证券代码:000023　证券简称:深天地A　公告编号:2020-022

深圳市天地(集团)股份有限公司

2019 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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

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0.1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

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	
传真	0755-86154040	0755-86154040	
电话	0755-86154212	0755-86154212	
电子信箱	std000023@vip.163.com	std000023@vip.163.com	

2、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。

(一)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,决定了只能在一定范围内销售。目前行业内生产能力的过剩导致市场竞争激烈,但随着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,混凝土行业在未来仍有较大的市场空间。2019年,公司积极优化客户结构,提升产品订单质量,使得报告期内混凝土营业收入比去年同期增长11.22%。

公司在深圳和湖南株洲地区的混凝土市场深耕多年,近几年来通过新站建设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。

(二)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,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。同时深圳深泰城市更新项目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,红花岭项目取得了关键性突破,签订了《收地补偿协议书》,实现了盘活的第一步。

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。

3、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:元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	1,830,534,177.08	1,611,326,480.81	13.60%	1,229,187,086.91
归属于上市公司股东的净利润	50,824,576.74	26,320,484.31	93.10%	30,500,775.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	44,162,250.77	24,303,373.72	81.71%	11,227,079.90
经营活动产生的现金流量净额	119,963,141.71	120,623,195.11	-0.55%	248,978,259.65
基本每股收益(元/股)	0.3663	0.1897	93.09%	0.2198
稀释每股收益(元/股)	0.3663	0.1897	93.09%	0.2198
加权平均净资产收益率	11.12%	6.24%	4.88%	7.63%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	2,519,404,048.35	2,320,492,790.97	8.57%	1,951,619,399.48
归属于上市公司股东的净资产	473,886,318.81	431,606,392.51	9.80%	412,257,394.30

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	321,958,648.94	509,907,043.18	435,749,280.35	562,919,204.61
归属于上市公司股东的净利润	14,896,168.46	16,207,893.95	23,087,873.46	-3,367,359.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,170,159.94	16,331,725.07	18,221,801.35	438,564.41
经营活动产生的现金流量净额	-12,467,969.18	5,398,796.61	70,708,447.81	56,323,866.47

上述财务指标或其加总数是否与公司披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、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	15,271	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	12,470	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
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
深圳市投资控股有限公司	国有法人	8.85%	12,273,208	0		
佳兆业建信物流(深圳)有限公司	境内非国有法人	3.35%	4,642,239	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
肖小华	境内自然人	1.14%	1,581,842	0		
魏力军	境内自然人	0.82%	1,133,200	0		
朱永翠	境内自然人	0.65%	900,000	0		
嵇志杰	境内自然人	0.65%	900,000	0		
叶跃平	境内自然人	0.62%	866,000	0		
李乐	境内自然人	0.55%	763,889	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	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)	1、公司股东魏力军先生通过中国中金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1,133,200股,实际合计持有公司股份1,133,200股。 2、公司股东叶跃平先生通过广发证券股份有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份516,000股,实际合计持有公司股份866,000股。 3、公司股东嵇志杰先生通过长江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420,000股,实际合计持有公司股份900,000股。 4、公司股东李乐先生通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份670,689股,实际合计持有公司股份763,889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

5、公司债券情况

公司是否在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

1、报告期经营情况简介

(一)报告期内主要财务数据分析

本报告期,公司实现营业收入183,053万元,比去年同期增加13.60%;实现营业利润10,389万元,比去年同期增加70.98%;实现利润总额10,801万元,比去年同期增加79.69%;实现归属于上市公司股东的净利润5,082万元,比去年同期增加93.10%。具体数据与同比变动情况如下:

单位:万元

项目	本报告期数	上年同期数	同比增减(%)
营业收入	183,053	161,133	13.60%
营业利润	10,389	6,076	70.98%
利润总额	10,801	6,011	79.69%
归属于上市公司股东的净利润	5,082	2,632	93.10%

本报告期内营业收入同比增加主要为公司商品混凝土销售价格同比上升以及房地产业入伙结算产品面积同比增加所致;实现的营业利润、利润总额以及归属于上市公司股东的净利润均同比上升,主要受以下方面影响:(1)公司混凝土业受市场行情影响,产品单位销售价格较去年同期有所增加;(2)公司房地产业入伙结算产品毛利率同比上升;(3)公司所属混凝土公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款,使得公司非经常性收益同比增加;(4)公司收回已计提大额信用减值损失的款项。

主要财务项目变动情况如下:

单位:万元

项目	2019年度	2018年度	同比增减(%)
营业收入	183,053	161,133	13.60%
管理费用	9,674	8,766	10.36%
销售费用	1,152	1,854	-37.87%
财务费用	2,218	2,276	-2.53%
营业利润	10,389	6,076	70.98%
利润总额	10,801	6,011	79.69%
归属于上市公司股东的净利润	5,082	2,632	93.10%
经营活动产生的现金流量净额	11,996	12,062	-0.55%
投资活动产生的现金流量净额	-4,924	-4,091	-20.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,574	-5,225	31.60%

(二)混凝土行业经营情况

报告期内,虽受市场原材料紧缺及部分场站搬迁等不利因素的影响,公司混凝土产量略有下降。但面对市场的压力和经营的挑战,公司及时调整经营策略,并在公司员工的一致努力下,使得营业收入同比上升、利润创近年来新高。公司全年混凝土产量301万方,混凝土业实现营业收入163,077万元,完成年计划147,600万元的110.49%。报告期内各企业面对困难奋力拼搏,主要表现在以下几个方面:

1、新站建设和生产经营两手抓。随着天地宝创分公司、天地东建分公司、株洲天地、天地中亿的改造提升,新站建设已投入生产,远东分公司已按时完成建设,并于2019年11月投入生产。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,进一步提高了公司的生产能力和硬件水平,为提升天地混凝土品牌打下了坚实的基础。

2、2019年水泥、矿粉、砂石等原材料供应紧缺,价格飞速上涨,给公司的生产经营带来较大的困难。面对不利局面,各所属混凝土企业多极寻求经营突破,转危为机,及时与客户沟通,积极调整售价,保证了企业的合理利润空间,全年产量虽有所下降,但营业利润创新高。

3、继续深化公司目标成本管理。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;加强内部成本管控并深化精细管理,结合经营指标考核,提升公司的运营效率。

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,对公司的经营业绩起到托底保障作用。全年累计采购水泥46.8万吨,矿粉30万吨,有效的降低粉料采购成本。

(三)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,经过克服各种困难和干扰因素,重点项目总体基本可控,具体情况如下:

1、红花岭项目取得关键性的突破,2018年8月与南山管理局签署了《收地补偿协议书》,根据协议要求,除保留公司自己开发用地外,其他原经营性用地移交予政府,2019年进行地块上村民荔枝树赔偿协调工作,目前正在进行土地移交等工作。

2、深泰项目2012年被列入深圳市城市更新计划。2018年4月完成了土地不动产登记工作,但受地铁13号线、15号线和西丽枢纽工程的影响导致当年无法动工。2019年取得了地铁集团同意我司项目基坑支护方案的函,并根据项目实际进度情况申请签订《土地使用权出让合同书》第二补充协议书,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地质详勘工作,与专业机构签订建筑施工图设计合同。预计2020年完成项目建筑方案、施工图设计,完成项目土方及基坑支护工程。

3、天地混凝土项目2014年被列入深圳市城市更新计划,2017年取得了《市规划国土委关于(南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划)审批情况的复函》。现进行了编制产业报告工作,并已申请办理实施主体确认工作,目前各项审批手续正有条不紊的推进。

4、连云港"天地国际公馆项目"西区除商铺及车位外,其他产品基本实现清盘;西区所有楼栋均已完成竣工验收工作并全面移交至物业公司管理。东区整体营销业绩良好,超额完成既定年度目标,实现年度利润目标,其中多层、小高层及别墅区已完成竣工验收工作并移交至物业公司管理,高层及地下室按整体施工进度计划序时推进。

(四)物业管理经营情况

报告期内,受政府收地影响,物业公司经营租赁面积减少,导致物业公司经营收入较往年有一定程度的减少;物管项目设施、设备老旧,物耗成本上涨,经营成本有所上升。但物业公司通过加强管理,制定了一系列扭亏为盈的措施,并分步组织实施。主要表现在以下几个方面:

1、降本增效,精简人员,优化岗位配置,提高工作效率,分步实施减员增效措施,降低人工成本。

2、稳定现有物业项目,上调部分物管项目管理费,大幅提高租金收入、优化广告位,在租赁业务下降的情况下,尽全力提高其他物业管理收入。

3、积极争取政府部门扶持资金,取得较好的成效。

4、积极采取有效措施,在保持现各物业项目稳定的前提下,加强历史欠费的收缴力度,确保资金的回笼。

5、物业公司全年安全生产状况稳定,没有发生任何安全责任事故。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、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	1,630,766,376.35	70,385,543.46	11.68%	11.22%	26.95%	-0.38%
房地产	175,195,438.09	32,912,715.61	27.40%	45.08%	1,061.11%	6.97%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、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

2019年度,归属于上市公司股东的净利润6,082.46万元,同比上升93.10%,主要原因如下:(1)公司混凝土业受市场行情影响,单位销售价格较去年同期有所增加;(2)公司房地产业入伙结算产品面积同比增加,且入伙产品毛利率同比上升;(3)公司混凝土业本期收回已大额计提信用减值损失的款项;(4)所属混凝土公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿尾款。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、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

2019年 4 月 30 日,财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业按如下规定编制财务报表:

资产负债表中将"应收票据及应收账款"行项目拆分为"应收票据"及"应收账款";增加"应收款项融资"项目,反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等;将"应付票据及应付账款"行项目拆分为"应付票据"及"应付账款"。利润表中在投资收益项目下增加"以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以"-"号填列)"的明细项目。

2019年 9 月 19 日,财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式(2019版)》的通知》(财会[2019]16号),与财会[2019]6号配套执行,本公司根据财会[2019]6号、财会[2019]16号规定的财务报表格式编制比较报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2017年3月31日,财政部分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号—金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号—套期会计》(财会[2017]9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》(财会[2017]14号)(上述准则以下统称"新金融工具准则")。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则,对会计政策的相关内容进行调整。 2019年1月1日之前的金融工具准则与新金融工具准则要求不一致的,本公司按照新金融工具准则的规定,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即2019年1月1日)的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时,本公司未对比较财务报表数据进行调整。

公司会计政策的变更系因执行财政部的通知,公司已就相关事项与前任会计师事务所进行了必要的沟通。上述会计政策变更分别经本公司于2019年4月16日召开的第八届董事会第七次会议以及 2019 年7月10日召开的第八届董事会第七十八次临时会议批准。

(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

2019年6月21日,公司第八届董事会第七十六次临时会议审议通过了《关于转让深圳市天地东建混凝土有限公司80%股权的议案》,为盘活东建公司现有资产,降低投资风险,同意公司解除与肖静签订的《股权转让协议书》,并以人民币18,400,000元(大写:人民币壹仟捌佰肆拾万元)的价格将公司所持有的东建公司80%股权协议转让给深圳市利满建投资有限公司。2019年7月4日,上述交易事项均全部完成,公司按约定履行了东建公司股权交割义务,后续不再将其纳入合并范围。

证券代码:000023　证券简称:深天地A　公告编号:2020-026

深圳市天地(集团)股份有限公司关于2019年度利润分配预案的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市天地(集团)股份有限公司(以下简称"公司")第九届董事会第九次会议审议通过了《2019年度利润分配预案》,该预案尚需提交公司2019年年度股东大会审议。现将相关事宜公告如下:

一、2019年度利润分配预案的具体内容

经天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)审计,母公司2019年度实现税后净利润为-8,267,637.30元,根据《公司法》、《公司章程》的有关规定,本年度不提取法定盈余公积金,加上年初未分配利润73,848,828.32元,减去2019年度已分配现金股利8,325,374.40元,2019年年末累计可供股东分配的利润为57,255,816.62元。

为积极回报公司股东,与所有股东分享公司经营成果,在符合利润分配原则,保证公司正常经营和长远发展的前提下,拟提议2019年度利润分配预案为:以公司2019年度末总股本 138,756,240 股为基数向全体股东每10股派发现金股利0.10 元(含税),合计派发现金1,387,562.40元,不进行资本公积金转增股本,不送红股。

若董事会审议本次利润分配预案后股本发生变动的,将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。

二、利润分配预案的合法性、合规性

本次利润分配预案符合中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及《公司章程》、《未来三年(2018 年-2020年)股东回报规划》等相关规定。

三、董事会审议情况

2019年度利润分配预案经公司第九届董事会第九次会议审议通过。公司董事会认为:2019年度利润分配预案是基于公司2019年度经营与财务状况,并结合公司2020年发展规划而做出,符合相关法律法规以及《公司章程》等的相关规定,该利润分配预案有利于公司业务发展,更好地维护全体股东的长远利益。

上述利润分配预案尚需提交2019年年度股东大会审议。

四、独立董事意见

经认真审议,独立董事认为:公司2019年度利润分配预案与公司业绩成长性相匹配,不存在违反《公司法》、《公司章程》有关规定的情形,未损害公司股东,尤其是中小股东的利益,有利于公司的正常经营和健康发展。同意将该方案提请公司2019年年度股东大会进行审议。

五、监事会意见

经认真审议,监事会认为:公司2019年度利润分配预案符合公司目前实际情况,公司对2019年度利润分配预案履行了相应的审议程序,未违反相关规定,未损害公司股东利益,同意公司2019年度利润分配预案。

六、其他说明

本次利润分配预案需经公司股东大会审议通过后方可实施,存在不确定性,敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

七、备查文件

1、公司第九届董事会第九次会议决议;

2、第九届监事会第六次会议决议;

3、独立董事关于第九届董事会第九次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

深圳市天地(集团)股份有限公司董事会
2020年4月29日

证券代码:000023　证券简称:深天地A　公告编号:2020-027

深圳市天地(集团)股份有限公司关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市天地(集团)股份有限公司(以下简称"公司")于2020年4月27日召开第九届董事会第九次会议,审议通过了《关于会计政策变更的议案》,本次会计政策变更无需提交股东大会审议,具体情况如下:

一、会计政策变更概述

(一)会计政策变更原因

财政部于2017年7月5日发布了《关于修订印发《企业会计准则第14号-收入》的通知》(财会[2017]22号),要求在所有执行企业会计准则的企业范围内实施。

(二)变更日期

财会[2017]22号通知对《企业会计准则第14号-收入》的执行时间作出规定:在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业,自2020年1月1日起施行;执行企业会计准则的非上市企业,自2021年1月1日起施行。

根据财政部规定,本公司将于2020年1月1日起执行《企业会计准则第14号-收入》新准则。

二、会计政策变更的主要内容

会计政策变更的主要内容如下,未作具体说明的事项以财政部文件为准。

(一)将现行收入和建造合同两项准则统一收入确认模型;

(二)以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;

(三)对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引;

(四)对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

三、会计政策变更对公司的影响

本次会计政策变更,不存在需要调整的重要事项,不会导致现有业务确认收入的方式发生重大变化,对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

四、董事会关于会计政策变更的合理性说明

公司董事会认为:公司本次会计政策变更是根据财政部颁布的相关规定而作出的,会计政策的变更符合国家现行的法律、法规、规范性文件及其他相关规定。

五、独立董事独立意见:

公司依照财政部的有关规定和要求,对公司会计政策进行变更,使公司的会计政策符合财政部、证监会和深圳证券交易所等相关规定,能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合公司和所有股东的利益。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,没有损害公司及中小股东的权益,同意本次会计政策的变更。

六、监事会审核意见

本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行合理变更的,决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形,同意本次会计政策的变更。

特此公告。

深圳市天地(集团)股份有限公司董事会
2020年4月29日

证券代码:000023　证券简称:深天地A　公告编号:2020-028

深圳市天地(集团)股份有限公司关于聘任公司证券事务代表的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

鉴于原证券事务代表王琳女士、李佳杏女士离职,为保证董事会的日常运作及公司信息披露等工作的开展,深圳市天地(集团)股份有限公司(以下简称"公司")第九届董事会第九次会议审议通过了《关于聘任证券事务代表的议案》,同意聘任姚之韵女士(简历附后)为公司证券事务代表,任期自董事会审议通过之日起至第九届董事会届满为止。

姚之韵女士已取得董事会秘书资格证书,具备履行职责所必需的专业能力,其任职资格符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定,不存在不适合担任证券事务代表的情形。

姚之韵女士的联系方式如下:

联系电话:0755-86154212

传真号码:0755-86154040

电子邮箱:std000023@vip.163.com

邮政编码:518057

联系地址: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

特此公告。

深圳市天地(集团)股份有限公司董事会
2020年4月29日

姚之韵女士简历

姚之韵,女,中国国籍,1994年出生,本科学历,曾任职于广东世纪网通信设备股份有限公司、腾邦国际商业服务集团股份有限公司。2020年2月起就职于深圳市天地(集团)股份有限公司董事会办公室。

姚之韵女士已经取得董事会秘书资格证书,任职资格符合《深圳证券交易所股票上市规则》的规定。姚之韵女士未持有本公司股份,与持有公司5%以上股份的股东、实际控制人、公司其他董事、监事和高级管理人员不存在关联关系。姚之韵女士未曾受过中国证监会及其它有关部门的处罚和证券交易所纪律处分,也未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案稽查。姚之韵女士不是失信被执行人,符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《股票上市规则》及交易所其他相关规定等要求的任职资格。

证券代码:000023　证券简称:深天地A　公告编号:2020-029

深圳市天地(集团)股份有限公司关于2019年度计提资产减值及信用减值损失的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、计提资产减值准备情况概述

(一)计提资产减值准备的原因

根据《企业会计准则》的要求和公司会计政策的规定,深圳市天地(集团)股份有限公司(以下简称"公司"或"深天地")于2019年12月31日对公司及合并报表范围内的各项资产进行了全面清查,对金融资产的预期可回收金额、存货的可变现净值、固定资产及在建工程等资产的可回收金额等进行了充分的分析和评估,分析评估结果表明应收票据、应收账款、其他应收款、在建工程发生了减值。

(二)计提资产减值准备的金额

2019年度计提资产减值损失1,884,124.07元、信用减值损失4,622,243.80元,共计6,506,367.87元(计入当期损益),具体如下。

减值损失明细表

2019年12月31日　单位:元

减值损失类别	本期数	上年同期数
应收票据信用减值	1,188,664.12	0.00
应收账款信用减值	8,886,715.79	10,505,999.10
其他应收款信用减值	-5,453,136.11	-1,028,133.72
信用减值损失小计	4,622,243.80	9,477,865.38
在建工程减值	1,884,124.07	0.00
资产减值损失小计	1,884,124.07	0.00
减值损失合计	6,506,367.87	9,477,865.38

注:上表中的损失按正数列示;为了方便比较,上年同期数是在利润表的基础上对资产减值损失进行分类调整得出。

二、计提减值的方法

1、应收票据

经过业务分析及内部专项论证,虽然本公司近年来未曾实际发生过应收票据损失,但基于谨慎性原则,本公司对未到期的商业承兑汇票按1%计提预期信用损失。

2、应收账款

本公司对以摊余成本计量的应收账款采用单项认定与账龄组合相结合的模式计提预期信用损失。

?应收账款单项认定

公司将全部客户纳入信用管理,定期进行信用风险评估,对出现信用减值迹象的应收账款统一进行单独测试并单独计提预期信用损失,单独测试发现客观证据不足的,纳入账龄组合计提预期信用损失。

?应收账款账龄组合

没有客观证据表明已发生信用损失的应收账款,公司将其纳入账龄组合计提预期信用损失。各账龄区间对应的预期信用损失率如下:

应收账款账龄	预期信用损失率
1年以内(含1年)	5.00%
1-2年	10.00%
2-3年	30.00%
3-4年	50.00%
4-5年	80.00%
5年以上	100.00%

3、其他应收款

本公司对其他应收款采用三阶段模型计提预期信用损失。

阶段	组合名称	内容	预期信用损失率
阶段一	无风险组合	垫付员工社保、公积金、食堂餐费等	0%
		与政府机构、事业单位等发生的保证金、押金等款项	0%
		合并范围内关联方	0%
		有客观证据表明确实无风险的其他款项	0%
	备用金组合	部门或员工借备用金,以及其他临时因公借款	1%
	租金组合	出租非货币资产形成的款项	5%
	往来款组合	与外部单位发生的往来款项	10%
	外部垫付款组合	因发生事故、纠纷或其他情况而垫付的款项,确定存在外部责任方及偿还者,且不存在较大争议	20%
	押金及保证金组合	押金、保证金或具有类似性质的款项	20%
阶段二		有迹象表明该款项全额或部分收回的可能性大大降低	单项认定
阶段三		存在客观证据表明该款项很可能全额无法收回	100%

4、在建工程

在建工程按可回收金额小于账面价值的差额计提资产减值损失。

三、补充说明

1、单项计提坏账准备的应收账款

应收账款单项组合明细表

2019年12月31日　单位:元

客户	应收账款期末余额	减值准备期末余额	预期信用损失率
台州东鹏建设有限公司	883,606.13	883,606.13	100.00%
深圳市宏大源建筑工程有限公司	519,251.79	519,251.79	100.00%
合计	1,402,857.92	1,402,857.92	100.00%

公司所属企业深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司应收台州东鹏建设有限公司混凝土款883,606.13元。2018年12月31日,该款项账龄在4-5年之间,公司对该款项按80%计提坏账准备;截止2019年12月31日,该款项账龄已超过5年,公司在过去对该客户提起诉讼并胜诉,后来该客户提起上诉,二审于2020年开庭审理,公司对该客户的付款履约能力、款项的预计回收金额等进行了重新评估,根据谨慎性原则,公司在2019年末对该欠款按100%计提坏账准备,2019年计入当期损益的信用减值损失为176,721.23元。

?公司所属企业深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司应收深圳市宏大源建筑工程有限公司混凝土款519,251.79元。公司在过去对其提起了诉讼且胜诉,但该公司和其母公司均已被列入失信人名单,通过法院强制执行收回款项的可能性较小,基于谨慎性原则,本公司于2018年度末对其欠款按100%计提坏账准备;截止2019年12月31日,该款项的账龄为4-5年,公司对该客户的付款履约能力、款项的预计回收金额等进行了重新评估,根据谨慎性原则,公司在2019年末对该欠款仍按100%计提坏账准备,2019年计入当期损益的信用减值损失为0元。

2、在建工程西雨厂房项目减值

在建工程中的"西丽厂房"项目由T403-0027(A地块)和T403-0028(B地块)地块组成,其中A地块面积21,790.30平方米,系1993年2月11日本公司与深圳市国土规划局签订土地使用合同,期限自1993年2月11日起至2023年2月10日,约定土地出让金为2,314,610.00元,截止1993年9月14日本公司已支付土地出让金及建设配套费5,500,000.00元;B地块面积27,503.6平方米,一直未办理用地手续,且未支付各项费用。该项目由原深圳市天地房地产开发有限公司开发,后因其置换给深圳市东部开发(集团)有限公司,遂将该项目于1996年12月26日转至本公司,1997年至2005年6月期间发生支出共计4,297,617.45元。此后,该项目除缴纳土地使用税外无任何支出,公司于2001年6月30日计提减值损失838,487.37元,按照会计准则规定将在建工程与土地分开核算,土地计入无形资产并进行摊销,房屋部分计入在建工程核算,税费在各发生年度计入损益。2018年8月23日,公司与深圳市规划和国土资源委员会南山管理局签署了《收地补偿协议书》(协议编号:深规土南收协字【2018】第001号),依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国合同法》和其他相关法律法规,规章,经公司与规土委南山局协商一致,就T403-0027、T403-0028宗地及98补-005号红线范围用地的收回、移交、保留等事宜达成协议。规土委南山局同意在法定图则期限届山地区5-2-3地块北侧给予公司置换保留10,000平方米用地,按生效法定图则确定用途为二类居住用地,建筑面积按原合同约定的建筑面积36,932平方米核定,土地使用年期按照法律规定的最高年期确定,起始时间为协议书签订之日,以市场评估价与原合同约定土地用途剩余年期价值的差值补缴地价,以签订《深圳经济特区土地使用合同书》【深地合字(1993)0007号】补充协议的方式完善相关用地手续。公司2019年一直努力与各方进行协调,但最终确定西丽厂房未来被推倒后将无法使用且不会产生现金流入。截止2019年12月31日,在建工程西丽厂房项目账面余额为2,722,611.44元,减值准备余额为838,487.37元,账面价值为1,884,124.07元,公司确认西丽厂房未来预计可回收金额为零,对其全额计提资产减值准备,2019年计入当期损益的资产减值损失为1,884,124.07元。

四、计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值损失1,884,124.07元、信用减值损失4,622,243.80元,考虑所得税费用和少数股东损益的影响,将减少2019年归属于母公司所有者的净利润3,565,596.54元,同时相应减少2019年归属于母公司所有者权益3,565,596.54元。

本次计提资产减值及信用减值损失经天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

特此公告。

深圳市天地(集团)股份有限公司董事会
2020年4月29日

证券代码:000023　证券简称:深天地A　公告编号:2020—030

深圳市天地(集团)股份有限公司关于召开公司2019年年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、召开会议的基本情况

1、股东大会届次:2019年年度股东大会

2、股东大会召集人:公司董事会

公司第九届董事会第九次会议于2020年4月27日召开,会议审议通过了关于召开公司2019年年度股东大会有关事宜的提案,现予以通知。

3、本次会议召开的合法、合规性:

本次股东大会所列明的提案内容属于股东大会职权范围,有明确议题和具体决议事项。本次股东大会会议召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则和公司章程等的规定。本次会议的召开无需相关部门批准或履行必要程序。

4、会议召开日期和时间:

(1)现场会议召开时间:2020年6月2日(星期二)下午14:30;

(2)网络投票时间:

通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2020年6月2日上午9:30~11:30,下午13:00~15:00;

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为2020年6月2日09:15~15:00期间的任意时间。

5、会议的召开方式:

本次股东大会采取现场表决与网络投票相结合的方式。公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向全体股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。 公司股东只能选择现场投票(现场投票可以委托代理人