

## 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。

## 声明

公司年度报告中部分涉及对于未来经营计划或经营工作安排的描述,相关计划或安排的落实受到多方面因素的影响,并不构成公司对于投资者的实质承诺,广大投资者应对此保持足够的风险认识,并且应当理解计划、安排与承诺之间的差异,在此提请广大投资者注意投资风险。

## 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  
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0.60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                 |
| 深圳证券交易所  |                                |        |                        |
| 联系人和联系方式 |                                |        |                        |
| 姓名       | 侯锐                             | 证券事务代表 |                        |
| 办公地址     | 深圳市南山区高新技术产业园(北区)高新路18号天骄华庭10楼 | 传真     | 0755-86154040          |
| 电话       | 0755-86154212                  | 电子信箱   | sdtd000023@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湖南省株洲市;房地产开发主要在深圳、陕西省西安市和江苏省连云港市;物业管理主要在深圳和惠州市。

1. 混凝土行业发展情况

混凝土作为半成品建筑材料,决定了只能在一定范围内销售。目前行业内生产能力过剩导致市场竞争激烈。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过去,但行业大民生项目等基础设施建设的投资以及混凝土市场的本身行业整合,混凝土企业在一定时期内可以有所作为。2018年深圳和株洲地区混凝土销售总量比2017年同期下降5.21%,但营业收入因混凝土价格的上升比去年同期增长30.44%。

公司在深圳和湖南株洲地区的混凝土市场深耕多年,近两年通过新项目建设不断提升企业的装备技术水平,同时公司加大技术投入,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上占有举足轻重的份额。

2. 房地产业发展情况

报告期内,公司房地产业积极推进行各项工作,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,可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多项奖项,在本地树立了天地地产品牌,为天地集团异地开发奠定了良好的基础。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对2018年度报告出具了标准无保留意见的审计报告。

公司房地产业开发及管理经验

公司房地产业开发及管理经验

(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

|                        | 2018年            | 2017年            | 本年比上年增减 | 2016年            |
|------------------------|------------------|------------------|---------|------------------|
| 营业收入                   | 1,611,326,400.01 | 1,229,187,096.91 | 31.09%  | 1,099,966,351.90 |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 26,320,494.31    | 30,500,776.53    | -13.71% | 9,962,192.90     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 24,303,373.72    | 11,227,079.90    | 116.47% | 8,646,923.11     |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 120,623,106.11   | 240,978,250.05   | -61.65% | 70,991,276.59    |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.1897           | 0.2108           | -13.69% | 0.0717           |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.1897           | 0.2108           | -13.69% | 0.0717           |
| 加权平均净资产收益率             | 6.24%            | 7.63%            | -1.39%  | 2.68%            |
| 2018年末                 | 2017年末           | 本年末比上年末增减        |         | 2016年末           |
| 总资产                    | 2,320,492,700.97 | 1,961,619,399.48 | 18.90%  | 1,513,966,105.07 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 431,606,302.51   | 412,267,394.30   | 4.69%   | 397,294,736.79   |

(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                   | 200,788,461.00 | 367,816,374.80 | 366,731,234.42 | 615,991,220.41 |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -4,863,626.01  | 6,728,103.17   | 9,770,346.32   | 15,696,661.63  |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -3,060,492.70  | 5,033,903.72   | 9,627,232.38   | 12,692,624.29  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 12,383,664.74  | -26,706,994.52 | 55,120,330.82  | 79,826,294.00  |

上述财务数据指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

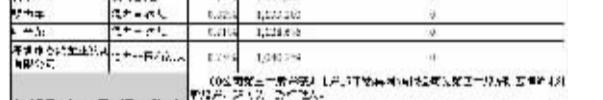
| 股东名称          | 期末持有股份         | 占总股本比例(%) | 报告期内增减变动情况      |
|---------------|----------------|-----------|-----------------|
| 深天地(集团)股份有限公司 | 431,606,302.51 | 30.00     | 增加431,606.3025股 |
| 程汉海           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000股    |
| 王海英           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000股    |
| 王海英           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000股    |
| 王海英           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000股    |
| 王海英           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000股    |
| 王海英           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000股    |
| 王海英           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000股    |
| 王海英           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000股    |
| 王海英           | 1,000,000      | 0.07      | 增加1,000,000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



2. 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兑付的公司债券

否

3. 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. 报告期内主要财务数据

本报告期,公司实现营业收入161,133万元,较去年同期增加31.09%;实现营业利润6,076万元,较去年同期增加177.19%;实现利润总额6,011万元,较去年同期增加42.31%;实现归母净利润13.70%;实现净利润2,632万元,较去年同期减少13.70%。

本报告期公司实现营业收入大幅高于上年同期,主要受以下两方面影响:(1)公司混凝土业务受市场价格影响,单位毛利较去年同期有所增加,使得营业利润同比上升;(2)公司房地产业务同比增加,且毛利润同比上升,使得营业利润同比上升。

本报告期公司实现利润总额同比增加以及商品混凝土销售价格同比上升所致。

本报告期公司实现营业收入同比增加主要是公司房地产业务同比增加,使得营业收入同比增加以及商品混凝土销售价格同比上升所致;

本报告期公司实现营业利润大幅高于上年同期,主要受以下两方面影响:(1)公司混凝土业务受市场价格影响,单位毛利较去年同期有所增加,使得营业利润同比上升;(2)公司房地产业务同比增加,且毛利润同比上升,使得营业利润同比上升。

本报告期公司实现利润总额同比增加主要是公司房地产业务同比增加,使得利润总额同比增加。

本报告期公司实现净利润同比增加主要是公司房地产业务同比增加,使得净利润同比增加。

主要财务项目变动情况如下:

单位:万元

| 项目            | 2018年度  | 2017年度  | 同比增减(%) |
|---------------|---------|---------|---------|
| 营业收入          | 161,133 | 122,919 | 31.09%  |
| 管理费用          | 8,766   | 7,446   | 17.73%  |
| 销售费用          | 1,884   | 1,538   | 20.66%  |
| 财务费用          | 2,276   | 1,750   | 30.06%  |
| 营业利润          | 6,076   | 2,192   | 177.19% |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,632   | 4,224   | -42.31% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 12,062  | 24,896  | -51.56% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4,091  | -3,521  | -16.19% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -5,225  | -4,804  | -8.76%  |

经审计委员会提议、董事会审议,同意续聘大华会计师事务所(特殊普通合伙)担任本

2019年4月18日 星期四

深圳市天地(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇一九年四月十八日

## 深圳市天地(集团)股份有限公司 2018 年度报告摘要

## 2018 年度报告摘要

公司2019年度财务报告审计单位,同时亦聘请其担任公司2019年度内部控制审计单位。确定年度财务报告审计费用为人民币45万元,内部控制审计费用为人民币36万元。续聘大华会计师事务所的议案已经事先征得独立董事的同意。

本议案需经公司2018年度股东大会审议。

八、公司2018年度内部控制评价报告的议案;(同意8票,反对0票,弃权0票)

《深圳市天地(集团)股份有限公司2018年度内部控制评价报告》详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

九、关于2019年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度的议案;(同意8票,反

对0票,弃权0票)

十、关于公司会计政策变更的议案;(同意8票,反对0票,弃权0票)

本次会计政策变更系依据财政部颁布的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计