

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2020-022

深圳市天地(集团)股份有限公司 2019 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

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 0.1 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

1、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	刘耿豪	姚之韵	
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
------	-----------------------	-----------------------

2、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株洲市；房地产开发主要在深圳市、西安市和连云港市；物业管理主要在深圳市和惠州市。

（一）混凝土行业发展情况

由于预拌混凝土易凝结、专业罐式运输的产品特性，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，但随着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，混凝土行业在未来仍有较大的市场空间。2019年，公司积极优化客户结构，提升产品订单质量，使得报告期内混凝土营业收入比去年同期增长11.22%。

公司在深圳和湖南株洲地区的混凝土市场深耕多年，近几年来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。

（二）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，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。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。

3、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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	1,830,534,177.08	1,611,326,480.81	13.60%	1,229,187,086.91
归属于上市公司股东的净利润	50,824,576.74	26,320,484.31	93.10%	30,500,775.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,162,250.77	24,303,373.72	81.71%	11,227,079.90
经营活动产生的现金流量净额	119,963,141.71	120,623,195.11	-0.55%	248,978,259.65
基本每股收益（元/股）	0.3663	0.1897	93.09%	0.2198
稀释每股收益（元/股）	0.3663	0.1897	93.09%	0.2198
加权平均净资产收益率	11.12%	6.24%	4.88%	7.63%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	2,519,404,048.35	2,320,492,790.97	8.57%	1,951,619,399.48
归属于上市公司股东的净资产	473,886,318.81	431,606,392.51	9.80%	412,257,394.30

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	321,958,648.94	509,907,043.18	435,749,280.35	562,919,204.61
归属于上市公司股东的净利润	14,896,168.46	16,207,893.95	23,087,873.46	-3,367,359.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,170,159.94	16,331,725.07	18,221,801.35	438,564.41
经营活动产生的现金流量净额	-12,467,969.18	5,398,796.61	70,708,447.81	56,323,866.47

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

4、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

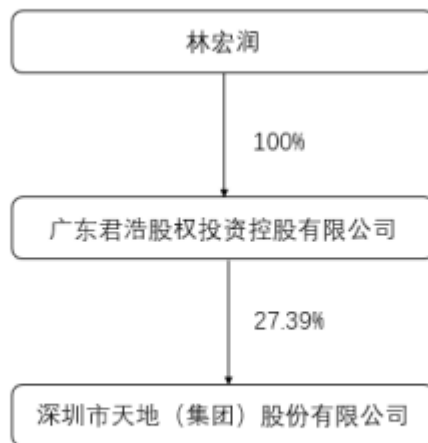
报告期末普通股股东总数	15,271	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	12,470	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
广东君浩股权投资控股有限公司	境内非国有法人	27.39%	38,000,000	0	质押	38,000,000	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	8.85%	12,273,208	0			
佳兆业捷信物流(深圳)有限公司	境内非国有法人	3.35%	4,642,239	0			
深圳市东部投资控股集团股份公司	境内非国有法人	3.07%	4,258,912	0	质押	4,250,000	
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			
朱永翠	境内自然人	0.65%	900,000	0			
嵇志杰	境内自然人	0.65%	900,000	0			
叶跃平	境内自然人	0.62%	866,000	0			
李乐	境内自然人	0.55%	763,889	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	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、公司股东魏力军先生通过中国中金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。 2、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 516,000 股，实际合计持有公司股份 866,000 股。 3、公司股东嵇志杰先生通过长江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 420,000 股，实际合计持有公司股份 900,000 股。 4、公司股东李乐先生通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 670,689 股，实际合计持有公司股份 763,889 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



5、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

1、报告期经营情况简介

(一) 报告期内主要财务数据分析

本报告期，公司实现营业收入183,053万元，比去年同期增加13.60%；实现营业利润10,389万元，比去年同期增加70.98%；实现利润总额10,801万元，比去年同期增加79.69%；实现归属于上市公司股东的净利润5,082万元，比去年同期增加93.10%。具体数据与同比变动情况如下：

单位：万元

项目	本报告期数	上年同期数	同比增减 (%)
营业收入	183,053	161,133	13.60%
营业利润	10,389	6,076	70.98%
利润总额	10,801	6,011	79.69%
归属于上市公司股东的净利润	5,082	2,632	93.10%

本报告期公司营业收入同比增加主要为公司商品混凝土销售价格同比上升以及房地产业入伙结算产品面积同比增加所致；实现的营业利润、利润总额以及归属于上市公司股东的净利润均同比上升，主要受以下方面影响：（1）公司混凝土业

受市场行情影响，产品单位销售价格较去年同期有所增加；（2）公司房地产业入伙结算产品毛利率同比上升；（3）公司所属混凝土公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款，使得公司非经常性收益同比增加；（4）公司收回已计提大额信用减值损失的款项。

主要财务项目变动情况如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	同比增减(%)
营业收入	183,053	161,133	13.60%
管理费用	9,674	8,766	10.36%
销售费用	1,152	1,854	-37.87%
财务费用	2,218	2,276	-2.53%
营业利润	10,389	6,076	70.98%
利润总额	10,801	6,011	79.69%
归属于上市公司股东的净利润	5,082	2,632	93.10%
经营活动产生的现金流量净额	11,996	12,062	-0.55%
投资活动产生的现金流量净额	-4,924	-4,091	-20.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,574	-5,225	31.60%

（二）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。但面对市场的压力和经营的挑战，公司及时调整经营策略，并在公司员工的一致努力下，使得营业收入同比上升，利润创近年来新高。公司全年混凝土产量301万方，混凝土业实现营业收入163,077万元，完成年计划147,600万元的110.49%。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。随着天地宝创分公司、天地东建分公司、株洲天地、天地中亿的改造提升，新站建设已投入生产，远东分公司已按时完成建设，并于2019年11月投入生产。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、2019年水泥、矿粉、砂石等原材料供应紧缺，价格飞速上涨，给公司的生产经营带来较大的困难。面对不利局面，各所属混凝土企业积极寻求经营突破，转危为机，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，但营业利润创新高。

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；加强内部成本管控并深化精细化管理，结合经营指标考核，提升公司的运营效率。

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。全年累计采购水泥46.8万吨，矿粉30万吨，有效的降低粉料采购成本。

（三）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，2019年进行地块上村民荔枝树赔偿协调工作，目前正在进行土地移交等工作。

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。2019年取得了地铁集团同意我司项目基坑支护方案的函，并根据项目实际进度情况申请签订《土地使用权出让合同书》第二补充协议书，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地质详勘工作，与专业机构签订建筑施工图设计合同。预计2020年完成项目建筑方案、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》。现进行了编制产业报告工作，并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”西区除商铺及车位外，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，其中多层、小高层及别墅区已完成竣工验收工作并移交至物业公司管理，高层及地下室按整体施工进度计划序时推进。

（四）物业管理经营情况

报告期内，受政府收地影响，物业公司经营租赁面积减少，导致物业公司经营收入较往年有一定程度的减少；物管项目设施、设备老旧，物耗成本上涨，经营成本有所上升。但物业公司通过加强管理，制定了一系列扭亏为盈的措施，并分步组织实施。主要表现在以下几个方面：

- 1、降本增效，精简人员，优化岗位配置，提高工作效率，分步实施减员增效措施，降低人工成本。
- 2、稳定现有物业项目，上调部分物管项目管理费，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。
- 3、积极争取政府部门扶持资金，取得较好的成效。
- 4、积极采取有效措施，在保持现各物业项目稳定的前提下，加强历史欠费的收缴力度，确保资金的回笼。
- 5、物业公司全年安全生产状况稳定，没有发生任何安全责任事故。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、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	1,630,766,376.35	70,385,543.46	11.68%	11.22%	26.95%	-0.38%
房地产	175,195,438.09	32,912,715.61	27.40%	45.08%	1,061.11%	6.97%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、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

2019年度，归属于上市公司股东的净利润5,082.46万元，同比上升93.10%，主要原因如下：（1）公司混凝土业受市场行情影响，单位销售价格较去年同期有所增加；（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；（3）公司混凝土业本期收回已大额计提信用减值损失的款项；（4）所属混凝土公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿尾款。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会[2019]16号），与财会[2019]6号配套执行。本公司根据财会[2019]6号、财会[2019]16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2017年3月31日，财政部分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会[2017]9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会[2017]14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。2019年1月1日之前的金融工具准则与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

公司会计政策的变更系因执行财政部的通知，公司已就相关事项与前任会计师事务所进行了必要的沟通。上述会计政策变更分别经本公司于2019年4月16日召开的第八届董事会第七次会议以及2019年7月10日召开的第八届董事会第七十八次临时会议批准。

(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

2019年6月21日，公司第八届董事会第七十六次临时会议审议通过了《关于转让深圳市天地东建混凝土有限公司80%股权的议案》，为盘活东建公司现有资产，降低投资风险，同意公司解除与肖静签订的《股权转让协议书》，并以人民币18,400,000元（大写：人民币壹仟捌佰肆拾万元）的价格将公司所持有的东建公司80%股权协议转让给深圳市利满建投资有限公司。2019年7月4日，上述交易事项均全部完成，公司按约定履行了东建公司股权交割义务，后续不再将其纳入合并范围。