

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2022-014

深圳市天地(集团)股份有限公司 2021 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。

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

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	罗中伟	姚之韵	
办公地址	深圳市福田区深南大道西农园路西东海国际中心（一期）B 栋 26 楼 1 号	深圳市福田区深南大道西农园路西东海国际中心（一期）B 栋 26 楼 1 号	
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。

（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更加激烈，但随着政府加大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。2021年，公司混凝土业受疫情反复、上游产业原材料价格大幅上涨，导致混凝土单位营

业成本上升,再加上“房企暴雷”等因素影响,行业资金压力加大,企业运行艰难程度不断增加。公司混凝土业为此主动收缩,与客户协商提前终止部份合同,加大回款力度,报告期内混凝土营业收入比去年同期下降15.20%。

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,继续保持了在行业内的品牌影响力。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。

(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项目正在进行收尾工作;西安天地时代广场项目的自有商业物业继续对外出租,为公司贡献稳定的利润和现金流;同时深圳深秦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中,力争早日开工建设;红花岭项目已完成土壤调查,跟进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的具前瞻性的管理理念和方法。要看准项目、稳健发展、择优发展。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	2,164,806,272.75	2,328,082,278.56	-7.01%	2,519,404,048.35
归属于上市公司股东的净资产	411,540,781.58	464,658,671.97	-11.43%	473,886,318.81
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	1,479,874,574.51	1,783,181,437.28	-17.01%	1,830,534,177.08
归属于上市公司股东的净利润	-53,034,270.21	-7,954,264.86	-566.74%	50,824,576.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-64,746,237.05	-9,176,306.54	-605.58%	44,162,250.77
经营活动产生的现金流量净额	141,980,387.27	88,741,854.78	59.99%	119,963,141.71
基本每股收益(元/股)	-0.3822	-0.0573	-567.02%	0.3663
稀释每股收益(元/股)	-0.3822	-0.0573	-567.02%	0.3663
加权平均净资产收益率	-12.11%	-1.70%	-10.41%	11.12%

(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	390,677,553.61	414,109,505.65	316,865,708.77	358,221,806.48
归属于上市公司股东的净利润	4,168,844.30	755,801.85	-15,610,842.38	-42,348,073.98
归属于上市公司股东的扣除非经	3,913,202.66	839,292.22	-16,244,826.86	-53,253,905.07

常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-23,179,569.94	57,235,743.74	-40,303,607.52	148,227,820.99

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

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

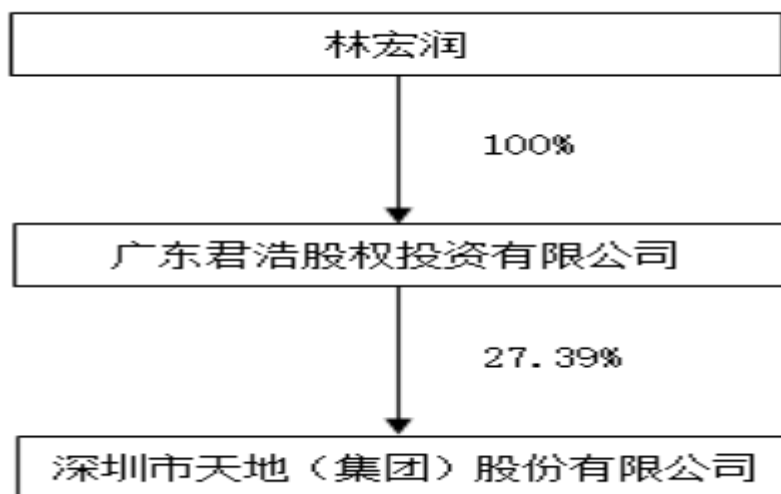
报告期末普通股股东总数	8,508	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	8,603	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
广东君浩股权投资控股有限公司	境内非国有法人	27.39%	38,000,000	0	质押	38,000,000	
					冻结	38,000,000	
深圳科杰斯投资有限公司	境内非国有法人	10.00%	13,875,708	0			
深圳市投资控股有限公司	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%	6,937,775	0			
昌都市高腾企业管理股份有限公司	境内非国有法人	4.54%	6,300,000	0			
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			
孟庆亮	境内自然人	1.38%	1,914,700	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 6,937,775 股, 实际合计持有公司股份 6,937,775 股。 2、公司股东孟庆亮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 1,914,700 股, 实际合计持有公司股份 1,914,700 股。 3、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						

(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、在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) 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）

(二) 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）

(三) 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）

（五）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。（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）。

（六）2021年9月24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，深圳市科铭实业投资控股有限公司（以下简称“科铭实业”，科杰斯为科铭实业二级子公司）与深圳乐纳实业有限公司（以下简称“乐纳实业”）签署《股权转让协议》，乐纳实业通过受让科铭实业100%股权的方式，间接收购科杰斯持有的全部上市公司股份13,875,708股股份，占上市公司总股本的10%。（具体内容详见2021年9月25日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。

（七）公司通过中国证券登记结算有限责任公司系统查询到公司控股股东广东君浩股权投资控股有限公司持有的公司股份38,000,000股被上海金融法院轮候冻结。（具体内容详见2021年9月30日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。

（八）关于广东君浩诉讼事项进展的

2020年8月12日，公司收到控股股东广东君浩发来的《关于控股股东诉讼事项暨股份被司法冻结的告知函》。深圳国际仲裁院已受理华旗同德与广东君浩、林凯旋及林宏润股权纠纷一案。经核查，华旗同德已向广东省深圳市南山区人民法院申请诉前保全措施，公司控股股东广东君浩所持本公司股份被司法冻结，具体情况详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）《关于控股股东诉讼事项暨股份被司法冻结的公告》（公告编号：2020-047）。

公司收到广东君浩发来的《关于广东君浩诉讼事项进展的告知函》，深圳国际仲裁院对本案作出了裁决，裁决如下：

1、广东君浩向华旗同德支付股份转让款人民币360,000,000元。

2、广东君浩向华旗同德支付上述股份转让款对应的利息，其中：以人民币40,000,000元股份转让款为基数，按照12%的年化利率，自2019年3月1日起计算至该人民币40,000,000元股份转让款实际付清之日；以人民币320,000,000元股份转让款为基数，按照12%的年化利率，至2019年8月13日起计算至该人民币320,000,000元股份转让款实际付清之日。上述利息金额中应减去广东君浩已支付的利息人民币17,300,000元。

3、广东君浩应向华旗同德支付律师费人民币1,000,000元；

4、本案仲裁费人民币3,556,005元，由华旗同德承担人民币1,039,675元，广东君浩承担人民币2,516,330元。华旗同德已预交人民币2,516,330元。本案仲裁院开支人民币16,000元，由华旗同德承担人民币4,800元，广东君浩承担人民币11,200元。华旗同德预交人民币12,000元，广东君浩预交人民币4,000元，抵作本案仲裁员开支不予退还。广东君浩直接向华旗同德支付

人民币7,200元。

5、林凯旋和林宏润对上述裁决项下广东君浩应支付的款项承担连带清偿责任。

6、驳回华旗同德的其他仲裁请求。

(具体内容详见2022年2月11日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上相关公告)。

(九)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”)与株洲市自然资源局规划局签署了《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)

(十)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)

(十一)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)