

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2018-047

深圳市天地（集团）股份有限公司 2018 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人杨国富、主管会计工作负责人张慧及会计机构负责人（会计主管人员）路童歌声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减	
总资产（元）	2,126,283,054.38	1,951,619,399.48	8.95%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	415,887,381.80	412,257,394.30	0.88%	
	本报告期	本报告期比上年同 期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	366,731,234.42	15.72%	995,335,260.40	15.41%
归属于上市公司股东的净利润（元）	9,770,346.32	-33.40%	10,634,822.68	-68.58%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,627,232.38	-35.64%	11,610,748.90	-32.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	40,796,901.04	-80.12%
基本每股收益（元/股）	0.070	-33.96%	0.077	-68.44%
稀释每股收益（元/股）	0.070	-33.96%	0.077	-68.44%
加权平均净资产收益率	2.37%	-1.21%	2.56%	-5.85%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-2,147,392.81	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	306,395.30	主要系本报告期公司收到政府给予的节能减排专项资金以及街道办给予物业公司的小区物业管理费补偿。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	549,313.11	主要系本报告期公司收到的混凝土应收款项逾期利

		息。
委托他人投资或管理资产的损益	149,815.07	购买理财产品收益。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-634,009.72	
减：所得税影响额	-349,022.80	
少数股东权益影响额（税后）	-450,930.03	
合计	-975,926.22	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

（一）普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	14,807	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数（如有）	0			
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	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
宁波华旗同德投资管理合 伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	15.13%	21,000,000	0		
深圳市投资控股有限公司	国有法人	8.91%	12,358,708	0		
深圳市东部开发(集团)有 限公司	境内非国有法人	7.79%	10,805,839	0		
陕西恒通果汁集团股份有 限公司	境内非国有法人	7.21%	10,000,000	0		
佳兆业捷信物流（深圳） 有限公司	境内非国有法人	3.35%	4,642,239	0		
叶跃平	境内自然人	1.35%	1,880,000	0		
深圳市睿鸿置业发展有限 公司	境内非国有法人	0.94%	1,300,559	0		
魏力军	境内自然人	0.90%	1,249,300	0		

唐浩	境内自然人	0.81%	1,130,700	0	
叶光荣	境内自然人	0.80%	1,106,076	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类			
		股份种类	数量		
宁波华旗同德投资管理合伙企业(有限合伙)	21,000,000	人民币普通股	21,000,000		
深圳市投资控股有限公司	12,358,708	人民币普通股	12,358,708		
深圳市东部开发(集团)有限公司	10,805,839	人民币普通股	10,805,839		
陕西恒通果汁集团股份有限公司	10,000,000	人民币普通股	10,000,000		
佳兆业捷信物流(深圳)有限公司	4,642,239	人民币普通股	4,642,239		
叶跃平	1,880,000	人民币普通股	1,880,000		
深圳市睿鸿置业发展有限公司	1,300,559	人民币普通股	1,300,559		
魏力军	1,249,300	人民币普通股	1,249,300		
唐浩	1,130,700	人民币普通股	1,130,700		
叶光荣	1,106,076	人民币普通股	1,106,076		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、公司第三大股东深圳市东部开发(集团)有限公司为第四大股东陕西恒通果汁集团股份有限公司的控股股东，双方为一致行动人。</p> <p>2、公司未清楚其他前 10 名股东之间是否存在关联关系及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>				
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	<p>1、公司股东叶跃平先生通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 210,000 股，实际合计持有公司股份 1,880,000 股；</p> <p>2、公司股东魏力军先生通过中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,249,300 股，实际合计持有公司股份 1,249,300 股；</p> <p>3、公司股东叶光荣先生通过兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 906,076 股，实际合计持有公司股份 1,106,076 股。</p>				

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

(二) 优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

项目	期末余额	年初余额	增减比例	增减的主要原因
应收票据	52,493,107.12	32,252,995.01	62.75%	主要系本报告期公司持有的未到期银行及商业承兑汇票增加所致。
其他应收款	41,081,832.40	20,491,889.02	100.48%	主要系本报告期孙公司天地经纬公司应收少数股东借款增加所致。
其他流动资产	46,852,669.56	30,363,315.20	54.31%	主要系本报告期公司预缴税金以及取得的增值税待抵扣进项税额增加所致。
在建工程	26,001,387.89	12,911,592.94	101.38%	主要系本报告期公司新建混凝土搅拌站投资增加所致。
其他非流动资产	1,284,339.61	4,289,661.03	-70.06%	主要系本报告期公司购置混凝土搅拌车已办理验收手续，将预付的购置款转入固定资产所致。
预收款项	440,140,639.90	310,776,192.24	41.63%	主要系本报告期孙公司天地经纬公司“天地国际公馆”项目预收客户购房款增加所致。
一年内到期的非流动负债	1,794,775.62	8,255,939.43	-78.26%	主要系本报告期公司将于一年内到期的银行借款及搅拌车分期支付购置款减少所致。
项目	年初至报告期末	去年同期	增减比例	增减的主要原因
财务费用	17,036,698.26	12,031,611.93	41.60%	主要系本报告期公司银行借款本金及利率均同比上升所致。
利息费用	16,554,761.51	12,558,377.35	31.82%	主要系本报告期公司银行借款本金及利率均同比上升所致。
资产减值损失	382,488.36	1,513,927.17	-74.74%	主要系本报告期公司混凝土业账龄较长的应收账款减少，计提的坏账准备金同比减少所致。
其他收益	206,395.30	362,798.81	-43.11%	主要系本报告期孙公司天地经纬公司地源热泵补贴款计入当期损益同比减少所致。
投资收益	149,815.07	66,904.11	123.93%	主要系本报告期公司购买银行理财产品取得收益同比增加所致。
资产处置收益	-1,645,099.21	2,697,863.56	-160.98%	主要系上年同期公司收到政府给予的混凝土生产场站资产拆除补偿款而本报告期公司无此类业务发生所致。
营业外收入	791,387.86	21,842,954.65	-96.38%	主要系上年同期公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款以及出售抵款房产实现营业外收入而本报告期公司无此类业务发生所致。
所得税费用	7,443,068.17	13,476,976.66	-44.77%	主要系本报告期公司盈利同比减少所致。
少数股东损益	-2,493,097.46	-252,584.34	-887.04%	主要系本报告期非全资子公司亏损增加所致。

归属于母公司所有者的净利润	10,634,822.68	33,849,157.72	-68.58%	主要系本报告期公司盈利同比减少所致。
购买商品、接受劳务支付的现金	719,110,002.43	502,957,272.67	42.98%	主要系本报告期公司混凝土原材料采购支出以及房地产业支付工程款同比增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	40,796,901.04	205,193,273.92	-80.12%	主要系本报告期公司混凝土原材料采购支出以及房地产支付工程款同比增加所致。
收回投资收到的现金	55,000,000.00	27,540,937.88	99.70%	主要系本报告期公司收回银行理财产品本金同比增加所致。
取得投资收益收到的现金	149,815.07	66,904.11	123.93%	主要系本报告期公司购买银行理财产品收益同比增加所致。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	716,750.00	5,857,693.80	-87.76%	主要系本报告期公司处置长期资产收到的现金同比减少所致。
投资所支付的现金	75,000,000.00	55,000,000.00	36.36%	主要系本报告期公司购买银行理财产品支付的投资款同比增加所致。
支付其他与筹资活动有关的现金	13,368,940.20	0.00	100.00%	主要系本报告期公司混凝土业支付原材料款开具银行承兑汇票支付的保证金以及分期支付搅拌车购置款同比增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-12,346,277.35	-23,389,298.95	47.21%	主要系本报告期公司收到银行借款同比增加所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

(一) 2017年8月11日,公司收到第一大股东宁波华旗同德投资管理合伙企业(有限合伙)、第三大股东深圳市东部开发(集团)有限公司、第四大股东陕西恒通果汁集团股份有限公司发来的与广东君浩股权投资控股有限公司签署的《合作意向书A》和《合作意向书B》,华旗同德、东部集团、恒通果汁拟向广东君浩转让其持有的公司股份。(具体内容详见2017年8月14日、2017年11月9日、2017年12月1日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告)。

2017年12月19日,华旗同德与广东君浩签署了《股份转让协议书A》,华旗同德将其持有的上市公司股份21,000,000股以协议转让的方式转让给广东君浩,转让价款为1,050,000,000元;东部集团和恒通果汁与广东君浩签署了《股份转让协议书B》,东部集团将其持有的上市公司股份7,000,000股以协议转让的方式转让给广东君浩,转让价款为350,000,000元,恒通果汁将其持有的上市公司股份10,000,000股以协议转让的方式转让给广东君浩,转让价款为500,000,000元。本次交易完成后,广东君浩将合计持有上市公司38,000,000股,占上市公司总股本的27.39%,成为上市公司的控股股东,广东君浩的股东林宏润、林凯旋夫妇将成为上市公司实际控制人。(具体内容详见2017年12月20日《证券时报》、《中国证券

报》及巨潮资讯网相关公告)。

目前该事项正在按照股份转让协议书约定推进中。

(二) 2018 年 3 月 19 日, 公司召开第八届董事会第五十九次临时会议, 会议审议通过了《关联交易框架协议书》。该协议书中约定, 2018 年度公司继续向东部集团及所属的房地产开发机构持续供应商品混凝土, 预计 2018 年度产生的商品混凝土关联交易总额约人民币 6,100 万元, 占同类产品交易总量的 5.56% 左右。协议约定商品混凝土的销售价格确定原则为随行就市并保证不低于市场价格。该关联交易遵循公开、公平、公正的原则, 不存在损害上市公司和广大股东的利益, 对公司以及未来的财务状况、经营成果不会产生重大影响, 为公司正常经营活动的一部分, 对公司独立性没有影响, 公司主营业务不会因此次交易对关联方形形成依赖或被控制。

该《关联交易框架协议书》经公司独立董事事前认可, 并且发表了独立董事意见, 并经公司 2018 年第 2 次临时股东大会审议通过。(具体内容详见 2018 年 3 月 20 日、2018 年 4 月 9 日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告)。

本报告期内, 公司与东部集团发生的商品混凝土关联交易总额为 2,962 万元。

(三) 公司股东东部集团近年来为本公司向银行融资提供了大力支持, 为体现公平原则, 进一步明确融资担保的责权, 公司与东部集团签署了《关联交易框架协议书》, 该协议书规定自 2018 年 7 月开始东部集团将继续为公司提供融资担保, 并自 2018 年 7 月 1 日起, 按东部集团为公司实际提供担保的贷款金额和期限支付担保手续费, 支付标准为年费率 1%, 不足一年按实际时间折算收取, 不足一个月的临时性资金周转借款担保不收取担保费。预计合同期内, 公司应支付给东部集团的担保费总额将不超过人民币 370 万元。

该事项已经公司 2018 年 7 月 12 日召开的第八届董事会第六十三次临时会议审议通过。公司独立董事对此发表了事前认可和独立意见, 内容详见 2018 年 7 月 13 日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告。

本报告期内公司与东部集团累计已发生的融资担保费金额为 210 万元。

(四) 为进一步完善混凝土产业现有经营结构, 提升产业的运营效率与市场竞争力, 公司拟对现有混凝土产业进行整合, 投资人民币 2,500 万元设立子公司深圳市天地新材料有限公司; 在控股子公司深圳市天地混凝土有限公司下投资人民币 2,500 万元设立深圳市天地良材混凝土有限公司, 拟将混凝土产业与其他产业分离, 混凝土产业作为一个独立的经营实体实施管理, 该事项经公司第八届董事会第五十次临时会议审议通过(具体内容详见 2017 年 9 月 2 日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告)。

2018 年 8 月末集团母公司、控股子公司已将与混凝土业务相关的实物资产以及与其相关联的债权、债务和劳动力划转至新设的子公司及孙公司, 实现了生产经营组织关系、客户及销售业务关系、供应商及采

购业务关系、劳动关系等的统一转移。新设立的公司自 9 月起已正常开展生产经营业务。

(五) 2018年8月23日, 公司召开第八届董事会第六十五次临时会议, 会议审议通过了《关于公司使用自有闲置资金购买银行理财产品的议案》。根据公司目前的生产经营计划和资金安排, 在不影响公司日常经营运作的前提下, 最大限度的提高资金使用效率, 降低财务成本, 也为公司与股东创造更大的收益, 公司计划使用临时闲置的自有资金购买期限在半年内的保本型银行理财产品, 资金使用额度不超过人民币 8,000万元(含本数), 在上述额度内, 资金可以滚动使用。具体内容详见2018年8月24日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告。

截至 2018 年 9 月 30 日, 公司购买的各项理财产品均按理财合同履行中, 共计实现理财收益 14.98 万元。

(六) 公司与北京乾坤合德资产管理有限责任公司于 2015 年签署了《关于共同发起设立基金管理公司的框架协议》, 双方约定共同出资设立一家有限责任公司形式的产业投资基金管理公司。

该基金管理公司于 2016 年 5 月办理完工商注册手续, 领取营业执照, 并最终核准名称为西藏天地合德资本管理有限公司。该公司在申报私募基金牌照过程中由于基金备案政策作出重大调整, 一直未能申报成功。

由于目前市场融资环境发生重大变化, 结构化产品在银行系统内发行较为困难, 且在市场对资金流动性严控的情况下资金成本逐步上行, 募集资金环境发生巨大转变。同时因相关政策不明朗, 市场对产业并购基金所投资项目未来退出存在较大的不确定性。因此经与北京乾坤合德资产管理有限责任公司沟通, 双方一致认为, 该项目具有很多不确定性, 2018 年 3 月经双方协商并书面同意拟终止该项目。

目前该公司的注销工作已办理完成。

(七) 公司于 2018 年 6 月 7 日披露了《关于持股 5% 以上股东减持股份预披露公告》, 公司持股 5% 以上的股东深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”)计划自减持股份预披露公告发布之日起 15 个交易日后的 6 个月内以集中竞价或者大宗交易方式减持本公司股份不超过 5,550,200 股(即不超过本公司总股本比例 4%), 减持价格视减持时的市场价格确定。2018 年 9 月 28 日, 公司收到深投控发来的《减持计划实施进展情况告知函》, 截止 2018 年 9 月 28 日, 减持时间已过半, 深投控累计减持公司股份 10,000 股。(具体内容详见 2018 年 6 月 7 日、2018 年 9 月 29 日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告)。

目前深投控减持行为按计划实施中。

(八) 公司各混凝土搅拌站新站建设情况: 株洲天地混凝土有限公司目前新站已建设完成投入使用, 生产经营一切正常。深圳市天地(集团)股份有限公司远东混凝土分公司新站正在建设当中, 已完成边坡治理和部分土建项目。

(九)深秦项目已办理不动产权证书。在进行项目申报审批的同时，提前做好项目的各项开工准备及初步勘察工作，与专业机构签订建筑方案设计合同。目前深秦项目受地铁 13 号线和西丽站的规划的影响，本项目方案一直无法最终确定，公司密切跟踪政府对地铁站及地铁线路最终规划，尽快落实本项目方案审核工作。

(十)天地混凝土项目 2017 年取得了《南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划》。目前各项审批手续正有条不紊的推进。

(十一)公司位于江苏省连云港东海县的“天地国际公馆”项目基本完成了别墅多层小高层的初验工作及其它高层单位的建设工作，力争年底别墅和多层小高层这部分产品取得竣工验收备案证并达到入伙条件。

(十二)西安天地时代广场项目的自有商业物业继续对外出租，为公司贡献稳定的利润和现金流。

(十三)公司西丽红花岭地块已签署《收地补偿协议书》，目前正在按协议书内容处理相关事项，逐步推进和办理开发手续。

(十四)内控建设情况：

2018 年公司内控工作稳步推进，通过各相关工作的顺利开展，使公司的内控管理水平得到不断完善和提升。本报告期内，内控工作主要做到以下几方面：

1、做好内控自评工作

报告期内，在已完成的 2017 年度内控有效性预自评工作的基础上，完成了 2017 年度内控有效性自我评价工作，对公司 2017 年度内部控制的有效性进行客观、公正的评价。内控自评小组对被评价单位进行了补充测试，完善工作底稿，完成缺陷认定等工作。同时责成并跟踪相关单位进行缺陷整改，期间编制了自我评价报告并报董事会审议通过。公司在披露 2017 年年报的同时，披露了 2017 年度内控自我评价报告。

2、配合会计师事务所审计工作

大华会计师事务所在 2017 年第四季度进入现场，对公司 2017 年度内控有效性实施预审计。2018 年一季度，事务所再次对被审计单位进行了补充测试，对预审期间发现问题的整改情况进行了验证。在此期间，公司自评工作小组积极配合会计师事务所相关审计工作，按要求提供内控审计资料，同时督促审计管理意见的落实。公司在披露 2017 年年报的同时，披露了 2017 年度内控审计报告。

3.持续推进企业内控及信息化建设的考核工作

为巩固内控建设成果，持续推进企业信息化建设，报告期内公司完成了对所属企业信息化建设 2017 年下半年考核及内控规范运作 2017 年度信息化应用人员的考核评分。考核着重从企业内控制度完善、流程规范执行、信息化建设推进等方面对企业及信息化操作人员进行全面评定。报告期内，公司结合年度信息化考核总评分及年度内控考核评分，将各企业 2017 年内控及信息化建设综合评分上报至公司年度综合

经营目标考核领导小组。通过上述工作的开展，较大程度地促进了公司内控及信息化建设成果的巩固与落实。

4、继续强化对内控执行的日常检查与监督。

继续通过“业务对口，自上而下”的监管原则，加强总部职能部室对各所属企业的内控工作执行与落实情况的日常监督，促进各项内控流程和措施能够有效应用。同时结合日常调研检查等工作，将内控工作落到实处。

5、为规范公司信息安全管理，保障业务流程及信息系统安全运行，防止计算机网络失密泄密事件发生，起草并下发了《关于加强离岗离职员工信息安全管理的通知》。

2018 年，公司信息化工作平台将持续完善功能、优化管控，统筹资源、力求实效，切实推动信息化管理工作水平再提升，有效实现规范运行、精益管理，为公司的稳健发展提供安全保障。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	暂时闲置的自有资金	1,500	0	0
银行理财产品	暂时闲置的自有资金	3,000	0	0

银行理财产品	暂时闲置的自有资金	2,000	2,000	0
银行理财产品	暂时闲置的自有资金	1,000	0	0
合计		7,500	2,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

七、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年07月16日	电话沟通	个人	公司总部
2018年08月02日	电话沟通	个人	公司总部
2018年08月03日	书面问询	个人	当日投资者关系互动平台
2018年08月09日	电话沟通	个人	公司总部
2018年08月20日	书面问询	个人	当日投资者关系互动平台
2018年08月21日	电话沟通	个人	公司总部
2018年08月25日	书面问询	个人	当日投资者关系互动平台
2018年09月05日	电话沟通	个人	公司总部
2018年09月06日	书面问询	个人	当日投资者关系互动平台
2018年09月06日	电话沟通	个人	公司总部
2018年09月10日	书面问询	个人	当日投资者关系互动平台
2018年09月13日	书面问询	个人	当日投资者关系互动平台

九、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

法定代表人：杨国富

深圳市天地（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一八年十月三十日