

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2021-032

# 深圳市天地(集团)股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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

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	
电话	0755-86154212	0755-86154212	
电子信箱	std000023@vip.163.com	std000023@vip.163.com	

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	804,787,059.26	606,461,567.68	32.70%
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,924,646.15	-13,985,750.63	135.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	4,752,494.88	-15,356,637.01	130.95%
经营活动产生的现金流量净额（元）	34,056,173.80	-39,263,221.99	186.74%
基本每股收益（元/股）	0.0355	-0.1008	135.22%

稀释每股收益 (元/股)	0.0355	-0.1008	135.22%
加权平均净资产收益率	1.05%	-3.00%	4.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产 (元)	2,147,593,831.95	2,328,082,278.56	-7.75%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	469,557,805.96	464,658,671.97	1.05%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	7,936		报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)	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、标记或冻结情况	
					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	10.00%	13,875,708	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%	2,203,590	0		
莱华控股集团有限公司	境内非国有法人	1.34%	1,855,600	0		
黄木标	境内自然人	1.17%	1,626,498	0		
世慧实业发展有限公司	境内非国有法人	1.12%	1,548,002	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、公司股东黄木标通过中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 1,626,498 股, 实际合计持有公司股份 1,626,498 股。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

 适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

 适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

□ 适用 √ 不适用

## 三、重要事项

### (一) 报告期内公司从事的主要业务

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。

#### 1、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《粤港澳大湾区发展规划纲要》出台，未来5-10年粤港澳大湾区城市建设发展的需要，商品混凝土需求依然稳中向好。2021年市场环境向混凝土行业提出了新的挑战，上半年全国固定资产投资（FAI）增速逐月下降，混凝土市场需求增速从高位下滑明显，但总量需求依旧处于高位。报告期内混凝土营业收入比去年同期上升9.97%。

公司是全国最早以商品混凝土生产和销售为主业的上市公司，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。

#### 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：

连云港天地国际公馆进入收尾阶段，进行项目结算；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已完成项目方案专家论证；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；红花岭项目与深圳市规划和自然资源局签订了《收地补偿协议书》第一补充协议书，明确集团置换保留用地。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。

### (二) 其他重大事项的说明

1、2021年2月22日，公司收到公司持股5%以上的股东深圳科杰斯投资有限公司（以下简称“科杰斯”）出具的《简式权益变动报告书》。截至2021年2月22日，科杰斯持有上市公司13,875,708股股份，占上市公司总股本的10%。（具体内容详见2021年2月23日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告）

#### 2、控股股东仲裁事项

公司收到控股股东广东君浩股权投资控股有限公司（以下简称“广东君浩”）的通知，获悉广东君浩作为申请人已将宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“华旗同德”）、深圳华旗盛世投资管理有限公司（以下简称“华旗盛世”）、姜洪文、陕西恒通果汁集团股份有限公司（以下简称“恒通果汁”）、深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部开发”）、杨国富、深圳市东部投资控股集团股份公司（以下简称“东部投资”）诉至深圳国际仲裁院。仲裁请求如下：

(1) 裁决华旗同德向申请人返还定金人民币1.9亿元；

(2) 裁决华旗盛世、姜洪文、恒通果汁、东部开发、杨国富、东部投资对上述1.9亿元债务承担连带清偿责任；

(3) 判令华旗同德、华旗盛世、姜洪文、恒通果汁、东部开发、杨国富及东部投资连带承担本案全部仲裁费用、保全费、担保费用及律师费。

（具体内容详见2021年3月6日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告）

#### 3、关于控股股东仲裁事项的进展

(1) 公司控股股东广东君浩作为申请人已将华旗同德、华旗盛世及姜洪文诉至深圳国际仲裁院，具体情况详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 《关于控股股东仲裁事项的公告》(公告编号：2020-045)。

(2) 广东君浩完成了进一步的证据材料收集，并据此向深圳国际仲裁院追加《股份转让协议书(B)》项下股权转让方恒通果汁、东部开发及其关联保证人东部集团、杨国富作为被申请人，并在此基础上追加了仲裁请求。具体情况详见巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 《关于控股股东仲裁事项的进展公告》(公告编号：2020-052)。

(3) 广东君浩已向深圳国际仲裁院送达《变更仲裁请求申请书》，要求变更《仲裁申请书》第1至6项仲裁请求为：

1) 裁决华旗同德、华旗盛世向广东君浩返还定金人民币1.7亿元；

2) 裁决姜洪文、恒通果汁、东部开发、杨国富及东部投资对上述1.7亿元债务承担连带清偿责任；

3) 判令华旗同德、华旗盛世、姜洪文、恒通果汁、东部开发、杨国富及东部投控连带承担本案全部仲裁费用、保全费、担保费用及律师费。

(具体内容详见2021年3月6日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告)

### (三) 公司子公司重大事项

1、为了满足未来发展需求，公司全资子公司株洲天地混凝土有限公司(以下简称“株洲天地”)与株洲市自然资源规划局签署了《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：XC(1)5321)。株洲天地受让位于株洲市天元区新马工业园，面积为18,728.47平方米的国有建设用地使用权，用于株洲天地未来的生产经营、研发及办公。(具体内容详见2021年3月11日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告)

2、公司收到公司控股子公司深圳市深秦实业有限公司通知，由于受到地铁13号线、15号线和西丽枢纽工程的影响，深秦项目无法在第二补充协议书约定的时间内动工。经深秦公司申请，深圳规自局同意将宗地T501-0007开工日期调整为2021年6月13日以前，竣工日期调整为2023年6月12日以前，并与深秦公司签署了《深圳市土地使用权出让合同书第三补充协议书》。(具体内容详见2021年3月23日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告)

3、2018年6月6日，公司第八届董事会第六十一次临时会议审议通过了《关于公司所属孙公司向其股东提供借款的议案》，天地经纬在充分保证项目后续建设和公司正常经营所需资金的前提下，向其股东天地恒大提供借款人民币3,250万元，向福如东海提供借款人民币1,750万元，合计提供借款人民币5,000万元。天地经纬分别与天地恒大、福如东海签署了《借款合同》。独立董事对该议案发表了独立意见，且该议案已经公司2017年年度股东大会审议通过。

2019年7月10日，公司第八届董事会第七十八次临时会议审议通过了《关于公司所属孙公司向其股东提供借款展期的议案》，同意公司所属孙公司天地经纬向其股东天地恒大和福如东海提供借款的借款期限在原签署《借款合同》的基础上展期一年，其他条件保持不变。独立董事对本次所属孙公司向其股东提供借款展期的事项出具了独立意见。该议案经由公司2019年第4次临时股东大会审议通过。

2020年6月24日，公司第九届董事会第十一次临时会议审议通过《关于公司所属孙公司向其股东提供借款展期的议案》，鉴于天地经纬工程建设已接近尾声，工程款已支付至工程进度的85%以上，且资金日结存量仍超过2亿元，为进一步提高累积资金的使用效率，缓解天地恒大及福如东海受疫情影响带来的资金压力，满足双方日常经营的资金需求，将上述借款事宜的借款期限再展期一年，其他条件保持不变。独立董事对本次所属孙公司向其股东提供借款展期的事项出具了独立意见。该议案经由公司2020年第三次临时股东大会审议通过。

根据天地经纬与天地恒大、福如东海签署的《借款合同》相关约定，该笔借款采用到期一次还本付息的还款方式。如在借款期限内天地经纬达到利润分配条件，天地恒大及福如东海以可获得分红款优先偿还借款本金及利息。截至2021年6月23日，天地恒大应偿还天地经纬借款本金32,500,000.00元，应支付借款利息5,679,041.00元；福如东海应偿还天地经纬借款本金17,500,000.00元，应支付借款利息3,141,370.00元。

截至2020年12月31日，天地经纬未分配利润为77,442,550.01元，已达到利润分配的条件。天地经纬2021年第一次临时股东会审议通过了《利润分配方案》。根据《借款合同》相关约定，天地恒大本次分红款项经扣除借款本金32,500,000.00元及借款利息5,679,041.00元后，可获得分红款余额为154,931.86元；福如东海本次分红款项经扣除借款本金17,500,000.00元及借款利息3,141,370.00元后，可获得分红款余额为0元。

截至目前，天地恒大已偿还天地经纬借款本金及借款利息共计38,179,041.00元；福如东海已偿还天地经纬借款本金及借款利息共计20,641,370.00元。天地恒大及福如东海向天地经纬的借款及利息已全部偿还完毕。

(具体内容详见2021年6月25日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告)

4、2021年7月27日，公司与深圳市规划和自然资源局南山管理局签署了《<收地补偿协议书>第一补充协议书》，由于保留用地及收地范围涉及未征转用土地，经双方协商，就调整原协议约定的收回土地面积及置换保留用地位置有关事宜达成协议。经公司申请，调整收回土地的面积约为38,209平方米；置换保留用地的面积10,000平方米不变，部分用地位置南移。

(具体内容详见2021年7月29日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告)