

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2017-008

## 深圳市天地(集团)股份有限公司 2016 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 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 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	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

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。

### 1、混凝土业

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营业情况基本稳定，主要表现在以下几个方面：

（1）受国家税收政策、市场变化，以及因市政规划导致部分企业搬迁等诸多因素影响，混凝土企业产量、收入和利润完成率低于去年同期。但面对变故和困境，公司群策群力、共克难关，实现了产量、收入规模基本稳定。

（2）株洲中亿公司新站建设基本完成，宝创分公司、东建分公司新站已开始建设，远东分公司新址选址也已基本确定。新站将于下一年度陆续投产，新站的节能环保标准和装备的自动化、信息化程度处于全国先进水平，有利于进一步提升公司的生产能力。

（3）继续深化公司目标成本管理制度。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，有效地降低混凝土企业材料的采购成本。

### 2、房地产业

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：

（1）有关深圳市旧改项目推进工作：深秦公司项目已完成了土地移交、用地规划许可证及申请办理《宗地T501-0007号土地使用权出让合同书的申请》等主要工作；天地混凝土项目完成了《市规划国土委南山管理局关于南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划（草案）的公示》，并通过建环委审批工作。

（2）位于江苏省连云港东海县的“天地国际公馆”项目，该项目主要业务是继续完成一期西区的工程施工工作及于2016年10月正式开工的项目一期东区工程，推出的产品主要有别墅、多层、小高层和高层4种产品，受全国房地产去库存政策的影响，销售情况良好。

## （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：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	1,009,960,351.96	1,037,804,110.06	-2.68%	1,092,355,141.93
归属于上市公司股东的净利润	9,952,192.98	26,730,737.51	-62.77%	17,246,760.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,646,923.11	32,689,395.63	-73.55%	16,442,103.15
经营活动产生的现金流量净额	70,991,275.55	29,471,807.98	140.88%	-25,009,985.38
基本每股收益（元/股）	0.0717	0.1926	-62.77%	0.1243
稀释每股收益（元/股）	0.0717	0.1926	-62.77%	0.1243
加权平均净资产收益率	2.58%	7.17%	-4.59%	4.84%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	1,513,965,158.57	1,565,865,589.96	-3.31%	1,474,001,953.01
归属于上市公司股东的净资产	387,284,736.75	384,086,727.36	0.83%	362,118,806.21

## 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	178,713,371.05	271,581,082.49	273,711,708.46	285,954,189.96
归属于上市公司股东的净利润	-420,889.19	8,180,492.71	508,192.16	1,684,397.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-660,100.93	8,328,127.08	1,822,507.66	-843,610.70
经营活动产生的现金流量净额	-20,125,226.39	29,763,982.03	40,622,920.95	20,729,598.96

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	9,182	年度报告披露 日前一个月末 普通股股东总 数	8,611	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			

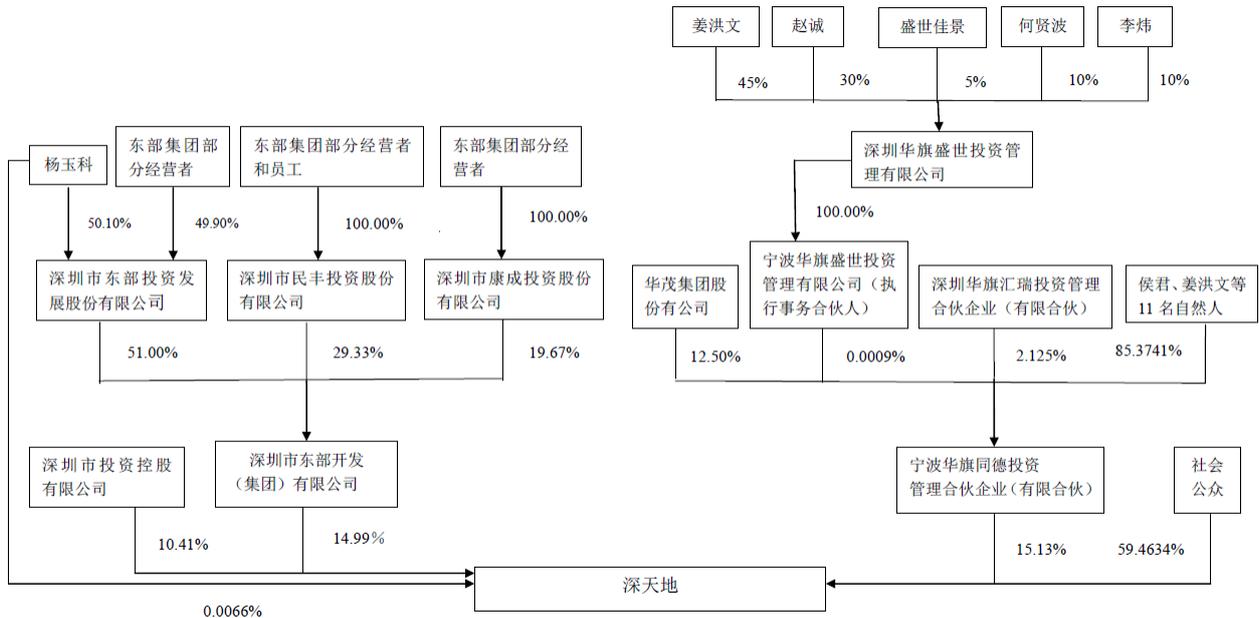
深圳市东部开发(集团)有限公司	境内非国有法人	14.99%	20,805,839	0	质押	20,800,000
深圳市投资控股有限公司	国有法人	10.41%	14,440,349	0		
中国国际金融股份有限公司	境内非国有法人	2.78%	3,862,100	0		
九泰基金—广发银行—昆仑分级 1 号资产管理计划	其他	2.61%	3,622,565	0		
九泰基金—广发银行—九泰基金—永乐分级 2 号资产管理计划	其他	2.16%	3,000,281	0		
华润深国投信托有限公司—润之信 13 期集合资金信托计划	其他	2.04%	2,825,753	0		
中海信托股份有限公司—中海—浦江之星 177 号集合资金信托	其他	1.99%	2,761,968	0		
天治基金—上海银行—天治—聚盈 2 号资产管理计划	其他	1.50%	2,083,211	0		
融通资本—兴业银行—融通资本融腾 22 号资产管理计划	其他	1.36%	1,887,800	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（如有）	无					

## 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产权及控制关系



三、经营情况讨论与分析

(一) 报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

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100,996万元，比去年同期减少2.68%；实现营业利润1,920万元，比去年同期减少63.71%；实现利润总额2,175万元，比去年同期减少49.35%；实现归属于上市公司股东的净利润995万元，比去年同期减少62.78%。

本报告期，公司营业收入同比略降，主要是因为公司混凝土业受生产场站搬迁影响产品销量同比减少，以及受市场影响产品单位售价同比下降，营业收入同比减少11,000万元，而公司房地产业受连云港“天地国际公馆”房地产项目销量增长的影响，确认营业收入同比增加8,533万元。

本报告期，虽然公司房地产业受营业收入增加的影响创利水平同比有所增加，但公司混凝土业受营业收入及产品毛利率水平均有所下降的影响，实现的营业利润、利润总额以及净利润同比下降幅度较大，使得公司整体营业利润、利润总额以及归属于上市公司股东的净利润同比下降。

主要财务项目变动情况如下：

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	同比增减(%)
营业收入	100,996	103,780	-2.68%
营业成本	87,889	85,084	3.30%
管理费用	6,318	8,737	-27.69%

销售费用	1,281	1,248	2.64%
财务费用	1,903	2,014	-5.51%
营业利润	1,920	5,290	-63.71%
利润总额	2,175	4,294	-49.35%
归属于上市公司股东的净利润	995	2,673	-62.78%
经营活动产生的现金流量净额	7,099	2,947	140.88%
投资活动产生的现金流量净额	-537	-816	34.19%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,438	-1,420	-1.27%

## 2、混凝土行业经营情况

报告期内，受国家税收政策、市场变化，以及因市政规划导致部分企业搬迁等诸多因素影响，企业的经营压力依然较大。面对困难，公司在努力保持产销规模的同时，继续深化目标成本的管理、加强目标成本责任考核。公司全年混凝土产量277万方，完成年计划268万方的103.40%；营业收入84,926万元，完成年计划的96.30%。虽然收入低于去年同期，但混凝土产业在生产条件发生重大变化的环境下实现产量、收入规模基本稳定，主要表现在以下几个方面：

(1) 受外部环境影响，公司混凝土整体收入低于去年。但通过公司群策群力、共克难关，混凝土行业完成总产量277万方，混凝土整体效益处于可控和可预期状态。

(2) 远东、宝创、东建分公司搬迁工作取得了实质性突破。宝创分公司、东建分公司新站已开始建设，远东分公司新址选址也已基本确定，株洲中亿公司新站建设基本完成。新站将于下一年度陆续投产，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，有利于进一步提升公司的生产能力。

(3) 继续深化公司目标成本管理制度。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，对公司的经营业绩实现起到托底保障作用。全年累计采购水泥54.69万吨，矿粉20.49万吨，降低采购成本约1,600万元。

## 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) 深秦项目位于深圳市南山区，原为三类工业用地，经我公司申请、深圳市政府批准，2012年已经列入深圳市城市更新计划。在2015年5月取得《更新单元专项规划批复》后，2016年办理了拆除用地范围内建筑物确认；于10月份在深圳市不动产登记中心办理了深秦公司宗地号T501-0007号地块房地产证注销登记；与深圳市规划和国土资源委员会南山管理局和深圳市土地储备中心完成了贡献用地移交；办理了《建设用地规划许可证》；自2016年1月份向相关主管部门提交对城市更新专项规划设计高度申报审批，经多方沟通协调，攻坚克难，不懈努力，历时9个月，取得了有关部门的复函；向深圳市南山区城市更新局提交了《办理宗地T501-0007号土地使用权出让合同书的申请》。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，2017年签订新的《深圳市土地使用权出让合同书》，预计完成项目建筑方案及施工图设计，完成部分土石

方及基坑支护工作。

(2) 天地混凝土项目位于深圳市南山区，原为三类工业用地，经我公司申请、深圳市政府批准，2014年已经列入深圳市城市更新计划，继2015年5月完成《天地混凝土城市更新单元规划》编制，7月获得深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局初审通过，并取得初审意见后，于2016年6月13日进行了《市规划国土委南山管理局关于南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划（草案）的公示》，并通过建环委审批，目前各项审批手续有条不紊的推进。

(3) 连云港“天地国际公馆”项目工程建设全力配合天地国际公馆一期西区全面交楼及后期维修工作，确保业主顺利入伙，项目一期东区已于2016年10月份全面开工建设。

#### 4、物业管理经营情况

报告期内，物业公司在提升服务质量的基础上，积极拓宽经营思路，采取开源节流措施，设法增加物业管理费、租金、广告等收入，实现了物业经营与管理的平稳发展，主要表现在以下几个方面：

(1) 完成天地峰景园、松园南小区、怡然天地居3个项目物业服务合同续签，协助天地大厦完成业委会换届选举工作。

(2) 有序办理连云港“天地国际公馆”项目业主入伙手续，相关物管人员、设备、设施等配置齐全，向优质示范小区迈进。

(3) 安全工作落实到位，全年未发生任何安全责任事故。

#### 5、银行融资工作情况

报告期内，公司较好地完成了年度融资计划。

(1) 合理规划调度资金，灵活应对各银行政策的频繁调整，有序安排贷款、还款，较好地完成了本年度融资计划，最大限度地提高资金使用效率，保障公司的资金链正常运转。

(2) 提前布局2017年公司主业新增的资金需求，有效保障了公司对各类授信品种的需求，更为公司在与银行的谈判中赢得了主动权。

(3) 通过积极协商，促使银行降低了对我公司贷款的执行利率水平。2016年公司平均贷款利率同比下降了13%，为公司节约了财务费用。

#### (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	849,263,769.16	43,114,750.26	12.19%	-11.47%	-51.96%	-5.42%
房地产	131,526,298.44	-753,663.00	12.85%	184.70%	92.70%	3.20%

**(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

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。

**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

二〇一七年三月十四日