

公司代码：600665

公司简称：天地源

天地源股份有限公司 2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 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
电话	029-88326035	029-88326035
传真	029-88325961	029-88325961
电子信箱	liuyu@tande.cn	moying@tande.cn

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2012年末
总资产	14,018,340,158.78	11,565,404,994.67	21.21	8,944,434,663.50
归属于上市公司股东的 净资产	2,583,178,358.23	2,374,895,118.20	8.77	2,181,918,017.00
	2014年	2013年	本期比上年同期 增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19		-265,594,709.88

量净额				
营业收入	3,217,465,603.43	2,692,864,548.84	19.48	2,267,482,428.46
归属于上市公司股东的净利润	294,684,808.55	266,427,515.57	10.61	241,949,708.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	291,164,874.51	269,454,484.31	8.06	236,683,132.80
加权平均净资产收益率(%)	11.89	11.69	增加0.2个百分点	11.74
基本每股收益(元/股)	0.3410	0.3083	10.61	0.2800
稀释每股收益(元/股)	0.3410	0.3083	10.61	0.2800

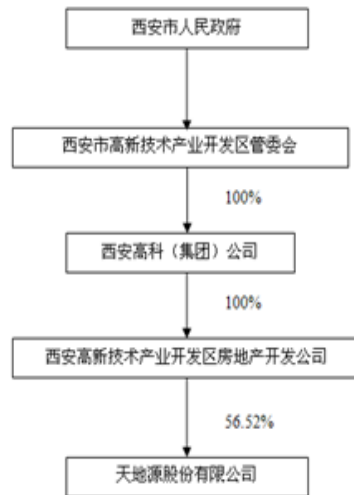
2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				62,394		
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）				52,879		
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
西安高新技术产业开发区房地产开发公司	国有法人	56.52	488,359,560	0	质押	185,000,000
孙方伟	未知	0.45	3,890,800	0	未知	0
李元善	未知	0.41	3,573,800	0	未知	0
张宇	未知	0.38	3,283,400	0	未知	0
顾勇梁	未知	0.23	2,013,741	0	未知	0
王有利	未知	0.23	2,000,000	0	未知	0
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	未知	0.22	1,930,600	0	未知	0
邓桂英	未知	0.21	1,774,300	0	未知	0
杜英	未知	0.17	1,490,080	0	未知	0
赵玉宝	未知	0.16	1,352,135	0	未知	0
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。

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年是中国全面深化改革的开局之年，经济运行进入换挡期，“稳增长”和“调结构”成为中国经济“新常态”，在经济增长进一步放缓的背景下，房地产行业在震荡中调整筑底。

报告期内，公司广大干部员工紧紧围绕“执行深化年”的工作主题，紧抓市场谋突破，攻坚克难图发展，在公司股东和各位董事、监事的关心支持下，完成了各项经济指标任务。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,217,465,603.43	2,692,864,548.84	19.48
营业成本	2,332,384,184.49	1,850,165,932.55	26.06
销售费用	124,507,500.95	109,982,270.48	13.21
管理费用	85,590,407.95	102,585,499.38	-16.57
财务费用	8,638,146.10	3,718,364.33	132.31
经营活动产生的现金流量净额	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-48,581,844.66	-140,620,924.20	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	146,228,309.59	2,600,298,050.56	-94.38

变动原因说明：

- (1) 营业收入：主要为本期与上期结转收入项目资源结构变化所影响。
- (2) 营业成本：主要为本期与上期结转收入项目资源结构对应的成本变化所影响。
- (3) 销售费用：主要为本期开发项目及销售合同额增加，宣传推广等费用相应增加。
- (4) 管理费用：主要为本期人工费等费用下降。
- (5) 财务费用：主要为资金成本费用化影响所致。
- (6) 经营活动产生的现金流量净额：主要为本期房地产销售回款较上年同期增加所形成。
- (7) 投资活动产生的现金流量净额：主要为公司本期较上期对外股权投资付款减少所致。
- (8) 筹资活动产生的现金流量净额：主要为本期归还到期借款形成。

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

主要是因为本期交房结转收入的项目和上期差异所引起。

(2) 主要销售客户的情况

公司前五名销售客户销售的收入总额为 118,092.13 万元，占公司全部销售收入的比例为 36.70%。

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	商品房销售成本	2,224,325,852.60	95.37	1,751,030,018.94	94.64	27.03	
物业服务	物业管理	88,954,981.79	3.81	81,296,530.29	4.39	9.42	
其他	水电开发、报纸广告	19,035,766.37	0.82	17,784,380.32	0.97	7.04	

(2) 主要供应商情况

公司前五名供应商采购总额为 62,562.01 万元，占全部采购金额的比重为 25.73%。

2 现金流

单位：元

现金流量表项目变动及说明				
项目	本期数	上年同期数	增减比例 (%)	原因说明

经营活动产生的现金流量净额	-583,401,708.00	-1,394,406,425.19	不适用	主要为本期房地产销售回款较上年同期增加所形成。
投资活动产生的现金流量净额	-48,581,844.66	-140,620,924.20	不适用	主要为公司本期较上期对外股权投资付款减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	146,228,309.59	2,600,298,050.56	-94.38	主要为本期归还到期借款形成。
报告期内公司经营活动现金流量净额与净利润差额 8.78 亿元, 主要是因为报告期内公司新增土地储备、支付工程款等变动所致。				

3 其他

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内, 公司实现销售收入 32.17 亿元, 同比增长 19.48%; 实现净利润(归属于母公司) 2.95 亿元, 同比增长 10.61%。截止 2014 年 12 月 31 日, 公司总资产为 140.18 亿元, 净资产(归属母公司所有者权益)为 25.83 亿元, 每股收益 0.3410 元, 加权平均净资产收益率为 11.89%。

a、战略推进开新局

2014 年是公司新一轮战略规划实施的开局之年, 各部、各公司紧抓文化地产、资本运营、高效运营、精细化四大战略举措, 结合各自的职责和特点, 突出重点, 落实有力。各级干部的战略目标意识进一步增强, 对发展路径的理解更加清晰, 推进战略的主动性进一步提高, 公司在战略实施的各个层面呈现出不同特色和亮点。

b、资金保障和土地储备取得新进展

2014 年公司累计融资达 40 亿元, 其中创新融资成本较上年下降 0.9%, 有力保障了公司项目开发和土地储备工作。全年获取土地四块, 共计 246 亩, 建筑面积 56 万平米。2015 年 1 月, 西安区域公司又摘得曲江二期地块 123 亩, 预储备的丈八项目将于近期挂牌, 这些项目将进一步充实公司发展实力、丰富公司产品结构。

c、成本管控取得新成效

公司积极推进精细化管理和成本精巧化策略。借鉴产品线研究成果, 从规划设计、部品配置的深化、优化入手, 完善目标成本二次分解, 强化成本管理责任, 严格招标、签证、变更管理, 严把成本结算关。2014 年, 公司主动作为, 根据项目特点采取不同的组合措施, 成本节约成效明显。

d、产品创新涌现新亮点

公司围绕文化地产、绿色生态、智能科技的总体要求, 加强产品线研究成果应用和知识成果转化, 立足于产品精益化, 不断进行有益的探索和尝试, 在户型、地下室夹层利用、部品、大堂、景观等方面涌现了不少亮点, 得到了市场的回应, 也带来了相应的经济效益。

e、规范运作再上新台阶

公司修订和新增了一批包括《会计政策》、《招投标管理办法》、《对外捐赠管理办法》在内的治理制度和管理体系, 进一步完善了治理和管理体系。全年完成各项稽核审计报告 18 份, 对发现问题认真进行整改, 组织了多次培训会和经验交流会。下属各公司针对精细化战略的要求, 进一步完善了相关流程和制度。通过以上举措的推动, 公司的规范化、精细化运营水平不断提升。

f、团队学习呈现新气象

2014年，公司加强团队学习，先后邀请专家学者、优秀专业人士，就宏观经济与地产形势、智慧社区、商业地产、办公物业、成本管控、部品等方面举办专题讲座。安排总部及各公司有关人员赴金地集团交流学习。安排专业骨干多批次参加了外部学习培训。通过形式多样、内容丰富的培训活动，进一步拓宽了员工的视野，提升了团队的专业素养。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	3,095,717,798.12	2,224,325,852.60	28.15	19.90	27.03	减少4.03个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

(1) 截止报告期末，公司主要项目房地产储备情况如下表所示：

单位:平方米

项目名称	项目位置	状态	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		合作开发项目涉及的权益占比
			土地面积	房产面积	土地面积	房产面积	
丹轩梓园	西安市高新区	在建	79,223.20	148,995.65	79,223.20	148,995.65	
丹轩坊	西安市高新区	在建	53,673.20	159,983.82	53,673.20	159,983.82	
曲江香都	西安市曲江新区	在建	233,352.37	940,209.64	233,352.37	940,209.64	
太白南路项目	西安市雁塔区	储备	23,519.20	156,212.00	23,519.20	156,212.00	
九悦香都	宝鸡市金台区	在建	70,440.60	238,234.00	70,440.60	238,234.00	60%
平江怡景	苏州市姑苏区	竣工	43,660.80	12,109.17	43,660.80	12,109.17	
七里香都	苏州市工业园区	在建	123,090.92	228,445.00	123,090.92	228,445.00	
太湖颐景	苏州市吴中区	储备	38,536.80	97,988.00	38,536.80	97,988.00	
木渎项目	苏州市吴中区	储备	69,664.50	169,325.20	69,664.50	169,325.20	
御湾雅墅	惠州市惠城区	在建	189,627.70	223,840.32	189,627.70	223,840.32	
欧筑1898	天津市津南区	在建	160,471.00	255,324.85	160,471.00	255,324.85	
合计			1,085,260.29	2,630,667.65	1,085,260.29	2,630,667.65	

(2) 公司本期主要项目销售情况如下表所示：

地区	项目种类	总建筑面积	竣工面积	在建楼面面积	可供售楼面面积	报告期内已售或已预售	平均售价(元/每平方米)
----	------	-------	------	--------	---------	------------	--------------

						面积	
西安	住宅	1,481,590.78	651,460.22	356,125.61	190,575.63	122,431.33	7,810.35
	商铺	123,299.79	77,839.64	18,998.83	54,340.57	52,635.49	13,264.37
	其他	256,924.43	77,864.43	31,330.00	35,247.22	5,165.21	5,404.71
宝鸡	住宅	227,278.00		96,859.00	73,900.60	7,513.17	3,844.00
	商铺	4,998.00		542.31	542.31		
苏州	住宅	432,405.28	208,600.65	223,804.63	172,372.69	102,270.59	12,890.77
	商铺	10,510.24	10,510.24	-	6,641.91	4,792.04	10,388.36
	其他	84,830.73	84,830.73	-	77,298.14	5,064.30	2,534.51
惠州	住宅	229,841.24	139,937.87	89,903.37	120,807.48	8,300.38	8,713.00
	商铺	5,077.60	4,691.08	386.52	6,705.51	281.93	17,000.00
天津	住宅	261,268.00	71,518.62	95,900.42	27,181.84	9,406.56	5,428.00
	商铺	12,351.00	3,516.55	2,545.61	3,516.55	828.54	16,275.00
	其他	49,521.00	13,613.18	30,009.35	13,613.18	637.07	1,662.30
合计		3,179,896.09	1,344,383.21	946,405.65	782,743.63	319,326.61	

(3) 公司本期主要项目出租情况如下表所示:

地区	项目种类	楼面面积(平方米、个)	出租率(%)	租金收入(元)	期限	每平方米(个)平均基本租金(元)
西安	写字楼	6,774.28	100%	4,368,140.96	长期	53.73
	商铺	39,784.93	57%	5,001,506.80	长期	30.63
	其他	7,857.23	100%	1,622,088.56	长期	17.20
苏州	住宅	269.58	100%	150,000.00	长期	46.37
	商铺	1,799.96	81%	895,110.07	长期	41.44
	其他	2,916.00	100%	957,859.52	长期	27.37
深圳	住宅	86.54	100%	77,778.97	长期	74.90
	其他	285.00	100%	2,123,095.18	长期	620.79
合计		59,773.52		15,195,580.06		

(4) 截止报告期末, 公司各类融资情况如下表所示:

融资途径	期末贷款余额
银行贷款	3,015,614,966.26
信托融资	3,460,728,000.00
基金子公司融资	180,000,000.00
合计	6,656,342,966.26

注: 公司本期利息资本化率为 96.47%, 利息资本化金额为 643,545,603.95 元, 加权平均融资成本为 10.87%, 最高项目融资成本为 14%。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
西安	1,950,434,995.18	25.75
宝鸡	7,951,338.05	-16.21
苏州	748,486,175.79	-29.32
深圳	13,858,978.52	7.84
惠州	141,298,772.30	173.80
天津	355,366,043.59	3,899.79

注：2014年度公司的主营业务收入西安地区占60.62%，宝鸡地区占0.25%，苏州地区占23.26%，深圳地区占0.43%，惠州地区占4.39%，天津地区占11.05%。

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)	情 况 说 明
应收账款	16,965,982.78	0.12	41,873,843.73	0.36	-59.48	
预付账款	3,063,727,302.11	21.86	1,862,009,308.75	16.10	64.54	
其他应收款	53,322,259.52	0.38	203,759,978.30	1.76	-73.83	
其他流动资产	187,056,191.25	1.33			不适用	
投资性房地产		-	126,214,153.61	1.09	-100.00	
长期待摊费用	5,398,358.25	0.04	529,268.09	-	919.97	
递延所得税资产	259,430,383.52	1.85	188,020,888.52	1.63	37.98	
短期借款	-	-	150,000,000.00	1.30	-100.00	
应付票据	453,000,000.00	3.23		-	不适用	
应付账款	1,305,640,706.36	9.31	889,677,206.67	7.69	46.75	
应交税费	134,050,594.91	0.96	-130,121,327.17	-1.13	不适用	
一年内到期的非流动负债	2,275,309,356.76	16.23	1,449,100,000.00	12.53	57.02%	
少数股东权益	31,978,641.31	0.23	13,289,994.80	0.11	140.62	

应收账款：主要为下属公司本期公司收回项目销售款所致。

预付账款：主要为下属公司本年预付项目合作款所致。

其他应收款：主要为下属公司本期收回上年末支付的土地竞拍保证金所形成。

其他流动资产：主要为本期将预缴的各项税费分类至其他流动资产所致。

投资性房地产：主要为下属公司出售投资性房地产所致。

长期待摊费用：主要为下属公司本期发生办公区域装修等费用所形成。

递延所得税资产：主要为下属公司可抵扣亏损、预收账款产生的递延所得税增加所致。

短期借款：主要为公司本期归还一年期贷款所形成。

应付票据：主要为下属公司尚未到期兑付的银行承兑汇票所形成。

应付账款：主要为本期公司开发项目及房地产投资额增加，应付工程款相应增加。

应交税费：主要为本期将预缴的各项税费分类至其他流动资产所致。

一年内到期的非流动负债：为公司下一年度到期的长期借款增加所致。

少数股东权益：主要为公司控股子公司本期同比例增资后所形成。

(四) 核心竞争力分析

公司上市十余年时间，在激烈的房地产市场竞争中，公司始终牢牢把握“稳健经营、风险可控”的原则，经营业绩逐年稳步提升，并由此也造就了一批专业、职业的人才队伍。

1、战略路径明晰、企业运作规范

新一轮发展战略路径明晰、指向精准，引导方向明确，实施富有成效。文化地产战略落地有声，品牌基础进一步夯实，文化地产领跑者的品牌定位效应凸显；区域布局战略全面铺开，各区域公司影响力稳步提升。公司治理透明、规范，董事会始终坚持“勤勉、规范、民主、价值”的运作理念，以维护股东和投资者的合法权益为出发点，各项管理运营工作优化完善，内部管理规范化和标准化水平不断提升，规范经营、规范运作为企业发展夯实基础。

2、管理经验丰富、人才梯队完备

十余年的经营开发，公司积累了丰富的管理经验。成本管理体系和工程管理流程细致完善，管理规范有效，精细化管理富有竞争力。同时，公司人力资源制度体系健全，多年来立足于企业内部培育，并加大人才引进，人才梯队完备、富有活力。

3、企业信誉良好、融资能力突出

公司始终以“诚信、理性、创新、价值”的经营理念，扎实做好产品，在市场中形成高端的品牌形象，经营业绩逐年稳步提升，企业信誉良好。公司与众多金融机构开展战略合作，不断探索和创新融资方式，融资能力突出。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

被投资单位	经营范围	投资金额（万元）	占被投资单位权益比例（%）
西安高科国际社区发展有限公司	城市基础设施、市政设施的建设；房地产开发与经营；园区配套开发与运营；承接项目管理、项目策划和景观设计	6,000.00	21.02

2、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

3、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

序号	公司名称	业务性质	主要产品	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	西安天地源地产开发有限公司	房地产开发	枫林意树和兰亭坊项目	30,000.00	381,368.61	80,739.55	13,505.48
2	西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	曲江华府、曲江香都	13,730.00	292,189.00	22,983.37	3,316.06
3	陕西东方加德建设开发有限公司	房地产开发	西安丈八项目	10,000.00	158,949.93	9,640.81	-351.88
4	苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	苏州橄榄湾和水墨三十度	55,000.00	239,341.47	66,456.75	842.35
5	苏州平江天地源置业有限公司	房地产开发	苏州平江怡景项目	45,000.00	82,463.69	45,324.77	2,927.16
6	苏州天地源香都置业有限公司	房地产开发	苏州七里香都项目	100,000.00	330,849.29	97,460.33	-1,909.38
7	惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	惠州御湾雅墅项目	20,000.00	142,708.53	9,484.68	-3,426.11
8	天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	天津津九轩和欧筑项目	20,000.00	130,032.78	10,771.33	-10,575.71
9	宝鸡市融兴置业有限公司	房地产开发	宝鸡九悦香都项目	10,000.00	28,168.27	8,726.14	-834.70
10	苏州天地源香湖置业有限公司	房地产开发	苏州太湖颐景项目	20,000.00	40,275.47	19,977.73	-22.27
11	陕西蓝天御坊置业有限公司	房地产开发	西安太白南路项目	10,000.00	21,373.20	494.49	1.10

(1) 报告期内取得和处置子公司的情况

a. 本期公司出资设立苏州天地源香湖置业有限公司，于2014年9月25日取得注册号为320506000435242的《企业法人营业执照》。该公司注册资本20,000万元，全部由公司全资子公司苏州天地源房地产开发有限公司出资，本期已将其纳入合并报表范围。

b. 本期公司出资设立陕西天投房地产开发有限公司，于2014年4月25日取得注册号为610131100132680的《企业法人营业执照》。该公司注册资本20,000万元，全部由天地源股份有限公司出资，本期已将其纳入合并报表范围。

c. 本期公司出资设立榆林天投置业有限公司，于2014年2月25日取得注册号为610893100004170的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1000.00万元，全资子公司西安天地源房地产开发有限公司出资600.00万元，公司对其拥有实质控制权，本期已将其纳入合并报表范围。

d. 经公司2014年11月10日第七届董事会第二十八次会议审议，同意公司下属西安天地源房地产开发有限公司，在国有资产产权交易所参与西北电子设备研究所下属全资子公司陕西蓝天御坊置业有限公司股权及债权的竞买。2014年11月20日，西安天地源在北京产权交易所受让蓝天御坊置业有限公司的股权及债权，股权转让价格为493.39万元，净资产账面价值491.77万元，出让债权价格为28,152.64万元，股权加债权合计金额为28,646.03万元，公司收购完成后，西安天地源将对该公司名下的“太白南路”项目进行房地产开发。“太白南路”项目宗地西临城市主干道太白南路、北临三十九所住宅区、南临兰桥圣菲和电子三路。总占地约35.279亩，容积率5.0，总建筑面积约15.76万平方米（其中：地上11.76万平方米，地下4万平方米）。该项目宗地用途为商业服务业设施用地。截止2014年12月23日，西安天地源已经收购蓝天御坊100%的股权，相关工商变更登记工作已完成。

(2) 对公司净利润影响达到10%以上的子公司情况

单位：万元

公司名称	经营范围	注册资本	营业收入	营业利润	净利润
西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	30,000.00	37,563.26	17,959.76	13,505.48
西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	13,730.00	30,851.18	4,126.00	3,316.06
苏州平江天地源置业有限公司	房地产开发	45,000.00	69,066.45	4,317.92	2,927.16
惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	14,125.01	-4,102.98	-3,426.11
天津天地源置业投资有限公司	房地产开发	20,000.00	35,240.40	-14,915.51	-10,575.71

(3) 经营业绩与上一年度报告期内相比变动在30%以上，且对公司合并经营业绩造成重大影响的子公司情况

公司名称	净利润	上期净利润	变动比例	变动原因分析
西安天地源曲江房地产开发有限公司	3,316.06	-2,122.17	不适用	当期结转收入项目差异影响
苏州平江天地源置业有限公司	2,927.16	-1,523.37	不适用	当期结转收入项目差异影响
天津天地源置业投资有限公司	-10,575.71	-927.20	不适用	当期结转收入项目差异影响

(4) 公司持有与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

公司目前持有以水利发电为主业的陕西深宝水电开发有限责任公司 51%股权，以传媒、报业为主业的西安创典文化传媒广告有限责任公司 70%股权。目的在于以国家清洁能源和文化产业发展政策和导向为依托，积极探索开拓第二主业，充实、完善房地产行业上下游产业链，推动公司文化地产战略实施。公司管理层会高度重视以上产业投资，并做好经营管理和风险控制。

4、非募集资金项目情况

适用 不适用

报告期内,公司无非募集资金投资项目。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、2014 年房地产市场概述

(1) 稳定房地产发展的政策环境不断改善

2014 年整体来看，房地产政策和导向明显分为四个阶段：第一阶段，在 3 月全国“两会”提出“分类调控”，赋予地方政府更多自主权；第二阶段，中央相继以“央五条”、定向降准等手段“微刺激”，保障自住购房信贷需求；第三阶段，地方政府自 6 月起相继出台各类“救市”政策，随之实行三年的“限购”逐步退出；第四阶段，中央放松“限贷”，并随之降息，意在稳定整体经济，同时房地产市场也受益匪浅。

(2) 房地产走势先抑后扬

2014 年国内房地产市场走势先抑后扬。前三季度市场的低迷，主要是因为 2013 年市场大幅上扬、需求透支之后，导致市场出现供大于求所致。四季度基于政策利好，整体市场筑底回稳，翘尾之势明显。

(3) 从以价换量到大营销

2014 年上半年，房企营销侧重以价换量策略，2 月份开始，杭州市场率先发起，多家房企下调项目价格，此后众多龙头房企跟进，掀起全国范围的降价行动，保利、中海接连发起“飓风行动”、“海啸行动”，降价潮持续半年之久。进入下半年，房企对价格上的关注度逐渐弱化，转而是各种活动性营销铺天盖地，这种规模性活动以大营销思路为导向，将多种营销方式融合，着眼于蓄客环节，推动意向客户的有效转化。

(4) 改善型普通住宅成交占比上升

2014 年房地产市场在限购取消、限贷松绑、公积金政策调整、税费补贴调整、降息等一系列政策的轮番刺激下，各类产品成交结构也在发生变化：从户型来看，二房和三房依然是市场主力，特别是限购取消的影响，三房及以上大户型成交占比有所回升。

2、2015 年房地产市场展望

(1) 宏观环境：经济增长将进一步放缓，货币政策松紧适度

关于宏观经济形势以及未来相当一个时期趋势的判断已成共识，这个共识就是“三期叠加”和“新常态”。经济增速换挡已成现实。中央 2015 年经济工作会议明确表示经济下行压力较大，把努力保持经济稳定增长列为五项任务之首。中央将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策要有力度，货币政策要更加注重松紧适度。2015 年后续降准、降息的预期很高，货币政策将向稳中趋松的方向发展。

(2) 行业调控：调节回归市场化，地方政策更趋灵活

2014 年以来，限购、限贷等调控手段已经逐渐退出，包括保障房建设、不动产统一登记、房地产税立法、土地制度改革等在内的长效调控机制正逐步建立，通过长效、可持续、稳定有效的市场和经济手段使房地产市场化水平进一步提升。

不同城市市场呈现明显分化，地方政策调整也更趋灵活。在市场仍存下行压力的情况下，多数城市或将出台适度放松政策支持房地产业发展，从户籍制度、公积金制度、契税财税补贴等方面加大支持力度，推动需求入市。

(3) 市场趋势：利好政策叠加效应显现，市场整体向好

2015 年全国市场仍面临高库存压力，去库存是主基调，预计全年价格保持平稳。总体来看，我们判断 2015 年房地产市场总体将呈现“量升价稳”的态势。不同的市场会因供需关系的不同而有不同的量价表现。中央各部委于去年 12 月底和 2015 年 1 月，纷纷出言托市，稳定房地产市场预期，背后的根本原因是稳定中国经济必须稳定房地产市场。相信 2015 年房地产市场会好于 2014 年。

(4) 房地产新常态：挑战与机遇并存

一是房地产市场由高速增长进入平稳增长的新常态。展望 2015 年乃至更长时期，中国房地产市场已经告别过去高速增长的“黄金时代”，经过市场调整后逐步进入平稳理性增长的新常态。

二是消化库存仍是市场主基调，不同城市去化压力显著分化。一线城市潜在需求大，供应少，适当刺激可迅速消化库存。多数二线城市部分三线城市当前库存去化周期较长，但未来可期，市场仍存有上升空间。部分三四线城市供应过剩，市场面临系统性风险。同一城市，不同区域，因环境差异、供需关系、配套完善程度，去化难度也有较大差异。

三是市场竞争日趋激烈，市场集中度越来越高。2013 年，TOP10 企业的市场占有率 12%，2014 年上半年，TOP10 企业的市场占有率达到 18.4%。今后，市场集中度越来越高的趋势还会继续下去，而随着市场竞争的加剧，行业平均利润率也将逐步降低。

(二) 公司发展战略

公司通过对市场环境和行业政策分析研究，结合自身运营优势，形成了天地源发展战略：

1、战略定位：以质量效益为根本，以规模速度为手段，立足于区域深耕，积极实施文化地产、资本运营、高效运营和精细化战略，继续培育第二主业，使公司成为文化地产的领跑者和价值领先的中国上市公司。

2、商业模式：打造以文化地产为主体，绿色、科技为两翼的产品特色，增强公司产品和服务的核心竞争力，走高周转发展之路，实现公司规模速度和质量效益的双增长。

3、四大发展战略：文化地产战略、资本运营战略、高效运营战略、精细化战略。

(三) 经营计划

2015 年，是国家十二五规划的收官之年，是深化改革的关键之年，是依法治国的开局之年，也是公司适应新常态的重要一年。公司将紧扣“执行·思变”的发展主题，以“激活力、补短板、强实体”为指导思想，努力推进各项工作。

2015 年，公司计划实现销售收入 35.21 亿元，实现新签合同 35.42 亿元，开工面积 68.21 万平方米，竣工面积 46.28 万平方米，全年无重大质量安全事故。2015 年竣工交付达到收入条件的项目多数在 4 季度，因而 1—3 季度较 2014 年同期减少，将对相关指标产生影响。

上述经营计划不代表公司对 2015 年度的盈利和预测，能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素，存在一定的不确定性，敬请投资者特别注意。

1、激发项目和团队两大活力

激发项目运营活力，一是要关注项目当前存在问题的解决。二是要关注如何从根本上激发项目运营活力。三是要继续严格执行“当年拿地、半年动工、一年开盘”及“一年现金回款覆盖土地款”的项目运营标准。

激发团队活力，一是总结以往年度绩效考核体系的得失，对绩效考核机制进行优化。二是探索尝试项目管理团队、骨干员工跟投项目，激发管理团队和员工创造性运营项目的动力。三是研究“新常态”形势下，如何提升公司人才的竞争优势和员工吸引力，以及如何提高员工的工作热情。四是加强绩效沟通，不仅注重绩效考核结果，更要注重工作过程中的沟通反馈。

2、补齐资源去化慢、成本管理弱、行业研究浅三个短板

针对资源去化慢，要根据客户细分，准确找到潜在客户群体，使差异化营销做到有的放矢。建立精确制导的营销推广模式，从产品策略、定价策略、促销策略、竞争策略等角度来辅助公司针对特定客户群制定营销计划，保证各项目按时按量完成销售任务。

针对成本管理弱，一是推进动态成本管理。二是坚决改变询价方式粗放、价格信息远离市场的现状。三是加强工程成本管理。四是严格营销成本管理。五是严格费用管理。进一步加强财务审核，规范财务管理，开源节流，控制成本，降低费用开支，提高经营效益。

针对行业研究浅，首先要关注新常态下的政策环境和市场环境的变化。其次要切实从市场角度出发，研究分析项目具体情况。第三要优化交流共享，要善于利用专业咨询机构、经济研究部门的成果，指导调整公司的生产经营工作。

3、强化产品溢价、资源获取、资金保障和品牌凝聚四大能力

强化产品溢价能力。强化产品溢价能力将是房地产企业获取利润的关键，公司应该在强化产品的溢价能力方面有新的突破，在本质上做好产品，在运作中实现溢价。实现溢价就是要凸显先进科技、绿色环保和文化地产的产品特色，打造提升公司差异化产品特色和竞争力，不断培养提升客户的忠诚度，进而形成产品溢价。

强化资源获取能力。土地市场形势复杂的局面下如何获取优质地块，各区域公司应该深入思考。在获取新地块时也要思考地块获取后的运营问题，是快运营支撑指标任务的项目，还是精耕细作追求利润的项目，把风险和可变动因素考虑到位。

强化资金保障能力。一是做好项目销售和回款，按照预算确保项目的销售、回款指标，加快销售速度，减少库存对资金的占压。二是把控好公司总体资金平衡是重点，关注到期债务与回款、新形成债务之间的衔接，确保资金流安全。三是继续推进资本运营战略，不断拓展融资渠道，多元化资金获取；积极推进企业债发行及中期票据发行工作，努力降低公司融资成本；继续推行股权合作的开发模式。

强化品牌凝聚力。一是加强文化地产战略的落地，贯彻落实《文化地产实施手册》，逐步完善文化建筑的风格和符号。二是实施品牌“光芒行动”，以天客会为品牌、营销、物业活动的依托，总部与五大区域联动，落实好整合总部与区域公司的十项品牌活动，形成以天地英才计划、天地源书房、天地源义工组织、社区文化节、文化大讲堂等一系列特色鲜明的天地源品牌活动体系。三是严格落实公司品牌五年规划要求，以“文化地产”为核心，联合五大区域具有号召力的媒体，组织开展有影响力的、富有天地源特质的品牌推广活动。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

截止 2014 年 12 月 31 日，公司在建项目共 11 个，后期将根据各项目开发计划及资金需求，一方面坚持稳健风格，继续加强销售管理，加速回笼资金，增强自身造血能力；另一方面，加强与金融机构的合作，拓宽融资模式，多渠道筹集资金。综合以上措施，保障公司现有项目后续开发资金需求。

(五) 可能面对的风险

1、市场的风险

伴随中国经济告别高增长、步入中速增长的阶段，房地产行业也正在经历深刻的变化，产能过剩带来需求的萎缩、通缩带来购买力的下降将是公司未来要持续面对的市场风险。

应对措施：积极落实公司的五年战略发展规划，深耕区域市场，在土地储备方面更加关注区域市场的发展趋势和发展潜力，重视项目区位选择，同时深入研究客户需求，为市场提供更优质、更高性价比的产品。

2、行业利润率降低的风险 在房地产行业的成本项目构成中，土地成本、融资成本、人工成本的持续上涨，加之行业已经告别“高增长、高利润”时代，过高的成本将会吞噬部分项目利润。

应对措施：一是在土地获取方面，除了招拍挂方式外，积极采取股权开放策略，大力引进合作方，尽可能降低资金风险；二是加快推进成熟产品线，加快资产周转，降低成本；三是在降低融资成本方面，公司将进一步加大对销售回款考核的力度，同时积极探索在资本市场多元化融资的可能性；四是在房地产建安成本方面持续优化。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

根据财政部 2014 年新制定和修订的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等会计准则，公司对会计政策相关内容进行了修订，并经公司 2014 年第二次临时股东大会、第七届董事会第二十五次会议审议通过，于 2014 年 8 月 22 日予以公告。本次会计政策修订对公司本会计年度财务报表不产生影响。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

(1) 与最近一期年度报告相比,合并范围新增全资子公司苏州天地源香湖置业有限公司（以下简称“苏州香湖公司”）。主要原因系公司根据经营发展需要，为保障公司苏州市“苏地 2014-G-22 号”地块的开发建设，根据公司第七届董事会第二十六次会议决议，本公司下属子公司上海天地源企业有限公司之下属公司苏州天地源房地产开发有限公司（以下简称“苏州天地源”），2014 年 9 月以货币方式出资成立全资子公司苏州天地源香湖置业有限公司，注册资本为人民币 20,000.00 万元。苏州天地源持有苏州香湖公司 100%股权。

(2) 与最近一期年度报告相比,合并范围新增全资子公司陕西天投房地产开发有限公司（以

下简称“陕西天投”)。主要原因系公司根据经营发展需要, 为了加强公司在陕西省区域项目的拓展和管理, 提高公司在省内区域的品牌影响力和市场占有率, 根据第七届董事会第十九次会议决议, 公司 2014 年 4 月以货币方式出资成立全资子公司陕西天投房地产开发有限公司, 注册资本为人民币 20,000.00 万元, 公司持有其 100% 股权。

(3) 与最近一期年度报告相比, 合并范围新增控股子公司榆林天投置业有限公司(以下简称“榆林天投”)。主要原因系根据经营发展需要, 为迅速做大做强公司经营规模, 公司下属西安天地源房地产开发有限公司(以下简称“西安天地源”)与榆林市城市投资经营集团有限公司(以下简称“榆林城投”)合作共同出资成立项目公司, 合作开发经营榆林市高新区“明珠项目”, 该项目占地约为 192.3 亩, 为榆林市高新区宗地编号【YTC(2012)177】地块的一部分。根据第七届董事会第十五次会议决议, 西安天地源与榆林城投 2014 年 2 月以货币方式共同出资成立项目公司榆林天投置业有限公司。项目公司注册资本人民币 1,000 万元, 其中: 西安天地源出资 600 万元, 持股比例 60%, 榆林城投出资 400 万元, 持股比例 40%。

(4) 与最近一期年度报告相比, 合并范围新增非同一控制下企业合并陕西蓝天御坊置业有限公司。经公司 2014 年 11 月 10 日第七届董事会第二十八次会议审议, 同意公司下属西安天地源房地产开发有限公司, 在国有资产产权交易所参与西北电子设备研究所下属全资子公司陕西蓝天御坊置业有限公司股权及债权的竞买。2014 年 11 月 20 日, 西安天地源在北京产权交易所受让蓝天御坊置业有限公司的股权及债权, 股权转让价格为 493.39 万元, 净资产账面价值 491.77 万元, 出让债权价格为 28152.64 万元, 股权加债权合计金额为 28646.03 万元, 公司收购完成后, 西安天地源将对该公司名下的“太白南路”项目进行房地产开发。“太白南路”项目宗地西临城市主干道太白南路、北临三十九所住宅区、南临兰桥圣菲和电子三路。总占地约 35.279 亩, 容积率 5.0, 总建筑面积约 15.76 万平方米(其中: 地上 11.76 万平方米, 地下 4 万平方米)。该项目宗地用途为商业服务业设施用地。2014 年 12 月 23 日, 西安天地源已经收购完成蓝天御坊 100% 的股权, 相关工商变更登记工作已完成。

4.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的, 董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长: 俞向前

董事会批准报送日期: 2015.3.28