

证券代码: 000023

证券简称: 深天地 A

公告编号: 2019-020

深圳市天地(集团)股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

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,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

声明

公司年度报告中部分涉及对于未来经营计划或经营工作安排的描述,相关计划或安排的落实受到多方面因素的影响,并不构成公司对于投资者的实质承诺,广大投资者应对此保持足够的风险认识,并且应当理解计划、安排与承诺之间的差异,在此提请广大投资者注意投资风险。

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

是否以公积金转增股本

☐ 是 ☒ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 138,756,240 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元(含税),送红股 0 股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司基本情况

(一) 公司简介

股票简称	深天地 A	股票代码	000023
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	侯剑	李佳杏 王琳	
办公地址	深圳市南山区高新技术产业园(北区)朗山路东物商业大楼 10 楼	深圳市南山区高新技术产业园(北区)朗山路东物商业大楼 10 楼	

传真	0755-86154040	0755-86154040
电话	0755-86154212	0755-86154212
电子信箱	std000023@vip.163.com	std000023@vip.163.com

（二）报告期主要业务或产品简介

公司是一家以商品混凝土为主业、房地产为支柱产业的上市公司，主要产业包括商品混凝土的生产和销售、房地产的开发及物业管理等。公司混凝土业务集中在深圳市和湖南省株洲市；房地产开发主要在深圳市、陕西省西安市和江苏省连云港市；物业管理主要在深圳市和惠州市。

1、混凝土行业发展情况

混凝土作为半成品建筑材料，决定了只能在一定范围内销售。目前行业内生产能力的过剩导致市场竞争激烈。随着政府对房地产市场的进一步调控，混凝土市场高速增长的时期已成过去，但政府加大民生项目等基础设施的投资以及混凝土市场的自身行业整合，混凝土企业在一定时期内仍可以有所作为。2018年深圳和株洲地区混凝土销售总量比2017年同期下降5.21%，但营业收入因混凝土价格的上升比去年同期增长30.44%。

公司在深圳和湖南株洲地区的混凝土市场深耕多年，近两年通过新站建设不断提升企业的装备技术水平，同时公司加强技术投入，提升产品质量水平，目前在行业内的品牌影响力进一步加强。长期以来公司为深圳重点工程、地标建筑和株洲市场提供了大量优质商品混凝土，在深圳、株洲地区混凝土市场占有率位居前列。

2、房地产业发展情况

报告期内，公司房地产业积极推进各项工作的开展，主要表现在：

连云港天地国际公馆继续开发建设及销售工作，工程进度正常，销售情况良好；西安天地时代广场项目的自有商业物业继续对外出租，可为公司贡献稳定的利润和现金流，上述两个异地项目荣获国家及省级多项奖项，在当地树立了天地地产品牌，为天地集团异地开发房地产项目树立了标杆，积累了宝贵的房地产开发经验，特别是异地开发经验。同时深圳深秦城市更新项目与天地混凝土城市更新项目各项审批手续积极推进，力争早日达到开工条件，红花岭项目取得了关键性突破，签订了《收地补偿协议书》，实现了盘活的第一步。

公司房地产开发更加科学严谨地进行项目拓展储备，在前期策划、工程管理、营销推广方面形成了一套先进的管理理念和方法，积累了丰富的房地产项目开发管理经验。

（三）主要会计数据和财务指标

1、近三年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

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	1,611,326,480.81	1,229,187,086.91	31.09%	1,009,960,351.96
归属于上市公司股东的净利润	26,320,484.31	30,500,775.53	-13.71%	9,952,192.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,303,373.72	11,227,079.90	116.47%	8,646,923.11
经营活动产生的现金流量净额	120,623,195.11	248,978,259.65	-51.55%	70,991,275.55
基本每股收益（元/股）	0.1897	0.2198	-13.69%	0.0717
稀释每股收益（元/股）	0.1897	0.2198	-13.69%	0.0717
加权平均净资产收益率	6.24%	7.63%	-1.39%	2.58%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	2,320,492,790.97	1,951,619,399.48	18.90%	1,513,965,158.57
归属于上市公司股东的净资产	431,606,392.51	412,257,394.30	4.69%	387,284,736.75

（2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	260,788,651.09	367,815,374.89	366,731,234.42	615,991,220.41
归属于上市公司股东的净利润	-4,863,626.81	5,728,103.17	9,770,346.32	15,685,661.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,050,387.20	5,033,903.72	9,627,232.38	12,692,624.82
经营活动产生的现金流量净额	12,383,554.74	-26,706,984.52	55,120,330.82	79,826,294.07

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

（四）股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	14,274	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,107	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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			

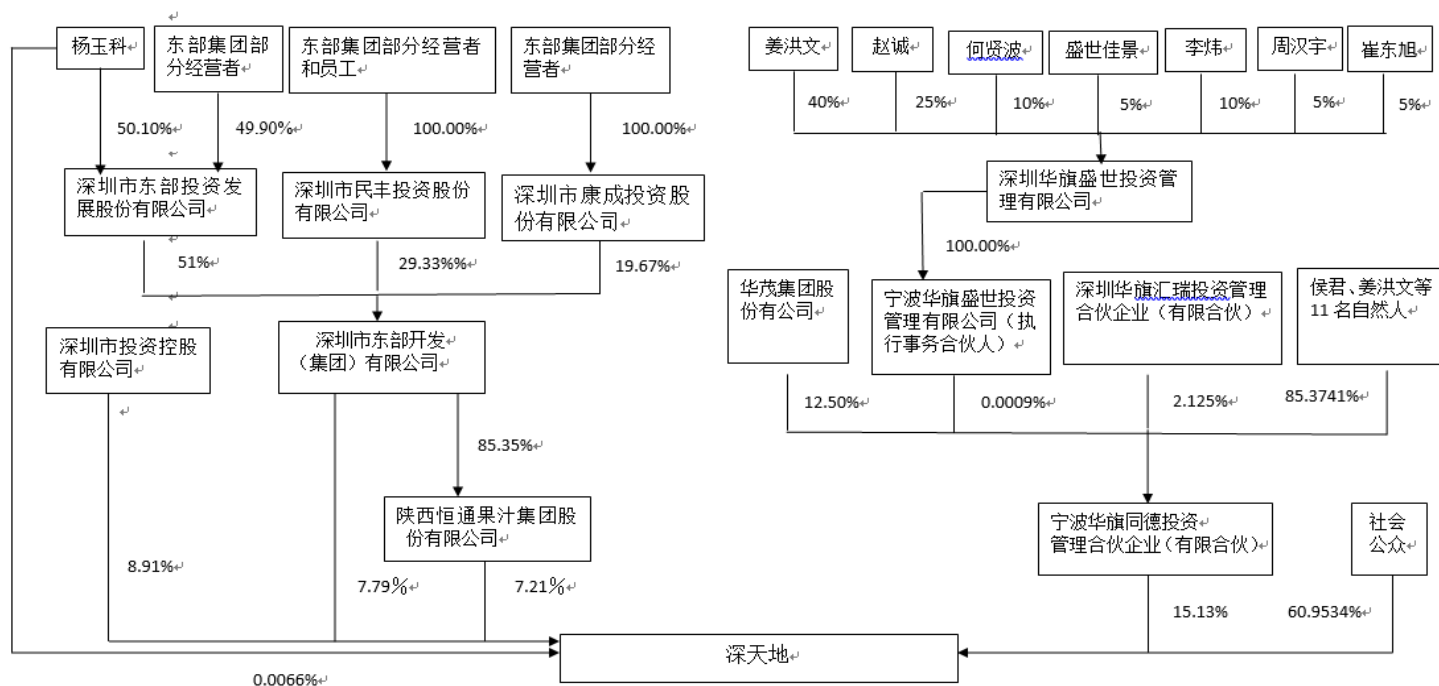
深圳市东部开发(集团)有限公司	境内非国有法人	7.79%	10,805,839	0		
陕西恒通果汁集团股份有限公司	境内非国有法人	7.21%	10,000,000	0		
佳兆业捷信物流(深圳)有限公司	境内非国有法人	3.35%	4,642,239	0		
叶跃平	境内自然人	1.23%	1,711,000	0		
肖小华	境内自然人	1.14%	1,581,842	0		
魏力军	境内自然人	0.82%	1,133,200	0		
叶光荣	境内自然人	0.81%	1,128,676	0		
深圳市睿鸿置业发展有限公司	境内非国有法人	0.75%	1,040,259	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明		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。 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。				
参与融资融券业务股东情况说明(如有)		①公司股东叶跃平先生通过广发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 391,000 股，实际合计持有公司股份 1,711,000 股。 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 1,133,200 股，实际合计持有公司股份 1,133,200 股。 ③公司股东叶光荣先生通过兴业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 1,128,676 股，实际合计持有公司股份 1,128,676 股。				

2、公司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

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



(五) 公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

(一) 报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

1、报告期内主要财务数据分析

本报告期，公司实现营业收入161,133万元，较去年同期增加31.09%；实现营业利润6,076万元，较去年同期增加177.19%；实现利润总额6,011万元，较去年同期增加42.31%；实现归属于上市公司股东的净利润2,632万元，较去年同期减少13.70%。

本报告期公司营业收入同比增加主要系公司房地产业入伙结算产品面积同比增加以及商品混凝土销售价格同比上升所致；

本报告期公司实现营业利润大幅高于上年同期，主要受以下两方面影响：（1）公司混凝土业受市场行情影响，单位毛利较去年同期有所增加，使得营业利润同比上升；（2）公司房地产业入伙结算产品面

积同比增加，且入伙产品毛利率同比上升，使得营业利润同比上升。

本报告期公司实现利润总额同比增加幅度低于营业利润同比增加幅度，主要系本报告期公司实现的营业外收益同比减少所致。

本报告期公司实现归属于上市公司股东的净利润同比下降，主要受以下两方面影响：（1）本报告期公司应纳税所得额同比增加，计提的企业所得税费用同比增加；（2）本报告期母公司及全资子公司盈利同比减少，而非全资子公司盈利同比增加，导致归属于上市公司股东的净利润同比减少。

主要财务项目变动情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	同比增减（%）
营业收入	161,133	122,919	31.09%
管理费用	8,766	7,446	17.73%
销售费用	1,854	1,538	20.55%
财务费用	2,276	1,750	30.06%
营业利润	6,076	2,192	177.19%
利润总额	6,011	4,224	42.31%
归属于上市公司股东的净利润	2,632	3,050	-13.70%
经营活动产生的现金流量净额	12,062	24,898	-51.55%
投资活动产生的现金流量净额	-4,091	-3,521	-16.19%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,225	-4,804	-8.76%

2、混凝土行业经营情况

报告期内，虽受市场原材料紧缺及部分场站搬迁等不利因素的影响，公司混凝土产量略有下降，但收入同比上升，利润创近年来新高。公司全年混凝土产量309万方，完成年计划312万方的99.04%；营业收入146,624万元，完成年计划的133.68%。报告期内各企业面对困难奋力拼搏，主要表现在以下几个方面：

（1）新站建设和生产经营两手抓。株洲天地公司新站按时完成建设，远东分公司新址全面开始建设。新站的节能环保标准和装备的自动化、信息化程度处于行业先进水平，进一步提高了公司的生产能力和硬件水平，为提升天地混凝土品牌打下了坚实的基础。

（2）2018年砂石等原材料供应紧缺，价格飞速上涨，且因深圳地区加强运输车辆超载检查导致混凝土运输成本上涨，给公司的生产经营带来极大的困难。面对如此不利局面，各所属混凝土企业沉稳应对，将不利因素转变为机会，及时与客户沟通，积极调整售价，保证了企业的合理利润空间，全年产量虽有所下降，但利润较去年同比上升。

（3）继续深化公司目标成本管理。严格控制原材料采购，设法降低成本开支；研究新工艺，通过技术创新节能降耗；强化细节管理，加强指标考核控制。

(4) 继续积极推进水泥、矿粉集中采购业务,有效降低混凝土企业材料的采购成本,对公司的经营业绩起到托底保障作用。

3、房地产行业经营情况

报告期内,公司房地产业积极推进各项工作,经过克服各种困难和干扰因素,重点项目总体基本可控,具体情况如下:

(1) 红花岭项目取得关键性的突破,2018年8月与南山管理局签署了《收地补偿协议书》,根据协议要求,除保留公司自己开发用地外,其他原经营性用地移交予政府,目前正在进行用地方案图申报和土地移交等工作。

(2) 深秦项目2012年被列入深圳市城市更新计划。2018年4月完成了土地不动产登记工作,但受地铁13号线、15号线和西丽枢纽工程的影响导致当年无法动工。在进行项目申报审批的同时,公司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,目前各项工作进展比较顺利。2019年预计完成项目建筑方案、施工图设计,完成项目土方及基坑支护工程。

(3) 天地混凝土项目2014年被列入深圳市城市更新计划,2017年取得了《市规划国土委关于<南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划>审批情况的复函》。现已申请办理实施主体确认工作,目前各项审批手续正有条不紊的推进。

(4) 连云港“天地国际公馆项目”西区除商铺外,其他产品基本实现清盘;西区所有楼栋均已完成竣工验收工作并全面移交至物业公司管理。东区整体营销业绩良好,超额完成既定年度目标,实现年度利润目标,其中别墅区已完成竣工验收工作并移交至物业公司管理,多层、小高层、高层及地下室按整体施工进度计划序时推进。

4、物业管理经营情况

报告期内,物业公司经营租赁面积受政府征收等原因,经营收入较往年有一定程度的减少。但物业公司通过采取加强经营管理,优化改造资源配置,提高租金、广告收入等措施,竭力开源节流、降本增效,主要表现在以下几个方面:

(1) 稳定现有物业项目,大幅提高租金收入、优化广告位,在租赁业务下降的情况下,尽全力提高其他物业管理收入。

(2) 安全工作落实到位,全年未发生任何安全责任事故。

5、公司资金管理情况

报告期内,公司圆满完成了年度既定的融资计划,主营业务回款、资金结存量均达预期指标,同时合理、有序安排了各类资金支付需求,确保了公司资金链整体运行安全、稳健。主要表现在以下几个方面:

(1) 面对严峻的融资环境,公司提前布局,周密筹划,实时紧跟国家金融政策,运用各类合规的融资手段,全面完成了年度的融资任务,各类贷款均按期偿还并续贷,额度续作均按期完成。

(2) 本年度混凝土原材料价格持续走高,支付需求增大,账期缩短。针对此情况,公司实行了严格的资金计划管理,加强了对资金的集中管控力度,以计划指导实践,在利润与资金之间找到平衡点,确保实现的利润可转化为经营性现金净流量。

(3) 公司房地产业营销策划方案紧跟市场行情,维持了项目热销的势头,实现产品持续溢价的同时,确保较高价格产品的快速去库存化,全年销售回款24,005万元,销售回款率达83%,现金流充裕,为房地产业可持续发展提供了资金保障。

(4) 本年度加大了对存量资金的考核力度,严格执行“以收定支,量入为出”的支付原则,倒逼经营性回款,防范因资金不足带来的系统性风险。通过努力,公司期末可用货币资金余额较年初增加8.86%,公司资金链运行安全、稳健,保障了公司的各项生产经营行为。

(二) 报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

(三) 占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品混凝土	1,466,238,470.92	176,848,309.16	12.06%	30.44%	45.37%	1.24%
房地产	120,757,871.10	24,669,828.93	20.43%	60.57%	765.55%	16.64%

(四) 是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

(五) 报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(六) 面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(七) 涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序
执行财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)的规定。该《通知》对一般企业财务报表格式进行了修订,归并部分资产负债表项目,拆分部分利润表项目。	经第八届董事会第六十七次临时会议审议通过。

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额	备注
应收票据	32,252,995.01	-32,252,995.01	-	
应收账款	715,812,290.07	-715,812,290.07	-	
应收票据及应收账款		748,065,285.08	748,065,285.08	
应付票据	221,005,000.00	-221,005,000.00	-	
应付账款	408,645,627.15	-408,645,627.15	-	
应付票据及应付账款		629,650,627.15	629,650,627.15	
应付利息				
应付股利	3,159,149.71	-3,159,149.71	-	
其他应付款	104,872,416.04	3,159,149.71	108,031,565.75	
管理费用	74,322,790.04	154,024.75	74,476,814.79	
其他收益	463,658.65	154,024.75	617,683.40	

2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

3、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

法定代表人签字：杨国富

深圳市天地（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一九年四月十八日