

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2021-012

深圳市天地(集团)股份有限公司 2020 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。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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，决定了只能在搅拌站周边一定范围内销售。目前深圳市和株洲市混凝土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。2020年,受到新冠肺炎疫情冲击,公司混凝土业受上下游产业复工复产延迟以及产品销售价格下降影响,使得报告期内混凝土营业收入比去年同期下降8.51%。

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;红花岭项目目前正在办理原经营性用地移交、留用地的规划许可证。

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

| | 2020年 | 2019年 | 本年比上年增减 | 2018年 |
|------------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 营业收入 | 1,783,181,437.28 | 1,830,534,177.08 | -2.59% | 1,611,326,480.81 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -7,954,264.86 | 50,824,576.74 | -115.65% | 26,320,484.31 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -9,176,306.54 | 44,162,250.77 | -120.78% | 24,303,373.72 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 88,741,854.78 | 119,963,141.71 | -26.03% | 120,623,195.11 |
| 基本每股收益(元/股) | -0.0573 | 0.3663 | -115.65% | 0.1897 |
| 稀释每股收益(元/股) | -0.0573 | 0.3663 | -115.65% | 0.1897 |
| 加权平均净资产收益率 | -1.70% | 11.12% | -12.82% | 6.24% |
| | 2020年末 | 2019年末 | 本年末比上年末增减 | 2018年末 |
| 总资产 | 2,328,082,278.56 | 2,519,404,048.35 | -7.59% | 2,320,492,790.97 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 464,658,671.97 | 473,886,318.81 | -1.95% | 431,606,392.51 |

(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 | 166,766,550.40 | 439,695,017.28 | 437,038,159.89 | 739,681,709.71 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -11,525,133.59 | -2,460,617.05 | 10,147,797.24 | -4,116,311.46 |

| | | | | |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -11,910,079.46 | -3,446,557.55 | 9,835,753.46 | -3,655,422.99 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -182,928,882.47 | 143,665,660.48 | 119,034,017.19 | 8,971,059.58 |

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

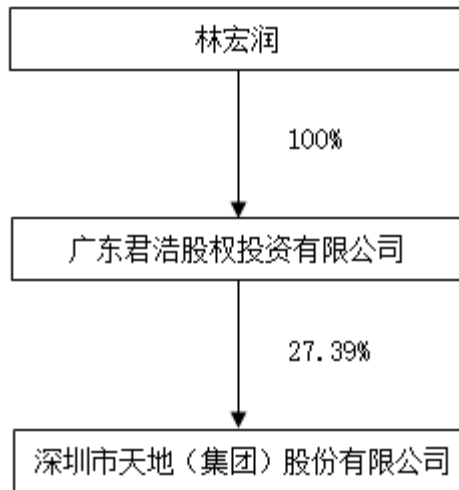
| 报告期末普通股股东总数 | 8,529 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 8,012 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|--------------------|---|---------------------|------------|-------------------|---------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 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 | |
| | | | | | 冻结 | 38,000,000 | |
| 深圳科杰斯投资有限公司 | 境内非国有法人 | 9.35% | 12,966,808 | 0 | | | |
| 深圳市投资控股有限公司 | 国有法人 | 6.91% | 9,593,716 | 0 | | | |
| 佳兆业捷信物流(深圳)有限公司 | 境内非国有法人 | 5.00% | 6,937,875 | 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 | |
| | | | | | 冻结 | 4,258,912 | |
| 刘晓聪 | 境内自然人 | 2.16% | 2,992,263 | 0 | | | |
| 孙蕾 | 境内自然人 | 1.59% | 2,203,890 | 0 | | | |
| 世慧实业发展有限公司 | 境内非国有法人 | 1.21% | 1,679,802 | 0 | | | |
| 黄木标 | 境内自然人 | 1.17% | 1,626,498 | 0 | | | |
| 钟孝存 | 境内自然人 | 1.07% | 1,478,500 | 0 | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 公司未清楚前 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、公司股东佳兆业捷信物流(深圳)有限公司通过华泰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 6,937,875 股, 实际合计持有公司股份 6,937,875 股。 2、公司股东孙蕾通过海通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 300 股, 实际合计持有公司股份 2,203,890 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) 报告期主要财务数据分析

本报告期，公司实现营业收入178,318.14万元，较上年同期减少2.59%；营业利润4,410.88万元，较上年同期减少57.54%；利润总额3,946.17万元，较上年同期减少63.47%；归属于上市公司股东的净利润-795.43万元，较上年同期减少115.65%。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 | 本报告期比上期同期增减 (%) |
|---------------|---------|---------|-----------------|
| 营业收入 | 178,318 | 183,053 | -2.59% |
| 营业利润 | 4,411 | 10,389 | -57.54% |
| 利润总额 | 3,946 | 10,801 | -63.47% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -795 | 5,082 | -115.65% |

本报告期公司营业收入同比下降主要为公司商品混凝土销量和价格同比下降所致；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同比下降，主要受以下方面影响：（1）公司混凝土业受上下游产业复工复产延迟以及产品销售价格下降的影响，产品的毛利率同比下降，实现的收益同比减少；（2）基于谨慎性原则，公司对混凝土业预期信用风险显著增加的项目单独计提重大信用减值损失，使得营业利润显著下降；（3）上年同期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521.83万元，本报告期无此类业务发生，使得公司非经常性损益同比减少。

主要财务项目变动情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 同比增减 (%) |
|---------------|---------|---------|----------|
| 营业收入 | 178,318 | 183,053 | -2.59% |
| 管理费用 | 6,538 | 9,674 | -32.42% |
| 销售费用 | 1,071 | 1,152 | -7.08% |
| 财务费用 | 2,132 | 2,218 | -3.88% |
| 营业利润 | 4,411 | 10,389 | -57.54% |
| 利润总额 | 3,946 | 10,801 | -63.47% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -795 | 5,082 | -115.65% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,874 | 11,996 | -26.03% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -498 | -4,924 | 89.89% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -3,383 | -3,574 | 5.34% |

（二）混凝土行业经营情况

报告期内，受疫情及市场价格下滑等不利因素的影响，公司混凝土产量略有下降，公司全年混凝土产量 292 万方，较 2019 年产量 301 万方下降 2.99%。报告期内，面对市场的压力和经营的挑战，公司及下属各分、子公司面对困难奋力拼搏，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、天地中亿的升级改造，新站建设已投入正常生产。此外，远东分公司已按时完成建设，经过 2020 年一年的试生产，目前已经成为公司的主力军。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、2020 年混凝土的销售价格一路下滑，但原材料价格未能同比例下降，给公司的生产经营带来较大的困难。面对不利局面，公司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；加强内部管控，提升公司的运营效率。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。

（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、红花岭项目处于稳步推进中，2018 年 8 月，公司与南山管理局签署了《收地补偿协议书》，根据协议要求，除保留公司自行开发用地外，其他原经营性用地移交予政府。目前正在办理原经营性用地移交、留用地的规划许可证。

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》，后因新冠疫情及深惠城际铁路车站影响，签订了《土地使用权出让合同书》第二、第三补充协议书，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 2021 年完成项目建筑方案、施工图设计。目前正在进行南山城市更新局要求下的公开招标，之后接着办理工程规划许可证。

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。目前正在进行模拟清算。

(四) 物业管理经营情况

报告期内，物业公司在集团公司领导支持下，转变经营理念，采取一系列有效措施，强化内部管理、狠抓增收节支、做好防疫工作，克服经营上的困难，认真落实改善物业公司经营工作的各项措施，逐步走出经营困境。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、物业公司管理的物业项目大多属于老旧小区，设施设备陈旧，维修材料费用高，维修成本居高不下，公司严格控制维修费用及采购成本，从而降低设施设备维修费用。
- 3、稳定现有物业项目，上调部分物管项目管理费，优化广告位，尽全力提高其他物业管理收入。
- 4、积极采取有效措施，在保持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、积极争取政府部门扶持资金，取得较好的成效。
- 6、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 | 1,491,937,616.95 | -31,731,534.06 | 8.08% | -8.51% | -145.08% | -3.60% |
| 房地产 | 266,267,513.89 | 76,181,484.15 | 47.21% | 51.98% | 131.47% | 19.81% |

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

按业务年度口径汇总的主营业务数据

适用 不适用

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

2020 年度，归属于上市公司股东的净利润-795.43 万元，同比降低 115.65%，主要原因如下：（1）报告期内，公司混凝土业受上下游产业复工复产延迟以及产品销售价格下降的影响，产品的毛利率同比下降，实现的收益同比减少；（2）报告期内，基于谨慎性原则，公司对混凝土业预期信用风险显著增加的项目单独计提重大信用减值损失，使得营业利润显著下降；

(3) 上年同期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 521.83 万元, 本报告期无此类业务发生, 使得公司非经常性损益同比减少。

6、面临退市情况

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

财政部于2017年7月5日发布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》(财会[2017]22号), 要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则, 对会计政策的相关内容进行调整, 详见第十二节、五、重要的会计政策及会计估计、(十六)、(二十七)及(三十)。

新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号—收入》及《企业会计准则第15号—建造合同》(统称“原收入准则”)。在原收入准则下, 本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”, 并针对特定交易或事项提供了更多的指引, 在新收入准则下, 本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。2020年1月1日之前的原收入准则与新收入准则要求不一致的, 本公司按照新收入准则的规定进行追溯调整, 首次执行新收入准则的累积影响数调整2020年1月1日的留存收益及财务报表其他相关项目金额。同时, 本公司未对比较财务报表数据进行调整。

因执行新收入准则, 未对本公司2020年1月1日合并财务报表中归属于母公司股东权益产生影响, 未对少数股东权益产生影响。未对本公司母公司2020年1月1日财务报表中股东权益产生影响。

上述会计政策变更经本公司于2020年4月27日召开的第九届董事会第九次会议批准。

(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

本年新设子公司深圳市天地顺铭科技有限公司, 新设孙公司深圳市天地宝创新材料有限公司, 纳入合并报表范围。