

证券代码: 000023

证券简称: 深天地 A

公告编号: 2016-021

深圳市天地(集团)股份有限公司 2015 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

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 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 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

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	张 茹	李佳杏
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

(一) 混凝土业

公司是全国第一家以商品混凝土为主业的上市公司，主要业务涉及商品混凝土、房地产开发及物业管理等，目前业务已扩展至湖南、陕西、江苏等地。公司在深圳和湖南均建有专业商品混凝土生产基地，可生产各种强度等级的普通混凝土和特种混凝土以及预拌砂浆，其中在预拌砂浆技术方面位居领先地位。长期以来，为深圳许多重点工程、地标建筑提供了大量优质商品混凝土，产品已覆盖整个深圳市，进入湖南株洲市场后，为当地的重点和样板工程提供了优质混凝土。市场占有率居深圳、株洲地区前列。

报告期内混凝土行业经营情况总体情况良好，效益明显优于往年，主要表现在以下几个方面：

- 1、受房地产行业整体不景气的影响，公司混凝土业整体产量、收入略低于去年，但各企业克服困难，加强管理，努力降低各项成本，超额完成了利润指标，混凝土业整体利润好于去年同期。
- 2、下属7家混凝土企业虽受地域影响，企业间产量销售差距较大，但各企业经营健康，均能大幅完成经营指标。
- 3、各企业加强企业制度建设，加强目标成本管理，将目标成本细化推行到具体执行岗位，提升了企业竞争力。

(二) 房地产业

天地集团房地产开发拥有20余年历史，曾开发建设了松园南小区、天地大厦、天地峰景园、天地碧岭居、天地时代广场、天地国际公馆等项目，在项目策划、工程管理、营销推广方面形成了一套先进的理念和方法，积累了丰富的房地产项目开发管理经验，取得了骄人业绩，成为天地集团持续创收获利的支柱产业。

1、继2005—2007年完成天地碧岭居及天地峰景项目开发后，天地集团又完成了西安天地时代广场项目的建设，顺利实现了全面竣工入伙，住宅、公寓和写字楼全部售罄，商业物业全部出租。天地时代广场项目荣获国家及省级多项奖项，在古城西安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，特别是异地开发经验。随后天地集团又开发了江苏东海天地国际公馆项目，充分利用了天地集团的开发优势、合作方的销售优势及地源优势，强强联合、共同协作、互利共赢，将天地地产的品牌树立于苏北地区。房地产业取得了较好的经济效益，成为天地集团创利的主力。

2、城市更新项目报建工作亦稳步推进，深秦城市更新项目已取得《深圳市建设用地规划许可证》，天地混凝土城市更新项目已初步通过了城市更新单元规划审批，并已列入深圳市2016年度重大项目。

三、主要会计数据和财务指标

(一) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币万元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	103,780.41	109,235.51	-4.99%	106,953.84
归属于上市公司股东的净利润	2,673.07	1,724.68	54.99%	1,503.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,268.94	1,644.21	98.82%	1,391.79
经营活动产生的现金流量净额	2,947.18	-2,501	217.84%	2,929.79
基本每股收益（元/股）	0.1926	0.1243	54.95%	0.1083
稀释每股收益（元/股）	0.1926	0.1243	54.95%	0.1083
加权平均净资产收益率	7.17%	4.84%	2.33%	4.37%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	156,586.56	147,400.2	6.23%	134,491.35
归属于上市公司股东的净资产	38,408.67	36,211.88	6.07%	35,042.23

(二) 分季度主要会计数据

单位：人民币万元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	16,468.5	25,473.11	25,086.42	36,752.38
归属于上市公司股东的净利润	-181.24	1,260.08	1,645.5	-51.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-195.21	1,207.06	1,634.55	622.54
经营活动产生的现金流量净额	-3,310.8	-353.87	4,333.56	2,278.29

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

(一) 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	13,621	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	13,611	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			
深圳市东部开发(集团)有限公司	境内非国有法人	14.99%	20,805,839	0	质押	20,000,000	
深圳市投资控股有限公司	国有法人	10.66%	14,790,649	0			
罗亚乌	境内自然人	0.94%	1,301,700	0			
魏力军	境内自然人	0.92%	1,274,010	0			
周良平	境内自然人	0.77%	1,067,600	0			
中国建设银行股份有限公司－博时中证淘金大数据 100 指数型证券投资基金	其他	0.69%	961,200	0			
全国社保基金四一八组合	其他	0.67%	930,257	0			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.65%	903,100	0			
上海盛宇股权投资中心(有限合伙)－盛宇二号私募证券投资基金	其他	0.58%	800,000	0			
中融国际信托有限公司－众信证赢 6 号证券投资基金集合资金信托计划	其他	0.50%	697,393	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司前 3 名股东之间不存在关联关系。 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。						

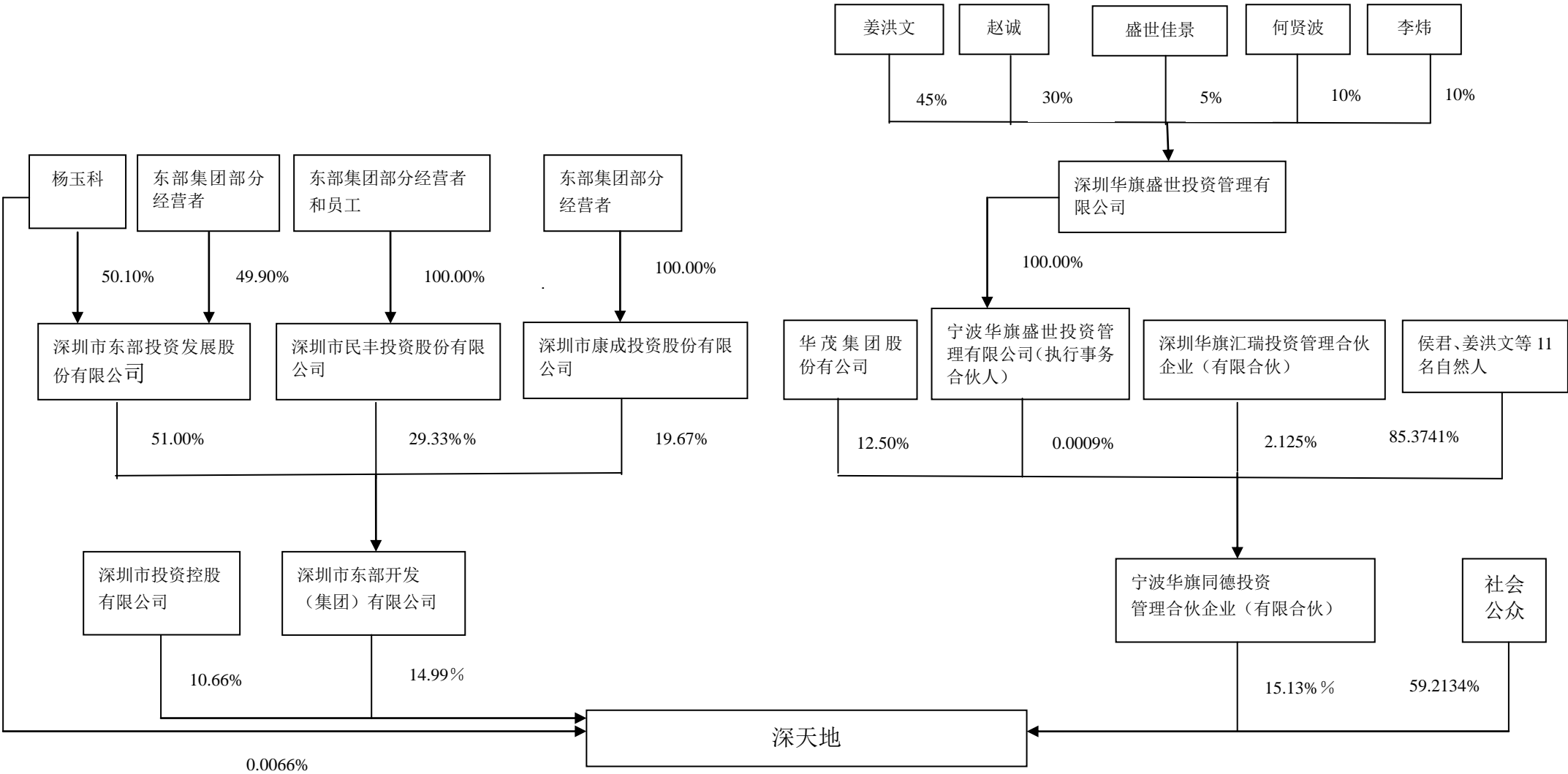
参与融资融券业务股东情况说明	<p>1、公司股东魏力军先生除通过普通证券账户持有公司股份 129,210 股外,还通过中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,144,800 股,实际合计持有公司股份 1,274,010 股。</p> <p>2、公司股东周良平先生除通过普通证券账户持有公司股份 275,400 股外,还通过中泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 792,200 股,实际合计持有公司股份 1,067,600 股。</p> <p>3、公司股东上海盛宇股权投资中心(有限合伙)一盛宇二号私募证券投资基金通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 800,000 股。</p>
----------------	---

(二) 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。

(三) 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、管理层讨论与分析

(一) 报告期经营情况简介

1、报告期内财务数据同比变动情况及影响因素说明

本报告期，公司实现营业收入103,780万元，比去年同期减少4.99%；实现营业利润5,290万元，比去年同期增加131.41%；实现利润总额4,294万元，比去年同期增加79.52%；实现归属于上市公司股东的净利润2,673万元，比去年同期增加54.96%。

本报告期，公司营业收入同比略减主要是受混凝土业产品销量及产品单位售价同比均略有下降影响；实现的营业利润、利润总额及归属于上市公司股东的净利润同比均有不同幅度上升，主要是受公司混凝土业原材料采购成本同比下降影响。

本报告期，公司管理费用同比增加23.75%，主要是受公司经营业绩提升，员工的绩效类薪酬相应增加影响；财务费用同比增加21.47%，主要系本报告期内公司加权的银行借款本金数同比增加所致。

经营活动产生的现金流量净额同比增加217.83%，主要是受本报告期公司混凝土业原材料款采购成本降低，支付的采购款项相应减少，以及房地产业项目整体开发进度放缓，支付的工程款项同比减少影响；投资活动产生的现金流量净额同比增加61.89%，主要系本报告期公司购买混凝土搅拌车等支出同比减少所致；筹资活动产生的现金流量净额同比下降182.37%，主要系本报告期公司流动资金银行借款净增加额同比减少所致。

具体数据与同比变动情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	同比增减 (%)
营业收入	103,780	109,236	-4.99%
营业成本	85,084	95,546	-10.95%
管理费用	8,737	7,060	23.75%
销售费用	1,248	1,367	-8.71%
财务费用	2,014	1,658	21.47%
营业利润	5,290	2,286	131.41%
利润总额	4,294	2,392	79.52%
归属于上市公司股东的净利润	2,673	1,725	54.96%
经营活动产生的现金流量净额	2,947	-2,501	217.83%
投资活动产生的现金流量净额	-816	-2,141	61.89%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,420	1,724	-182.37%

2、混凝土行业经营情况

报告期内房地产行业整体下滑，受行业产能过剩影响，市场竞争进一步加剧，原材料价格波动，企业的经营压力依然较大。面对困难，公司混凝土产业在巩固产销规模的基础上，继续深化目标成本管理、加强目标成本责任考核，通过技术改造、更新车辆等设备提升产能。公司全年混凝土产量294万方，完成年计划270万方的108.89%；营业收入95,926万元，完成年计划90,160万元的106.40%。虽然产量、收入略低于去年同期，但混凝土行业对集团的利润贡献明显好于去年。经营业绩的取得是公司管理层与全体员工共同努力的结果，主要表现在以下几个方面：

(1) 受房地产市场萎缩的影响，混凝土市场整体呈下滑趋势，但通过努力公司混凝土行业完成总量294万方，确保了公司混凝土行业整体收益。

(2) 继续加大对混凝土产业的投资力度，2015年更新搅拌车31辆，进一步提升了集团的生产、运输能力。

(3) 继续强化企业管理，继续推行目标成本责任制等，强化企业对各项成本的控制，降低成本费用，提升混凝土行业整体毛利率水平。

(4) 本年度继续积极推进水泥集中采购业务，在水泥采购百分百纳入集团集采业务的基础上推行矿粉的集采，有效地降低混凝土企业材料的采购成本。

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，从进度看，尽管项目均有所延后，但经过克服各种困难和干扰因素，重点项目总体基本可控。

(1) 深秦项目取得《南山区西丽街道深秦茶光城市更新单元规划》审批情况的复函；签订《项目监管协议》；取得建设用地的《准予行政许可决定书》和新的《建设用地方案图》；取得了《深圳市建设用地规划许可证》。在12月全部拆除拆迁范围内的所有旧建筑物，通过了南山区城中村（旧村）改造办公室和土地储备中心的验收。2016年签订新的《深圳市土地使用权出让合同书》，完成项目建筑方案及施工图设计，完成土方及基坑支护工作。

(2) 天地混凝土项目完成《天地混凝土城市更新单元规划》编制及申报，获得初审通过，并已列为2016年度重大前期项目。目前各项审批手续有条不紊的向前推进。

(3) 连云港“天地国际公馆”2015年实现了分栋分批次验收入伙的目标；完成了除在建工程以外小区所有园林绿化、铺装工程，全面完成了小区地源热泵系统安装、调试及竣工验收工作。

(4) 公司西丽红花岭地块目前正在积极寻找合作方并进行谈判，力争盘活工作有所进展。

4、物业管理经营情况

2015年，物业公司继续加强内部管理，提升业务水平，强化服务意识，积极为物业管理企业资质晋升创造条件。2015年新增深圳机场边检龙福苑小区物管项目，同时严控成本，保证了物业经营的平稳发展。

5、银行融资情况

经过周密安排，公司较好地完成了当年的融资计划。

(1) 根据公司经营需要动态调整贷款规模、有序调度资金余缺，在确保公司资金链安全的前提下努

力提高资金使用效率，尽可能地发挥了资金的运转效益，为公司经营计划的完成提供了有力的资金保证。

(2) 对现有合作银行进行了整合，为公司下一步混凝土业发展和房地产项目开发储备了融资额度资源。

(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	959,264,057.44	89,740,678.41	17.61%	-8.45%	77.21%	6.22%

(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

六、涉及财务报告的相关事项

(一) 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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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

二〇一六年三月十日