

天地源股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，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

股票简称	天地源	股票代码	600665
股票上市交易所	上海证券交易所		
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变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

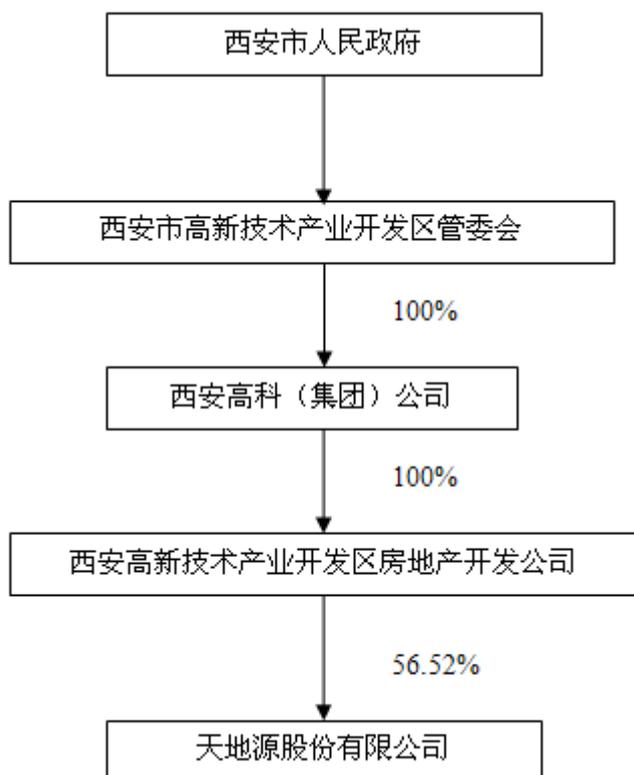
	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比 上年(末)增 减 (%)	2011 年(末)
总资产	11,565,404,994.67	8,944,434,663.50	29.30	8,448,379,301.98
归属于上市公司股 东的净资产	2,374,895,118.20	2,181,918,017.00	8.84	1,939,968,308.29
经营活动产生的现 金流量净额	-1,394,406,425.19	-265,594,709.88	不适用	-104,304,931.03
营业收入	2,692,864,548.84	2,267,482,428.46	18.76	2,342,759,722.15
归属于上市公司股 东的净利润	266,427,515.57	241,949,708.71	10.11	227,864,197.88
归属于上市公司股 东的扣除非经常性 损益的净利润	269,454,484.31	236,683,132.80	13.84	225,448,780.02
加权平均净资产收 益率 (%)	11.69	11.74	减少 0.05 个百分点	12.47
基本每股收益(元/ 股)	0.3083	0.2800	10.11	0.2637
稀释每股收益(元/ 股)	0.3083	0.2800	10.11	0.2637

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	56,356	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	56,056		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	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
徐月英	未知	0.41	3,585,200	0	未知
佛山市顺德区兆迅贸易有限公司	未知	0.38	3,280,892	0	未知
诺安股票证券投资基金	未知	0.34	2,979,545	0	未知
顾勇梁	未知	0.23	1,983,741	0	未知
莫丽英	未知	0.23	1,947,797	0	未知
黄妙祯	未知	0.18	1,594,600	0	未知
王有利	未知	0.17	1,500,000	0	未知
邓迎国	未知	0.17	1,470,482	0	未知
赵玉宝	未知	0.15	1,334,535	0	未知
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 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

2013 年，国际政治经济形势复杂多变，美联储退出量化宽松政策的脚步虽然十分缓慢，但对新兴经济体国家的金融市场冲击加大，波动幅度明显加剧；我国经济仍处于弱周期低增速运行状态，增速继续放缓，呈现出“降中趋稳”的态势，国家继续实施以稳增长、调结构、提效率为主的宏观调控政策，重点转向深化改革和结构调整。

面对复杂的宏观经济形势，房地产行业在调控中稳步前行，行业集中度逐步提高，企业分化愈加分明。针对房地产行业持续调控并逐步走向理性的现状，公司紧紧围绕“跨越发展年”的发展主题，采取措施积极应对，在公司股东和各位董事、监事的关心支持下，通过团队的不懈努力，全面完成了各项经营指标任务。

(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	2,692,864,548.84	2,267,482,428.46	18.76
营业成本	1,850,165,932.55	1,435,133,908.33	28.92
销售费用	109,982,270.48	85,918,679.74	28.01
管理费用	102,585,499.38	94,560,943.77	8.49
财务费用	3,718,364.33	6,550,359.74	-43.23
经营活动产生的现金流量净额	-1,394,406,425.19	-265,594,709.88	
投资活动产生的现金流量净额	-140,620,924.20	11,152,975.06	-1,360.84

筹资活动产生的现金流量净额	2,600,298,050.56	-45,861,293.38	
---------------	------------------	----------------	--

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 40,923.25 万元，占公司全部销售收入的比例为 15.19%。

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 (%)
房地产业	商品房销售成本	1,751,030,018.94	94.64	1,345,659,334.23	93.77	30.12
物业服务	物业管理	81,296,530.29	4.39	71,889,346.23	5.01	13.09
其他	水电开发、折旧	17,784,380.32	0.97	17,500,664.89	1.22	1.62

(2) 主要供应商情况

公司前五名供应商采购总额为 47,621.59 万元，占全部采购金额的比重为 21.11%

4、现金流

单元：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	-1,394,406,425.19	-265,594,709.88	不适用	主要为公司储备土地支付资金、房产项目投资付款以及税费支出增加所形成。
投资活动产生的现金流量净额	-140,620,924.20	11,152,975.06	-1,360.84	主要为本期对外支付下属公司股权转让价款所形成。
筹资活动产生的现金流量净额	2,600,298,050.56	-45,861,293.38	不适用	主要为本期融资规模增大所形成。

额				
报告期内公司经营活动现金流量净额与净利润差额 16.59 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。				

5、其它

(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 26.93 亿元，同比增长 18.76%；实现净利润（归属于母公司）2.66 亿元，同比增长 10.11%。截止 2013 年 12 月 31 日，公司总资产为 115.65 亿元，净资产（归属母公司所有者权益）为 23.75 亿元，每股收益 0.3083 元，加权平均净资产收益率为 11.69%。

a、战略规划明确发展方向。2013 年，针对已经发生深刻变化的内外部环境，在认真研判房地产市场未来发展趋势和对公司资源、能力深入分析的基础上，公司审时度势，制定了新一期战略规划，确定了文化地产战略、资本运营战略、高效运营战略和精细化战略四大战略和管治保障、人力资源保障、绩效保障三大保障体系。

b、融资创新保证长期发展。2013 年，公司通过多层次搭建融资平台，多方位拓宽融资渠道，多途径利用融资方法，合理安排融资资源匹配和融资期限匹配，积极发挥上市公司的优势，全年融资规模再创新高。

c、土地储备积蓄发展后劲。2013 年，公司提倡通过合作方式获取土地资源，以较小的资金占用获取较大的发展资源，放大公司有限自有资金的杠杆作用，形成资源获取和资金占用比的最大化。全年公司储备多宗土地，为今后发展积蓄了后劲。

d、标准化加快运营速度。一是公司完善了企业发展与项目考核体系，从制度建设方面为快速运营提供了保障。二是继续强化“策划前移、营销先动、工程前置”的要求和“当年拿地、半年动工、一年开盘运营”标准，稳步提升项目运营速度。三是推进标准化成果的应用，全力推进小区域标准化取得了初步成果。四是供方资源战略化迈开步伐，对工程、材料设备、咨询服务和营销服务等四大类供应商进行评估分类，为后续推进供方资源战略合作的广度、深度和优化管理奠定基础。

e、文化地产助推品牌提升。2013 年，公司主要从产品规划设计、工程施工管理、营销服务、物业服务、品牌推广等五个方面入手，推进文化地产战略的全面落地。制定了公司文化地产实施方案，出台了《文化地产实施考核暂行办法》，将文化地产战略落地、策略落实纳入到公司的绩效考核当中，以激励引导文化地产落地实施。

f、精细化战略构筑品质。2013 年，公司实现了战略引导下的品质提升，具体来讲，就是通过以工程考核为引导、以工程精细管理为重点实现了工程品质提升，通过以价值关爱为载体、物业服务为重点实现了服务品质的提升，通过以公司治理、财务管理、营销管理和内部控制为重点实现了内部管理品质的提升。

(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	2,581,960,589.88	1,751,030,018.94	32.18	19.57	30.12	减少 5.50

产						个百分 点
---	--	--	--	--	--	----------

注：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：

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	
丹轩坊 A 地块	西安市高新区	在建	79,223.20	233,983.08	79,223.20	233,983.08	
丹轩坊 B 地块	西安市高新区	在建	53,673.20	223,439.77	53,673.20	223,439.77	
曲江香都	西安市曲江新区	在建	200,745.56	828,075.00	233,352.39	828,075.00	
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	在建	43,660.80	60,745.50	43,660.80	60,745.50	
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	
御湾雅墅	惠州市惠城区	在建	189,627.70	238,316.77	189,627.70	238,316.77	
欧筑 1898	天津市津南区	在建	160,471.00	323,140.00	160,471.00	323,140.00	
合计			920,932.98	2,374,379.12	953,539.81	2,374,379.12	

(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	在建楼面积	可供出售楼面积	报告期内已售或已预售面积	平均售价（元/每平方米）
西安	写字楼	55,431.46	55,431.46		9,178.08	3,024.14	18,022.00
	住宅	1,481,635.83	558,676.07	90,942.66	113,767.71	97,266.75	7,132.00
	商铺	69,581.72	23,881.41	6,840.13	7,070.99	5,680.54	29,531.00
	其他	77,864.43	77,864.43	-	11,960.70	8,236.58	7,025.00
宝鸡	住宅	287,959.00	-	96,859.00	-	-	
苏州	住宅	642,614.75	377,423.05	194,773.68	164,572.61	62,995.77	12,774.00
	商铺	6,875.55	6,875.55	-	6,332.55	80.92	18,000.00
	其他	75,458.49	75,458.49	-	96,114.97	4,349.72	1,844.00
惠州	住宅	243,139.86	99,554.00	37,168.35	89,075.20	8,471.83	9,903.00
天津	住宅	261,268.00	-	197,411.39	51,647.90	33,026.94	5,252.00
	商铺	12,351.00	-	7,871.00	3,856.84	-	-
	其他	57,227.81	-	-	21,057.36	3,075.65	1,627.00
合计		3,271,407.90	1,275,164.46	631,866.21	574,634.91	226,208.84	

(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	6,153.94	100	4,117,584.00	长期	55.76
	商铺	39,784.93	57	8,393,281.24	长期	30.63
	其他	7,697.23	100	587,987.16	长期	6.37
苏州	商铺	6,082.14	42	5,038,414.40	长期	162.51
	其他	1,900.00	100	1,299,600.00	长期	57.00
深圳	住宅	86.54	100	140,755.13	长期	135.54
	其他	285.00	100	1,782,600.00	长期	521.23
合计		61,989.78		21,360,221.93		

(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	1,809,408,926.32
信托融资	3,615,000,000.00
基金子公司融资	329,500,000.00
合计	5,753,908,926.32

注：公司本期利息资本化率为 98.01%，利息资本化金额为 522,467,488.92 元，加权平均融资成本为 11.95%，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	1,551,060,497.32	15.16
宝鸡	9,489,709.84	-24.88
苏州	1,058,910,129.12	22.50
深圳	12,851,182.18	8.94
惠州	51,606,951.00	
天津	8,884,619.38	-71.97

注：2013 年度公司的主营业务收入西安地区占 57.60%，宝鸡地区占 0.35%，苏州地区占 39.32%，深圳地区占 0.48%，惠州地区占 1.92%，天津地区占 0.33%。

(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 (%)
货币资金	1,697,054,177.32	14.67	631,783,476.15	7.06	168.61
应收账款	41,873,843.73	0.36	18,764,271.13	0.21	123.16
其他应收款	203,759,978.30	1.76	37,154,199.43	0.42	448.42

其他流动资产			680,833.34	0.01	-100.00
持有至到期投资			100,000,000.00	1.12	-100.00
长期待摊费用	529,268.09		910,840.68	0.01	-41.89
短期借款	150,000,000.00	1.30	20,000,000.00	0.22	650.00
应付账款	889,677,206.67	7.69	674,422,041.94	7.54	31.92
应交税费	-130,121,327.17	-1.13	-15,160,718.01	-0.17	
应付利息	55,170,021.05	0.48	19,593,957.27	0.22	181.57
应付股利	5,125,944.47	0.04	49,764,109.50	0.56	-89.70
一年内到期的非流动负债	1,449,100,000.00	12.53	972,419,500.00	10.87	49.02
长期借款	4,154,808,926.32	35.92	1,564,810,709.47	17.49	165.52
少数股东权益	13,289,994.80	0.11	94,949,254.88	1.06	-86.00

货币资金：主要为公司销售回款与融资等资金流入增加所致。

应收账款：主要为本期公司尚未收回的项目销售款。

其他应收款：主要为下属公司期末支付土地竞拍保证金所致。

其他流动资产：主要为本期费用摊销所致。

持有至到期投资：主要为下属公司归还到期信托产品所致。

长期待摊费用：主要为装修费等费用本期摊销所致。

短期借款：主要为公司本期增加一年期贷款所致。

应付账款：主要为本期公司开发项目、房地产投资额增加，相应应付工程款增加所致。

应交税费：主要为本期预交的各项税费增加所致。

应付利息：主要为按权责发生制计提的应付利息增加所致。

应付股利：主要为下属深圳西京实业发展有限公司本期支付期初应付股利所致。

一年内到期的非流动负债：主要为公司下一年度到期的长期借款增加所致。

长期借款：主要为公司本期融资规模增加所致。

少数股东权益：主要为下属公司信托计划到期后收回陕国投以次级信托资金持有的惠州天地源公司股权所致。

(四) 核心竞争力分析

伴随公司新一轮战略规划的编制完成，明确了未来五年公司将“以质量效益为根本，以规模速度为手段”的发展方向，并实施以“文化地产”为内涵、以“资本运营、高效运营和精细化”为支撑的四大战略，使公司成为文化地产的领跑者和价值领先的上市公司。随着上述目标的逐步推进，将形成和构建公司在新的发展阶段的核心竞争力。

(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、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
	0		0					

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、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	西安天地源房地产开发有限公司	房地产开发	枫林意树和兰亭坊项目	30,000.00	353,745.84	97,698.30	18,693.87
2	西安天地源曲江房地产开发有限公司	房地产开发	曲江华府和曲江香都项目	13,730.00	260,334.77	19,667.32	-2,122.17
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	63,645.22	9,992.69	-7.31
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	208,872.28	65,614.40	7,081.17
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	160,537.23	42,397.61	-1,523.37
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	178,914.93	99,369.70	-630.30
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	135,349.41	12,910.79	-3,258.64
8	天津天地源	房地	天津津	20,000.00	168,069.65	21,347.04	-927.20

	置业投资有限公司	产 开 发	九 轩 和 欧 筑 项 目				
--	----------	----------	---------------------	--	--	--	--

(1) 报告期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都置业有限公司，于 2013 年 4 月 19 日取得注册号为 320594000262714 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10 亿元，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，公司对其拥有实质控制权，本期已将其纳入合并报表范围。

b、公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“西安天地源”）通过与宝鸡市融兴置业有限公司（以下简称“融兴置业”）原股东合作的方式，共同对融兴置业进行增资扩股，增资扩股后的融兴置业注册资本 5000 万元，其中：西安天地源出资 3000 万元，持股比例为 60%，截止 2013 年 1 月 22 日，融兴置业已经完成工商变更登记。

c、公司全资子公司西安天地源房地产开发有限公司（以下简称“西安天地源”）通过收购陕西东方加德建设开发有限公司（以下简称“加德建设”）股权的方式，获取加德建设所有的西安雁塔区“丈八路项目”374 亩国有土地使用权。总交易金额为 392,700.00 万元。加德建设注册资本 1 亿元，截止 2013 年 7 月 15 日，西安天地源已经收购加德建设 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	94,138.50	25,269.40	18,693.87
苏州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	55,000.00	54,506.63	8,246.10	7,081.17
惠州天地源房地产开发有限公司	房地产开发	20,000.00	5,160.70	-4,271.53	-3,258.64

(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

单位：万

元

公司名称	本期净利润	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	-2,122.17	-82.95	不适用	当期结转收入项目差异影响
惠州天地源房地产开发有限公司	-3,258.64	-1,633.59	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。

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

四、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、2013 年房地产市场简要总结

(1) 中央“调控”字眼淡化

新一届中央政府执政思路与以往相比有明显变化，以市场化为导向在各个领域的改革中均有体现，房地产也不例外，政府的思路从过去的“一刀切”，变为因地制宜、分类指导，至 2013 年底，已经有 17 个城市出台了稳控房价的措施，在调控手段上，绝大多数城市更加强调增加土地和普通住房供应，通过改善供需来平稳房价。与此同时，少数市场低迷的三四线城市，如温州、芜湖、徐州等地，微调限购政策以促进需求释放。

(2) 全国商品房销售创新高

2013 年全国房地产市场规模迎来了新一轮的快速扩张，全年商品房成交面积突破 13 亿平方米，同比上升 17%。商品房销售总额 8 万亿元，同比增幅在 26% 以上。商品房销售规模、金额及增速再创新高。

(3) 城市分化加剧

2013 年，房价同比涨幅较高的城市主要集中在一线城市和个别二线城市。数据显示，北京、上海、广州、深圳四大一线城市继续领涨，涨幅均超过 20%。中国指数研究院最新的百城指数显示，百城均价自 2012 年 12 月以来，同比连续 12 个月上涨，涨幅 10.98%。三四线城市房价 2013 年同比增长仅为 4%。全国商品房成交均价整体处于上升趋势下各地的市场差异越发明显。总体看，一二线城市市场较热，一些三四线城市阶段性供大于求。不同城市、不同区域、不同企业、不同项目之间冷热不均的现象较为突出。

(4) 改善类产品渐成市场主力

90-144 平方米属于满足改善住房条件、拥有基础享受功能的面积区间，一定程度上能够满足多代人分室而居的要求。2013 年，90-144 平米之间的改善型住宅成交占 52%，成交超过一半。从年龄段来看，购房者在 50 岁以上的已经越来越少，而 35 岁以下的客户占比约为 65%，这决定了中国未来房地产户型和策划的调整方向。

(5) 土地市场量价齐升

销售市场的持续火爆，引燃了土地市场。中国指数研究院的统计数据显示，2013 年，全国 300 个城市土地出让金总额超过 3 万亿，全国突破 4 万亿，同比增长 46%。价格方面，全国 300 个城市住宅用地楼面均价同比上涨 25.9%。单个地块方面，尤其是 2013 年下半年之后，一、二线城市地王频出，总价、单价地王纪录不断被刷新。

(6) 房地产企业主要特征

2013 年千亿俱乐部增至 7 家。拿地方面，前十大企业拿地规模和金额均大幅增长，品牌房企回归一二线城市，一线城市拿地占比明显提高。资金方面，企业融资渠道多样化，债券、票据等直接融资方式明显增多，海外债券融资加速升温。与此同时，海外投资步伐不断加快。2013 年，大型房企分别向美国、英国、马来西亚、韩国、澳大利亚等地投资项目。

2、2014 年房地产市场展望

2013 年 12 月举行的中央经济工作会议要求，2014 年，我国经济工作要坚持稳中求进，统筹稳增长、调结构、促改革，保持经济增速在合理区间平稳运行。国内主流经济机构预计 2014 年中国经济将略好于 2013 年，增速在 7.8% 左右。在 2014 年宏观经济进一步趋好，房

地产行业政策平稳的大环境下，房地产市场将呈现以下趋势：

(1) 总体维持高位，量价涨幅收窄

2014 年，在城市房价仍然上涨的背景下，难以期待限购限贷政策的放松，现有的行政化调控手段很难在短期内退出，主流机构预计 2014 年全国销售面积同比增速前高后低，全年涨幅回落。新一届政府执政以来，房地产调控方向由抑制需求转向加大供应，全国供求关系缓和将平抑房价上涨，从供应量来看，全国在建库存 47 亿平方米仍处高位，还在不断增加，预计全年商品房销售均价涨幅收窄，会低于 2013 年，其中一线城市 2014 年涨幅回调幅度会比较大。

(2) 速度为王，企业开盘周期普遍缩短

2013 年销售金额排名前十的有八家都是快速开发高周转型企业。一线龙头企业平均开盘时间从 2012 年的 10 个月左右压缩到 2013 年的 8 个月左右。

(3) 产品多元化、复合地产已成房企转型发展趋势

随着中国正在形成的消费升级需求和城镇化的推进，房地产未来的趋势一定是地产和商业、旅游、文化、产业、养老等紧密结合的发展模式。一线品牌企业已经开始进行产业链的拓展以及产品多元化、复合地产的尝试，通过业务多元化平抑住宅市场风险。

(4) 房企分化继续加剧

房企马太效应日趋明显，大企业领先优势继续扩大，中型企业不进则退，小企业边缘化。2013 年销售金额 TOP10 房企入榜门槛将达到 630 亿元左右，与 2012 年 460 亿元门槛相比，增幅达 39%；TOP50 房企入榜门槛预计达到 135 亿元左右，增长幅度约为 32%。

此外，房地产行业原有的一些趋势在今后仍将继续得以强化，比如：市场集中度加快上升；开发商利润率趋势下滑，高地价和资金成本是最大杀手；粗放式发展终结，开发商必须转向精细化；刚需首改依然是市场需求的主力；服务在竞争中的作用将越来越大等等。

(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

2014 年，是公司第三个五年战略规划的开局之年，是奠定发展基础的关键一年，基础的牢固与否直接决定战略目标能否实现。公司将按照“执行深化年”的发展主题，以“转作风、抓执行、快速度、高品质”为指导思想，全面推进各项工作，顺利完成全年计划指标和重点任务。

2014 年，公司将力争实现销售收入 32.16 亿元，实现新签合同 30.02 亿元，开工面积 101.12 万平方米，竣工面积 30.81 万平方米，全年无重大质量安全事故。

上述经营计划不代表公司对 2014 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。

2014 年的主要经营计划和措施：

1、抓落实，全面完成全年任务指标

(1) 加大现有资源的销售力度，确保完成全年销售任务

一是明确市场定位，突出营销重点。二是紧抓重点项目营销，准确把握量价关系。三是突破传统营销，实现真正意义上的企业运营。

(2) 整合营销资源，完善营销体系

面对当前的行业形势，公司必须把提升营销合力和提高营销效率放在突出的位置上，从整合营销资源、完善营销体系入手，采取有针对性的措施，解决好各种制约因素，促使营销合力和营销效率的提高。

2、抓执行，实现项目运营和工作标准的双提升

执行的重点有三个，一个是考核的刚性标准，严格按照修订后的项目考核和企业发展考核标准，体现加大奖惩的精神；第二个是项目运营标准；第三个是工作品质。

一是严明考核管理。

二是坚决执行公司项目运营标准。

三是不断完善工作细节、提升工作质量。

3、抓深化，实现资源的战略布局和成本的精细管理

(1) 以土地储备为重点，建立土地储备周期滚动机制

土地是房地产企业最基本的生产资料，土地储备今后将是公司一项常抓不懈的工作。公司要加快研究，形成符合公司项目运作特点和企业发展的土地储备机制。

(2) 加大债券研究力度，实现公司融资前后端贯通

要进一步研究探讨项目股权开放的问题，各相关项目要按照资本运营战略的要求实现股权开放。要研究推进债券相关事宜，力争实现债券融资的突破。

(3) 完善成本管理软硬件配套，深化成本管理

4、抓推进，实现新规划四大战略的全面实施

以文化地产战略形成公司品牌的核心竞争力，为企业设置好技术门槛，逐渐形成独具特色的商业模式；以资本运营战略消除公司规模扩张的主要瓶颈；以高效运营战略支持保障发展的规模和速度；以精细化战略传承中高端的品牌形象和精品工程理念，奠定规模增长的基石。

5、抓作风，实现团队建设和作风建设的双优化

要在明确的团队目标的引导下，通过有效的团队激励，领导干部的引领、团队精神的培养和团队业务能力的提升，实现团队的通力协作，提高团队凝聚力和士气。

一是加强引才育才，构建优秀团队。

二是构建高效的激励机制，提升团队绩效。

三是加强作风建设，提高团队士气和凝聚力。

(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

截至 2013 年 12 月 31 日，公司在建项目共 7 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，同时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

公司在未来经营以及决策过程中，可能会持续面临国内外经济波动所带来的行业挑战，以及受制于国家宏观调控影响带来的经营风险和市场下滑所带来的业绩风险。

1、政策风险

2013 年初，以新出台的“国五条”为标志的宏观调控政策，继续表明了中央对于“房地产调控不放松、抑制投资和投机的政策方向不变”的态度；年末，监控中的 70 个大中城

市中有 69 个城市出现房价上涨，部分城市的房价涨幅超过当地政府年初设定的涨幅上线，进而存在部分区域出台调控政策的可能性；而“限购、限贷、限价”则作为调控的手段，短期来看暂时没有退出的可能。住房保障政策、房地产用地的管理、房产税试点的扩围等都将缓解房价上涨的预期。

应对措施：公司将继续加强对宏观政策的研究，跟踪、关注行业政策、货币及财税政策的变化，提早把握、积极应对。在业务层面，公司将通过合理布局、适时进行土地储备，调整项目的开发节奏，来降低经营风险。

2、市场风险

由于调控的影响，投资及投机性需求被抑制，刚需产品成为市场热点，“首置首改型”客户成为市场主力，众多房企也均瞄准此类客户进行产品结构的调整，区域市场竞争趋于激烈。

应对措施：首先是深入研究客户，根据“土地-产品-客群”来细分市场，同时积极研判竞争对手及竞品项目，适时调整公司产品结构，大力研发“首置首改型”产品线以及进一步提高产品标准化率；加快开发节奏，合理制定销售价格，快速回笼资金。

3、财务风险

假如宏观调控继续，房地产行业的信贷政策会出现收紧的态势，融资成本会进一步上升，融资渠道也会出现新的变化。

应对措施：一是公司将加大各项目回款的力度，并在公司内部进一步实施严格的考评体系，确保现金流的顺畅；二是积极实施开放股权策略，大力引进合作伙伴，实现项目共赢，进而降低资金风险；三是扩大融资渠道，除传统的银行和信托融资方式外，探索基金融资及在资本市场融资的可行性，提高公司直接融资的能力。

五、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

六、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

利润分配政策：

2009 年，按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》相关要求，公司第五届董事会第三十四次会议、公司 2008 年度股东大会审议修订了《公司章程》中关于利润分配政策的部分条款，公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，兼顾股东利益与公司的近期和长远发展，有利于股东权益最大化。公司采取积极的现金或者股票方式分配股利政策。最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

2014 年，根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》的相关要求，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于修改<天地源股份有限公司章程>的议案》。修订后的《章程》对利润分配政策的分配基本原则、时间间隔、现金分红的比例及利

利润分配的决策程序和机制等事项进行了更加具体的规定和说明。明确了“公司优先采用现金分红的利润分配方式”、“最近三年以现金形式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%”，公司将考虑公司的可持续发展和股东的利益，结合公司的实际经营情况，给予股东合理投资回报。该议案尚需提交公司 2013 年度股东大会审议。

执行情况：

根据公司第七届董事会第三次会议、公司 2012 年度股东大会审议通过的《关于公司 2012 年度利润分配预案的议案》，2012 年度，公司以总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发现金红利每 10 股 0.85 元（含税），共计派发 73,450,414.29 元，2012 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该利润分配方案已实施完毕。

根据公司第七届董事会第十七次会议审议通过的《关于 2013 年度利润分配预案的议案》，2013 年度，公司拟以总股本 864,122,521 股为基数，向全体股东派发现金红利每 10 股 1 元（含税），共计派发 86,412,252.10 元，2013 年不送红股、不进行资本公积转增股本。该议案尚需提交公司 2013 年度股东大会审议。

公司董事会在审议利润分配方案时各位董事、独立董事进行了认真的研究和论证，股东大会审议利润分配方案时，公司与中小股东进行了积极的沟通和交流，充分听取了中小股东的意见。公司利润分配方案的制定和执行程序符合有关法律法规和公司章程的规定。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年		1.00		86,412,252.10	266,427,515.57	32.44
2012 年		0.85		73,450,414.29	241,949,708.71	30.36
2011 年			2		227,864,197.88	

天地源股份有限公司

董事长：俞向前

2014 年 3 月 13 日

