

深圳市天地（集团）股份有限公司

2019 年度财务决算报告

报告期内，深圳市天地（集团）股份有限公司稳扎稳打，一方面加强混凝土业成本精细化管理和产品质量管理，不断提高混凝土产品竞争力，另一方面按照政策积极有序地推进房地产业交楼入伙，两大业务整体实现了持续、平稳的增长。公司 2019 年度财务报表经天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)审计，现将公司 2019 年度财务决算(合并口径)相关情况报告如下：

一、主要财务数据指标

| 项目 | 2019年 | 2018年 | 变动幅度 |
|-------------------|------------|------------|--------|
| 营业收入（万元） | 183,053.42 | 161,132.65 | 13.60% |
| 利润总额（万元） | 10,801.34 | 6,011.18 | 79.69% |
| 归属于上市公司股东的净利润（万元） | 5,082.46 | 2,632.05 | 93.10% |
| 经营现金净流量（万元） | 11,996.31 | 12,062.32 | -0.55% |
| 基本每股收益（元） | 0.3663 | 0.1897 | 93.09% |
| 加权平均净资产收益率 | 11.12% | 6.24% | 4.88% |
| | 2019年末 | 2018年末 | 变动幅度 |
| 资产总额（万元） | 251,940.40 | 232,049.28 | 8.57% |
| 归属于上市公司股东的净资产（万元） | 47,388.63 | 43,160.64 | 9.80% |

1、报告期内，公司实现营业收入 183,053.42 万元，较上年同比增长 13.60%；利润总额 10,801.34 万元，较上年同比增长 79.69%；归属于上市公司股东的净利润 5,082.46 万元，较上年同比增长 93.10%；每股收益 0.3663 元，较上年同比增长 93.09%；加权平均净资产收益率 11.12%，较上年增长 4.88%。2019 年主要业绩指标均有较大幅度增长，公司业务稳步提升。

2、报告期末，公司资产总额 251,940.40 万元，较上年末增加 8.57%；归属于上市公司股东的净资产 47,388.63 万元，较上年末增加 9.80%。主要系本期业绩增长影响所致。

3、报告期内，公司实现经营现金净流量 11,996.31 万元，较上年同期基本持平。

二、主要资产状况

单位：万元

| 项目 | 2019年末 | 2018年末 | 变动幅度 |
|-----------|------------|------------|-----------|
| 资产总额 | 251,940.40 | 232,049.28 | 8.57% |
| 流动资产 | 212,482.04 | 208,381.05 | 1.97% |
| 其中：货币资金 | 54,797.97 | 48,330.27 | 13.38% |
| 应收票据 | 11,767.77 | 7,876.04 | 49.41% |
| 应收账款 | 101,568.21 | 89,690.38 | 13.24% |
| 应收款项融资 | 830.00 | 0.00 | |
| 预付款项 | 1,732.95 | 1,494.47 | 15.96% |
| 其他应收款 | 5,071.58 | 4,137.02 | 22.59% |
| 存货 | 32,111.89 | 52,439.92 | -38.76% |
| 其他流动资产 | 4,601.66 | 4,412.95 | 4.28% |
| 非流动资产 | 39,458.36 | 23,668.23 | 66.71% |
| 其中：长期股权投资 | 400.38 | 0.00 | |
| 投资性房地产 | 12,329.59 | 182.35 | 6,661.53% |
| 固定资产 | 17,539.91 | 14,216.19 | 23.38% |
| 在建工程 | 79.43 | 2,341.99 | -96.61% |
| 长期待摊费用 | 5,543.09 | 3,201.99 | 73.11% |

报告期末，公司资产总额 251,940.40 万元，较上年末增加 8.57%；流动资产 212,482.04 万元，较上年末增加 1.97%；非流动资产 39,458.36 万元，较上年末增加 66.71%。资产的主要变动情况如下：

1、货币资金 54,797.97 万元，较上年末增加 13.38%，主要系房地产业资金结存量增加所致；

2、应收票据 11,767.77 万元，较上年末增加 49.41%，主要系混凝土业回款收到的票据增加所致；

3、应收账款 101,568.21 万元，较上年末增加 13.24%，主要系混凝土业销售收入增加，应收客户混凝土款增加所致；

4、应收款项融资较上年末新增 830.00 万元，主要系本期执行新金融工具准则将部分应收票据列为应收款项融资核算所致；

5、其他应收款 5,071.58 万元，较上年末增加 22.59%，主要系本期应收押金及保证金同比增加所致；

6、存货 32,111.89 万元，较上年末减少 38.76%，主要系本期将已出租房屋建筑物列为投资性房地产核算，以及连云港经纬公司交楼入伙结转部分存货所致；

7、长期股权投资较上年末新增 400.38 万元，主要系本报告期将处置子公司形成的联营企业股权作为长期股权投资核算所致。

8、投资性房地产 12,329.59 万元，较上年末增加 6,661.53%，主要系本期将已出租房屋建筑物列为投资性房地产核算所致；

9、固定资产 17,539.91 万元，较上年末增加 23.38%，主要系本期将部分自用房屋建筑物转为固定资产核算，以及混凝土公司在建工程达到预定可使用状态转入固定资产核算、新增搅拌车辆等设备所致；

10、在建工程 79.43 万元，较上年末减少 96.61%，主要系混凝土公司在建工程达到预定可使用状态转为固定资产、长期待摊费用等科目核算所致；

11、长期待摊费用 5,543.09 万元，较上年末增加 73.11%，主要系混凝土公司购建其他长期资产达到预定可使用状态转为长期待摊费用核算所致。

三、主要负债状况

单位：万元

| 项目 | 2019年末 | 2019年初 | 变动幅度 |
|-------------|------------|------------|-----------|
| 负债总额 | 193,450.34 | 181,353.27 | 6.67% |
| 流动负债 | 191,858.42 | 181,281.13 | 5.83% |
| 其中：短期借款 | 37,891.26 | 34,982.92 | 8.31% |
| 应付票据 | 25,899.20 | 27,845.00 | -6.99% |
| 应付账款 | 65,663.62 | 51,016.01 | 28.71% |
| 预收款项 | 36,436.56 | 44,521.00 | -18.16% |
| 应付职工薪酬 | 7,218.88 | 5,657.12 | 27.61% |
| 应交税费 | 6,091.98 | 6,007.02 | 1.41% |
| 其他应付款 | 8,712.09 | 10,576.60 | -17.63% |
| 一年内到期的非流动负债 | 442.55 | 675.47 | -34.48% |
| 其他流动负债 | 3,502.27 | | |
| 非流动负债 | 1,591.92 | 72.14 | 2,106.83% |
| 其中：预计负债 | 1,518.70 | | |

报告期末，公司负债总额 193,450.34 万元，较上年末增加 6.67%；流动负债 191,858.42 万元，较上年末增加 5.83%；非流动负债 1,591.92 万元，较上年末增加 2,106.83%。负债的主要变动情况如下：

1、短期借款 37,891.26 万元，较上年末增加 8.31%，主要系公司混凝土业与房地产业资金分开管理，混凝土业适当增加短期借款解决自身收入规模增长的需求所致；

2、应付票据 25,899.20 万元，较上年末减少 6.99%，主要系混凝土业本期到期的应付票据和本期开出的应付票据净差额影响所致；

3、应付账款 65,663.62 万元，较上年末增加 28.71%，主要系混凝土业原材料款增加所致；

4、预收款项 36,436.56 万元，较上年末减少 18.16%，主要系房地产业交楼入伙结转收入，以及当期预收客户购房款减少所致；

5、应付职工薪酬 7,218.88 万元，较上年末增加 27.61%，主要系本期业绩增长计提员工绩效薪酬增加所致；

6、其他应付款 8,712.09 万元，较上年末减少 17.63%，主要系深秦公司双方股东同比例债转股，以及部分所属公司将长期挂账的款项转为预计负债核算所致；

7、一年内到期的非流动负债 442.55 万元，较上年末减少 34.48%，主要系将于一年内到期的搅拌车按揭贷款减少所致；

8、其他流动负债较上年末新增 3,502.27 万元，主要系本期根据新金融工具准则，对已背书未到期的商业承兑汇票未作终止确认影响所致；

9、预计负债较上年末新增 1,518.70 万元，主要系本期将部分应付款项转为预计负债核算以及房地产业计提延期待付赔偿金影响所致。

四、主要所有者权益状况

单位：万元

| 项目 | 2019年末 | 2019年初 | 变动幅度 |
|-----------------|-----------|-----------|--------|
| 所有者权益总额 | 58,490.07 | 50,696.01 | 15.37% |
| 归属于上市公司股东的所有者权益 | 47,388.63 | 43,160.64 | 9.80% |
| 其中：股本 | 13,875.62 | 13,875.62 | 0.00% |
| 资本公积 | 10,253.24 | 10,253.24 | 0.00% |
| 盈余公积 | 5,048.98 | 5,048.98 | 0.00% |
| 未分配利润 | 18,158.67 | 13,908.75 | 30.56% |
| 少数股东权益 | 11,101.44 | 7,535.37 | 47.32% |

报告期末，公司所有者权益总额 58,490.07 万元，较上年末增加 15.37%；归属于上市公司股东的所有者权益 47,388.63 万元，较上年末增加 9.80%；少数股东权益 11,101.44 万元，较上年末增加 47.32%。主要系本期业绩上升影响所致。

五、经营成果情况

单位：万元

| 项目 | 2019年 | 2018年 | 变动幅度 |
|-------------------|------------|------------|-----------|
| 营业收入 | 183,053.42 | 161,132.65 | 13.60% |
| 营业成本 | 158,392.75 | 140,177.75 | 12.99% |
| 税金及附加 | 1,312.81 | 1,222.34 | 7.40% |
| 销售费用 | 1,152.13 | 1,854.50 | -37.87% |
| 管理费用 | 9,673.51 | 8,765.64 | 10.36% |
| 财务费用 | 2,218.42 | 2,276.07 | -2.53% |
| 其他收益 | 256.07 | 65.93 | 288.39% |
| 投资收益 | 499.26 | 36.35 | 1,273.32% |
| 公允价值变动收益 | -72.48 | 0.00 | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -462.22 | -947.79 | -51.23% |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -188.41 | 0.00 | |
| 资产处置收益 | 52.65 | 85.11 | -38.14% |
| 营业利润 | 10,388.66 | 6,075.96 | 70.98% |
| 营业外收入 | 828.17 | 165.64 | 399.99% |
| 营业外支出 | 415.48 | 230.42 | 80.32% |
| 利润总额 | 10,801.34 | 6,011.18 | 79.69% |
| 所得税费用 | 3,344.48 | 2,497.54 | 33.91% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 5,082.46 | 2,632.05 | 93.10% |
| 归属于少数股东的净利润 | 2,374.40 | 881.59 | 169.33% |

注：为了方便比较，上表所列信用减值损失、资产减值损失上年数是在财务报表的基础上对资产减值损失进行了分类调整（财务报表未对上年比较数据进行调整）。

本报告期，公司营业利润 10,388.66 万元，较上年同比上升 70.98%；利润总额 10,801.34 万元，较上年同比上升 79.69%；归属于上市公司股东的净利润 5,082.46 万元，较上年同比上升 93.10%；归属于少数股东的净利润 2,374.40 万元，较上年同比上升 169.33%。主要是受本期混凝土业销售价格同比上涨、收回已大额计提信用减值损失的款项、收到政府给予的生产场站搬迁补偿款，以及房地产业入伙结算产品面积增加、入伙产品毛利率较高影响所致。

1、营业收入 183,053.42 万元，较上年同比上升 13.60%，主要系市场行情影响，混凝土业销售价格上涨，以及房地产业入伙结算面积增加所致；

2、营业成本 158,392.75 万元，较上年同比上升 12.99%，主要系原材料价格上涨影响所致；

3、销售费用 1,152.13 万元，较上年同比下降 37.87%，主要系混凝土业销量和回款未达预期，相应的费用支出同比下降，以及房地产业代理费用同比下降

影响所致；

4、管理费用 9,673.51 万元，较上年同比上升 10.36%，主要系本期业绩增长计提员工绩效薪酬增加所致；

5、财务费用 2,218.42 万元，较上年同比下降 2.53%，主要系本期开拓多种融资产品，综合融资费率下降所致；

6、其他收益 256.07 万元，较上年同比上升 288.39%，主要系本期部分政府补助计入其他收益影响所致；

7、投资收益 499.26 万元，较上年同比上升 1,273.32%，主要系本期转让全资子公司东建有限公司 80%股权以及房地产业使用闲置资金理财确认投资收益同比增加影响所致；

8、公允价值变动损失较上年同期新增 72.48 万元，主要系持有的其他非流动金融资产公允价值变动影响所致；

9、信用减值损失 462.22 万元，较上年同比下降 51.23%，主要系混凝土业收回已大额计提信用减值损失的款项影响所致；

10、资产减值损失较上年新增 188.41 万元，主要系在建工程计提减值准备影响所致；

11、营业外收入 828.17 万元，较上年同比上升 399.99%，主要系所属混凝土公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿尾款影响所致；

12、营业外支出 415.48 万元，较上年同比上升 80.32%，主要系房地产业计提延期待付赔偿金影响所致；

13、所得税费用 3,344.48 万元，较上年同比上升 33.91%，主要受业绩上升计提当期所得税费用同比上升影响所致。

六、现金流量情况

单位：万元

| 项目 | 2019年 | 2018年 | 变动幅度 |
|---------------|------------|------------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 11,996.31 | 12,062.32 | -0.55% |
| 其中：经营活动现金流入 | 146,898.36 | 142,932.80 | 2.77% |
| 经营活动现金流出 | 134,902.04 | 130,870.48 | 3.08% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4,924.48 | -4,090.75 | -20.38% |
| 其中：投资活动现金流入 | 28,135.81 | 12,635.28 | 122.68% |
| 投资活动现金流出 | 33,060.29 | 16,726.04 | 97.66% |

| | | | |
|---------------|-----------|-----------|--------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -3,574.26 | -5,225.29 | 31.60% |
| 其中：筹资活动现金流入 | 39,867.30 | 37,178.78 | 7.23% |
| 筹资活动现金流出 | 43,441.56 | 42,404.08 | 2.45% |
| 现金及现金等价物净增加额 | 3,497.57 | 2,746.27 | 27.36% |

1、本报告期，公司经营活动产生现金流量净额 11,996.31 万元，较上年基本持平，主要系本期混凝土款回款结构变化较大，票据回款增加。

2、本报告期，公司投资活动产生现金流量净额-4,924.48 万元，较上年同比下降 20.38%，主要系本期混凝土业购建长期资产投资支出增加影响所致。

3、本报告期，公司筹资活动产生现金流量净额-3,574.26 万元，较上年同比上升 31.60%，主要系公司对混凝土业和房地产业资金分开管理，本期混凝土业适当增加筹资以适应自身收入规模的增长影响所致。

现金及现金等价物净增加额 3,497.57 万元，较上年同比上升 27.36%，主要系筹资活动产生的现金流量净额较上年同比上升影响所致。

深圳市（天地）集团股份有限公司

董事会

2020 年 4 月 27 日