

公司代码：600665

债券代码：185167

债券代码：185536

债券代码：137566

公司简称：天地源

债券简称：21 天地一

债券简称：22 天地一

债券简称：22 天地二

天地源股份有限公司

2022 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2022年度公司实现归属股东的净利润为342,665,522.52元（同可供股东分配的净利润），加上上年度股利分配后的累计未分配利润2,654,366,825.56元，实际可分配利润2,997,032,348.08元。公司拟以现总股本864,122,521股为基数，向全体股东派发2022年全年现金红利每10股1.19元（含税），共计派发102,830,580.00元，余额2,894,201,768.08元留作以后年度分配；2022年不送红股、不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案已经2023年3月10日公司第十届董事会第十一次会议审议通过，尚需提交公司2022年年度股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	天地源	600665	G天地源

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘宇	莫颖
办公地址	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层	西安市高新区科技路33号高新国际商务中心数码大厦34层
电话	029-88326035	029-88326035
电子信箱	liuyu@tande.cn	moying@tande.cn

2 报告期公司主要业务简介

2022年，面对需求收缩、供给冲击和预期转弱三重压力，房地产市场急剧降温，投资活力降低，消费者信心受阻，房企业绩普遍下滑，房地产行业进入变革期。

国家统计局数据显示，2022年，全国土地购置面积1.01亿平方米，同比下降53.4%。商品房销售面积13.6亿平方米，同比下降24.3%，商品房销售规模回到2015-2016年水平。中指研究院数据显示，2022年，TOP100房企累计全口径销售金额同比下降41.3%。销售额超千亿房企20家，较上年同期减少21家；超百亿房企130家，较上年同期减少28家。企业分化现象逐渐加剧，进入优胜劣汰阶段。

2022年四季度，中央明确支持刚性和改善性住房需求，信贷、债券、股权融资三箭齐发，满足房企合理融资需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，房地产市场开始逐步修复。

公司主要从事房地产开发与经营业务，具有国家建设部颁发的房地产开发一级资质。按照“立足于区域深耕，拓展全国”的主业发展思路，目前公司布局以西安为总部中心的西部经济圈、以苏州为中心的长三角经济圈、以深圳为中心的粤港澳大湾区经济圈、以天津为中心的京津冀经济圈、以重庆为中心的成渝双城经济圈和以郑州为中心的中原经济圈，形成集地产开发、地产运营、智慧服务、金融服务等于一体的全国协同发展战略格局。

报告期内，公司以“文化地产引领者，美好生活运营商”为战略定位，以产品致胜、开放合作、高效运营、金融助力为核心策略，积极打造规模速度和质量效益双增长的经营模式。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	40,308,112,494.37	41,274,569,917.58	-2.34	33,955,338,363.80
归属于上市公司股东的净资产	4,387,954,678.61	4,158,459,692.51	5.52	3,912,939,766.79
营业收入	10,552,345,745.98	6,941,947,174.46	52.01	5,303,654,893.66
归属于上市公司股东的净利润	342,665,522.52	376,806,218.33	-9.06	328,775,116.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	340,711,051.86	251,618,369.42	35.41	292,505,508.99

经营活动产生的现金流量净额	1,395,278,589.93	669,379,333.63	108.44	3,876,529,048.96
加权平均净资产收益率(%)	8.02	9.31	减少1.29个百分点	8.65
基本每股收益(元/股)	0.3965	0.4361	-9.08	0.3805
稀释每股收益(元/股)	0.3965	0.4361	-9.08	0.3805

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	361,087,588.01	2,739,383,616.40	823,663,390.69	6,628,211,150.88
归属于上市公司股东的净利润	-26,944,838.32	35,759,523.09	58,982,764.06	274,868,073.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-27,482,667.25	36,793,640.92	56,355,776.08	275,044,302.11
经营活动产生的现金流量净额	56,922,529.04	1,661,429,783.87	-480,445,695.72	157,371,972.74

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)				38,730			
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)				35,231			
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 条件的 股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	

西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	0	497,000,938	57.52	0	质押	145,000,000	国有法人
信裕金久（芜湖）投资中心（有限合伙）	0	13,305,300	1.54	0	未知	0	其他
王有利	-227,600	7,680,000	0.89	0	未知	0	境内自然人
王德华	710,000	6,210,000	0.72	0	未知	0	境内自然人
光大证券股份有限公司	5,526,928	5,526,928	0.64	0	未知	0	国有法人
UBS AG	3,637,093	4,164,380	0.48	0	未知	0	境外法人
中信证券股份有限公司	4,099,908	4,099,908	0.47	0	未知	0	国有法人
中国国际金融股份有限公司	3,517,655	3,517,655	0.41	0	未知	0	国有法人
顾勇梁	0	3,315,271	0.38	0	未知	0	境内自然人
孙莉	2,845,600	2,845,600	0.33	0	未知	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、本公司持股 5%以上的股东--西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司是公司第一大股东，与其余九名股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。2、本公司未知前十名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

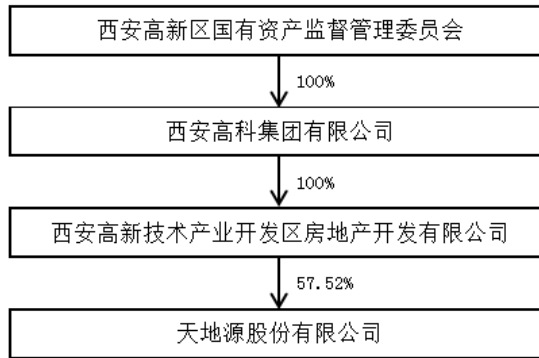
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
天地源股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	21 天地一	185167	2024-12-30	9	7.5
天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	22 天地一	185536	2025-03-14	5	7.5
天地源股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	22 天地二	137566	2025-08-18	9.13	7.5
天地源股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 天地源 PPN001	032100651	2024-06-17	5	7.98
天地源股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 天地源 MTN001	102281683	2025-08-02	5	7.5
天地源股份有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 天地源 MTN002	102282429	2025-11-01	2	7.5

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
天地源股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	2022 年 3 月 22 日,公司已按照募集说明书约定兑付了债券本金及利息。
天地源股份有限公司公开发行 2019 年公司债券 (面向合格投资者) (第一期)	2022 年 8 月 27 日,公司已按照募集说明书约定兑付了债券本金及利息。
天地源股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	2022 年 12 月 30 日,公司已按照募集说明书约定兑付了债券存续期内第一年利息。
天地源股份有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	2022 年 7 月 26 日,公司已按募集说明书约定兑付了债券 19 天地源 PPN001 本金及利息。

天地源股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	2022 年 11 月 16 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券 20 天地源 PPN001 本金及利息。
天地源股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	2022 年 6 月 17 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券 21 天地源 PPN001 存续期内第一年利息。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	87.28	88.99	-1.92
扣除非经常性损益后净利润	340,711,051.86	251,618,369.42	35.41
EBITDA 全部债务比	0.09	0.05	80.00
利息保障倍数	1.23	0.89	38.20

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

公司实现销售收入 105.52 亿元，实现归属于母公司净利润 3.43 亿元。公司实现合同销售金额 108.04 亿元，实现权益合同销售金额 91.23 亿元。实现销售回款 106.84 亿元，实现权益销售回款 88.80 亿元。

新增房地产土地购置计容建筑面积 25.06 万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积 25.06 万平方米；公司实现合同销售面积 61.06 万平方米，实现权益合同销售面积 47.51 万平方米。新开工面积 64.63 万平方米，权益新开工面积 49.52 万平方米。公司竣工面积 137.14 万平方米，权益竣工面积 106.98 万平方米。施工（在建）面积 368.26 万平方米，新房可售库存（已取得销售许可而尚未售出的面积）去化周期约为 9.07 个月。

截止 2022 年 12 月 31 日，公司总资产为 403.08 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 43.88 亿元，每股收益 0.3965 元，加权平均净资产收益率为 8.02%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

天地源股份有限公司
董事长：袁旺家
2023年3月10日