

公司代码：600665

债券代码：137566

债券代码：242114

债券代码：242304

公司简称：天地源

债券简称：22 天地二

债券简称：24 天地一

债券简称：25 天地一

## 天地源股份有限公司 2024 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](http://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、 华兴会计师事务所（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  
公司2024年度拟不进行利润分配，也不送红股、不进行资本公积转增股本。

## 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                              | 常永超                             |
| 联系地址     | 西安市高新区科技路33号高新国际商务中心<br>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<br>数码大厦34层 |
| 电话       | 029-88326035                    | 029-88326035                    |
| 传真       | 029-88326003                    | 029-88326003                    |
| 电子信箱     | liuyu@tande.cn                  | changyongchao@tande.cn          |

### 2、 报告期公司主要业务简介

2024 年，公司所处的房地产行业形势和发展环境总体上仍然严峻复杂，房地产投资、开发和销售指标持续放缓，房地产市场仍处于筑底修复、深度调整阶段。2024 年 9 月中央政治局会议定调“促进房地产市场止跌回稳”以来，中央各部委及地方政府各项增量政策频出，市场信心有所恢

复，房地产市场出现了积极变化。

国家统计局数据显示，2024 年，房地产投资额 10.03 万亿元，同比下降 10.6%；商品房销售面积 9.7 亿平方米，同比下降 12.9%；商品房销售额 9.7 万亿元，同比下降 17.1%，商品房销售面积已低于 2014 年水平。中指研究院数据显示，2024 年，TOP100 房企累计全口径销售金额同比下降 30.6%；销售额超千亿房企 11 家，较上年同期减少 5 家；超百亿房企 86 家，较上年同期减少 30 家。绝大多数企业经营业绩出现了较大幅度下滑。

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，积极构建地产开发和资产运营双轮驱动经营模式。

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

|                                 | 2024年             | 2023年             | 本年比上年<br>增减(%) | 2022年             |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|                                 |                   |                   |                | 调整后               | 调整前               |
| 总资产                             | 28,335,517,502.42 | 35,299,190,495.98 | -19.73         | 40,308,588,788.23 | 40,308,112,494.37 |
| 归属于上市公司股东的净资产                   | 2,875,503,227.95  | 3,895,473,501.00  | -26.18         | 4,388,006,411.92  | 4,387,954,678.61  |
| 营业收入                            | 10,743,433,252.57 | 11,525,976,963.46 | -6.79          | 10,552,345,745.98 | 10,552,345,745.98 |
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 10,738,811,895.38 | 11,523,426,549.86 | -6.81          | 10,529,545,382.47 | 10,529,545,382.47 |
| 归属于上市公司股东的净利润                   | -1,019,943,835.99 | -390,388,594.01   | 不适用            | 342,667,140.59    | 342,665,522.52    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润          | -1,110,986,474.75 | -394,591,025.97   | 不适用            | 340,712,669.93    | 340,711,051.86    |
| 经营活动产生的现金流量净额                   | -869,737,812.77   | 1,021,864,607.65  | -185.11        | 1,395,278,589.93  | 1,395,278,589.93  |
| 加权平均净资产收益率（%）                   | -30.13            | -9.43             | 减少20.70个百分点    | 8.02              | 8.02              |
| 基本每股收益（元/股）                     | -1.1803           | -0.4518           | 不适用            | 0.3965            | 0.3965            |
| 稀释每股收益（元/股）                     | -1.1803           | -0.4518           | 不适用            | 0.3965            | 0.3965            |

3.2 报告期分季度的主要会计数据

|  | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|--|------|------|------|------|
|--|------|------|------|------|

|                         | (1-3 月份)       | (4-6 月份)         | (7-9 月份)        | (10-12 月份)        |
|-------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------------|
| 营业收入                    | 350,412,650.24 | 1,688,762,830.45 | 554,699,772.02  | 8,149,557,999.86  |
| 归属于上市公司股东的净利润           | -80,934,255.09 | 52,263,567.22    | 129,028,697.69  | -1,120,301,845.81 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -81,643,845.23 | 18,637,737.75    | 72,371,099.39   | -1,120,351,466.66 |
| 经营活动产生的现金流量净额           | 189,329,644.15 | -167,503,638.49  | -584,407,042.33 | -307,156,776.10   |

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）                                 |            |                                                                                                                              |           |                          | 35,594     |             |             |
|--------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------|-------------|-------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）                          |            |                                                                                                                              |           |                          | 34,342     |             |             |
| 前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）                           |            |                                                                                                                              |           |                          |            |             |             |
| 股东名称<br>（全称）                                     | 报告期内增<br>减 | 期末持股数<br>量                                                                                                                   | 比例<br>（%） | 持有有<br>限售条<br>件的股<br>份数量 | 质押、标记或冻结情况 |             | 股东<br>性质    |
|                                                  |            |                                                                                                                              |           |                          | 股份<br>状态   | 数量          |             |
| 西安高新技术产业开发区<br>房地产开发有限公司                         | 0          | 497,000,938                                                                                                                  | 57.52     | 0                        | 质押         | 248,500,469 | 国有法人        |
| 信裕金久（芜湖）投资中<br>心（有限合伙）                           | 0          | 13,305,300                                                                                                                   | 1.54      | 0                        | 未知         | 0           | 其他          |
| 周宇光                                              | -6,583,312 | 10,802,400                                                                                                                   | 1.25      | 0                        | 未知         | 0           | 境内自然人       |
| 王有利                                              | -750,000   | 6,550,000                                                                                                                    | 0.76      | 0                        | 未知         | 0           | 境内自然人       |
| 王德华                                              | -94,400    | 6,025,600                                                                                                                    | 0.70      | 0                        | 未知         | 0           | 境内自然人       |
| 肖毅敏                                              | 4,437,100  | 4,437,100                                                                                                                    | 0.51      | 0                        | 未知         | 0           | 境内自然人       |
| 顾勇梁                                              | 600,100    | 4,015,371                                                                                                                    | 0.46      | 0                        | 未知         | 0           | 境内自然人       |
| 中国工商银行股份有限公<br>司－南方中证全指房地产<br>交易型开放式指数证券投<br>资基金 | 49,100     | 3,401,950                                                                                                                    | 0.39      | 0                        | 未知         | 0           | 其他          |
| 唐鑫                                               | 2,027,000  | 2,027,000                                                                                                                    | 0.23      | 0                        | 未知         | 0           | 境内自然人       |
| 天津金瑞绿大地园林工程<br>有限公司                              | -968,500   | 1,850,000                                                                                                                    | 0.21      | 0                        | 未知         | 0           | 境内非国有<br>法人 |
| 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。<br>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                        |

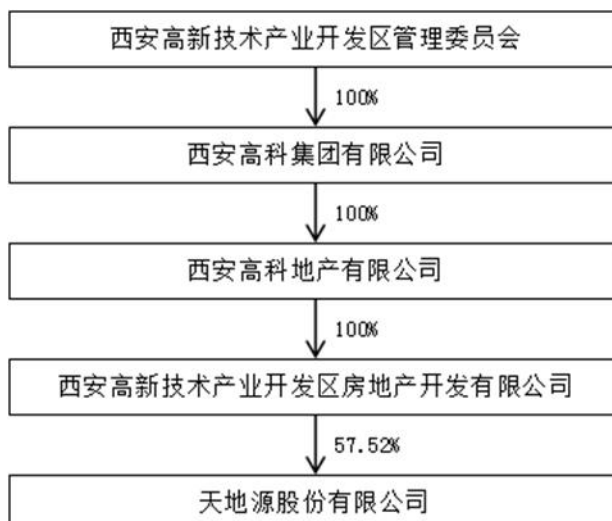
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☐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 | 0    | 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 | 0    | 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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） | 24 天地一        | 242114    | 2027-12-10 | 9    | 4.93 |
| 天地源股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） | 25 天地一        | 242304    | 2028-01-17 | 5    | 4.93 |
| 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 | 0    | 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  |
| 天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据             | 24 天地源 MTN001 | 102480502 | 2027-02-07 | 10   | 6    |
| 天地源股份有限公司 2024 年度第二期中期票据             | 24 天地源 MTN002 | 102482814 | 2027-07-01 | 5    | 3.53 |
| 天地源股份有限公司 2024 年度第三期中期票据             | 24 天地源 MTN003 | 102484724 | 2027-10-31 | 13   | 5    |

## 5.2 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期） | 2024 年 12 月 30 日，公司已按照募集说明书约定完成了债券本息兑付。                                           |
| 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） | 2024 年 3 月 14 日，公司已按照募集说明书约定兑付了债券存续期内第二年利息。2025 年 3 月 14 日，公司已按照募集说明书约定完成了债券本息兑付。 |
| 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） | 2024 年 8 月 18 日，公司已按照募集说明书约定兑付了债券存续期内第二年利息。                                       |
| 天地源股份有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具         | 2024 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 本息兑付。                              |
| 天地源股份有限公司 2022 年度第一期中期票据             | 2024 年 8 月 2 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券 22 天地源 MTN001 存续期内第二年利息。                          |
| 天地源股份有限公司 2022 年度第二期中期票据             | 2024 年 11 月 1 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券 22 天地源 MTN002 存续期内第二年利息。                         |
| 天地源股份有限公司 2024 年度第一期中期票据             | 2025 年 2 月 7 日，公司已按募集说明书约定兑付了债券 24 天地源 MTN001 存续期内第一年利息。                          |

## 5.3 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

## 5.4 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         | 2024 年            | 2023 年          | 本期比上年同期增减 (%) |
|--------------|-------------------|-----------------|---------------|
| 资产负债率 (%)    | 86.69             | 86.68           | 0.01          |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -1,110,986,474.75 | -394,591,025.97 | 不适用           |
| EBITDA 全部债务比 | -0.01             | 0.01            | -0.02         |
| 利息保障倍数       | -0.14             | 0.07            | -300.00       |

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 **107.43** 亿元，实现归属于母公司净利润**-10.20** 亿元。公司实现合同销售金额 **48.55** 亿元，实现权益合同销售金额 **42.78** 亿元；实现销售回款 **48.39** 亿元，实现权益销售回款 **42.48** 亿元。

新增房地产土地购置计容建筑面积 **21.36** 万平方米，权益新增房地产土地购置计容建筑面积 **21.36** 万平方米；实现合同销售面积 **24.32** 万平方米，实现权益合同销售面积 **20.10** 万平方米；新开工面积 **18.60** 万平方米，权益新开工面积 **18.60** 万平方米；竣工面积 **131.76** 万平方米，权益竣工面积 **99.32** 万平方米。施工（在建）面积 **200.67** 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 **22.22** 个月。

截止 **2024 年 12 月 31** 日，公司总资产为 **283.36** 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 **28.76** 亿元，每股收益**-1.1803** 元，加权平均净资产收益率为**-30.13%**。

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