

证券代码: 000023

证券简称: 深天地 A

公告编号: 2018-014

深圳市天地(集团)股份有限公司 2017 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 0.50 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

公司是一家以商品混凝土为主业、房地产业为支柱产业的上市公司，主要业务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，混凝土业务集中在深圳市和湖南株洲市，房地产开发主要在深圳市、陕西西安市和江苏连云港市，物业管理主要在深圳市和惠州市等地。

1、混凝土行业发展情况

商品混凝土作为半成品建筑材料，其固有特性决定了其只能在一定范围内销售，生产能力的过剩更导致市场竞争激励。随着政府对房地产市场的进一步调控，混凝土市场高速增长的时期已成过去，但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，混凝土企业仍可以有所作为。2017年深圳和株洲地区混凝土销售总量比2016年同期有不同程度增长。

公司在深圳和湖南株洲地区的混凝土市场深耕多年，凭借多年的投入，目前在行业上具有一定的品牌影响力。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。

2、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：

近两年来公司房地产主要业务的开展在于连云港天地国际公馆继续开发建设及销售工作；西安天地时代广场项目的自有商业物业继续对外出租，可为公司贡献稳定的利润和现金流，同时进行西安及周边地区的新项目拓展，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，特别是异地开发经验。同时深圳深秦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。

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。

(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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	1,229,187,086.91	1,009,960,351.96	21.71%	1,037,804,110.06
归属于上市公司股东的净利润	30,500,775.53	9,952,192.98	206.47%	26,730,737.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,227,079.90	8,646,923.11	29.84%	32,689,395.63
经营活动产生的现金流量净额	248,978,259.65	70,991,275.55	250.72%	29,471,807.98

基本每股收益(元/股)	0.2198	0.0717	206.56%	0.1926
稀释每股收益(元/股)	0.2198	0.0717	206.56%	0.1926
加权平均净资产收益率	7.63%	2.58%	5.05%	7.17%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	1,951,619,399.48	1,513,965,158.57	28.91%	1,565,865,589.96
归属于上市公司股东的净资产	412,257,394.30	387,284,736.75	6.45%	384,086,727.36

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	229,863,794.37	315,678,393.41	316,900,357.07	366,744,542.06
归属于上市公司股东的净利润	10,531,536.54	8,648,410.46	14,669,210.72	-3,348,382.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,473,310.07	7,637,299.05	14,957,852.92	-5,894,762.00
经营活动产生的现金流量净额	33,877,361.59	67,362,287.87	103,953,624.46	43,784,985.73

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	12,741	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	12,940	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			
深圳市投资控股有限公司	国有法人	8.91%	12,368,708	0			
深圳市东部开发(集团)有限公司	境内非国有法人	7.79%	10,805,839	0	质押(注)	10,800,000	

陕西恒通果汁集团股份有限公司	境内非国有法人	7.21%	10,000,000	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	
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	
中国国际金融股份有限公司	国有法人	1.49%	2,071,300	0	
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	1.40%	1,942,500	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>①公司第三大股东深圳市东部开发(集团)有限公司为第四大股东陕西恒通果汁集团股份有限公司的控股股东，双方为一致行动人。</p> <p>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。</p>				
参与融资融券业务股东情况说明	无				

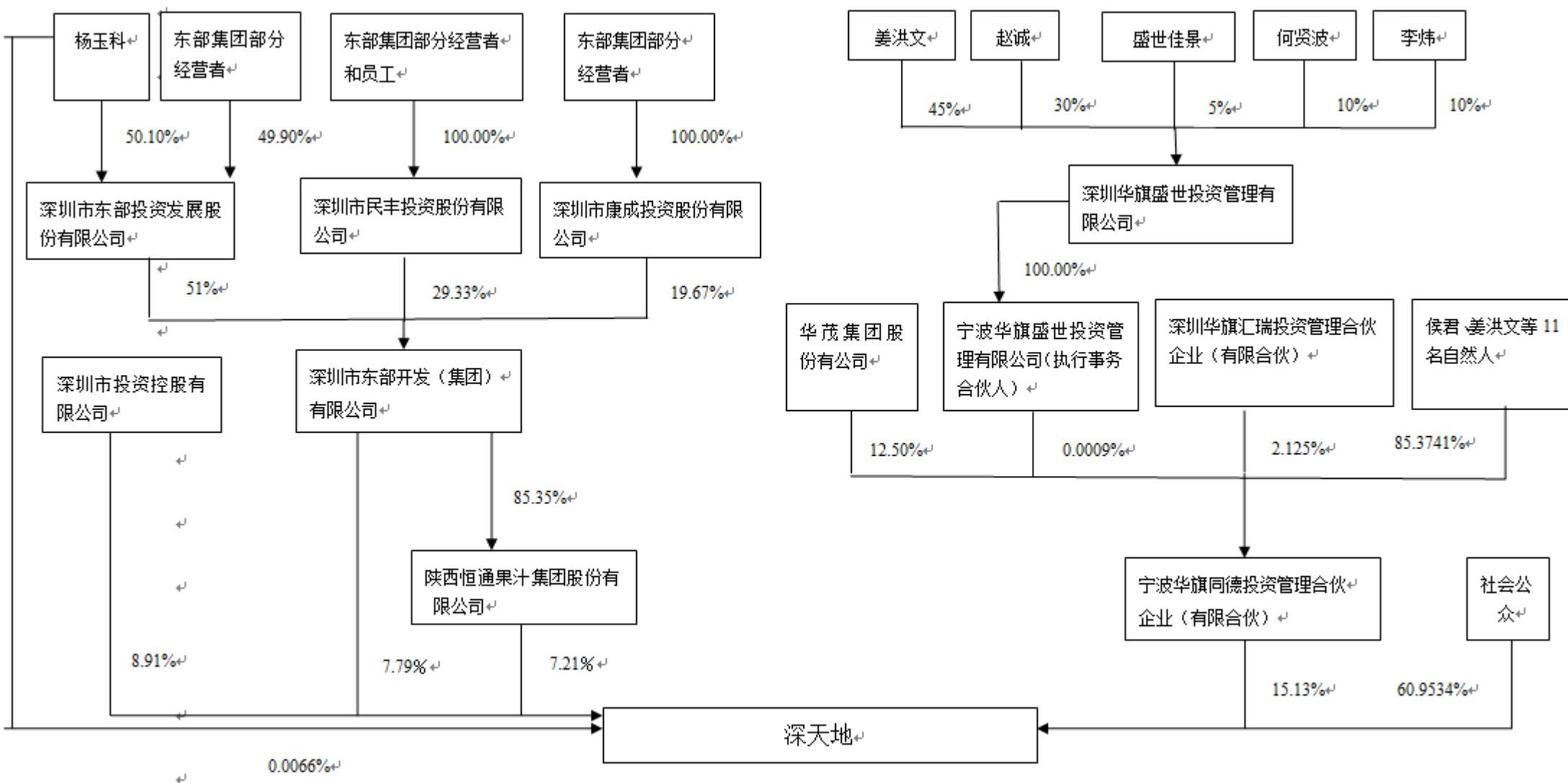
注：2018年1月4日，东部集团已将其所持有的本公司10,800,000股股份办理了解除质押手续。（具体内容详见2018年1月6日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网）

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



(五) 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

(一) 报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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122,919万元，比去年同期增加21.71%；实现营业利润2,192万元，比去年同期增加7.77%；实现利润总额4,224万元，比去年同期增加94.21%；实现归属于上市公司股东的净利润3,050万元，比去年同期增加206.53%。

本报告期公司营业收入同比增加主要系公司商品混凝土销量及销售单价均同比上升所致。

本报告期公司实现营业利润略高于上年同期，主要受以下两方面影响：（1）公司混凝土业受原材料采购价格同比上涨导致毛利率水平同比略降，但受销售收入同比上升，销售回款同比增加使得计提资产减值损失减少以及资产处置收益较大幅度的影响，使得营业利润同比上升；（2）公司房地产业因入伙产品毛利率水平较低以及预售产品未达入伙条件导致公司房地产业实现的营业利润同比略降，低于混凝土业营业利润的增长幅度。上述原因使得公司整体营业利润同比略升。

本报告期公司实现利润总额以及归属于上市公司股东的净利润同比均大幅度上升，主要系本报告期公司营业利润增长以及所属混凝土公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款和出售抵款房产使得公司营业外收益增加影响所致。

主要财务项目变动情况如下：

单位：万元

项目	2017年度	2016年度	同比增减（%）
营业收入	122,919	100,996	21.71%
管理费用	7,432	6,318	17.63%
销售费用	1,538	1,281	20.06%
财务费用	1,750	1,903	-8.04%
营业利润	2,192	2,034	7.77%
利润总额	4,224	2,175	94.21%
归属于上市公司股东的净利润	3,050	995	206.53%
经营活动产生的现金流量净额	24,898	7,099	250.73%

投资活动产生的现金流量净额	-3,521	-537	-555.68%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,804	-1,438	-234.08%

2、混凝土行业经营情况

报告期内，虽受国家税收政策、市场变化以及因市政规划导致部分企业搬迁等诸多不利因素影响，但公司混凝土产业产量、收入创近年内的新高。公司全年混凝土产量326万方，完成年计划276万方的118.12%；营业收入112,408万元，完成年计划的134.83%。报告期内各企业采取多种手段提升公司混凝土产业的产销量，主要表现在以下几个方面：

(1) 在多个企业面对搬迁、新站建设、生产受影响的情况下，各级公司领导班子群策群力、共克难关，新站建设和生产经营两手抓，不仅及时完成了新站建设，而且混凝土总产销量创近几年的新高。

(2) 株洲中亿、宝创、东建分公司完成新站高标准要求的建设。株洲天地混凝土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，进一步提升了公司的生产能力和硬件水平，为提升天地品牌打下了坚实的基础。

(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。

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。2017年1月12日，深秦公司根据《深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单》的要求缴纳了地价首期款后，2017年1月20日签订《深圳市土地使用权出让合同书》[深地合字（2016）N003号]，并于2017年12月20日缴纳了地价尾款，现已提交了办理地块不动产权证申请。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。2018年预计完成项目建筑方案及施工图设计。

(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。2017年1月9日天地混凝土公司取得了《南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划》。目前各项审批手续正有条不紊的推进。

(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，继续项目一期东区建设工作，2018年力争一期东区小高层、多层及别墅区达到交房入伙条件。

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，优化改造资源配置、提高租金、广告等收入。通过采取强化管理、开源节流等措施，实现了物业管理与经营的平稳发展，主要表现在以下几个方面：

(1) 优化改造了天地峰景园、松园南小区、龙福苑小区、怡然天地居小区停车场停车位的资源配置，完成对老旧租赁房屋进行翻新改造工作，大幅提高租金、广告等收入。

(2) 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，公司圆满地完成了年度融资计划。

(1) 针对日益收紧和严峻的融资环境，以公司生产经营计划和投资规模的实施为前提，对外提前布局、主动出击，有序安排还款、贷款、续作授信额度等工作，确保与外部金融机构的持续深度合作；对内合理规划调度资金，最大限度地提高资金的使用效率，保证了公司资金链安全平稳运行。

(2) 以最优惠的条件为深秦城市更新项目申请到建设银行“城镇化建设贷款”，彻底解决了项目开发的资金需求，为项目的顺利推进解决了后顾之忧。

(3) 积极优化公司融资金种，适度调整融资结构，完善公司资金管理体系，进一步提升公司的抗风险能力，持续为公司的产业发展提供有力的资金支持。

(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	1,124,078,751.53	56,826,963.01	10.82%	32.36%	34.42%	-1.37%
房地产	75,207,661.47	-15,037,790.12	3.79%	-42.82%	-36.88%	-9.06%

(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

(1) 公司本报告期营业收入、营业成本构成较上年同期均未发生重大变化；

(2) 公司本报告期实现归属于上市公司普通股股东的净利润总额3,050万元，较上年同期数995万元增加2,055万元，增幅达206.53%。其中通过非主营业务实现的归属于上市公司普通股股东的净利润为1,976万元，占比64.79%，主要是公司所属混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款和出售抵款房产实现的营业外收益。

(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

(1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序
执行财政部2017年5月10日发布的关于印发修订《企业会计准则第16号--政府补助》的通知（财会〔2017〕15号）的规定。该规定自2017年6月12日起实施，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至新准则施行日之间新增的政府补助根据新准则进行调整。	经第八届董事会第四十九次临时会议审议通过。
执行财政部2017年4月28日发布的关于印发《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知（财会〔2017〕13号）的规定。该规定自2017年5月28日起实施。	经第八届董事会第四十九次临时会议审议通过。

2017年5月10日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》，该准则修订自2017年6月12日起施行，同时要求企业对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

本公司已根据《企业会计准则第16号——政府补助》的规定，对于该规定影响的财务报表列报项目金额进行了调整，将2017年1月1日至2017年12月31日期间发生的与公司日常相关的政府补助从“营业外收入”调整至“其他收益”463,658.65元，对于2016年1月1日至12月31日期间发生的交易，不予追溯调整；对于2016年财务报表中可比期间的财务报表也不予追溯调整。

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自2017年5月28日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

本公司已根据《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的规定，对于该规定影响的财务报表列报项目金额进行了调整，将2017年1月1日至2017年12月31日期间发生的非流动资产处置收益从“营业外收入”和“营业外支出”调整至“资产处置收益”3,116,351.15元，对于2016年1月1日至2016年12月31日期间发生的非流动资产处置收益从“营业外收入”和“营业外支出”调整至“资产处置收益”1,139,933.37元。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

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

本报告期公司合并范围发生变动：

(1) 新设子公司

全资子公司深圳市天地新材料有限公司于2017年10月25日注册成立，注册资本2,500万，截止到2017年12月31日，尚未实缴出资。

(2) 新设孙公司

控股子公司深圳市天地混凝土有限公司之子公司深圳市天地良材混凝土有限公司于2017年10月25日注册成立，注册资本2,500万，截止到2017年12月31日，尚未实缴出资。

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

二〇一八年四月二十日