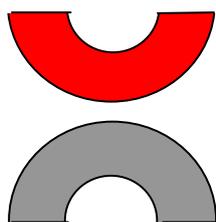




证券代码：000023      证券简称：深天地A      公告编号：2011—012

**深圳市天地（集团）股份有限公司**  
**SHENZHEN UNIVERSE（GROUP）CO.,LTD.**



**二〇一〇年年度报告**

二〇一一年四月



## 第一节 重要提示及目录

### 重 要 提 示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

独立董事周沅帆先生因工作原因，未能出席本次会议，委托独立董事何晴女士代为出席并行使表决权。

立信大华会计师事务所有限公司 为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长杨国富先生；总经理黄海先生；财务负责人、财务总监何素环女士；财务部部长谢兴云先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。



## 目 录

第一节	重要提示及目录	..... 2
第二节	公司基本情况简介	..... 4
第三节	会计数据和业务数据摘要	..... 6
第四节	股本变动及股东情况	..... 8
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	..... 15
第六节	公司治理结构	..... 22
第七节	股东大会情况简介	..... 31
第八节	董事会报告	..... 32
第九节	监事会报告	..... 57
第十节	重要事项	..... 60
第十一节	财务报告	..... 74
第十二节	备查文件目录	..... 160



## 第二节 公司基本情况简介

### 1、公司的法定中、英文名称及缩写

中文名称：深圳市天地（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN UNIVERSE (GROUP) CO.,LTD.

中文名称缩写：深天地

### 2、公司法定代表人：杨国富

### 3、公司董事会秘书及其证券事务代表的姓名、联系地址、电话、传真、电子信箱

侯 剑 （董事会秘书）

张 茹 （证券事务代表）

联系地址： 深圳市高新技术产业园（北区）朗山路东物商业大楼 10 楼  
深圳市天地（集团）股份有限公司 董事会办公室

电 话： （0755）86154212

传 真： （0755）86154040

电子信箱： std000023@vip.163.com

### 4、公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司国际互联网网址、电子信箱

公司注册及办公地址： 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

邮政编码： 518057

公司国际互联网网址： <http://www.000023.cn>

公司电子信箱： std000023@vip.163.com

### 5、公司选定的信息披露报纸名称，登载年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司年度报告备置地点

公司选定的信息披露报纸名称： 《证券时报》



登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

## 6、公司股票上市交易所、股票简称和股票代码

公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深天地 A

股票代码：000023

## 7、其他有关资料

### 公司首次注册登记日期、地点：

日期：1984 年 11 月 16 日

地点：深圳市宝安路鸡枝下

### 公司变更注册登记日期、地点：

日期：1993年6月30日

地点：深圳市宝安南路天地大厦二、三楼

日期：2006年7月18日

地点：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

企业法人营业执照注册号：440301103086495

### 税务登记号码：

国税深字 440300192192827 （04001694）

地税登字 440300192192827 （04001694）

组织机构代码：19219282—7

### 公司聘请的会计师事务所名称、办公地址

名称：立信大华会计师事务所有限公司

北京总部地址：北京海淀区西四环中路16号院7号楼12层

深圳分所地址：深圳市滨河大道5022号联合广场B座11楼



### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、本报告期主要财务数据和指标

金额单位：元

项 目	金 额
营业利润	23,451,952.09
利润总额	27,295,750.65
归属于上市公司股东的净利润	13,148,293.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,197,840.60
经营活动产生的现金流量净额	126,744,798.55

#### 二、扣除的非经营性损益的项目及涉及金额：

金额单位：元

项 目	本年度
非流动资产处置损益	3,668,199.29
委托他人投资或管理资产损益	573,419.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	3,110,847.71
除上述各项之外的其他营业外收支等	175,599.27
减：所得税影响额	479,115.56
少数股东享有部分	98,497.24
合 计	6,950,452.47

#### 三、报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

金额单位：元



项 目	2010 年	2009 年		本年与上 年度相比 增减(%)	2008 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	919,614,365.07	780,131,223.10	780,131,223.10	17.88%	536,427,124.64	536,427,124.64
利润总额	27,295,750.65	23,236,746.00	22,590,122.42	20.83%	16,065,411.95	15,221,612.77
归属于上市公司股东的净利润	13,148,293.07	24,605,352.07	23,958,728.49	-45.12%	21,315,123.44	20,471,324.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,197,840.60	19,190,320.29	18,543,696.71	-66.58%	15,513,453.04	14,669,653.86
基本每股收益	0.0948	0.1773	0.1727	-45.11%	0.1536	0.1475
稀释每股收益	0.0948	0.1773	0.1727	-45.11%	0.1536	0.1475
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0447	0.1383	0.1336	-66.54%	0.1118	0.1057
全面摊薄净资产收益率(%)	4.22	8.00	7.86	减少 3.64 个百分点	7.15	6.91
加权平均净资产收益率(%)	4.26	8.12	7.97	减少 3.71 个百分点	7.17	6.92
扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率(%)	1.99	6.24	6.08	减少 4.09 个百分点	5.20	4.95
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.01	6.39	6.17	减少 4.16 个百分点	5.22	4.96
经营活动产生的现金流量净额	126,744,798.55	87,062,586.46	87,062,586.46	45.58%	-76,619,211.12	-76,619,211.12
每股经营活动产生的现金流量净额	0.91	0.63	0.63	44.44%	-0.55	-0.55
项 目	2010 年末	2009 年末		本年末 与 上年末相 比增减(%)	2008 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	938,521,333.55	1,075,220,289.79	1,071,859,934.24	-12.44%	974,456,850.96	971,743,118.99
归属于上市公司股东的所有者权益	311,875,287.34	307,618,516.65	304,957,149.45	2.27%	298,220,848.48	296,206,104.86
归属于上市公司股东的每股净资产	2.25	2.22	2.20	2.27%	2.15	2.13



## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 公司股份变动情况表

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动 增减(+, -)	本报告期变动后	
	数量	比例%	其他	数量	比例%
<b>一、有限售条件股份</b>	46,921,570	33.816	-6,944,914	39,976,656	28.811
1、国家持股					
2、国有法人持股(注1)					
3、其他内资持股	46,921,570	33.816	-6,944,914	39,976,656	28.811
其中：境内法人持股	46,914,468	33.811	-6,937,812	39,976,656	28.811
境内自然人持股 (注2)	7,102	0.005	-7.102	0	0
4、外资持股					
其中：境外法人持股					
境外自然人持股					
<b>二、无限售条件股份</b>	91,834,670	66.184	+6,944,914	98,779,584	71.189
1、人民币普通股	91,834,670	66.184	+6,944,914	98,779,584	71.189
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
<b>三、股份总数</b>	138,756,240	100.000	0	138,756,240	100.000

注 1：“国有法人持股”：我公司第二大股东——深圳市投资控股有限公司股改承诺履行完毕后，至 2009 年 9 月 18 日已完成所有限售股份的解除限售工作，该公司所持有的“深天地 A”股份已全部上市流通。

注 2：“有限售条件股份”中的“境内自然人持股”：指截止本报告期末，公司董事、高级管理人员所持有的有限售条件股份 7,102 股按照规定已解除限售。



## 限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期（注）
深圳市东部开发（集团）有限公司	46,914,468	6,937,812	0	39,976,656	股改承诺	2010年5月7日 解除限售：6,937,812 2011年3月16日后 解除限售：6,937,812 2012年3月16日后 解除限售：33,038,844

注：公司股权分置改革方案于2006年3月17日实施完毕，股改完成后深圳市东部开发（集团）有限公司为我公司第一大股东，共计持有“深天地A”46,914,468股，其中6,937,812股已于2010年5月7日解除限售上市流通（相关内容详见2010年5月5日《证券时报》及巨潮资讯网“公司限售股份解除限售提示性公告”。）2011年度的解除限售工作目前正在进行中。

**（二）证券发行与上市情况**

1、到报告期末为止的前三年，我公司未发行股票及衍生证券。

2、报告期内，没有因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票、权证行权、实施股权激励计划、企业合并、可转换公司债券转股、减资、内部职工股上市、债券发行或其他原因引起公司股份总数及结构的变动、公司资产负债结构的变动的情况。

3、公司内部职工股发行日期为1993年2月22日，发行价格为人民币3.10元/股，发行数量为230万股，托管机构为深圳证券结算有限公司。内部职工股除公司董事、监事和高级管理人员所持股份外，于1994年8月1日上市。到目前为止，已无内部职工股。



## 二、股东和实际控制人情况

### （一）持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东持股情况及前 10 名股东持股情况

1、持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东是深圳市东部开发（集团）有限公司和深圳市投资控股有限公司。

2、年度内所持股份增减变动情况：

（1）截止报告期末，深圳市东部开发（集团）有限公司共计持股 43,438,744 股，其中 39,976,656 股属境内法人持有的有限售条件股份，其余 3,462,088 股为境内法人持有的无限售条件股份。报告期内，该公司所持有的 6,937,812 股有限售条件股份已解除限售上市流通，本年度内共计减持 3,475,724 股。

（2）截止报告期末，深圳市投资控股有限公司共计持股 20,175,377 股，全部为国有法人持有的无限售条件股份。报告期内，该公司共计减持 1,598,805 股。

3、质押或冻结情况：

（1）报告期内，因深圳市东部开发（集团）有限公司控股股东—深圳市东部投资发展股份有限公司向自然人钟兰借款，东部集团将其持有的本公司股份 40,000,000 股（占公司总股本的 28.83%）为该项借款提供质押，质押期限从 2010 年 6 月 30 日至 2011 年 6 月 30 日。

（2）深圳市投资控股有限公司所持本公司股份不存在质押、冻结情况。

单位：股

股东总数		18,854 户				
前 10 名股东持股情况						
序号	股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
1	深圳市东部开发（集团）有限公司	其他	31.31%	43,438,744	39,976,656	40,000,000
2	深圳市投资控股有限公司	国有股东	14.54%	20,175,377	0	0
3	邢远	其他	1.01%	1,396,110	0	未知



4	邢雅江	其他	0.54%	742,800	0	未知
5	庄新建	其他	0.43%	603,366	0	未知
6	曹洪斋	其他	0.42%	584,198	0	未知
7	蓝水木	其他	0.42%	582,875	0	未知
8	周兵	其他	0.32%	450,000	0	未知
9	郭美英	其他	0.32%	445,643	0	未知
10	浙江青鸟旅游投资集团有限公司	其他	0.27%	370,000	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>①公司第一大股东深圳市东部开发（集团）有限公司与公司第二大股东深圳市投资控股有限公司之间 不存在关联关系。</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> <p>③公司股本结构中不存在因作为战略投资者或一般法人参与配售新股而成为前 10 名股东的情况。</p>				

## （二）公司控股股东情况介绍

深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”）为本公司控股股东，其法定代表人：杨玉科；公司成立于 1986 年 7 月；注册资本：25,000 万元；主要经营建筑施工、工程总承包、房地产开发和建材工业、高新工业，兼营物业管理、工程监理、石油开发等；主要产品有：商品房、商品混凝土、精细橡胶粉、橡胶杂件、橡胶建材、浓缩果汁等；注册地址：深圳市益田路 6009 号新世界中心大厦 30 层。

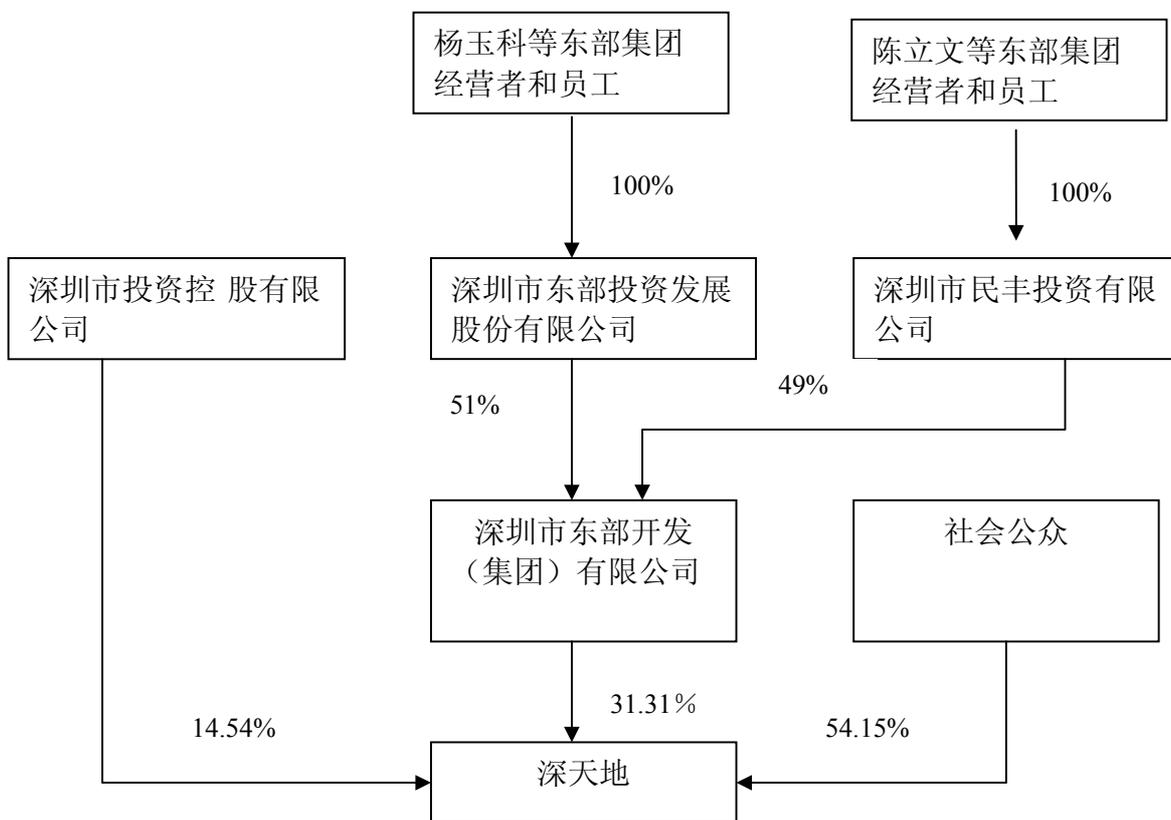
深圳市东部投资发展股份有限公司（以下简称“东部投资”）持有东部集团 51% 的股份，深圳市民丰投资有限公司（以下简称“民丰投资”）持有东部集团 49% 的股份。东部投资的股东为东部集团 100 名员工，民丰投资的股东为东部集团近 1,100 名员工，因而民丰投资和东部投资存在关联关系。

报告期内公司控股股东未发生变更。



### （三）公司实际控制人情况介绍

深圳市东部投资发展股份有限公司是公司实际控制人，其法定代表人：杨玉科；公司成立于 2001 年 4 月；注册资本：14,350 万元；主要经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。注册地址：深圳市益田路 6009 号新世界中心大厦 31 层。东部投资实际持股人为东部集团经营者、员工，其中持股比例在 5%以上的股东为杨玉科，所持股数为 2,152.5 万股，占总股本的 15%。



### （四）其他持股在 10%以上（含 10%）的法人股东

报告期内，本公司除第一大股东深圳市东部开发（集团）有限公司外，其他持股在 10%以上（含 10%）的法人股东为公司第二大股东深圳市投资控股有限公司。其法定代表人：范鸣春；公司成立于 2004 年 10 月 13 日。经营范围：为市



属国有企业提供担保；对市国资委直接监管企业之外的国有股权进行管理；对所  
属企业进行资产重组、改制和资本运作；投资；市国资委授权的其他业务。注册  
资本：560,000 万元；住所：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼。

**（五）公司前 10 名无限售流通股股东**

序号	股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
1	深圳市投资控股有限公司	20,175,377	人民币普通股
2	深圳市东部开发（集团）有限公司	3,462,088	人民币普通股
3	邢远	1,396,110	人民币普通股
4	邢雅江	742,800	人民币普通股
5	庄新建	603,366	人民币普通股
6	曹洪斋	584,198	人民币普通股
7	蓝水木	582,875	人民币普通股
8	周兵	450,000	人民币普通股
9	郭美英	445,643	人民币普通股
10	浙江青鸟旅游投资集团有限公司	370,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>① 深圳市投资控股有限公司与深圳市东部开发（集团）有限公司之间不存在关联关系。</p> <p>② 未清楚其他前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>	



(六) 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

有限售条件 股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	可上市交易时间	新增可上市 交易股份数量	限售条件
深圳市东部开发 (集团)有限公司	46,914,468 (注)	2010 年 5 月 7 日 (已上市交易)	6,937,812	所持有的深天地 非流 通股份 自改革方案实 施之日起, 在四十八个 月内不 通过交易所挂 牌交易。在此项承诺期 满后, 其通过证券交易 所挂牌交易 出售股份 占公司股份总数的比 例在十二个月内不超 过百分之五, 二十四个 月内不超过百分之十。
		2011 年 3 月 16 日后	累计 13,875,624	
		2012 年 3 月 16 日后	累计 46,914,468	

注：深圳市东部开发（集团）有限公司所持有的 6,937,812 股有限售条件股份已解除限售上市流通。截至报告期末，公司持有的有限售条件股份数量为 39,976,656 股。



## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员的情况

#### (一) 基本情况

##### 1、现任董事、监事及高级管理人员持股数量、任期及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数量(股)	年度内股份变动量及变动原因(股)	年末持股数量(股)	年度报酬(万元)(含税)
杨玉科	董事长	男	60	2008.6.10—2010.6.8	9,170	0	9,170	—
杨国富	董事长、党委书记	男	50	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	65.92
陈立文	董事	男	59	2008.6.10—2011.6.9	1,310	0	1,310	—
何 东	董事	男	41	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	—
黄 海	董事、总经理	男	40	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	51.81
赵文华	董事	女	38	2008.6.10—2011.6.9	300	0	300	—
何素环	董事、副总经理、 财务负责人、财务总监	女	48	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	28.45
刘晓飞	董事、副总经理、 董事会秘书	男	46	2008.6.10—2010.6.8	0	0	0	24.46
周沅帆	独立董事	男	33	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	3.6
罗中伟	独立董事	男	40	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	3.6
何 晴	独立董事	女	36	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	3.6
张 武	监事会主席、纪委书记	男	61	2008.6.10—2010.6.9	0	0	0	26.48
黄绍宣	监事会主席、 党委副书记、工会主席	男	56	2010.6.30—2011.6.9	0	0	0	7.89
张淑芳	监事	女	52	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	—
范保光	监事	男	42	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	—
李苏民	监事	男	56	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	21.23
霍广华	监事	女	47	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	21.42



展海波	副总经理	男	43	2008.6.10—2011.6.9	0	0	0	32.19
王志刚	副总经理	男	46	2010.10.15—2011.6.9	0	0	0	3.04
杜前榜	经营总监	男	59	2010.6.1—2011.6.9	0	0	0	23.31
杨先权	行政总监、工会主席	男	57	2008.6.10—2010.6.1	0	0	0	19.86
侯 剑	董事会秘书、 董事会办公室主任	女	40	2010.6.8—2011.6.9	0	0	0	22.44

注：上述报酬是 2010 年岗位薪酬与 2009 年年功薪酬及激励薪酬之和。2010 年的年功薪酬和激励薪酬尚未确定。

## 2、报告期内董事、监事及高级管理人员在股东单位任职及领取报酬、津贴的情况

姓 名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否在股东单位 领取报酬、津贴
杨玉科	深圳市东部开发 (集团)有限公司	董事长、总经理	2010.3—2013.4	是
陈立文	深圳市东部开发 (集团)有限公司	党委书记、副董事长	2010.3—2013.4	是
杨国富	深圳市东部开发 (集团)有限公司	董事、副总经理	2010.4—2013.4	是
何 东	深圳市投资控股 有限公司	资产管理中心主任		是
赵文华	深圳市东部开发 (集团)有限公司	财务总监、会计部经理	2010.3—2013.4	是
张淑芳	深圳市东部开发 (集团)有限公司	财务副总监、审计部经理	2007.5—	是
范保光	深圳市东部开发 (集团)有限公司	资产运营部部长	2008.1—	是

## (二) 现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

### 1、董事会成员

杨玉科 男、60 岁，大学文化、高级工程师、高级经济师、高级政工师，具有近 30 多年工程管理和大型企业管理经验。曾任深圳市第三建筑工程公司副总经理，深圳市云鹏大酒店总经理；历任深圳市东部开发（集团）有限公司总经理助理、副总经理。现任深圳市东部开发（集团）有限公司董事长、总经理；曾任本公司董事长、董事。



杨国富 男、50 岁，高级工程师。曾任基建工程兵二支队十九团政治处保卫股正排职干事；深圳市第三建筑工程公司技术科科长、副总经理、常务副总经理；深圳市鹏城建筑集团有限公司常务副总经理。现任深圳市东部开发（集团）有限公司副总经理；陕西通达果汁集团股份有限公司总经理；本公司董事长、党委书记、董事。

陈立文 男、59 岁，大学文化，高级政工师。曾任深圳市第三建筑工程公司办公室副主任、纪检会副书记、党委办公室主任；深圳市东部开发（集团）有限公司党委办公室副主任、主任、党委副书记、纪委书记、监事会主席。现任深圳市东部开发（集团）有限公司党委书记、副董事长；本公司董事。

何 东 男、41 岁，法学硕士、美国罗斯福大学工商管理硕士、三级律师、经济师。曾任深圳市第三建筑工程公司房产经营科法律顾问；深圳市投资控股有限公司资产管理中心主任。现任中国南方认证公司董事长、本公司董事。

黄 海 男、40 岁，房地产项目管理专业硕士，香港中文大学 MBA，高级工程师，一级项目经理。曾任深圳市东部工程有限公司工程部副部长；深圳市东部开发（集团）有限公司房地产开发部副部长（主持工作）；历任本公司副总经理。现任本公司总经理、董事。

赵文华 女、38 岁，经济学硕士，高级会计师。曾任深圳市东部实业股份公司会计、副部长、部长；深圳市东部开发（集团）有限公司企审部审计科科长、副部长、审计部部长。现任深圳市东部开发（集团）有限公司财务总监、会计部经理、本公司董事。

何素环 女、48 岁，本科学历，高级会计师。曾任中房集团营口房地产开发公司财务处副处长；历任本公司财务部副经理兼资金结算部副经理；财务部经理兼任资金部经理。现任本公司副总经理、财务负责人、财务总监、董事。

刘晓飞 男、46 岁，经济学硕士，经济师。曾任国内某证券公司投资银行业务董事，营业部总经理；厦门海发投资股份有限公司董事、副总经理；融通投资咨询有限公司董事、总经理；曾任本公司董事、副总经理、董事会秘书、董事会办公室主任。



周沅帆 男、33 岁，中国改革发展研究院管理科学与工程专业博士研究生、北京大学金融学硕士，中国注册证券分析师、高级信用分析师。现任鹏元资信评估有限公司副总裁、评级总监、评审委员会主任。同时兼任中国改革发展研究院金融研究中心副主任、《房地产世界》杂志特约研究员、《深圳金融》杂志编委等。现任本公司独立董事。

罗中伟 男、40 岁，大学文化、律师。现执业于广东金地律师事务所。现任深圳市世纪星源股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事。

何 晴 女、36 岁，大学文化、会计师。具有中国注册会计师、英国特许公认会计师(ACCA)以及深圳市房地产评估员资格。现任中瑞岳华会计师事务所深圳分所所长助理。现任本公司独立董事。

## 2、监事会成员

张 武 男、61 岁、大学文化，高级政工师。曾任深圳宝安西乡中学教师、科组长；本公司机关党支部书记、纪检干事、行政监察室主任、监事会主席、纪委书记、党委委员。

黄绍宣 男、56 岁、大专学历，高级经济师。历任陕西省对外经济技术协作委员会主任科员；陕西省政府驻深圳办事处副主任；东莞赛格实业股份有限公司副总经理；天津赛格海晶股份有限公司副总经理；深圳市金河实业股份有限公司副总经理；深圳市东部开发（集团）有限公司企业管理发展部副部长、房产开发二部副经理、房产开发部党组织书记、副经理。现任本公司监事会主席、党委副书记、工会主席。

张淑芳 女、52 岁，大专学历、会计师。历任深圳市东部开发（集团）有限公司清查办公室助理会计师；企审管部副科长、会计师、科长；计财部副部长；副总会计师。现任深圳市东部开发（集团）有限公司财务财务总监、审计部经理、会计部部长；本公司监事。

范保光 男、42 岁，大学文化、经济师。曾任深圳市蛇口凯拓电器公司、百汇（惠州）实业有限公司、深圳市宽飞太阳绒有限公司财务负责人；历任深圳市东部开发（集团）有限公司企业审计科副科长、资产科科长、资产管理部副部长。现任深圳市东部开发（集团）有限公司资本运营部部长；本公司监事。



李苏民 男、56 岁，大专学历，会计师。历任本公司财务科科员；计划财务部副部长；结算中心主任；审计部主任；财务部经理。现任公司审计部经理；本公司监事。

霍广华 女、47 岁，大专学历，政工师、助理经济师。曾任湖北襄樊水泥厂政工干事；深圳市市政工程公司技术科技术员。历任本公司工会副主任；党群部副主任。现任本公司行政副总监、综合办公室主任；本公司监事。

### 3、其他高级管理人员

展海波 男、43 岁，大学文化，工程师。曾任中石化宁夏化工厂机动处设备管理工程师；深圳市东部橡塑实业有限公司大鹏胶粉厂厂长；陕西通达包装制品有限公司总经理；现任本公司副总经理。

王志刚 男、46 岁、本科学历、工程师。曾任西安亚秦果汁公司蒲城果汁厂副厂长兼总工；通达果汁礼泉有限公司总经理；陕西通达果汁集团股份有限公司总经理。现任本公司副总经理。

杜前榜 男、59 岁，中专学历、经济师。曾任深圳市设备材料实业公司贸易部党支部书记、副部长；天地石材公司党支部书记、副经理、工会主席；深圳市利建混凝土有限公司办公室主任、副经理；深圳市天地混凝土总公司副总经理、办公室主任；深圳市深秦实业有限公司副总经理；天地集团株洲分公司总经理；天地集团企业管理部经理。现任本公司经营总监、企管部经理。

杨先权 男、57 岁，大专学历，助理工程师。曾任深圳市第三建筑工程公司副队长、队长；深圳市发鹏装饰工程公司经理；深圳市东部建材有限公司总经理、党支部书记；深圳市天地建筑材料公司副总经理、党支部书记；本公司监事、总经理助理、行政总监，工会主席。

侯 剑 女、40 岁、研究生学历，经济师。曾在深圳中华自行车（集团）股份有限公司财务部证券科从事上市公司信息披露等工作；1999 年开始服务于本公司，历任公司董事会办公室副主任、主任、证券事务代表。现任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。



**（三）年度报酬情况**

1、公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、报酬确定依据

依据《深圳市天地（集团）股份有限公司薪酬管理办法》（该办法经 2008 年 10 月 24 日召开的公司 2008 年第六届董事会第三次临时会议审议通过），确定公司董事、监事和高级管理人员的报酬，其年度薪酬包括岗位薪酬、年功薪酬和激励薪酬。

2、2010 年度董事、监事和高级管理人员报酬实际支付情况

2010 年度，董事、监事和高级管理人员的岗位薪酬总额为人民币 138.91 万元（13 人合计，未含 2010 年度年功薪酬、激励薪酬），2009 年度年功薪酬为 209.6 万元，合计 348.51 万元。独立董事津贴每人每年 3.6 万元（含税）。

**（四）在报告期内被选举或离任的董事和监事，以及聘任或解聘的高级管理人员情况**

1、董事、监事、高级管理人员离任情况

姓名	原职务	离任和解聘的原因
杨玉科	董事长、董事	工作原因
刘晓飞	董事、副总经理、 董事会秘书	离 职
张 武	监事会主席、纪委书记	退 休
杨先权	行政总监、工会主席	工作原因

2、董事、监事及高级管理人员聘任情况

（1）2010 年 4 月 1 日，经公司第六届董事会第六次会议审议，决定选举杨国富先生为公司董事长，聘任黄海先生为公司总经理。

（2）2010 年 6 月 4 日，经公司第六届监事会第十五次会议审议，决定补选黄绍宣先生为公司第六届监事会监事候选人（此议案提交 2009 年年度股东大会审议并通过）。2010 年 6 月 29 日，经公司第六届监事会第十六次会议审议，一致选举黄绍宣先生为公司第六届监事会主席。



(3) 2010 年 6 月 8 日，经公司第六届董事会第十六次临时会议审议，决定补选黄海先生、何素环女士为公司第六届董事会董事候选人（此议案提交 2009 年年度股东大会审议并通过）；决定聘任何素环女士为公司副总经理兼财务总监；决定聘任侯剑女士为公司董事会秘书。

(4) 2010 年 10 月 15 日，经公司第六届董事会第二十一次临时会议审议，决定聘任王志刚先生为公司副总经理。

## **二、公司在职员工的数量、专业构成、教育程度及公司需承担费用的离退休职工人数**

本公司共有员工 1,238 人。其专业构成：生产人员 750 人，销售人员 53 人，技术人员 193 人，财务人员 52 人，行政人员 190 人。员工中博士后及硕士研究生共 10 人，本科文化程度 105 人，大专文化程度 107 人，中专文化程度 157 人。大、中专以上毕业生占员工总数的 30.61%。



## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理状况

公司自上市以来，一直把严格规范运作作为企业发展的基础和根本，能够严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会颁布的其他有关上市公司治理规范性文件，不断健全和完善法人治理结构，制订了一系列的公司治理制度。报告期内，公司按照中国证监会深圳监管局对我公司现场检查的要求和进一步巩固公司治理专项活动成果，对公司的公司治理、信息披露、财务管理与会计核算、财务会计基础工作等方面的情况进行了持续的改进和完善，修订了《公司章程》、《总经理工作细则》、《对外投资管理制度》、《合同管理办法》、《内部审计制度》、《财务管理制度及附则》以及《现行主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法》；新制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《对外担保制度》、《重大信息内部报告制度》、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》等规范性文件，为完善公司治理和规范公司运作提供了有力的制度保障。在规范“三会”运作、自觉履行信息披露义务、投资者关系管理、内控制度建设等方面也取得了明显的成效。2010 年度，公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范情况。目前公司各项治理制度基本健全，规范运作良好，法人治理结构完善。公司治理的实际状况与《上市公司治理准则》等规范性文件要求基本一致。

对照《上市公司治理准则》，报告期内公司治理情况如下：

#### （一）股东与股东大会

公司能严格按照《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定召开股东大会，保证股东权利的正确行使；股东大会决议都能认真地贯彻执行。股东大会的召集和召开程序、出席会议人员资格及表决程序均符合有关规定。公司与关联方之间的关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿的原则进行，关联股东、关联董事在股东大会表决时回避。

#### （二）控股股东和上市公司



控股股东深圳市东部开发（集团）有限公司通过股东大会依法行使出资人的权利。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面基本做到了“五分开”。公司重大决策均由董事会和股东大会依法作出。公司董事会、监事会和经营班子内部机构能够独立运作。我公司严格按照中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的要求，严格规范对外担保行为。报告期内，公司不存在为股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况。

### （三）董事与董事会

公司严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的规定规范运作；公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会以及薪酬与考核委员会四个专门委员会；各位董事均能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，参加了有关培训、会议，熟悉有关法律、法规；都能勤勉尽职地履行职责，诚信意识较强；董事会会议严格按《董事会议事规则》规定的程序进行。独立董事的任职资格、专业背景、选举程序等，均符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关规定，公司现 9 名董事中有 3 名独立董事，占公司董事会成员的 1/3。

### （四）监事和监事会

公司监事会根据《公司法》和《公司章程》等有关法规的规定，制定了《监事会议事规则》，规范了监事会议事程序；监事会成员的产生和构成符合法律法规的要求；各监事都能够认真履行自己的职责，出席股东大会，列席董事会现场会议并对董事会决策程序、决议事项及公司依法运作情况实施监督，能够对公司财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，并独立发表意见。

### （五）绩效评价与激励约束机制

报告期内，公司按照《深圳市天地（集团）股份有限公司薪酬管理办法》，对高级管理人员的绩效评价与激励约束按照 制定的有关考核制度和奖惩办法实行，目前执行情况良好。

### （六）利益相关者

银行、债权人、员工、供应商、客户等共同构成了本公司的利益相关者，各利益相关者结成利益共同体，共同促进公司的发展并分享公司发展所带来的利益



回报。公司能够充分尊重和维护利益相关者的合法权益，在经济交往中做到互惠互利，诚实信用，共同推动公司持续、健康的发展。

### （七）信息披露与透明度

公司指定董事会秘书及证券事务代表负责信息披露及投资者关系管理工作，接待股东、社会公众来访来电咨询，向投资者提供公司有关信息，保证了与外界的有效沟通。公司制定有《信息披露事务管理制度》，按照制度认真履行信息披露义务，确保所有股东有平等的机会获得信息。全年按期披露董事会、股东大会的决议情况和其他重要事项，编制和披露定期报告及临时报告共计 33 项。

报告期内，公司不存在对外报送信息、内幕信息知情人违法违规买卖公司股票或非经营性资金占用情况。

公司注重投资者关系。董事长是投资者关系管理工作的第一责任人，董事会秘书是投资者关系管理工作的直接责任人，董事会办公室是专责投资者关系管理的部门，统一协调各部门处理投资者关系事务。报告期内，公司通过投资者互动关系平台、电话、网络以及现场会议等多种形式与投资者交流，拓宽了交流的渠道，能更好的实现与投资者的沟通和交流，保护中小投资者的利益。

## 二、开展规范公司财务会计基础工作专项活动情况说明

为了持续提升财务会计人员的综合素质，不断健全、完善并有效执行财务会计制度，规范财务会计基础工作，报告期内，公司积极响应深证局发 [2010]109 号《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》，认真的进行财务会计基础规范的动员、自查和整改工作。公司制订了专项活动的具体工作方案，针对财务会计管理机构组织与实施、财务会计管理制度体系建设、财务信息系统建设与管理、财务会计基础业务流程和操作规范等方面进行了全面、细致的自查并按规定完成《自查报告》。针对自查中发现的问题，公司结合监管部门的要求认真地进行了整改，并提交了《整改报告》。通过开展专项活动，公司提升了财务会计基础工作的规范运作水平。

## 三、财务报告内部控制制度的建立和运行情况

公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律法规，



对会计管理与财务报告内部控制制度进行了全面的梳理和完善，建立健全了包括《集团行业财务管理制度》、《集团财务预算暂行管理办法》、《集团结算中心管理办法》、《集团财务人员考核管理办法》在内的多项财务内控制度，涵盖了财务管理、生产管理、物资采购、产品销售、资金运筹、对外投资等各个层面的内部控制。本报告期，公司按照监管部门的要求，一方面认真开展财务会计基础规范化工作，积极提升公司财务会计基础规范化水平；另一方面建立了《天地集团年报信息披露重大差错责任追究制度》和《天地集团财务会计负责人管理制度》，进一步完善了财务报告内控体系。本年未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

#### 四、公司关联交易内部控制情况

为了扩大公司混凝土市场销售份额，做强主营业务，提高当期经营收入和利润水平，为公司带来一定的经济效益，公司近年持续向控股股东——深圳市东部开发(集团)有限公司之子公司供应商品混凝土。对于此类关联交易，公司严格交易运作的规范性，履行相关决策程序和信息披露义务：即每年年初与控股股东签署“混凝土关联交易框架协议”，作为签订各项目《商品混凝土销售合同》的基础；该关联交易经独立董事事前认可，并发表独立董事意见；该框架协议经公司董事会、股东大会审议通过后实施。

报告期内，按照深圳证监局的要求，我公司对 2010 年以来公司防止大股东及其关联方资金占用长效机制的实际落实情况进行了全面的自查。为从制度上加强对防止大股东及其关联方资金占用的情况，我公司制订了《公司关联交易管理制度》和《公司防范控股股东及关联方资金占用管理办法》，对关联交易的决策权限和披露程序；规范关联方资金往来，明确经营性资金往来的结算期限等作了规定，公司的独立性在制度上得到了有效的保障。上述关联交易定价公允、定价依据充分，与市场交易价格或与独立第三方的交易价格不存在较大差异；关联交易的会计处理符合财政部关于关联交易会计处理的相关规定，并且在与公司关联企业进行关联交易时履行了关联董事及关联股东回避表决等程序。关联交易不影响公司在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性，不存在损害公司和其他股东利益的情形，保护了中小股东的利益不受损害。



2011年度公司与控股股东东部集团的混凝土日常关联交易决策程序已履行完毕并公告（详见2011年3月2日、3月18日《证券时报》及中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。

## 五、独立董事履行职责的情况

### （一）第六届董事会独立董事出席董事会会议情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
何 晴	17	17	0	0	-
罗中伟	17	10	7	0	-
周沅帆	17	9	8	0	-

### （二）独立董事工作制度建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

1、公司已制定了《独立董事工作制度》和《独立董事年报工作制度》，其中《独立董事工作制度》对独立董事的任职资格、独立性、提名、选举和更换、特别职权、工作条件等进行了详细规定，是独立董事履行职责的基本管理制度；《独立董事年报工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责等作出了规定。

2、报告期内，公司独立董事均能勤勉尽责，严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和公司相关制度的规定，以合理谨慎的态度，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。

独立董事除因工作原因外基本上出席或委托出席了各次董事会会议及股东大会，认真审议了董事会及股东大会的各项议案，对所议事项认真发表意见和提出建议，并就相关事项发表独立意见。同时，积极参与董事会专门委员会工作，充分利用专业所长帮助公司董事会规范运作，为公司生产经营出谋划策。

在年报审计期间，独立董事严格按照中国证监会和公司《独立董事年报工作制度》的要求，通过听取公司管理层年度生产经营专项报告、实地考察、阅读公司财务报告以及与负责公司审计的注册会计师进行反复沟通等工作，及时了解并持续关注公司生产经营及重大事件进展情况，较好的履行了独立董事的职责。



## 六、公司“五分开”情况

公司严格遵守《上市公司治理准则》和有关规定，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务上是分开的、独立的。各自独立核算、独立承担责任和风险。

（一）业务方面：公司业务独立，具有独立完整的业务及自主经营能力，公司拥有独立的产、供、销系统。

（二）人员方面：截至报告期末，控股股东深圳市东部开发（集团）有限公司任职的人员有两人在我公司担任第六届董事会董事，两人任我公司第六届监事会监事。根据公司现阶段的实际情况和管理需要，公司董事长由控股股东的副总经理兼任，公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均无兼职情况，并都在本公司领取薪酬；公司的财务人员亦无兼职；公司的劳动、人事及工资管理也是独立的。

（三）资产方面：公司资产完整、独立，产权关系明确。

（四）机构方面：公司机构独立，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门间无上下级关系。

（五）财务方面：公司财务独立，具有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，有一套规范独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；公司拥有独立的银行账户，并依法独立纳税。

因控股股东是公司的第一大股东（东部集团占公司总股份的 31.31%），可通过所持股份对公司的重大决策等产生一定的影响。

## 七、公司内部控制制度的建立和健全情况

公司依据相关法律法规和《公司章程》的规定，按照建立现代企业制度的要求，制订了内部控制管理系列制度，从内控环境、控制活动等方面建章立制、涵盖公司经营活动全过程以及单位内部的各项经济业务。各部门按照独立运行、相互制衡的原则，通过相应的岗位职责，使各个部门职能明确、权责清晰，避免相互推诿现象的发生，为公司规范、高效地运作提供了制度保障。

公司制定有《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、



《董事会专门委员会实施细则》、《总经理工作细则》等规范制度，促进了公司法人治理结构的完善和规范运作。

公司设立了董事会四个专门委员会，对董事会负责，董事会审计委员会同时配合监事会的监事审计监督工作。公司内部设有审计部，对公司及下属单位的经营活动和结果进行审计和专项检查。有效防范了公司经营风险，保障了股东合法权益。

公司具备积极的内部控制环境；董事会及相关的专门委员会实际负责批准并定期审查公司经营战略和重大决策、确定经营风险的可接受水平；公司高级管理人员严格执行董事会批准的战略和政策，高级管理人员和董事会、专门委员会之间的责任、授权和报告关系明确；公司高级管理人员通过宣传、辅导等方式积极促使员工了解公司的内部控制制度并使其在内控制度中有效发挥作用。

公司内控制度主要包括：1、以《公司章程》及“三会”议事规则为核心的公司治理相关制度；2、以行政管理制度、人力资源管理制度以及设备、质量、安全等管理制度组成的公司日常管理控制；3、按照《公司法》、《审计法》、《企业会计准则》和《企业会计准则》等法律法规及其补充规定制定的会计政策、财务管理制度及内部审计制度等；4、以 ISO9000、ISO14000、OHSAS18000 质量管理体系为核心的业务控制制度。

公司将按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》以及深圳证监局下发的“关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知”的要求，制定好内控实施工作方案，在现有的公司内控体系梳理的基础上，结合企业实际情况切实推进和加强公司内控规范体系建设，以提高经营管理水平和风险防范能力。

公司内部控制详细内容请参见与本年报同时披露的《深圳市天地（集团）股份有限公司内部控制自我评价报告》。该报告经公司董事会审议通过，公司监事会和独立董事发表意见如下：

#### **（一）公司监事会对《公司内部控制自我评价报告》的意见**

根据中国证监会公告【2010】37号以及深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司2010年年度报告披露工作的通知》的有关规定，公



司监事会对公司内部控制自我评价发表如下意见：

1、公司认真领会财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、《年度报告准则》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的文件精神，遵循内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常开展，确保公司资产的安全完整和保值、增值。

2、公司内部控制组织机构完整、运转有效，保证了公司完善内部控制所进行的重点活动的执行和监督。

3、2010年，公司未有违反财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司相关内部控制制度的情形。

综上所述，监事会认为：公司内部控制就总体而言体现了完整性、合理性、有效性；《公司内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

## **（二）公司独立董事对《公司内部控制自我评价报告》的意见**

报告期内，公司按照深圳证监局现场检查的要求，加强了对子公司、关联交易、对外投资和对外担保等重点活动的内部控制，认真制定和修订了一系列管理制度，进一步完善了公司内部控制制度。公司现有的内部控制制度已基本建立健全，形成了以公司环境控制制度、业务控制制度、会计系统控制制度、信息系统控制制度、内部审计控制制度等为基础的公司内部控制制度体系。该内控体系能够适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供保证。

报告期内公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对分公司、子公司、关联交易、对外担保、重大投资以及信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司的经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。《公司内部控制自我评价报告》符合公司内部控制的实际情况。



## 八、对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度

公司对高级管理人员实行《深圳市天地（集团）股份有限公司薪酬管理办法》。高级管理人员实行年薪制，其年度薪酬与企业规模、企业当年效益和长远利益紧密挂钩，为防止短期行为，促进企业的长期稳定发展，公司坚持“有奖有罚、奖罚对等”原则，确保实行年薪者的责权利相适应。基本岗位薪酬逐月固定支付；年功薪酬在完成年度利润指标和任务后，经考核合格后支付；激励薪酬在超额完成计划及作出突出成绩后，根据超额部分计算支付奖励薪酬。年功薪酬和激励薪酬的数额根据年末审计后对实行年薪者进行综合考评确定。



## 第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了两次股东大会，分别是 2009 年年度股东大会和 2010 年第 1 次临时股东大会，有关情况如下：

1、公司于 2010 年 6 月 29 日召开了 2009 年年度股东大会，会议审议通过了：  
1) 公司 2009 年度董事会工作报告；2) 公司 2009 年度监事会工作报告；3) 公司 2009 年年度报告正文及摘要；4) 公司 2009 年度财务决算报告的议案；5) 公司 2009 年度利润分配、分红派息预案；6) 公司与东部集团签署 2010 年度混凝土日常关联交易框架协议的议案；7) 关于聘请 2010 年度财务审计单位及支付给会计师事务所报酬的议案；8) 关于修改《公司章程》部分条款的议案；9) 关于制定《公司选聘会计师事务所专项制度的议案》；10) 关于调整公司第六届董事会董事的议案；11) 关于调整公司第六届监事会监事的议案；12) 关于与深圳市骏然投资管理有限公司合作开发公司红花岭地块的议案。会议决议公告刊登于 2010 年 6 月 30 日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）进行了披露。

2、公司于 2010 年 12 月 16 日召开了 2010 年第 1 次临时股东大会，会议审议通过了：  
1) 关于修改《公司章程》部分条款的议案；2) 关于制定《公司关联交易管理制度》的议案；3) 关于改聘会计师事务所的议案。会议决议公告刊登于 2010 年 12 月 17 日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）进行了披露。



## 第八节 董事会报告

### 一、对财务报告有关主要数据及重大事项的讨论与分析

#### (一) 报告期内公司经营情况的回顾

##### 1、概述公司报告期内总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入 91,961 万元，比去年同期增加 17.88%；实现营业利润 2,345 万元，比去年同期增加 6.64%；实现利润总额 2,730 万元，比去年同期增加 20.85%；实现归属于上市公司股东的净利润 1,315 万元，比去年同期减少 45.12%。具体数据与同比变动情况如下：

金额单位：万元

项 目	2010 年度	2009 年度	本期比上期 同期增减 (%)
营业收入	91,961	78,013	17.88%
营业利润	2,345	2,199	6.64%
利润总额	2,730	2,259	20.85%
归属于上市公司 股东的净利润	1,315	2,396	-45.12%

本报告期营业收入、营业利润、利润总额增加的主要原因是本报告期公司混凝土业销量、售价及毛利率水平较上年同期都有较大幅提升所致；归属于上市公司股东的净利润较上年同期较大幅减少 的主要原因是本报告期子公司盈利增加所得税费用大幅增加所致。

#### (1) 报告期内经营情况分析

2010 年，面对国际金融海啸尚未完全消退的影响和国内房地产调控、银根收紧的经济形势，天地集团在董事会的正确决策和经营班子的有力领导下，在全体员工共同努力下，混凝土产业取得了历史上最好的经营业绩，房地产开发也取得了全面胜利，全年的主要经营计划指标均超额完成，为天地集团的健康、稳定发展奠定了坚实的基础。主要表现在以下几个方面：



1) 混凝土产业狠抓内部管理，取得了历史最好成绩。

一是管理措施和制度规范更加趋于成熟稳健。

集团公司调整了混凝土产业经营目标考核办法，并加强计划执行过程的跟踪、监控及服务。通过对计划完成情况和经营发展态势以及成本费用进行对比分析，随时掌握经营过程中出现的新情况、新问题，适时调整经营策略、配置资源，及时解决经营过程中出现的偏差、困难及不确定因素，确保了各项经营指标的完成。

二是抓好精细化管理，针对生产过程中的重点环节开展降本增效工作。

降本增效是混凝土产业当前的重要策略，在产量不大的情况下尤其要引起重视，抓好落实。天地混凝土公司、横岗混凝土分公司、东建混凝土分公司不断加大对水洗砂替代河砂的研究与应用，不仅提高了混凝土质量，降本效果也十分显著。各混凝土企业均能通过优化配合比，科学化调度，提高生产设备和搅拌运输车辆的完好率、出勤率等，基本实现了成本有控制、供应有保障、服务有创新、质量有保证的生产经营管理局面，有效地提高了市场竞争力。

三是坚持市场导向，以销售为龙头，捕捉市场机遇，努力开拓市场。

面对依旧低迷的市场环境，各混凝土公司及时调整营销策略，做好特色服务，提高市场声誉，巩固核心客户，吸引潜在客户，抓住市政建设机遇，以品牌的影响力扩大市场份额，使 2010 年的产量保持在较高的水平。

四是加大应收账款追收力度，确保企业正常运作。

集团公司始终把应收账款催收工作作为工作中的重点，在经营目标考核管理规定中大幅提高应收账款的考核分值，并直接将现金流与企业经理的奖金挂钩。集团公司领导及相关人员每月定期参加各企业的应收账款分析会，各企业亦采取了强有力的催收措施，效果比较明显。

五是为充分利用国家产业优惠政策，集团公司积极开展资源综合利用免税优惠政策申请工作，现已取得预期效果，为提升深圳地区混凝土企业的市场竞争力和增强混凝土产业的盈利能力作出了重大贡献。在 2009 年天地混凝土公司和横岗混凝土分公司取得增值税免税优惠的基础上，报告期内，远东混凝土分公司和东建混凝土分公司也相继取得了增值税免税优惠。



2) 房地产开发项目在国家调控的大环境下取得了全面胜利。

2010 年是西安“天地时代广场”项目建设全面竣工并收获胜利果实的一年。面对国家实行房地产调控的严峻现实，千禧公司全体员工克服重重困难，顺利实现了该项目全面竣工入伙，住宅、公寓和写字楼全部售罄，商业物业全部出租。2010 年共销售各类物业 15,226 平方米，商业出租面积 22,525 平方米，共实现营业收入 24,367 万元，全年实现利润总额 2,044 万元。

报告期内，西安“天地时代广场”项目荣获“2010 中国建筑业低碳行动十大标志工程”荣誉称号；住宅楼荣获“2010 年度陕西省建设工程长安杯奖（省优质工程）”；在创建中国建筑最高奖项“鲁班奖”评分中，综合评分名列第三。经过三年多的建设，三栋地标性建筑高高矗立在未央大道上，在古城西安树起了天地地产品牌，为集团公司异地开发房地产项目树立了标杆。主要成绩及措施有：

一是自筹资金提前还清银行封闭贷款。

二是策略得当，销售物业全面售罄。千禧公司及时抓住房地产市场的有利时机，转变销售策略，充分掌握销售主动权，取得了良好的销售业绩。

三是全力以赴确保业主全面入伙。面对精装公寓交房难的特点，千禧公司妥善处理业主的投诉意见，及时安排施工单位维修整改，使公寓楼顺利入伙。

四是克服重重困难，保证小区全面供暖。供暖问题贯穿了全年工作的重心，一年来千禧公司做了大量的沟通协调工作，并将原计划两个多月的施工工期缩短至二十几天，终于在 2010 年 11 月 15 日陆续供暖，给工程收尾工作画上了一个圆满的句号。

五是商业招商成效显著，实现了 100% 出租。根据西安当地商业市场的实际和项目硬件的特殊情况，并综合考虑今后便于带租出售及商业融资，招商的重点对象始终围绕品牌大客户来开展。在 2010 年 11 月底实现了商业全部出租，引进了银行、品牌服装、高端餐饮、大众化品牌餐饮、KTV 及商务休闲会所进驻商圈。预计商业在租赁期内每年租金可达 1,400 万元左右。千禧公司还充分利用现有的部分外墙广告牌位置进行出租，预计每年租金可达 70 万元左右。

3) 土地房产盘活初见成效。

西丽红花岭土地成功寻找到合作方，为早日盘活创造了条件。新世纪广场项



目成功续签托管协议，继续按照“先托管后销售”的原则执行。

4) 碎石生产打破经营困难局面，实现产销两旺。

建材公司充分利用集团内部产业链优势，确保了东建、横岗两站全年 100% 的碎石供应和良材、远东两站 60% 以上的碎石供应。同时，建材公司还按时完成了集团下达的水洗砂生产线的建设任务，并在试生产一个月内达到了日处理 1,200 吨的设计能力，对集团产业链的贡献十分明显。

5) 物业管理服务平稳发展。

物业公司继续加强内部管理，完善各项规章制度，控制成本，开源节流，全面提升服务水平，保证了物业管理的平稳发展。

6) 加强融资和财务管理工作。

2010 年，国家紧缩银根政策，使得货币供应迅速收紧，融资难度骤然增大。面对上述不利形势，经多方努力，通过采取创新融资方式和资金管理模式等措施，确保了集团资金链的正常运转。同时，公司财务部认真开展财务会计基础规范化工作，积极提升财务人员的综合素质，使得公司会计核算和财务管理质量得到了明显提升。

## **(2) 公司目前存在的主要优势和困难**

### **1) 混凝土产业方面**

优势主要体现在：公司在深圳和株洲共有 6 个混凝土搅拌站，具有商品混凝土最高生产资质及专项实验室，均取得 ISO9000 质量管理体系和 ISO14000 环境管理体系认证，可生产 C10—C80 各种强度的商品混凝土，设计生产能力为 2,160 立方/小时。工艺技术成熟先进，配合比设计科学合理，在保证产品质量的前提下有效地降低生产成本。同时，集团还从事碎石生产，配备外加剂生产车间，形成了成熟的混凝土产业链规模经营。

劣势主要体现在：混凝土行业无序扩张，竞争过度，企业税务负担沉重，人力资源成本较高，使集团混凝土产业处于市场竞争劣势。

### **2) 房地产业方面**

优势主要体现在：近几年先后在深圳和西安两地成功开发了天地峰景和天地时代广场两个大型的房地产项目，在项目策划、工程管理、营销推广方面形成了



一套先进的理念和方法，积累了大量丰富的房地产项目开发管理经验，打响了“天地地产”品牌。

劣势主要体现在：国家宏观政策调控，融资难度以及开发风险加大。

## 2、公司主营业务及其经营状况分析

公司的经营范围包括：商品混凝土及其原材料的生产、销售；水泥制品的生产、销售；在合法取得土地使用权的地块上从事房地产开发；物流服务；机电设备维修；物业管理；投资兴办实业；国内商业、物资供销业；经营进出口业务。

报告期内，公司产品或服务未发生重大变化或调整，亦未有新产品及服务推出。

### (1) 主营业务分行业和分产品构成情况

主营业务分行业、产品情况表

金额单位：万元

分行业或分产品	营业收入(万元)	营业成本(万元)	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比去年同期增减(%)
<b>分行业</b>						
1、房地产业	23,819	18,329	23.05%	-33.29%	-34.54%	1.47%
2、建材业	65,439	58,010	11.35%	61.71%	56.52%	2.94%
<b>分产品</b>						
1、商品房销售	23,819	18,329	23.05%	-33.29%	-34.54%	1.47%
2、商品混凝土	64,478	57,408	10.96%	67.33%	61.89%	2.99%

本报告期公司房地产业营业收入较上年同期有所减少，主要原因是本报告期房产结算收入低于上年同期所致；本报告期建材业积极调整经营策略，抓住市场契机，在销量和售价上都提升较大，因此营业收入较大幅度增加。房地产和建材



业本报告期营业利润率水平相比上年同期都稳中略升。

(2) 主营业务分地区情况表

金额单位：元

地 区	本年度 营业收入	去年同期 营业收入	营业收入比 上年同期增减(%)
深圳地区	486,436,165.97	370,847,496.92	31.17%
西安地区	238,190,066.00	338,823,701.00	-29.70%
湖南地区	186,296,244.80	63,377,081.74	193.95%

(3) 主要供应商、客户情况

金额单位：元

项 目	金 额	项 目	比 重
前五名供应商采购金额合计	155,004,949.71	占采购总额比重	19.91%
前五名客户销售金额合计	146,008,743.13	占销售总额比重	15.88%

### 3、公司资产构成变动及其主要影响因素

(1) 资产构成及其数据变动影响因素

项 目	2010 年末		2009 年末		变动金额 (万元)	金额比 上年增减 (%)
	金额 (万元)	占总资 产比重	金额 (万元)	占总资 产比重		
应收票据	165.00	0.18%	0.00	0.00%	165.00	100.00%
应收账款	28,226.28	30.08%	21,102.49	19.69%	7,123.79	33.76%
预付款项	311.79	0.33%	1,259.65	1.18%	-947.86	-75.25%
存货	21,101.99	22.48%	39,363.94	36.72%	-18,261.95	-46.39%



应付票据	5,229.03	5.57%	700.00	0.65%	4,529.03	647.00%
预收款项	2,821.21	3.01%	8,565.02	7.99%	-5,743.81	-67.06%
应付职工薪酬	2,279.20	2.43%	1,615.51	1.51%	663.69	41.08%
应交税费	1,852.61	1.97%	1,065.15	0.99%	787.46	73.93%
应付利息	32.07	0.03%	0.00	0.00%	32.07	100.00%
一年内到期的非 流动负债	0.00	0.00%	11,550.00	10.78%	-11,550.00	-100.00%
长期借款	2,755.88	2.94%	0.00	0.00%	2,755.88	100.00%

说明：

- ① 应收票据较年初增加 100%，主要系报告期持有未到期银行承兑汇票所致；
- ② 应收账款较年初增加 33.76%，主要系本报告期公司混凝土业销量增加所致；
- ③ 预付账款较年初减少 75.25%，主要系本报告期子公司收回预付款项所致；
- ④ 存货较年初减少 46.39%，主要系本报告期西安千禧房地产项目确认商品房销售收入，将部分已完工开发产品结转至销售成本所致；
- ⑤ 应付票据较年初增加 647%，主要系本报告期增加银行承兑汇票所致；
- ⑥ 预收账款较年初减少 67.06%，主要系本报告期西安千禧房地产项目确认房地产销售收入所致；
- ⑦ 应付职工薪酬较年初增加 41.08%，主要系本报告期应付职工奖金数额增加所致；
- ⑧ 应交税费较年初增加 73.93%，主要系本报告期子公司盈利增加使得其应纳企业所得税增加所致；
- ⑨ 应付利息较年初增加 100%，主要系西安千禧房地产项目应付贷款利息增加所致；
- ⑩ 一年内到期的非流动负债较年初减少 100%，主要系本报告期西安千禧房



地产项目偿还到期贷款所致；

- ⑪ 长期借款较年初增加 100%，主要系西安千禧房地产项目新增长期贷款所致。

(2) 同公允价值计量相关的内部控制制度

本公司高度重视同公允价值计量相关的内部控制制度建设。本公司依据财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》的相关规定对公允价值计量的适用范围进行界定，对同公允价值计量相关的业务进行确认计量，并遵照上市规则的要求进行披露。同时，本公司接受外部审计的内控评价，保证公允价值计量运用的准确性。

(3) 费用数据变动影响因素

项 目	2010 年度 (万元)	2009 年度 (万元)	变动金额 (万元)	增减比例 (%)
财务费用	1,995.33	831.47	1,163.86	139.98%
资产减值损失	808.01	107.00	701.01	655.15%
营业外收入	518.46	108.68	409.78	377.05%
营业外支出	134.08	48.80	85.28	174.75%
所得税费用	1,424.30	-119.62	1,543.92	1,290.69%
少数股东损益	-9.55	-17.24	7.69	44.61%

① 财务费用较去年同期增加 139.98%，主要系本报告期西安千禧房地产项目利息费用不再符合资本化条件计入当期损益所致；

② 资产减值损失较去年同期增加 655.15%，主要系本报告期增加应收账款坏账准备所致；

③ 营业外收入较去年同期增加 377.05%，主要系本报告期非流动资产处置收益增加所致；

④ 营业外支出较去年同期增加 174.75%，主要系本报告期发生赔付支出所致；

⑤ 所得税费用较去年同期增加 1,290.69%，主要系本报告期子公司所得税费用增加所致；

⑥ 少数股东损益较去年同期增加 44.61%，主要系本报告期部分非全资子公司亏损减少所致。



#### 4、公司现金流量构成情况、同比发生重大变化的情况及与报告期净利润存在重大差异的原因说明

金额单位：元

项 目	2010 年度	2009 年度	变动金额	增减比例
支付给职工以及为职工支付的现金	6,104.90	4,655.50	1,449.40	31.13%
支付的各项税费	4,778.57	7,273.96	-2,495.39	-34.31%
经营活动产生的现金流量净额	12,674.48	8,706.26	3,968.22	45.58%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	720.60	1,875.92	-1,155.32	-61.59%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	1,648.93	-1,648.93	-100.00%
支付其他与投资活动有关的现金	2,133.61	0.00	2,133.61	100.00%
偿还债务支付的现金	39,600.00	26,780.00	12,820.00	47.87%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,281.23	3,404.99	-1,123.76	-33.00%
筹资活动产生的现金流量净额	-10,099.33	-4,184.99	-5,914.34	-141.32%

① “支付给职工以及为职工支付的现金”较去年同期增加 31.13%，主要系本报告期公司提高职工薪酬水平所致；

② “支付的各项税费”较去年同期减少 34.31%，主要系本报告期各混凝土子公司、分公司增值税免税所致；

③ “经营活动产生的现金流量净额”较去年同期增加 45.58%，主要系本报告期公司销售商品收到的现金增加而税费等支出减少所致；

④ “购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”较去年同期减少 61.59%，主要系本报告期构建固定资产支出减少所致；

⑤ “取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”较去年同期减少 100%，主要系去年同期收购子公司，本报告期未发生相关支出所致；

⑥ “支付其他与投资活动有关的现金”较去年同期增加 100%，主要系本报告期增



加银行承兑汇票保证金支出所致；

⑦ “偿还债务支付的现金”较去年同期增加 47.87%，主要系本报告期西安房地产项目偿还到期借款所致；

⑧ “分配股利、利润或偿付利息支付的现金”较去年同期减少 33%，主要系本报告期股东分红支出减少所致；

⑨ “筹资活动产生的现金流量净额”较去年同期减少 141.32%，主要系本报告期净融资额低于上年同期所致。

## 5、公司设备利用情况、订单的获取情况等与公司经营相关的重要信息的讨论与分析

公司设备利用情况：公司的主要设备为混凝土生产线、混凝土搅拌车及碎石生产线和配套设备。公司加强设备管理工作，建立与执行设备管理制度、操作规程和维护保养细则，实行 ISO9000 质量管理体系，使设备保持完好状态，提高设备利用率。

混凝土生产线运行良好，全年无重大设备故障发生，可以满足生产销售任务。混凝土搅拌车的出车率达 98%，部分厂站混凝土搅拌车不足，还需要对外租用。

红花岭石场平均月产量达到生产能力上限水平，碎石生产线和配套设备利用率达到 90%以上。

订单获取情况：混凝土广泛运用于建筑物、道路、桥梁、隧洞等工程项目。公司高度重视“天地混凝土”品牌的产品质量和市场信誉，力求混凝土生产在规模、设备、品牌、质量、服务等方面领先于同行其他企业。混凝土以直接销售为主，实行意向性接洽——实质性谈判——订立合同——安排生产、供货——买方按合同约定付款比例进行月结——建筑结构封顶后按合同约定期限付清余款——实现资金回笼的销售模式。公司根据客户定单的需求安排生产，产品可实现 100%销售。公司对混凝土订单实行审批程序：混凝土企业按规定填报销售合同审批表，报公司法律事务室和企业管理部审查，经董事会办公室审核，公司主管领导、总经理和董事长批准后签订混凝土销售合同。



## 6、主要控股公司、分公司及参股公司的经营情况及业绩分析

(1) 深圳市天地混凝土有限公司。该公司注册资本：2,043 万元。截止报告期末公司总资产：8,393 万元；净资产：3,713 万元。公司从事商品混凝土生产、销售，全年生产销售商品混凝土 50.31 万方，实现营业收入 13,722 万元，实现净利润 631 万元，经营业绩良好，具备较强的可持续经营能力。

(2) 深圳市天地（集团）股份有限公司远东混凝土分公司。截止报告期末公司总资产：6,710 万元。公司从事商品混凝土生产、销售，全年生产销售商品混凝土 40.43 万方，实现营业收入 11,132 万元，实现净利润 258 万元，经营情况同比大幅改善，具备一定的可持续发展能力。

(3) 深圳市天地（集团）股份有限公司东建混凝土分公司。截止报告期末公司总资产：7,434 万元。公司从事商品混凝土生产、销售，全年生产销售商品混凝土 32.72 万方，实现营业收入 8,828 万元，实现净利润 233 万元，经营情况同比大幅改善，具备一定的可持续发展能力。

(4) 深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司。截止报告期末公司总资产：7,298 万元。公司从事商品混凝土生产、销售，全年生产销售商品混凝土 47.45 万方，实现营业收入 12,677 万元，实现净利润 584 万元，经营情况同比大幅改善，具备较强的可持续发展能力。

(5) 株洲天地混凝土有限公司。该公司注册资本：1,500 万元。截止报告期末公司总资产：7,138 万元；净资产：2,761 万元。公司从事商品混凝土生产、销售，全年生产销售商品混凝土 47.30 万方，实现营业收入 11,790 万元，实现净利润 749 万元，经营业绩良好，具备较强的可持续经营能力。

(6) 株洲市中亿实业混凝土有限公司（公司持股 80%）。该公司注册资本：1,000 万元。截止报告期末公司总资产：4,559 万元；净资产：1,400 万元。公司从事商品混凝土生产、销售，全年生产销售商品混凝土 28.65 万方，实现营业收入 6,839 万元，实现净利润 33 万元。

(7) 深圳市天地建筑材料有限公司，该公司注册资本：1,200 万元。截止报告期末公司总资产：6,746 万元；净资产：642 万元。公司从事碎石生产销售，全年生产碎石 127 万方，实现营业收入 4,311 万元，实现净利润-100 万元，碎石



市场状况转好，经营业绩同比大幅改善，但根据采矿许可证开采期将于 2011 年 6 月到期。

#### 7、公司控制的特殊目的主体情况

报告期内，本公司不存在公司控制的特殊目的主体。

#### 8、公司持有外币金融资产的情况

报告期内，公司不存在持有外币金融资产的情况。

### （二）对公司未来发展的展望

#### 1、分析所处行业的发展趋势及面临的市场竞争格局

##### （1）混凝土、碎石行业

由于四万亿经济刺激计划实施效果显现，以及通货膨胀加剧等综合因素影响，2010 年深圳市混凝土行业总体需求稳中有升。据深圳市水泥及制品协会统计，2010 年深圳市生产商品混凝土 2,020 万立方，比上年增长 26%，商品混凝土产能继续扩张，至 2010 年底深圳市有混凝土搅拌站 100 多个，拥有生产线 200 多条，供大于求的状况继续存在，过度竞争、竞相压价、付款条件苛刻的现象没有改变。湖南株洲地区混凝土市场需求稳中有升，市场竞争相对平和有序，天地混凝土品牌优势明显。碎石行业景气度有所提升，市场价格回升，深圳市碎石行业发展潜力依然可观，但红花岭石场开采期将于 2011 年 6 月到期，公司在深圳市的碎石产业即将结束。

面对深圳市混凝土市场的行业发展趋势和竞争格局，我们既要冷静分析可能遭遇的诸多复杂情况和严峻挑战，做好长期攻坚的思想准备，又要把握好国家经济政策变化的契机，充分发挥自身优势和有利条件，继续做强混凝土产业，保持员工队伍稳定，全力提高整体盈利能力和抗风险能力，促进公司主业经营的平稳较快发展。

##### （2）房地产行业

中国的房地产行业在 2005 年后迎来了高速的发展，由于房地产行业涉及相关产业多，吸纳就业的能力强，表现出对经济明显的拉动作用。同时，房地产行



业对加快城市建设有积极的意义，而土地出让金更是成为地方财政收入的主要部分。因此，可以相信在未来的 10—15 年，房地产行业作为国民经济发展支柱行业的地位很难动摇。

由于我国城市化率与西方发达国家相比，还有较大的差距，城市化进程也必将是未来中国城市建设的主旋律，这无疑将会给中国房地产行业的发展提供向上的基本面，同时也带来一定的发展空间。但随着行业的发展和房价的上涨，滋生的矛盾与问题也相继出现，所以，房价的合理增长也将是影响中国房地产行业的重要因素。可以预见的是，目前中国房地产行业，在 2011 年及以后将呈现出以下发展趋势：

1) 房地产已从传统的产业问题，逐步演变为民生问题，控制房价过快增长和加大保障性住房的建设将成为政府的主要工作；

2) 房价将逐步回归理性，呈现平稳渐进的发展趋势；

3) 政府的宏观调控，短期内将不会撤销，同时，宏观政策将呈现多角度调控的特点；

4) 随着对普通住宅的调控政策（限购、限贷等）进一步加强，将刺激商业地产（高档公寓、写字楼、商铺）的发展，迎来新的春天；

5) 随着对一二线城市房地产的限购及相关政策的打压，将会对房地产需求，特别是投资需求做重新分配，一定程度上加快三、四线城市的房地产发展。

## 2、公司发展战略及新年度的经营计划

### （1）公司混凝土行业、碎石行业

公司现有商品混凝土搅拌站 6 个，分布在深圳市福田区、南山区、龙岗区和湖南省株洲市，共有 10 条 3 立方商品混凝土生产线，3 条 2 立方商品混凝土生产线，搅拌运输车 150 多辆，设计生产能力为 2,160 立方/小时，年实际生产能力达 250 万立方以上。每个搅拌站均建设二级试验室，均取得 ISO9000 质量管理体系认证，可生产 C10—C80 各种强度的商品混凝土。同时公司还从事碎石的生产，可以部分供应内部搅拌站，每个搅拌站配备外加剂生产车间，从而形成碎石、外加剂、混凝土产业链，有效地降低生产成本、提高创利水平。



2011 年，公司混凝土产业发展的总体思路是：“稳定深圳市场，巩固株洲市场，拓展异地市场”，总体实施做强做大混凝土产业的经营发展战略。深圳地区要把技术创新、管理创新、开发新产品以及人才队伍培养作为重点，保持深圳混凝土行业的大本营地位；株洲地区要把提高产量、保证质量、加强服务作为重点，充分利用天地混凝土的品牌优势，保持市场的龙头地位不变；同时抓住异地城市的发展机遇，适时拓展新市场，稳扎稳打，使之成为公司混凝土产业发展的新支柱。

新年度经营计划：

2011 年计划生产销售混凝土 220 万立方，实现销售收入 56,720 万元，生产碎石 120 万立方，实现销售收入 4,000 万元。主要措施有：

一是加强对混凝土市场变化趋势的跟踪与研判，增强质量、服务和品牌意识，加大市场开拓力度，稳步提高产量。

二是继续加强采购营销管理，对采购、营销合同进行严格审批、重点把关，有效降低采购成本，提高采购质量和混凝土订单质量，控制经营风险。

三是深化以降本增效为核心的精细化管理，抓好生产经营过程中的环节控制，做好经济核算和成本管理工作。

四是立足技术进步，不断提高高标号和特种混凝土产量，同时加强预拌砂浆生产技术的研发，培育新的利润增长点，既满足市场需求，又增加经营效益。

五是加强混凝土生产经营骨干核心团队的建设，为混凝土产业的发展培养和储备人才。

六是继续完善混凝土产业链。抓好红花岭石场的规模生产及做好石场关闭前后的对接事宜，抓紧落实新的石场选择及生产线建设投资计划。

七是抓好混凝土项目外拓建设投资工作，尽快新上生产线，协调好扩张规模和企业效益的步伐。

八是对深圳召开大运会期间可能造成停工停产的风险，提前做好应急预案，将经济损失降至最低。



## （2）公司房地产行业

随着天地集团房地产业务的发展，在目前国家宏观调控政策日趋紧缩的形势下，开发三、四线城市业务以及寻求更为开放的合作将是公司未来发展的机遇。另一方面，在主力建设普通住宅项目的同时，涉及其他类型的开发项目也将是公司房地产业务的一个增长点。

在我们看到房地产发展机遇的同时，也要深刻认识到所面临的挑战。目前面临的主要挑战来自两个方面，一是国家宏观调控的不断深入，对整个行业所造成的巨大影响；二是在目前开发成本不断上升的情况下，对开发环节的管理、成本的控制、运营风险的管控、资金运转等方面的要求将越来越高。

根据房地产行业发展的趋势、目前市场特征以及公司自身发展状况，公司未来的发展战略主要表现在以下几个方面：

- 1) 努力开拓本埠以外，特别是三、四线城市的房地产业务；
- 2) 采取多元合作模式，引入合作方或投资方，降低项目开发的风险；
- 3) 加大融资力度和拓宽渠道，保证公司有可连续开发的土地储备。

房地产开发作为天地集团的支柱产业之一，必须将盘活现有土地资源与向外拓展新项目有机结合，确保开发项目的连续性，为公司可持续发展创造条件。在上述公司发展战略的指导下，公司 2011 年的经营计划为：

- 1) 力争年内启动江苏连云港东海项目建设；
- 2) 继续在西安或其它城市寻找适合开发的短、平、快项目；
- 3) 努力推进深圳土地储备历史遗留问题的解决。包括大力推进西丽红花岭地块和深秦土地的盘活工作，采取灵活多变的策略，寻找一切市场机会，力争年内有所突破，为后续开发奠定基础。同时，积极跟进新世纪广场房产项目的盘活工作，确保该房产项目早日实现整体转让目标；
- 4) 做好西安天地时代广场的收尾工作。

## 3、公司实现可持续发展战略的资金需求、使用计划以及资金来源情况

在房地产方面，2011 年资金需求除了要支付西安“天地时代广场”项目工程尾款外，拟启动的房地产新项目也存在资金需求。这些资金需求公司将通过西



安“天地时代广场”项目剩余物业的出租、出售收入以及新项目封闭式贷款来解决。

在商品混凝土主业方面，各混凝土公司经营状况正逐步向好，混凝土主业的资金周转状况稳定、良好。预计在 2011 年，混凝土主业均能以自身能力来解决日常经营活动和扩大再生产的资金需求。

#### 4、主要风险因素及对策

##### (1) 混凝土行业、碎石行业

1) 深圳市混凝土产能过大引起过度竞争、竞相压价、付款条件苛刻，导致混凝土行业的经营压力越来越大。

对策：

一是增强质量、服务和品牌意识，加大开拓市场力度，努力承接市政重点工程，稳步提高产量。巩固稳定现有客户，做到开拓一个，稳定一个，巩固一个，重点防止因为质量、服务等原因丢弃客户的现象发生。

二是深化以降本增效为核心的精细化管理，抓好生产经营过程中的环节监控，树立先算后干的经营思路，做好经济核算和成本管理工作，达到降本增效的目的。

三是对采购、营销合同进行严格审批、重点把关，有效降低采购成本，提高采购质量和混凝土订单质量，控制经营风险。

四是加强技术创新和资源综合利用工作，不断优化配合比和生产工艺，提高市场竞争力。

2) 施工单位拖欠货款的现象相当普遍，混凝土产业应收帐款偏高。

对策：

一是制定与完善应收帐款考核指标，加大考核督导力度，坚决禁止产生新的呆坏帐。

二是加快应收帐款回笼及资金周转速度，提高资金利用效率，增强企业盈利能力。

三是对于历史呆坏帐，认真、及时、果断地处理，在帐销案存的情况下采取



特殊办法催收。

四是加强资金预算管理，对大额资金流动予以实时监控，提高资金使用效果。

3) 主业缺乏永久性生产经营场地仍然是我们面临的隐患。目前，远东分公司、东建分公司生产场地均属临时用地，随时可能遭到政府强制搬迁。另外，红花岭石场开采期限至 2011 年 6 月，届时如无法延长开采期限，石场将面临关闭，这将给公司带来一定的员工安置压力和经济损失。

对策：

一是提前做好应对搬迁的预案，未雨绸缪，最大限度地降低搬迁损失，确保搬迁企业的平稳过渡。

二是及时掌握市政府有关动向，争取石场延期，或寻求新的开采点。

## (2) 房地产行业

现阶段公司房地产开发主要面临以下风险：

首先，整个中国房地产的宏观处于紧缩状态，而未来短时间宏观环境相信不会有太大的改观。包括限购、限贷等政策的出台，无疑都增加了项目开发中的宏观环境风险。

其次，由于房地产开发对资金要求较高，融资成为房地产开发的重要部分，而目前国内进入利率上升的通道，利率变化对房地产有较大影响，利率过高，不仅增加企业的融资成本，也将削弱一定的购买力。

再次，目前公司开始不断的涉及异地开发项目，在工程管理方面也会有一些风险，包括招标模式风险、承包方式风险、发包合同风险和工程索赔风险。

最后，房地产市场这几年也经历了上下波动，市场需求是影响房地产销售的关键因素，供给增加，需求减少，销售就会遇到困难；产品定价高则单位面积收益高，但过高的售价，会严重影响销售，这些都构成了市场风险。

面对以上房地产开发的种种风险，公司应采取如下相应的对策和措施：

一是加强对市场宏观环境的监控，保持敏锐的市场嗅觉；

二是充分重视项目开发的前期策划及规划设计工作；

三是加强开发环节的管理及成本的控制；



- 四是拓宽融资渠道，合理安排还贷计划；
- 五是合理选择承包模式及加强对承包方的管理，降低工程风险；
- 六是实施灵活多变的销售策略，采用小步快跑的销售模式，快速回笼资金；
- 七是引入多方合作，整体降低开发风险。

## 二、报告期内投资情况

### （一）募集资金使用情况

公司在本报告期内没有募集资金，亦无报告期之前募集资金延续到本报告期使用的情况。1993 年上市发行募集资金的使用情况已经披露。

### （二）非募集资金的投资情况

1、截止本报告期末，西安市“天地时代广场项目”房地产开发累计完成投资 65,600 万元左右，完成该项目总投资的 100%。项目开发形象进度为：项目竣工入伙，自身商业招租运营。

2、报告期内投资 1,083 万元，用于购置混凝土运输车辆和设备，提高公司商品混凝土的生产能力和市场竞争力，取得较好的经济效益。

以上投资项目的实际进度与计划进度相符，没有重大差异。

## 三、对会计师事务所出具审计报告的说明及公司作出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况

立信大华会计师事务所有限公司 为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。报告期内，公司没有做出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 四、董事会日常工作情况

### （一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

本报告期内，公司董事会共召开了 17 次董事会会议。

1、2010年4月1日召开了集团公司第六届董事会第六次会议。会议审议通过



了1) 关于选举更换公司董事长的议案；2) 关于解聘、聘任公司总经理的议案。会议决议公告刊登于2009年4月3日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）进行了披露。

2、2010年4月16日召开了集团公司第六届董事会第七次会议。会议审议通过了1) 公司2009年度董事会工作报告；2) 公司2009年年度报告正文及摘要；3) 公司2009年度财务决算报告；4) 公司2009年度利润分配、分红派息预案；5) 《公司内部控制自我评价报告》的议案；6) 公司与东部集团签署2010年度混凝土日常关联交易框架协议的议案；7) 董事会设计委员会关于对公司2009年年度财务会计报告表决决议的议案；8) 董事会审计委员会提交的关于深圳市鹏城会计师事务所有限公司从事2009年度公司审计工作总结报告的议案；9) 审议通过了关于聘请2010年度财务审计单位及支付给会计师事务所报酬的议案；10) 关于制订《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案；11) 关于修改《公司章程》部分条款的议案；12) 关于修改《公司财务管理制度》的议案；13) 二〇〇九年年度股东大会召开时间及其他有关具体事宜另行公告。该会议决议公告刊登于2010年4月20日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）进行了披露。

3、2010年4月28日召开公司第六届董事会第十四次临时会议。会议审议通过了公司2010年第1季度季度报告。该事项相关公告刊登于2010年4月30日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）进行了披露。

4、2010年5月31日召开公司第六届董事会第十五次临时会议。会议审议通过了《关于全面、深入开展财务会计基础工作专项活动的自查报告》的议案。

5、2010年6月8日召开公司第六届董事会第十六次临时会议。会议审议通过了1) 关于调整公司第六届董事会董事的议案；2) 审议通过了关于聘任公司高级管理人员的议案；3) 关于聘任公司董事会秘书及证券事务代表的议案；4) 关于与深圳骏然投资管理有限公司合作开发红花岭地块的议案；5) 关于召开公司2009年年度股东大会的议案。该会议决议公告刊登于2010年6月9日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）



进行了披露。

6、2010年6月29日召开公司第六届董事会第八次会议。会议审议通过了1)关于调整公司第六届董事会下设的战略、提名和薪酬与考核委员会委员的议案；2)关于向中国光大银行深圳分行深南支行申请综合授信额度的议案。该会议决议相关内容刊登于2010年6月30日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

7、2010年7月14日召开公司第六届董事会第十七次临时会议。会议审议通过了关于向江苏银行深圳分行申请综合授信额度人民币伍仟万元整（¥50,000,000.00），敞口叁仟万元整（¥30,000,000.00）续做，期限为壹年，授信品种为流动资金贷款和银行承兑汇票，由深圳市东部开发（集团）有限公司提供连带责任保证担保。

8、2010年8月3日召开公司第六届董事会第十八次临时会议。会议审议通过了同意本公司向上海浦东发展银行深圳分行申请综合授信额度人民币叁仟万元整（¥30,000,000.00），期限为壹年，由深圳市东部开发（集团）有限公司提供连带责任保证担保。

9、2010年8月23日召开公司第六届董事会第九次会议。会议审议通过了1)公司2010年半年度报告正文及半年度报告摘要；2)董事会决定：2010年半年度不进行利润分配，亦不用公积金转增股本。

10、2010年9月20日召开公司第六届董事会第十九次临时会议。会议审议通过了《深圳市天地（集团）股份有限公司关于深圳证监局现场检查的整改报告》的议案。该会议决议公告刊登于2010年9月21日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

11、2010年9月25日召开公司第六届董事会第二十次临时会议。会议审议通过了《关于公司向深圳市东部开发（集团）有限公司转让车辆的关联交易》的议案。

12、2010年10月15日召开公司第六届董事会第二十一次临时会议。会议审议通过了因公司发展的需要，依据《公司章程》的规定，经总经理黄海先生提名、第六届董事会提名委员会审核，决定聘任王志刚先生为公司副总经理职务，任期



自即日起至本届董事会任期结束止。该会议决议公告刊登于 2010 年 10 月 19 日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

13、2010 年 10 月 21 日召开公司第六届董事会第二十二次临时会议。会议审议通过了公司 2010 年第 3 季度季度报告。该会议决议相关内容公告刊登于 2010 年 10 月 23 日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

14、2010 年 10 月 29 日召开公司第六届董事会第二十三次临时会议。会议审议通过了 1)《关于全面、深入开展财务会计基础工作专项活动的整改报告》；2)《关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》；3)《深圳市天地（集团）股份有限公司财务会计相关负责人管理制度》的议案。

15、2010 年 11 月 18 日召开公司第六届董事会第二十四次临时会议。会议审议通过了“关于公司与深圳市博瑞福投资发展有限公司签订《关于盘活深圳新世纪广场闲置房产的补充协议书》的议案。该会议决议相关内容刊登于 2010 年 11 月 20 日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

16、2010 年 11 月 30 日召开公司第六届董事会第十次会议。会议审议通过了 1) 关于修改《公司章程》部分条款；2) 关于公司制定或修订部分内控制度；3)《公司关于深圳证监局现场检查的整改总结报告》；4) 关于改聘会计师事务所；5) 关于召开公司 2010 年第 1 次临时股东大会的议案。该会议决议相关内容刊登于 2010 年 12 月 1 日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

17、2010 年 12 月 13 日召开公司第六届董事会第二十五次临时会议。会议审议通过了同意本公司向深圳发展银行总行营业部申请综合授信额度人民币捌仟万元整（¥80,000,000.00 元），敞口人民币肆仟万元整（¥40,000,000.00 元），期限壹年，由深圳市东部开发（集团）有限公司提供连带责任保证担保。该会议决议相关内容刊登于 2010 年 12 月 15 日《证券时报》上，同时在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。



## （二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开的2009年年度股东大会、2010年第1次临时股东大会所作出的所有决议，董事会均已遵照执行。

2010年6月8日公司召开2009年年度股东大会审议通过了2009年度分红派息方案：以2009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0.449元（含税），合计派发现金6,230,155.18元。公司本次不进行公积金转增股本，不送红股。本次无限售条件流通股的股息于2010年8月6日通过股东托管证券公司（或其他托管机构）直接划入其资金账户，分红派息工作顺利完成。

## （三）审计委员会的履职情况汇总报告

公司董事会审计委员会由3名董事组成（其中独立董事2名），主任委员由独立董事有专业会计人士担任。根据中国证监会、深交所要求及《公司董事会审计委员会实施细则》、《公司独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会年报工作规程》的规定，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

① 认真审阅了公司2010年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信大华会计师事务所有限公司注册会计师协商确定了公司2010年度财务报告审计工作的时间安排；

② 在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

③ 公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流；

④ 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2010年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

⑤ 在立信大华会计师事务所有限公司出具2010年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对立信大华会计师事务所有限公司从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于下年度聘请会计师事务所的议案进行表决并形成决议。



#### （四）薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

公司董事会下设薪酬与考核委员会，成员由 5 名董事组成，其中 3 名为独立董事，主任委员由独立董事担任。董事会薪酬与考核委员会负责制定公司董事、监事及高级管理人员的考核标准，制定、审查公司董事、监事及高管人员的薪酬政策与方案，并依照上述考核标准及薪酬政策与方案进行考核。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会依据 2010 年度主要财务指标和经营目标的完成情况，公司董事、监事及高管人员分管工作范围及主要职责，董事、监事及高管人员岗位工作业绩考评系统中涉及指标的完成情况，董事、监事及高管人员的业务创新能力和创利能力的经营绩效情况，按照绩效评价标准和程序，审查了 2009 年度在公司领取薪酬的董事、监事和高级管理人员的薪酬兑现情况，并对公司在 2010 年年度报告中披露的董事、监事、和高级管理人员报酬进行核查，认为：公司董事、监事和高级管理人员在公司领取的报酬严格按照公司考核制度进行考核、兑现，公司所披露的报酬与实际发放情况相符。薪酬的决策程序符合相关法律、法规等有关规定。

#### 五、本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

经立信大华会计师事务所有限公司 审计，母公司 2010 年度实现净利润 -20,568,430.66 元，加上年初未分配利润 7,889,134.30 元，减 2010 年已分配利润 6,230,155.18 元，2010 年年末可供股东分配的利润为 -18,909,451.54 元。由于公司 2010 年度可供股东分配的利润为负值，因此公司本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

本预案需经 2010 年年度股东大会审议。

#### 六、现金分红政策在本报告期的执行情况及公司前三年现金分红的数额、与净利润的比率。

##### （一）现金分红政策在本报告期的执行情况

2009 年度分红派息方案为：以 2009 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 0.449 元(含税),合计派发现金 6,230,155.18 元。公司本次不进行公积金转增股本,不送红股。本次无限售条件流通股的股息于 2010 年 8 月 6 日通过股东托管证券公司(或其他托管机构)直接划入其资金账户,分红派息工作顺利完成。

(二) 公司前三年现金分红的数额及与净利润的比率

单位:人民币元

分红年度	现金分红数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2007	16,116,537.28	18,903,745.82	85.26%	36,391,632.82
2008	15,207,683.90	20,471,324.26	74.29%	32,084,064.76
2009	6,230,155.18	23,958,728.49	26.00%	7,889,134.30
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)		177.89%		

## 七、董事会对于内部控制责任的声明

报告期内,公司已建立起了较为完善合理的内部控制制度。公司制定的内部控制管理系列制度符合国家有关法律法规的要求,并已得到了有效遵守和执行,总体上保证了公司生产经营的正常进行,在一定程度上控制了管理风险。公司各项内控管理制度能够适应公司管理的要求和发展的需要,能够对编制真实公允的会计报表提供合理的保证。随着外部环境的变化和公司生产经营活动的发展,现有内部控制的有效性可能发生变化,公司将按照相关要求进一步修订和完善内部控制管理系列制度,使之始终适应公司发展的需要和国家有关法律法规的要求。

## 八、内幕信息知情人管理制度执行情况

为增强公司及董事、监事、高级管理人员守法合规意识,完善内幕信息知情人管理制度,杜绝利用公司内幕信息买卖公司股票的行为,防止出现敏感期内及



6 个月内短线买卖公司股票的行为，按照监管部门的要求，公司于 2009 年 10 月 21 日审议通过了《内幕信息知情人登记制度》。报告期内，公司严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，按制度规定做好内幕信息知情人的登记、报备工作；组织董事、监事、高级管理人员以及可接触内幕信息的相关岗位员工对相关文件进行学习，提高相关人员的保密意识，并将相关文件转发大股东、会计师事务所等外部单位和机构。报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

## 九、其他需要披露的事项

本公司 2010 年度选定信息披露报纸为《证券时报》，未有变更。



## 第九节 监事会报告

报告期内公司监事会根据《公司法》和《公司章程》等有关规定，本着对股东、对公司负责的精神，认真履行有关法律、法规赋予的职责，积极开展各项工作。

### 一、监事会的工作情况

在报告期内列席了各次董事会，出席了股东大会。2010 年共召开了八次监事会会议：

1、2010 年 4 月 16 日召开第六届监事会第十三次会议。会议审议通过了：1) 公司 2009 年度监事会工作报告；2) 公司 2009 年年度报告正文及摘要；3) 公司 2009 年度财务决算报告；4) 公司 2009 年度利润分配、分红派息预案；5) 《公司内部控制自我评价报告》的议案；6) 公司与东部集团签署 2010 年度混凝土日常关联交易框架协议的议案；7) 关于聘请 2010 年度财务审计单位及支付给会计师事务所报酬的议案；8) 关于制订《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案；9) 关于修改《公司章程》部分条款的议案；10) 关于修改《公司财务管理制度》的议案；11) 二〇〇九年年度股东大会召开时间及其他有关具体事宜。

2、2010 年 4 月 28 日召开第六届监事会第十四次会议。会议审议通过了“公司 2010 年第一季度季度报告”。

3、2010 年 6 月 4 日召开第六届监事会第十五次会议。会议审议通过了：1) 关于调整公司第六届监事会监事的议案；2) 关于与深圳市骏然投资管理有限公司合作开发公司红花岭地块的议案。

4、2010 年 6 月 29 日召开第六届监事会第十六次会议。会议审议通过了“补选第六届监事会监事主席的议案”。

5、2010 年 8 月 23 日召开第六届监事会第十七次会议。会议审议通过了“天地集团 2010 年半年度报告的议案”。

6、2010 年 9 月 20 日召开第六届监事会第十八次会议。会议审议通过了“公



司提供的《深圳市天地（集团）股份有限公司关于深圳证监局现场检查的整改报告》的议案”。

7、2010 年 10 月 21 日召开第六届监事会第十九次会议。会议审议通过了“天地集团 2010 年第三季度季度报告”。

8、2010 年 11 月 30 日召开第六届监事会第二十次会议。会议审议通过了：  
1) 关于修改《公司章程》部分条款的议案；2) 关于公司制定或修订部分内控制度的议案；3) 《公司关于深圳证监局现场检查的整改总结报告》的议案；4)、关于改聘会计师事务所的议案；5)、关于召开公司 2010 年第 1 次临时股东大会的议案。

## 二、监事会独立意见

### 1、天地集团公司依法运作情况：

监事会认为，公司一年来能严格按照《公司法》、《公司章程》、《证券法》及其他有关规章制度进行运作，公司及其公司董事、总经理等高级管理人员在生产经营中没有发现违法、违规现象，也没有发现有任何损害公司利益和股东权益的情况。

### 2、检查公司财务的情况

立信大华会计师事务所有限公司 为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。报告期内，公司没有做出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

### 3、检查公司项目投资情况：

(1) 截止本报告期末，西安市“天地时代广场项目”房地产开发累计完成投资 65,600 万元，完成该项目总投资的 100%。

(2) 报告期内投资 1,083 万元，用于购置混凝土运输车辆和设备，提高公司商品混凝土的生产能力和市场竞争力，取得较好的经济效益。

以上投资项目的实际进度与已披露计划进度相符，没有重大差异。资金投入和设备购置等均按照公司有关规定进行，未发现违纪、违规和损害公司利益及股东权益的情况。

### 4、募集资金情况：



公司在本报告期内没有募集资金，亦无报告期之前募集资金延续到本报告期使用的情况。1993 年上市发行募集资金的使用情况已经披露。

5、公司收购及出售资产、企业合并事项的情况：

报告期内，本公司没有发生收购及出售资产、企业合并事项。

6、关联交易情况：

报告期内，公司所涉及的关联交易公平，没有损害公司利益和股东权益。

7、对董事会出具的《公司内部控制自我评价报告》的意见

公司监事会已经审阅了《公司内部控制自我评价报告》，认为：公司内部控制就总体而言体现了完整性、合理性、有效性；《公司内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，公司监事会对董事会自我评价报告没有异议。

深圳市天地（集团）股份有限公司

监 事 会

二〇一一年三月三十一日



## 第十节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、报告期内发生的破产重整相关事项

报告期内，本公司没有发生破产重整相关事项。

### 三、持有其他上市公司股权的情况

报告期内，本公司不存在持有其他上市公司股权的情况。

### 四、报告期内公司收购及出售资产、企业合并事项

报告期内，本公司没有发生收购及出售资产、企业合并事项。

### 五、股权激励计划的具体实施情况

本报告期内公司没有实施股权激励计划。

### 六、报告期内发生的重大关联交易事项

#### （一）与日常经营相关的的关联交易

本公司向关联方销售货物有关明细资料如下：

金额单位：元

关联方名称	2010 年度	占同类交易 金额的比例	2009 年度	占同类交易 金额的比例
深圳市鹏城建筑集团有限公司	11,281,812.47	1.75%	23,365,110.77	6.06%
合 计	11,281,812.47	1.75%	23,365,110.77	6.06%



以上交易金额均是本公司向关联方销售混凝土商品，结算方式均为转账。该交易对本公司利润影响较小，不影响公司的独立性。上述销售货物的价格均在对外销售同类货物的市场价格基础上确定，不存在高于或低于市场价格的行为。由于混凝土业是公司重要的主业之一，而上述的关联方作为建筑施工企业，在日常经营活动中需要大量的商品混凝土，在可预见的将来，该等关联交易仍会持续发生。公司通过与集团公司签订关联交易框架协议，规范了上述关联交易行为，确保交易价格的公平、公允。

### （二）资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，公司没有发生资产收购、出售发生的关联交易。

### （三）公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

报告期内，公司没有与关联方共同对外投资发生的关联交易。

### （四）报告期期末公司与关联方的债权、债务或担保事项

金额单位:元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	期末余额	发生额	期末余额
深圳市鹏城建筑集团有限公司	控股公司之子公司	-3,683,773.86	9,948,815.38	-1,491,013.64	668,390.79
深圳市东部工程有限公司	控股公司之子公司	-	845,733.20	-	591,362.78
深圳市东部开发(集团)有限公司	控股股东	-11,756,030.00	-	2,600.50	2,600.50
深圳市天地房地产开发有限公司	控股公司之子公司	-	-	-	1,280,244.77
深圳市东部物业管理有限公司	控股公司之子公司	-	-	-	860,134.29



其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额累计数为-15,439,803.86 元，余额 10,794,548.58 元。上述关联方的债权、债务主要是由于本公司销售混凝土给对方形成应收款、预付对方工程款形成预付款项等方式形成的。

## （五）其他重大关联交易情况

### 1、接受担保

关联方为本公司借款提供担保有关明细资料如下：

关联方名称	2010-12-31	2009-12-31
深圳市东部开发（集团）有限公司	201,000,000.00	210,000,000.00
深圳市鹏城建筑集团有限公司	19,500,000.00	-
合计	220,500,000.00	210,000,000.00

### 2、重大关联交易合同

（1）2010 年 4 月 16 日，本公司与深圳市东部开发（集团）有限公司签订了关于商品混凝土日常关联交易框架协议书。该协议书中规定，2010 年度公司继续向东部集团及所属的房地产开发机构持续供应商品混凝土，预计 2010 年度产生的商品混凝土关联交易总额约人民币壹仟叁佰万元，占同类产品交易总量的 2.7% 左右。协议规定商品混凝土的销售价格确定原则为随行就市并保证不低于市场价格。该关联交易框架协议为公司正常经营活动的一部分，对公司利润及财务状况无不利影响。

该关联交易框架协议经公司独立董事事前认可，并且发表了独立董事意见，经公司第六届董事会第七次会议审议通过，2010 年 6 月 29 日，公司 2009 年年度股东大会最后审议通过了该议案。截至 2010 年 12 月 31 日，公司与东部集团的关联交易总额为 11,281,812.47 元。

以上内容详见 2010 年 4 月 20 日、2010 年 6 月 30 日《证券时报》及巨潮资讯网。

（2）2008 年 12 月 30 日，经本公司之子公司东建公司、深圳市天地（集团）股份有限公司东建混凝土分公司（以下简称“东建分公司”）与深圳市东部开发



（集团）有限公司及深圳市鹏城建筑集团有限公司友好协商，签订了《抵款协议书》，深圳市东部开发（集团）有限公司愿意以其开发建设的“万象天成”项目（盛龙花园二期）部分在建房产（即深圳市龙岗中心区万象天成住宅小区 40 套商品住宅，总建筑面积为 3,041.01 平方米）为深圳市鹏城建筑集团有限公司折抵部分应付东建公司、东建分公司的商品混凝土货款。该在建房产经深圳市德正信资产评估有限公司德正信专评报字[2008]第 019 号资产评估报告书评估截止 2008 年 12 月 4 日评估值为 20,608,900.00 元，深圳市东部开发（集团）有限公司将其作价人民币 20,153,569.00 元（大写：人民币贰仟零壹拾伍万叁仟伍佰陆拾玖元整）折抵深圳市鹏城建筑集团有限公司欠本公司下属东建公司、东建分公司等额的应收混凝土款项。同时深圳市东部开发（集团）有限公司承诺若本公司转让该房产的总价格低于本次作价时，由其全额补偿差价或以上述作价进行回购，一切费用由其承担。截止 2010 年 12 月 31 日，上述房款已由深圳市东部开发（集团）有限公司代收完毕并转回本公司下属东建公司、东建分公司。

该抵款协议经公司独立董事事前认可，并且发表了独立董事意见，经公司第六届董事会第四次临时会议及公司 2008 年第 2 次临时股东大会审议通过。

以上内容详见 2008 年 12 月 13 日《证券时报》及巨潮资讯网。

## 七、重大合同及履行情况

### （一）托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产事项。

报告期内，公司与深圳市博瑞福投资发展有限公司签订了《关于盘活深圳新世纪广场闲置房产的补充协议书》（以下简称“补充协议”）。

为了改善公司的资产结构和现金流状况，解决公司历史遗留问题，整合企业资源，2008 年 10 月，公司与深圳市博瑞福投资发展有限公司签订了《关于盘活深圳新世纪广场闲置房产的协议书》（以下简称“协议书”），将公司（甲方）在深圳新世纪广场项目的闲置房产通过“先托管、后续建、再转让”的方式出售给深圳市博瑞福投资发展有限公司（乙方）。本次交易经公司第六届董事会第三次临



时会议及公司 2008 年第 1 次临时股东大会审议通过。公告具体内容详见 2008 年 10 月 28 日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）“关于盘活深圳新世纪广场权益房产的公告”。

报告期内，协议双方均按照协议的约定履行义务，承担责任，但由于新世纪广场项目本身的复杂性，导致在协议约定的首期两年托管期限内，乙方未完成新世纪广场的续建工作。为继续有效共同推进新世纪闲置房产的盘活工作，经过双方友好协商，一致同意继续按《协议书》约定方式及内容合作，并就《协议书》中托管期限延长等事宜达成如下补充协议：

1、甲乙双方同意，《协议书》所及托管期限继续延长，延长期限为两年（即自 2010 年 11 月 18 日始至 2012 年 11 月 17 日止）。

2、甲乙双方同意，在补充协议第一条所及两年托管期限届满时，具备下列条件之一的，托管期限应自动延长，延长期限为两年（即自 2012 年 11 月 18 日始至 2014 年 11 月 17 日止）：

(1) 依《协议书》相关约定，托管期限应自动延长的；或

(2) 新世纪建设发展(深圳)有限公司经法院裁定受理破产申请的；或

(3) 政府部门或司法机关将新世纪广场项目土地使用权从新世纪公司变更为其其他主体的；或

(4) 新世纪广场项目复工续建手续业已报相关政府部门审批通过的。

3、自补充协议签订之日起至 2012 年 11 月 17 日止（如补充协议第二条所及托管期限自动延长条件成就的，则至 2014 年 11 月 17 日止）的托管期限内，乙方应向甲方支付的托管收益按甲方房产建筑面积每月每平方米人民币壹拾肆元计算，分托管年度支付，每托管年度应付托管收益人民币伍佰贰拾万零捌仟元（RMB5,208,000.00 元/年）。

4、若补充协议第一条和第二条所及之托管期限提前终止（即广场项目在上述托管期限届满之前通过竣工验收）的，甲方实际收取的超出实际托管期限部分的托管收益的处理方式仍依《协议书》相关约定执行。

5、补充协议第二条所及之自动延长的两年托管期限届满时（即 2014 年 11 月 17 日），若广场项目业已开工续建但尚未通过竣工验收的，则托管期限应自动继续



顺延至续建工作完成之日止，但延长期限最长不得超过三年（即最长期限延至 2017 年 11 月 17 日止）。在上述顺延托管期限内的第一个 12 个月（即 2014 年 11 月 18 日始至 2015 年 11 月 17 日止）的期间内，托管收益按甲方房产建筑面积每月每平方米人民币贰拾元计算；超过上述期间的（即 2015 年 11 月 18 日始至 2017 年 11 月 17 日止），托管收益应按人民币 1.8 亿×中国人民银行同期贷款基准利率×1.1 倍计算并按月支付。

6、依据《协议书》及补充协议约定甲方房产委托乙方托管的托管期限内，乙方承担托管期间甲方房产所产生的或与甲方房产有关的一切税、费（甲方托管收益所涉税费除外），甲方房产续建费用及由此产生的法律责任由乙方承担。

7、补充协议为《协议书》的有效组成部分，与《协议书》具同等法律效力，除补充协议另有约定者外，其余仍按《协议书》约定履行。

本次交易不构成关联交易。

公告具体内容详见 2010 年 11 月 20 日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）“公司第六届董事会第二十四次临时会议决议公告”。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司累计已确认托管费收入 8,062,000.00 元，同时根据在建工程账面成本与合同价之比例相应摊销资产成本及承担税费 6,902,501.00 元，确认净收益 1,156,799.00 元。其中本报告期确认托管费收入 3,902,000.00 元，同时根据在建工程账面成本与合同价之比例相应摊销资产成本及承担税费 3,328,581.00 元，确认净收益 573,419.00 元。

## （二）重大担保

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
天地峰景按揭房业主	2006-021	400.00	2005 年 11 月 20 日	400.00	银行抵押担保	银行与购房人签订购房合同之日起至购房人办妥正式抵押手续，并将房产证交由银行之日止	否	否



西安千禧“天地时代广场”楼房按揭房业主	2010-006	12,673.00	2008年06月15日	12,673.00	银行抵押担保	银行与购房人签订购房合同之日起至购房人办妥正式抵押手续，并将房产证交由银行之日止	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				0.00
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			0.00	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				13,073.00
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
西按千禧国际置业有限公司	2008-015	16,000.00	2008年04月24日	16,000.00	连带担保	自“不可撤销担保书”生效之日起至借款、垫款或其他债务履行期届满之日起另加两年	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				-11,550.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				0.00
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			0.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				-11,550.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			0.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				13,073.00
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				41.92%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				0.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0.00				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				0.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				<p>(1) 本公司向中国光大银行深圳深南支行、平安银行深圳高新北支行为本公司开发的天地峰景园楼盘的购房人发放的按揭贷款承担不可撤销的连带保证责任，该等按揭贷款金额最高为购房总价的 80%。截止 2010 年 12 月 31 日，商品房承购人向银行提供抵押贷款担保尚未结清的担保共 10 户，金额约 400 万元。</p> <p>(2) 本公司向招商银行股份有限公司西安钟楼支行为本公司开发的西安千禧“天地时代广场”楼盘的购房人发放的按揭贷款承担不可撤销的连带保证责任。截止 2010 年 12 月 31 日，商品房承购人向银行提供抵押贷款担保尚未结清的合计担保共 436 户，金额约 12,673 万元。</p>				



### （三）委托现金资产管理事项及委托贷款事项

报告期内没有发生，也没有以前期间发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理事项及委托贷款事项。

### （四）其他重大合同

报告期内，公司召开第六届董事会第十六次临时会议，审议通过了关于与深圳市骏然投资管理有限公司（乙方）合作开发我公司西丽红花岭地块（以下简称“该地块”）的议案。2010年6月29日，该议案经公司2009年年度股东大会审议通过。公司于2010年7月9日与乙方签订了“西丽红花岭地块房地产合作开发框架协议书”。

该地块位于深圳市南山区沿河路，东南紧依塘朗山，为石场停产转产安置用地，总规划用地面积为49,293.9平方米。其中“该地块”中的21,790.3平方米（以下简称“A地块”）我公司已于1993年签订《土地使用合同书》，土地用途为工业、单身宿舍、食堂，其余面积27,503.6平方米（以下简称“B地块”）由于多种原因一直未能完善用地手续。

具体合作方式为：1、由乙方负责协助甲方按现行规划（商住用地）完善“A地块”土地开发用地手续。2、由乙方负责协助甲方办理“B地块”土地开发用地手续，按照国家法规和土地政策的要求办理至甲方名下，实现“该地块”49,293.9平方米全部土地的整体开发。3、上述工作完成后，甲、乙双方按重新核发的《建设用地规划许可证》的开发要求，按照共同开发、共同投资、共同受益的原则合作开发该房地产项目：①投资：甲方占该项目投资的60%，乙方占该项目投资的40%；②利润分配：甲、乙双方按投资比例分配该项目的净利润[项目利润总额×(1—企业所得税率)]；如项目出现亏损，双方也按投资比例共同承担。

如乙方未能在协议生效后六个月内，完成协议规定的工作，则乙方不再享有该项目合作方的任何权益，甲方退回乙方人民币500万保证金，协议书自动终止，甲方不承担任何违约责任。如甲方在取得政府许可完善“该地块”用地手续的相关文件后单方面解除协议，甲方应返还乙方支付的人民币500万元保证金，同时赔偿乙方违约金人民币500万元及按约定乙方预期应实现的收益后解除协议，但



如果乙方不能按协议规定时间支付地价款，视为乙方自动放弃该项目相关权利，并支付违约金人民币 500 万，协议自动解除。

骏然投资于 2010 年 7 月 20 日支付公司 500 万元人民币作为合作保证金。截止 2011 年 3 月 31 日，相关的土地权证未办理完善，收取的保证金也未退还。

以上内容详见 2010 年 6 月 9 日、6 月 30 日《证券时报》及巨潮资讯网。

## 八、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

### （一）承诺事项

在本公司股权分置改革方案中，公司第一大股东深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”）及第二大股东深圳市投资控股有限公司作出了以下承诺：

#### （1）法定承诺事项

本公司全体非流通股股东承诺：所持有的本公司非流通股份自改革方案实施之日起，在十二个月内不通过交易所挂牌交易。在此项承诺期满后，其通过证券交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，二十四个月内不超过百分之十。

#### （2）特别承诺事项

① 本公司第一大股东东部集团承诺：所持有的本公司非流通股份自改革方案实施之日起，在四十八个月内不通过交易所挂牌交易。在此项承诺期满后，其通过证券交易所挂牌交易出售股份占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，二十四个月内不超过百分之十。

② 本公司全体非流通股股东保证，本公司未来三年（2006 年度～2008 年度）的净利润总额不低于 6,000 万元，即本公司未来三年的平均净利润不低于 2,000 万元（经会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告确认），若公司未来三年的净利润未达到以上保证金额，则实际实现的净利润额与以上保证金额之间的差额由非流通股股东以现金补足方式注入上市公司。

③ 本公司全体非流通股股东承诺，在 2007 年～2009 年召开的年度股东大会



上，就本公司2006年~2008年年度的利润分配提出以下议案并投赞成票：深天地当年度的现金分红比例将不低于该年度可分配利润的35%。方案摘要见2006年1月24日《证券时报》；方案全文见同日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

### （3）补充承诺

① 为了确保实现上述承诺，东部集团将持有的全部深天地股份（股权分置改革前为 55,500,000 股，股权分置改革后为 46,914,468 股）交中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结临时保管，期限由 2006 年 3 月 14 日至 2009 年 7 月 31 日。在此期间，在该等股权上不能设置质押等担保物权，同时东部集团也不能转让或通过股权托管、司法裁定等方式变相转让上述股权。

② 深天地 2008 年年度报告公告后，如深天地 2006 年~2008 年的净利润未达到上述承诺的保证金额，东部集团独自将深天地实际实现的净利润与以上保证金额之间的差额以现金的形式补足，如未能补足现金，东部集团将在年报公告后三十个交易日内将所持有的深天地部分或全部股份变现，所得资金进入中国证券登记结算有限公司深圳分公司指定账户，用于补足深天地实际实现的净利润与上述保证金额之间的差额。

### （二）承诺履行情况

股权分置改革完成后，第一大股东——深圳市东部开发（集团）有限公司和公司第二大股东——深圳市投资控股有限公司均履行了各自的承诺。截至 2009 年末，上述分红承诺已履行完毕，深圳市东部开发（集团）有限公司所持股份已解除冻结临时保管；深圳市投资控股有限公司所持限售股份已全部解除限售上市流通。

报告期内，按照股改承诺，深圳市东部开发（集团）有限公司所持有的 6,937,812 股有限售条件股份已解除限售上市流通，目前该公司持有的有限售条件股份数量为 39,976,656 股，东部集团其它承诺仍在履行中。2010 年的解除限售工作正在进行中。

公司不存在资产或项目的盈利预测的情况。



## 九、聘任、解聘会计师事务所、支付给聘任会计师事务所的报酬及为公司提供审计服务年限情况

公司原聘请深圳市鹏城会计师事务所有限公司担任本公司 2010 年度财务审计单位，由于该所业务量及时间安排原因，无法保证按期完成审计工作。为保障公司 2010 年度财务报告审计工作顺利进行，经双方协商，一致同意深圳市鹏城会计师事务所有限公司不再担任公司 2010 年度财务报告审计机构。

经公司第六届董事会第十次会议审议和经公司 2010 年第 1 次临时股东大会审议批准，聘请立信大华会计师事务所有限公司担任本公司 2010 年度财务审计单位，支付给会计师事务所的报酬为人民币叁拾万元整（¥300,000.00 元）。就公司改聘会计师事务所事宜，公司董事会审计委员会出具了书面审核意见，独立董事也发表了同意更换的确认意见。

## 十、报告期内，公司、公司董事、监事、高级管理人员及公司股东等受监管部门处罚情况

（一）报告期内，公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受到有权机关的调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会的稽查和行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

（二）报告期深圳证监局对公司现场检查及整改情况说明

中国证监会深圳监管局（以下简称“深圳证监局”）于 2010 年 3 月 26 日起对我公司自 2007 年以来在公司治理、信息披露、财务管理与会计核算、财务会计基础工作等方面的情况进行了现场检查，针对此次检查中发现的问题，深圳证监局于 2010 年 8 月 16 日对我公司出具了《关于深圳市天地（集团）股份有限公司现场检查的监管意见》（深证局公司字【2010】49 号，以下简称“《意见》”）。接到《意见》后，公司领导高度重视，及时向公司全体董事、监事及高级管理人员作了通报，并同时召开专题会议，认真分析通知中的各项内容，研究部署落实部



门分工和整改时间安排。会后，我们针对通知中发现的问题和整改要求，对照《公司法》、《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120号）及《内幕信息知情人登记制度》等有关法律法规及规定进行了全面认真的核查，制定了相应的整改措施和方案，并经公司第六届董事会第十九次临时会议审议通过并公告（详见2010年9月21日《证券时报》及中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。

随后，在董事长和总经理的亲自领导下，根据整改方案开始逐项整改，责任落实到具体的职能部门和个人。期间，我公司严格按照证监局和公司治理的要求，对《公司章程》、《公司总经理工作细则》等制度进行了修订；制订了《对外担保制度》、《重大信息内部报告制度》、《关联交易管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》，并下发至总部各部门及各下属企业。同时，针对整改通知中涉及的问题，公司及时按照整改方案一一落实，在规定的时间内完成了整改。最后，根据公司整改情况形成了整改总结报告，并提交公司第六届董事会第十次会议进行审议并公告（详见2010年12月1日《证券时报》及中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。

本次现场检查，切实提高了公司治理水平，是对公司进一步完善公司治理，加强规范运作的全面指导，对公司提高各项管理水平起到了积极的推动作用。今后，公司将继续按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，根据公司发展的实际状况，进一步完善法人治理结构，充分发挥董事会各专门委员会的作用，继续关注广大股东的需求，维护公司良好的资本市场形象。

## 十一、报告期内公司接待调研及采访情况

公司严格遵守《上市公司公平信息披露指引》，认真执行公司《接待和推广制度》。公司及相关信息披露义务人严格遵循公平信息披露的原则，无实行差别对待政策，无向特定对象披露、透露或泄漏未公开重大信息等情况。



接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年度	深圳公司总部	电话沟通及现场接待	个人投资者	主要就公司生产经营状况、资产状况、发展前景等状况进行沟通，听取投资者意见。

## 十二、其他重要事项信息披露情况

公司有关重大事项的定期报告、临时报告在报告期内共有 33 份，均在《证券时报》及中国证监会指定的网站（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露。主要临时公告如下：

公告编号	公告日期	公告内容	刊登具体位置
2010-001	2010-01-21	公司澄清公告	证券时报 C5 版、巨潮网
2010-002	2010-03-19	公司关于深圳市投资控股有限公司减持股份的公告	证券时报 B4 版、巨潮网
2010-003	2010-04-03	第六届董事会第六次会议决议公告	证券时报 D3 版、巨潮网
2010-004	2010-04-20	第六届董事会第七次会议决议公告	证券时报 D5 版、巨潮网
2010-005	2010-04-20	第六届监事会第十三次会议决议公告	证券时报 D5 版、巨潮网
2010-006	2010-04-20	2009 年年度报告	证券时报 D5 版、巨潮网
		2009 年年度报告摘要	证券时报 D5 版、巨潮网
		2009 年年度审计报告	证券时报 D5 版、巨潮网
2010-007	2010-04-20	公司与东部集团签署商品混凝土日常关联交易公告	证券时报 C4 版、巨潮网
2010-008	2010-04-20	公司内部控制自我评价报告	证券时报 C4 版、巨潮网
2010-009	2010-04-30	公司 2010 年第一季度报告	证券时报 D28 版、巨潮网
2010-010	2010-05-05	公司限售股份解除限售提示性公告	证券时报 D5 版、巨潮网
2010-011	2010-05-06	公司全资子公司—西安千禧国际置业有限公司关于取得东亚银行西安分行借款的公告	证券时报 D11 版、巨潮网
2010-012	2010-06-09	第六届董事会第十六次临时会议决议公告	证券时报 D7 版、巨潮网
2010-013	2010-06-09	第六届监事会第十五次会议决议公告	证券时报 D7 版、巨潮网
2010-014	2010-06-09	公司关于召开二〇〇九年年度股东大会的通知	证券时报 D7 版、巨潮网



2010-015	2010-06-29	关于深圳市东部开发（集团）有限公司减持股份的公告	证券时报 B4、巨潮网
2010-016	2010-06-30	2009 年年度股东大会决议公告	证券时报 C8、巨潮网
2010-017	2010-06-30	第六届董事会第八次会议决议公告	证券时报 C8、巨潮网
2010-018	2010-06-30	第六届监事会第十六次会议决议公告	证券时报 C8、巨潮网
2010-019	2010-07-15	公司关于控股股东股权质押的公告	证券时报 D7 版、巨潮网
2010-020	2010-07-30	2009 年度权益分派实施公告	证券时报 D12 版、巨潮网
2010-021	2010-08-25	2010 年半年度报告摘要	证券时报 D60 版、巨潮网
		2010 年半年度财务报告	证券时报 D60 版、巨潮网
		2010 年半年度报告	证券时报 D60 版、巨潮网
2010-022	2010-08-27	公司关于深圳市东部开发（集团）有限公司坚持股份的公告	证券时报 A8 版、巨潮网
2010-023	2010-09-08	关于子公司那个房屋租赁合同的公告	证券时报 D8 版、巨潮网
2010-024	2010-09-21	第六届董事会第十九次临时会议决议公告	证券时报 D16 版、巨潮网
2010-025	2010-09-21	第六届监事会第十八次会议决议公告	证券时报 D16 版、巨潮网
2010-026	2010-10-19	第六届董事会第二十一临时会议决议公告	证券时报 C8 版、巨潮网
2010-027	2010-10-23	2010 年第三季度报告	证券时报 A24 版、巨潮网
2010-028	2010-11-20	第六届董事会第二十四次临时会议决议公告	证券时报 B18 版、巨潮网
2010-029	2010-12-01	第六届董事会第十次会议决议公告	证券时报 D16 版、巨潮网
2010-030	2010-12-01	第六届监事会第二十次会议决议公告	证券时报 D16 版、巨潮网
2010-031	2010-12-01	关于召开 2010 年第 1 次临时股东大会的通知	证券时报 D16 版、巨潮网
2010-032	2010-12-15	第六届董事会第二十五次临时会议决议公告	证券时报 D15 版、巨潮网
2010-033	2010-12-17	2010 年第 1 次临时股东大会决议公告	证券时报 A15 版、巨潮网

### 十三、控股子公司发生的重大事项

2009 年，公司控股子公司深圳市天地混凝土有限公司和天地混凝土横岗分公司优先取得了深圳市贸工局颁发的资源综合利用认定证书，通过了深圳市国家税务局资源综合利用产品减免税登记备案，从 2010 年 1 月 1 日起开始执行，有效期一年。报告期内，天地集团远东混凝土分公司和东建混凝土分公司也相继取得了销售商品混凝土增值税的减免，减免期限至 2010 年 12 月 31 日。该项优惠政策的实施对公司混凝土主业的生产经营将产生有利的影响。



## 第十一节 财务报告

### 审计报告

立信大华审字[2011]151号

深圳市天地（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称深天地）财务报表，包括2010年12月31日的资产负债表和合并资产负债表，2010年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是深天地管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为



发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，深天地财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深天地2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 杨 熹

中国注册会计师： 张朝铖

中国 北京

二〇一一年三月三十一日



深圳市天地(集团)股份有限公司  
合并资产负债表  
2010年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	95,423,619.16	75,302,737.35
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
应收票据	(二)	1,650,000.00	-
应收账款	(三)	282,262,814.06	211,024,875.79
预付款项	(五)	3,117,920.15	12,596,493.97
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(四)	12,526,102.57	16,898,016.85
买入返售金融资产		-	-
存货	(六)	211,019,882.03	393,639,386.35
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		606,000,337.97	709,461,510.31
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(七)	450,000.00	450,000.00
投资性房地产	(八)	4,087,808.75	4,270,743.59
固定资产	(九)	122,886,780.02	145,632,749.29
在建工程	(十)	142,998,184.75	146,088,374.75
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	(十一)	9,570,977.22	10,750,463.07
开发支出		-	-
商誉	(十二)	1,052,946.10	1,052,946.10
长期待摊费用	(十三)	10,970,077.48	13,798,090.46
递延所得税资产	(十四)	40,504,221.26	40,355,056.67
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		332,520,995.58	362,398,423.93
资产总计		938,521,333.55	1,071,859,934.24



深圳市天地(集团)股份有限公司  
合并资产负债表(续)  
2010年12月31日

金额单位: 人民币元

项目	附注五	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	(十六)	220,500,000.00	210,000,000.00
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据	(十七)	52,290,306.12	7,000,000.00
应付账款	(十八)	198,752,872.11	246,020,092.20
预收款项	(十九)	28,212,137.14	85,650,150.99
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	(二十)	22,792,047.14	16,155,060.95
应交税费	(二十一)	18,526,124.84	10,651,452.60
应付利息	(二十二)	320,678.00	-
应付股利	(二十三)	3,104,149.71	3,104,149.71
其他应付款	(二十四)	49,070,474.13	65,073,289.80
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
一年内到期的非流动负债		-	115,500,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		593,568,789.19	759,154,196.25
非流动负债:			
长期借款	(二十五)	27,558,785.15	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	2,134,578.62
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		27,558,785.15	2,134,578.62
负债合计		621,127,574.34	761,288,774.87
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	(二十六)	138,756,240.00	138,756,240.00
资本公积	(二十七)	84,919,540.47	84,919,540.47
减:库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	(二十八)	37,257,775.24	37,257,775.24
一般风险准备		-	-
未分配利润	(二十九)	50,941,731.63	44,023,593.74
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		311,875,287.34	304,957,149.45
少数股东权益		5,518,471.87	5,614,009.92
所有者权益合计		317,393,759.21	310,571,159.37
负债和所有者权益总计		938,521,333.55	1,071,859,934.24

法定代表人: \_\_\_\_\_

主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_

会计机构负责人: \_\_\_\_\_

(附注系财务报表的组成部分)



## 深圳市天地(集团)股份有限公司

## 合并利润表

2010年1-12月

金额单位：人民币元

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三十)	919,614,365.07	780,131,223.10
其中：营业收入		919,614,365.07	780,131,223.10
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		896,162,412.98	758,139,862.25
其中：营业成本	(三十)	781,494,993.53	660,331,283.78
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	(三十一)	19,797,055.17	22,425,194.68
销售费用		10,414,408.87	14,431,887.16
管理费用		56,422,581.55	51,566,852.09
财务费用	(三十三)	19,953,289.79	8,314,660.09
资产减值损失	(三十二)	8,080,084.07	1,069,984.45
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,451,952.09	21,991,360.85
加：营业外收入	(三十四)	5,184,598.89	1,086,757.20
减：营业外支出	(三十五)	1,340,800.33	487,995.63
其中：非流动资产处置损失		253,965.31	13,216.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,295,750.65	22,590,122.42
减：所得税费用	(三十六)	14,242,995.63	-1,196,216.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		13,052,755.02	23,786,338.85
其中：归属于母公司所有者的净利润		13,148,293.07	23,958,728.49
少数股东损益		-95,538.05	-172,389.64
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0948	0.1727
（二）稀释每股收益		0.0948	0.1727
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		13,052,755.02	23,786,338.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		13,148,293.07	23,958,728.49
归属于少数股东的综合收益总额		-95,538.05	-172,389.64

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元。

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市天地(集团)股份有限公司  
合并现金流量表  
2010年1-12月

金额单位：人民币元

项目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		732,231,881.26	685,314,279.89
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(三十八)	57,056,564.16	54,636,220.66
经营活动现金流入小计		789,288,445.42	739,950,500.55
购买商品、接受劳务支付的现金		486,280,576.53	476,598,697.88
支付给职工以及为职工支付的现金		61,049,011.41	46,554,999.37
支付的各项税费		47,785,722.32	72,739,641.70
支付其他与经营活动有关的现金	(三十八)	67,428,336.61	56,994,575.14
经营活动现金流出小计		662,543,646.87	652,887,914.09
经营活动产生的现金流量净额		126,744,798.55	87,062,586.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,575,331.30	2,022,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,575,331.30	2,022,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,205,963.61	18,759,170.19
投资支付的现金		-	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	16,489,267.00
支付其他与投资活动有关的现金	(三十八)	21,336,123.00	-
投资活动现金流出小计		28,542,086.61	35,248,437.19
投资活动产生的现金流量净额		-26,966,755.31	-33,226,237.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		317,819,000.00	260,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		317,819,000.00	260,000,000.00
偿还债务支付的现金		396,000,000.00	267,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,812,284.43	34,049,898.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		418,812,284.43	301,849,898.84
筹资活动产生的现金流量净额		-100,993,284.43	-41,849,898.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-1,215,241.19	11,986,450.43
加：期初现金及现金等价物余额		75,302,737.35	63,316,286.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		74,087,496.16	75,302,737.35

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市天地(集团)股份有限公司  
合并股东权益变动表  
2010年1-12月

金额单位: 人民币元

项目	本期金额							上期金额						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	138,756,240.00	84,919,540.47	37,257,775.24	44,023,593.74	-	5,614,009.92	310,571,159.37	138,756,240.00	84,919,540.47	37,257,775.24	37,287,292.77	-	3,751,307.69	301,972,156.17
加: 会计政策变更														
前期差错更正											-2,014,743.62		-698,988.35	-2,713,731.97
其他														
二、本年初余额	138,756,240.00	84,919,540.47	37,257,775.24	44,023,593.74	-	5,614,009.92	310,571,159.37	138,756,240.00	84,919,540.47	37,257,775.24	35,272,549.15	-	3,052,319.34	299,258,424.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				6,918,137.89	-	-95,538.05	6,822,599.84				8,751,044.59	-	2,561,690.58	11,312,735.17
(一) 净利润				13,148,293.07	-	-95,538.05	13,052,755.02				23,958,728.49	-	-172,389.64	23,786,338.85
(二) 其他综合收益														
上述(一)和(二)小计				13,148,293.07	-	-95,538.05	13,052,755.02				23,958,728.49	-	-172,389.64	23,786,338.85
(三) 所有者投入和减少资本													2,734,080.22	2,734,080.22
1. 所有者投入资本													2,734,080.22	2,734,080.22
2. 股份支付计入所有者权益的金额														
3. 其他														
(四) 利润分配				-6,230,155.18	-		-6,230,155.18				-15,207,683.90	-		-15,207,683.90
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配				-6,230,155.18			-6,230,155.18				-15,207,683.90			-15,207,683.90
4. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(六) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(七) 其他														
四、本期末余额	138,756,240.00	84,919,540.47	37,257,775.24	50,941,731.63	-	5,518,471.87	317,393,759.21	138,756,240.00	84,919,540.47	37,257,775.24	44,023,593.74	-	5,614,009.92	310,571,159.37

法定代表人: \_\_\_\_\_ 会计机构负责人: \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_



深圳市天地(集团)股份有限公司  
母公司资产负债表  
2010年12月31日

金额单位：人民币元

项目	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		58,793,223.86	33,140,248.24
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产		-	-
应收票据		1,200,000.00	-
应收账款	(一)	100,238,114.87	78,033,531.95
预付款项		654,692.82	210,841.34
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(二)	195,686,552.91	179,857,712.47
买入返售金融资产		-	-
存货		3,925,737.32	5,045,566.09
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		360,498,321.78	296,287,900.09
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(三)	122,242,061.47	122,242,061.47
投资性房地产		2,499,517.68	2,584,020.84
固定资产		52,393,200.84	61,606,236.11
在建工程		142,998,184.75	146,088,374.75
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		4,868,541.04	5,268,695.10
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		1,426,953.66	1,672,967.35
递延所得税资产		33,416,796.98	34,271,453.04
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		359,845,256.42	373,733,808.66
资产总计		720,343,578.20	670,021,708.75



深圳市天地(集团)股份有限公司  
母公司资产负债表(续)  
2010年12月31日

金额单位: 人民币元

项目	附注十二	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款		220,500,000.00	210,000,000.00
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		35,048,214.83	7,000,000.00
应付账款		39,350,394.89	39,951,029.08
预收款项		4,690,936.60	3,384,936.60
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬		11,100,939.26	7,815,636.74
应交税费		19,432,949.96	21,523,406.84
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		153,048,300.76	116,376,271.75
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		483,171,736.30	406,051,281.01
非流动负债:			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		483,171,736.30	406,051,281.01
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		138,756,240.00	138,756,240.00
资本公积		80,067,278.20	80,067,278.20
减: 库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		37,257,775.24	37,257,775.24
一般风险准备		-	-
未分配利润		-18,909,451.54	7,889,134.30
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		237,171,841.90	263,970,427.74
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		237,171,841.90	263,970,427.74
负债和所有者权益总计		720,343,578.20	670,021,708.75

法定代表人: \_\_\_\_\_

主管会计工作负责人: \_\_\_\_\_

会计机构负责人: \_\_\_\_\_

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市天地(集团)股份有限公司  
母公司利润表  
2010年1-12月

金额单位：人民币元

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(四)	204,899,786.60	244,110,181.59
其中：营业收入		204,899,786.60	244,110,181.59
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		225,619,312.65	259,050,023.48
其中：营业成本	(四)	184,656,398.13	213,223,552.02
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加		608,522.18	2,045,466.39
销售费用		2,952,404.43	3,407,659.93
管理费用		26,044,320.10	31,976,291.51
财务费用		7,008,971.08	7,075,628.83
资产减值损失		4,348,696.73	1,321,424.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-20,719,526.05	-14,939,841.89
加：营业外收入		1,069,444.97	298,631.95
减：营业外支出		141,302.85	127,137.98
其中：非流动资产处置损失		68,036.91	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-19,791,383.93	-14,768,347.92
减：所得税费用		777,046.73	-5,781,101.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,568,430.66	-8,987,246.56
六、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		-20,568,430.66	-8,987,246.56

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市天地(集团)股份有限公司  
母公司现金流量表  
2010年1-12月

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		188,087,528.21	129,566,686.82
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		295,563,063.27	73,181,497.60
经营活动现金流入小计		483,650,591.48	202,748,184.42
购买商品、接受劳务支付的现金		156,473,454.17	116,058,790.83
支付给职工以及为职工支付的现金		25,200,886.91	21,201,038.15
支付的各项税费		7,740,873.99	14,889,026.35
支付其他与经营活动有关的现金		266,338,175.62	52,341,128.43
经营活动现金流出小计		455,753,390.69	204,489,983.76
经营活动产生的现金流量净额		27,897,200.79	-1,741,799.34
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,534,961.30	95,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,534,961.30	95,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		813,312.00	3,974,837.02
投资支付的现金		-	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	16,489,267.00
支付其他与投资活动有关的现金		21,336,123.00	-
投资活动现金流出小计		22,149,435.00	20,464,104.02
投资活动产生的现金流量净额		-20,614,473.70	-20,369,104.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		287,000,000.00	260,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		287,000,000.00	260,000,000.00
偿还债务支付的现金		276,500,000.00	223,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,465,874.47	25,547,407.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		289,965,874.47	248,847,407.59
筹资活动产生的现金流量净额		-2,965,874.47	11,152,592.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>4,316,852.62</b>	<b>-10,958,310.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额		33,140,248.24	44,098,559.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>37,457,100.86</b>	<b>33,140,248.24</b>

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市天地(集团)股份有限公司  
母公司股东权益变动表  
2010年1-12月

金额单位：人民币元

项目	本期金额					上期金额				
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	138,756,240.00	80,067,278.20	37,257,775.24	7,889,134.30	263,970,427.74	138,756,240.00	80,067,278.20	37,257,775.24	43,444,775.87	299,526,069.31
加：会计政策变更					-					-
前期差错更正					-				-11,360,711.11	-11,360,711.11
其他					-					-
二、本年年初余额	138,756,240.00	80,067,278.20	37,257,775.24	7,889,134.30	263,970,427.74	138,756,240.00	80,067,278.20	37,257,775.24	32,084,064.76	288,165,358.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-26,798,585.84	-26,798,585.84	-	-	-	-24,194,930.46	-24,194,930.46
（一）净利润				-20,568,430.66	-20,568,430.66				-8,987,246.56	-8,987,246.56
（二）其他综合收益					-					-
上述（一）和（二）小计				-20,568,430.66	-20,568,430.66				-8,987,246.56	-8,987,246.56
（三）所有者投入和减少资本					-					-
1. 所有者投入资本					-					-
2. 股份支付计入所有者权益的金额					-					-
3. 其他					-					-
（四）利润分配				-6,230,155.18	-6,230,155.18				-15,207,683.90	-15,207,683.90
1. 提取盈余公积					-					-
2. 提取一般风险准备					-					-
3. 对所有者（或股东）的分配				-6,230,155.18	-6,230,155.18				-15,207,683.90	-15,207,683.90
4. 其他					-					-
（五）所有者权益内部结转					-					-
1. 资本公积转增资本（或股本）					-					-
2. 盈余公积转增资本（或股本）					-					-
3. 盈余公积弥补亏损					-					-
4. 其他					-					-
（六）专项储备					-					-
1. 本期提取					-					-
2. 本期使用					-					-
（七）其他					-					-
四、本期期末余额	138,756,240.00	80,067,278.20	37,257,775.24	-18,909,451.54	237,171,841.90	138,756,240.00	80,067,278.20	37,257,775.24	7,889,134.30	263,970,427.74

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_



## 深圳市天地（集团）股份有限公司 二〇一〇年度财务报表附注

### 一、公司基本情况

深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）于1991年6月18日经股份制改组成立，1993年2月公开发行人民币普通股7,600万股，并于1993年4月29日在深圳证券交易所上市交易。

本公司于1994年6月按10:2的比例向全体股权登记日的在册股东送股，送股后注册资本增加为9120万元；于1995年8月按10:2的比例向全体股权登记日的在册股东送股，送股后，注册资本增加为10,944万元；于1996年8月按10:0.5的比例向全体股权登记日的在册股东送股，送股后注册资本增加为11,491.20万元；1998年7月公司按10:1.5的比例向全体股权登记日的在册股东送股，送股后注册资本增加为13,214.88万元；于1999年8月按10:0.5的比例向全体股权登记日的在册股东送股，送股后注册资本增加为13,875.62万元；2006年3月，本公司实施股权分置改革，改革后本公司股本总额不变，股份结构发生变化，原来非流通股股东持有的非流通股获得上市流通权。至此，本公司全部股份均成为流通股，其中：有限售条件的流通股78,254,910股，占全部股份的56.40%，无限售条件的流通股60,501,330股，占全部股份的43.60%。截止2010年12月31日，公司有限售条件的流通股为39,976,656股，占全部股份的28.81%；无限售条件的流通股为98,779,584股，占全部股份的71.19%。

经营范围主要包括：商品混凝土及其原材料的生产、销售；水泥制品的生产、销售（具体生产场地执照另行申办）；在合法取得土地使用权的地块上从事房地产开发；物流服务；机电设备维修；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申办）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；经营进出口业务（按深府办函[1994]278号文执行）。

### 二、主要会计政策、会计估计和前期差错

#### （一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### （二）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2010年12月31日的财务状况，以及2010年度的经营成果、现金流量等有关信息。

#### （三）会计期间



自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### **(四) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

#### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

##### **1. 同一控制下企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

##### **2. 非同一控制下的企业合并**

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

#### **(六) 合并财务报表的编制方法**



本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### **(八) 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。



## （九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产



取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4. 金融负债终止确认条件



金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

## 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### （十）应收款项

#### 1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的具体标准为：

单笔金额在 100 万元以上的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。经单独测试后未减值的采用账龄分析法计提坏账准备。

#### 2. 按照组合计提坏账准备的应收款项：



(1) 信用风险特征组合的确定依据:

按照账龄划分。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法:

账龄分析法

账龄	应收款项计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提减值准备的应收款项, 单项计提的理由、计提方法

单笔金额不超过 100 万元的应收款项, 如有客观证据表明其发生了减值, 单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (十一) 存货

### 1. 存货的分类

存货分类为: 原材料、库存商品、在产品、低值易耗品、外购商品、委托代销商品、工程施工、完工开发产品、出租开发产品、在建开发产品和已完工未结算款等。

### 2. 发出存货的计价方法

存货发出时按移动平均法计价; 开发产品的发出按个别认定法计价。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算, 若持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备; 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目



的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

开发产品期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品、包装物、土地及公共配套设施费用的核算方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### 6. 出租开发产品的核算方法

期末对于意图出售而暂时出租的开发产品的帐面价值，在“存货”项目内列示，并依据房屋建筑物的帐面价值、估计经济使用年限和估计残值率，采用直线法计算月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。

### (十二) 长期股权投资

#### 1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。



非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### （1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。



## （2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成（通常指长期应收款项目）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

## 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

## 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## （十三） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物以及已完成开发的房地产产品中以出租为目的且其出租目的短期内不会改变的房产。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用



建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

#### (十四) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-35	5	2.71-9.50
机器设备	7-10	5	9.50-13.57
电子设备	5	5	19.00
运输设备	6	5	15.83
其他设备	5	5	19.00

##### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减



记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费

### （十五） 在建工程

#### 1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### 3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处



置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## （十六） 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3. 暂停资本化期间



符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### （十七） 无形资产

#### 1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无



形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

## （十八） 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账。

1. 开办费：在公司开始生产经营当月一次计入开始生产经营当月损益；
2. 其他长期待摊费用按受益期限平均摊销。

不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益

## （十九） 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### 1. 预计负债的确认标准



与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

## 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## （二十） 收入

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

#### （1）商品销售收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

#### （2）房地产销售收入

销售合同已经签订；相关的收入已经收取入账，并开具了收款收据或发票；完工开发产品移交条件已经达到，业主（买方）已经签订了收楼意见书，完工开发产品所有权上的主要风险和报酬已转移；并且该项销售的成本能可靠地计量，上述条件同时满足时，确认为当期营业收入。



## 2. 提供劳务

在劳务已经提供，收入及相关的成本能够可靠地计量，经济利益能够流入时，确认收入的实现。

## 3. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 4. 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- （1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- （2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## （二十一）政府补助

### 1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；



与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## （二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异及对子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该差异转回的时间不能控制且该暂时性差异在可预见的未来很可能不能转回。

### 3. 确认递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （二十三）利润分配方法

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

项 目	计提比例
提取法定公积金	10%
支付普通股股利	由股东大会决定

## （二十四）主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策未变更。

本报告期主要会计估计未变更。

## （二十五）前期会计差错更正

### 1. 追溯重述法

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
西丽红花岭 土地使用权的摊销及相关税费的处	董事会批准	上年管理费用、上年年初未分配利润、年初在	-3,360,355.55



理		建工程、年初无形资产	
少数股东权益调整	董事会批准	上年年初未分配利润、	698,988.35
		年初少数股东权益	
特别坏账调整	董事会批准	年初其他应收款、年初	
		在建工程、年初资产减	
		值准备	
合计			-2,661,367.20

(1) 根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》的规定，首次执行日之前已计入在建工程和固定资产的土地使用权，符合无形资产准则的规定应当单独确认为无形资产的，首次执行日应当进行重分类，将归属于土地使用权的部分从原资产账面价值中分离，作为土地使用权的认定成本，按照无形资产准则的规定处理。

本公司由于以前年度将土地一并计入在建工程进行核算，未按照规定纳入无形资产核算并进行摊销。本年度将上述土地使用权转入无形资产核算，相应调整减少 2009 年的年初未分配利润 2,713,731.97 元，调整增加 2009 年度管理费用 646,623.58 元，调整减少 2009 年度净利润 646,623.58 元。

(2) 少数股东权益调整数是根据子公司 2009 年年初净资产和少数股东持股比例计算的少数股东权益与 2009 年资产负债表少数股东权益年初金额的差异数，调减 2009 年年初少数股东权益 698,988.35 元，调增 2009 年年初未分配利润 698,988.35 元。

(3) 公司其他应收款坏账准备中包含特别减值准备 8,393,449.32 元，本年追溯调整到在建工程减值准备。本事项不影响股东权益。

(4) 母公司的长期股权投资减值准备形成的可抵扣暂时性差异确认为递延所得税资产，不符合《企业会计准则——所得税》规定的递延所得税资产确认条件，调减 2009 年年初未分配利润 8,646,979.14 元，调增 2009 年所得税费用 864,697.91 元。

## 2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

## 三、税项

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售收入	6%
营业税	房地产开发收入、物业管理收入及运输收入	5%
城市维护建设税	应纳增值税、营业税额	1%、7%



教育费附加	应纳增值税、营业税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	22%、25%

本公司之子公司西安千禧国际置业有限公司、株洲天地混凝土有限公司、株洲市中亿实业混凝土有限公司适用的企业所得税税率为 25%。

除上述公司外，其余公司适用的企业所得税税率为 22%。

## （二）税收优惠及批文

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》国发〔2007〕39 号文规定：2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15% 税率的企业，2008 年按 18% 税率执行，2009 年按 20% 税率执行，2010 年按 22% 税率执行，2011 年按 24% 税率执行，2012 年按 25% 税率执行；原执行 24% 税率的企业，2008 年起按 25% 税率执行。深圳经济特区内企业按原《广东省经济特区条例》规定享受 15% 的低税率，深圳市天地（集团）股份有限公司及其深圳范围内的子公司按上述政策，2010 年企业所得税按 22% 税率执行。

根据《财政部国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策问题的通知》（财税〔2008〕156 号）文规定，本公司之子公司深圳市天地混凝土有限公司获得深国税南减免备〔2009〕0323 号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日；获得深国税减免备〔2010〕0551 号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日。

根据《财政部国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策问题的通知》（财税〔2008〕156 号）文规定，本公司之下属分支机构深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司获得深国税龙横减免备〔2009〕0096 号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。

根据《财政部国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策问题的通知》（财税〔2008〕156 号）文规定，本公司之分公司深圳市天地（集团）股份有限公司远东分公司获得深国税福减免备〔2010〕1162 号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从 2010 年 5 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。

根据《财政部国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策问题的通知》（财税〔2008〕156 号）文规定，本公司之分公司深圳市天地（集团）股份有限公司东建混凝土分公司获得深国税龙减免备〔2010〕0246 号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从 2010 年 6 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。



四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例(%)	表决权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
深圳市天地混凝土有限公司	全资子公司	深圳	加工业	2,043.00	生产、加工、购销 商品混凝土及各 类混凝土预制件 产品和道路普通 货物运输	2,043.00		100	100	是			
深圳市深康大岭山石矿有限公司	全资子公司	深圳	加工业	345.00	矿山地质环境治 理	345.00		100	100	是			
深圳市砼剂开发	全资子公司	深圳	加工业	100.00	混凝土外加剂的	100.00		100	100	是			



有限公司					生产、销售							
深圳市天地物业管理 有限公司	全资子公司	深圳	服务业	300.00	物业管理、国内商 业、物资购销业	804.07		100	100	是		
深圳市天地东建 混凝土有限公司	全资子公司	深圳	加工业	2,000.00	预拌混凝土及混 凝土预制件产品 的产销、加工和普 通货运等	2,000.00		100	100	是		
深圳市深秦实业 有限公司	全资子公司	深圳	加工业	2,000.00	生产销售水泥制 品；建筑材料、建 筑机械、建筑产品 及其技术开发等	2,714.32		100	100	是		
深圳市天地新型 构件有限公司	全资子公司	深圳	加工业	500.00	钢筋混凝土新型 构件、玻璃纤维 混凝土异性构件 及水泥制品的技 术开发和销售	500.00		100	100	是		
深圳市天地石材 有限公司	全资子公司	深圳	加工业	520.00	采石、花岗石、大 理石荒料、板材的 加工	1,297.20		100	100	是		



深圳天地远东混凝土有限公司	控股子公司	深圳	加工业	1,000 (港币)	生产经营加工搅拌混凝土、水泥构件	1,100.00		90	90	是	175.50		
深圳市天地石矿有限公司	全资子公司	深圳	加工业	1,250.00	开采碎石、石粉	1,250.00		100	100	是			
深圳市天地建材有限公司	全资子公司	深圳	加工业	70.00	主营建筑材料的生产和销售	100.00		100	100	是			
株洲天地混凝土有限公司	全资子公司	株洲	工业	1,500.00	商品混凝土、水泥制品、建筑材料的生产和销售	2,011.45		100	100	是			



2. 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市天地建筑材料有限公司	控股子公司	深圳	加工业	1,200.00	建筑装饰材料、石料的购销及货物运输	1,200.00		85	85	是	96.26		

3. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
西安千禧国际置业有限公司	全资子公司	西安	房地产开发	1,200.00	房地产开发及销售；承接装饰工程；物业管理及其配套服务设施建设	1,200.00		100	100	是			
株洲市中亿实业混凝土有限公司	控股子公司	株洲	工业	1,000.00	商品混凝土、水泥制品、建筑材料的生产和销售	1,198.93		80	80	是	280.09		

**(二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体**

无。

**(三) 合并范围发生变更的说明**

本公司之子公司深圳市天地物业管理有限公司（以下简称“天地物业公司”）下属松园南小区、天地大厦、方海商苑、天地峰景园及怡然天地居等五个管理处，各管理处由天地物业公司进行日常管理、单独以天地物业公司管理处的名义开立银行账户并单独建账。天地物业公司实际上对物业管理处形成控制，因此将其下属五个物业管理处的财务报表纳入天地物业公司本年度的报表核算。

**(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体**

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	年末净资产	本年净利润
深圳市天地物业管理有限公司松园南小区管理处	--	--
深圳市天地物业管理有限公司天地大厦管理处	--	--
深圳市天地物业管理有限公司方海商苑管理处	--	--
深圳市天地物业管理有限公司天地峰景园管理处	-80.82	-0.09
深圳市天地物业管理有限公司怡然天地居管理处	--	--

本公司之子公司深圳市天地物业管理有限公司（以下简称“天地物业公司”）下属五个物业管理处分别有包干制和酬金制两种管理模式。实行包干制的，物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，管理处的盈余或亏损均由提供物业管理的企业享有或承担。实行酬金制的，物业服务费用由业主按其物业的建筑面积预先交纳，业主交纳的物业管理费所有权归业主所有，由物业管理公司代管，主要用于物业管理公司员工工资及社保的缴纳、物业共用部位日常维护、物业区域内清洁卫生费用、物业区域内绿化养护、物业管理公司办公费用，物业管理公司按收取的物业服务费用的一定比例提取酬金。因此，按照管理模式的不同，合并的处理方式也不同。实行包干制的物业管理处财务报表直接并入物业公司，而实行酬金制的物业管理处财务报表合并时将利润或亏损挂往来款核算。

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

无。

**(五) 本期发生的同一控制下企业合并**



无。

(六) 本期发生的非同一控制下企业合并

无。

(七) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

无。

(八) 本期发生的反向购买

无。

(九) 本期发生的吸收合并

无。

(十) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

无。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			161,480.81			97,367.05
小计			161,480.81			97,367.05
银行存款						
人民币			73,900,574.07			68,205,370.30
港币	29,899.26	0.8509	25,441.28			
小计			73,926,015.35			68,205,370.30
其他货币资金						
人民币			21,336,123.00			7,000,000.00
小计			21,336,123.00			7,000,000.00
合计			95,423,619.16			75,302,737.35

其中受限制的货币资金明细如下：



项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	21,336,123.00	7,000,000.00
信用证保证金		
履约保证金		
用于担保的定期存款或通知存款		
合计	21,336,123.00	7,000,000.00

## (二) 应收票据

### 1. 应收票据的分类

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,650,000.00	--
商业承兑汇票	--	--
合计	1,650,000.00	--

2. 年末无已质押的应收票据。

3. 年末因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及年末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况：

年末无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据前五名：

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
中国建筑第五工程局有限公司深圳分公司	2010.12.1	2011.6.1	1,500,000.00	
中建三局第一建设工程有限责任公司	2010.7.30	2011.1.27	1,000,000.00	
中国建筑第五工程局有限公司深圳分公司	2010.9.17	2011.3.17	500,000.00	
中国建筑第五工程局有限公司深圳分公司	2010.12.1	2011.6.1	500,000.00	
湖南威铭能源科技有限公司	2010.07.19	2011.01.19	500,000.00	
小计			4,000,000.00	

## (三) 应收账款

### 1. 应收账款按种类披露

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,141,331.97	0.33	1,141,331.97	100.00				
按组合计提坏账准备的应收账款								



组合1	342,757,547.94	99.67	60,494,733.88	17.65	266,646,018.86	100.00	55,621,143.07	20.86
组合小计	342,757,547.94	99.67	60,494,733.88	17.65	266,646,018.86	100.00	55,621,143.07	20.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	343,898,879.91	100.00	61,636,065.85	17.92	266,646,018.86	100.00	55,621,143.07	20.86

应收账款种类的说明:

(1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	260,916,416.56	76.11	12,978,429.82	181,407,490.84	68.03	9,091,874.22
1至2年	25,080,809.24	7.32	2,508,080.92	37,712,192.53	14.14	3,781,802.07
2至3年	14,791,864.77	4.32	4,450,646.32	4,470,666.61	1.68	1,348,494.92
3至4年	2,389,327.47	0.70	1,194,663.75	2,742,473.22	1.03	1,371,236.61
4至5年	1,188,157.98	0.35	971,941.15	1,810,085.72	0.68	1,524,625.31
5年以上	38,390,971.92	11.20	38,390,971.92	38,503,109.94	14.44	38,503,109.94
合计	342,757,547.94	100.00	60,494,733.88	266,646,018.86	100.00	55,621,143.07

2. 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

应收款项内容	账面金额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
深圳市朗坤环 保有限公司	1,141,331.97	1,141,331.97	100.00	基本确定无法收回
合计	1,141,331.97	1,141,331.97		

本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本年又全额收回或转回,或在本年收回或转回比例较大的应收账款:

单位名称	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
江西地质深圳分公司	收回款项	按账龄计提坏账	1,700,570.00	1,700,570.00

4. 本年不存在通过重组等其他方式收回的应收款项。

5. 本年不存在核销的应收账款。

6. 年末应收账款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

7. 应收账款中欠款金额前五名



单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中建五局深圳分公司	客户	24,409,590.45	1年以内	7.10
中国核工业华兴建设有限公司	客户	12,367,086.08	1年以内	3.60
深圳市鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	9,859,342.38	1年以内	2.87
中建三局一公司深圳分公司	客户	7,559,184.30	1年以内	2.20
中建八局	客户	7,492,312.75	1年以内	2.18
合计		61,687,515.96		17.95

## 8. 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳市鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	9,859,342.38	2.87
深圳市东部工程有限公司	受同一母公司控制	845,733.20	0.25
合计		10,705,075.58	3.12

9. 本报告期无终止确认的应收款项情况。

10. 本报告期不存在以应收款项为标的进行证券化的情况。

## (四) 其他应收款

## 1. 其他应收款按种类披露:

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合1	32,306,104.50	100.00	19,780,001.93	61.23	36,112,857.49	100.00	19,214,840.64	53.21
组合小计	32,306,104.50	100.00	19,780,001.93	61.23	36,112,857.49	100.00	19,214,840.64	53.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	32,306,104.50	100.00	19,780,001.93	61.23	36,112,857.49	100.00	19,214,840.64	53.21

其他应收款种类的说明:

(1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:



账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	7,078,068.75	21.91	368,209.45	9,419,321.70	26.08	470,966.09
1至2年	750,373.58	2.32	75,037.36	7,880,436.02	21.82	1,651,702.77
2至3年	6,828,483.77	21.14	2,078,194.29	841,687.82	2.33	252,716.07
3至4年	91,500.46	0.28	45,750.23	2,234,577.73	6.19	1,140,809.73
4至5年	1,820,843.72	5.64	1,475,976.38	190,941.24	0.53	152,753.00
5年以上	15,736,834.22	48.71	15,736,834.22	15,545,892.98	43.05	15,545,892.98
合计	32,306,104.50	100.00	19,780,001.93	36,112,857.49	100.00	19,214,840.64

本年无报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的其他应收款以及本年通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

3. 本报告期不存在实际核销的其他应收款。

4. 年末其他应收款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
深圳市地矿局	一般往来单位	6,348,000.00	2-3年	19.65	资源生态保证金
宝安区人民法院	一般往来单位	2,351,956.00	5年以上	7.28	诉讼赔偿款已全额提坏账
西安市住房保障和房屋管理局	一般往来单位	2,150,163.00	1年以内	6.66	物业保修金
徐松育	一般往来单位	1,864,325.76	5年以上	5.77	股权转让款已全额提坏账
加拿大国华机构及香港福星公司	一般往来单位	1,302,006.00	5年以上	4.03	新世纪广场应收诉讼费已全额提坏账
合计		14,016,450.76		43.39	

6. 年末应收其他关联方账款详见附注七（五）。

7. 本报告期不存在终止确认的其他应收款项情况。

8. 本报告期不存在以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

## （五）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)



1年以内	2,452,487.47	78.66	840,463.97	6.67
1至2年	12,825.00	0.41	10,450,814.64	82.97
2至3年	52,008.44	1.67	1,305,215.36	10.36
3年以上	600,599.24	19.26	--	--
合计	3,117,920.15	100.00	12,596,493.97	100.00

## 2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
深圳中集车辆销售有限公司盐田分公司	搅拌车供应商	750,000.00	1年以内	尚未交付
金蝶软件(中国)有限公司	财务软件供应商	200,000.00	1年以内	尚未交付
中国平安财产保险公司深圳分公司	保险服务商	180,349.28	1年以内	下年保费
中国石油化工股份有限公司株洲石油分公司	柴油供应商	153,804.00	1年以内	尚未交付
株洲鑫正有色金属有限公司	供应商	100,000.00	1年以内	尚未交付
合计		1,384,153.28		

1. 年末预付款项中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

2. 其他预付关联方款项详见附注七(五)。

## (六) 存货

## 1. 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	10,771,230.50	226,465.06	10,544,765.44	14,576,040.02	226,465.06	14,349,574.96
在途物资	--	--	--	--	--	--
周转材料	--	--	--	--	--	--
委托加工物资	--	--	--	--	--	--
在产品	2,515,688.32	180,654.73	2,335,033.59	319,365.40	180,654.73	138,710.67
库存商品	6,084,715.35	1,583,242.86	4,501,472.49	6,394,168.43	1,583,242.86	4,810,925.57
低值易耗品	118,566.35	--	118,566.35	402,280.50	--	402,280.50
开发产品	193,520,044.16		193,520,044.16	373,937,894.65		373,937,894.65
委托代销商品	57,756.54	57,756.54	--	57,756.54	57,756.54	--
合计	213,068,001.22	2,048,119.19	211,019,882.03	395,687,505.54	2,048,119.19	393,639,386.35

其中：年末余额中有账面价值人民币191,559,131.65元的存货用于担保，详见本附注十一。

## (1) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
西安天地时代广场	2009年12月	371,972,041.97	4,481,340.98	184,894,251.30	191,559,131.65
天地峰景项目		1,965,852.68	-4,940.17		1,960,912.51
合计		373,937,894.65	4,476,400.81	184,894,251.30	193,520,044.16



## 2. 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		年末账面余额
			转回	转销	
原材料	226,465.06	--	--	--	226,465.06
在途物资	--	--	--	--	--
周转材料	--	--	--	--	--
委托加工物资	--	--	--	--	--
在产品	180,654.73	--	--	--	180,654.73
库存商品	1,583,242.86	--	--	--	1,583,242.86
发出商品	--	--	--	--	--
开发成本	--	--	--	--	--
开发产品	--	--	--	--	--
委托代销产品	57,756.54	--	--	--	57,756.54
合计	2,048,119.19	--	--	--	2,048,119.19

## 3. 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料	可变现净值低于账面价值	无	无
在产品	可变现净值低于账面价值	无	无
库存商品	可变现净值低于账面价值	无	无
委托代销商品	可变现净值低于账面价值	无	无

## 4. 存货的说明(计入期末存货余额的借款费用资本化金额)

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
开发产品	14,548,637.18	--	--	8,241,577.89	6,307,059.29	--
合计	14,548,637.18	--	--	8,241,577.89	6,307,059.29	--

开发产品中的资本化利息减少主要是由于商品房销售成本结转所致。



## （七）长期股权投资

### 1. 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
绍兴市型钢造船厂	成本法	500,000.00	500,000.00	--	500,000.00	9.00	9.00	--	200,000.00	--	--
深圳乡镇企业投资开发有限公司	成本法	5,300,000.00	5,300,000.00	--	5,300,000.00	18.00	18.00	--	5,300,000.00	--	--
士必达有限公司	成本法	3,200,000.00	3,200,000.00	--	3,200,000.00	8.00	8.00	--	3,050,000.00	--	--
成本法小计	--	9,000,000.00	9,000,000.00	--	9,000,000.00	--	--	--	8,550,000.00	--	--
合计	--	9,000,000.00	9,000,000.00	--	9,000,000.00	--	--	--	8,550,000.00	--	--

### 2. 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

无。



## (八) 投资性房地产

### (1) 成本模式计量的投资性房地产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
1. 账面原值合计	4,740,770.88	--	--	4,740,770.88
(1) 房屋、建筑物	4,740,770.88	--	--	4,740,770.88
(2) 土地使用权	--	--	--	--
2. 累计折旧和累计摊销合计	470,027.29	182,934.84	--	652,962.13
(1) 房屋、建筑物	470,027.29	182,934.84	--	652,962.13
(2) 土地使用权	--	--	--	--
3. 投资性房地产净值合计	4,270,743.59	-182,934.84		4,087,808.75
(1) 房屋、建筑物	4,270,743.59	-182,934.84		4,087,808.75
(2) 土地使用权	--	--	--	--
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	--	--	--	--
(1) 房屋、建筑物	--	--	--	--
(2) 土地使用权	--	--	--	--
5. 投资性房地产账面价值合计	4,270,743.59	-182,934.84		4,087,808.75
(1) 房屋、建筑物	4,270,743.59	-182,934.84		4,087,808.75
(2) 土地使用权	--	--	--	--

本年度折旧为 182,934.84 元。

投资性房地产本年度不存在减值迹象，未计提减值准备。

## (九) 固定资产原价及累计折旧

### 1. 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	290,804,635.62	9,494,593.98	16,093,935.84	284,205,293.76
其中：房屋及建筑物	68,380,161.24	1,561,498.24	6,769,507.41	63,172,152.07
机器设备	84,524,199.04	3,812,730.19	1,710,000.00	86,626,929.23
运输工具	119,337,411.17	3,188,997.00	6,911,365.50	115,615,042.67
电子设备	5,221,279.86	540,421.00	346,814.33	5,414,886.53
其他设备	13,341,584.31	390,947.55	356,248.60	13,376,283.26
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	144,569,804.92	23,978,717.18	7,832,089.77	160,716,432.33
其中：房屋及建筑物	18,472,494.43	2,408,082.54	574,933.84	20,305,643.13
机器设备	37,863,655.78	8,785,435.08	1,615,338.08	45,033,752.78
运输工具	72,286,926.25	12,035,611.68	4,985,052.73	79,337,485.20
电子设备	3,727,288.34	460,026.91	322,526.20	3,864,789.05
其他设备	12,219,440.12	289,560.97	334,238.92	12,174,762.17
三、固定资产账面净值合计	146,234,830.70	-14,484,123.20	8,261,846.07	123,488,861.43
其中：房屋及建筑物	49,907,666.81	-846,584.30	6,194,573.57	42,866,508.94



机器设备	46,660,543.26	-4,972,704.89	94,661.92	41,593,176.45
运输工具	47,050,484.92	-8,846,614.68	1,926,312.77	36,277,557.47
电子设备	1,493,991.52	80,394.09	24,288.13	1,550,097.48
其他设备	1,122,144.19	101,386.58	22,009.68	1,201,521.09
四、减值准备合计	602,081.41			602,081.41
其中：房屋及建筑物				
机器设备	602,081.41			602,081.41
运输工具				
电子设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	145,632,749.29	-14,484,123.20	8,261,846.07	122,886,780.02
其中：房屋及建筑物	49,907,666.81	-846,584.30	6,194,573.57	42,866,508.94
机器设备	46,058,461.85	-4,972,704.89	94,661.92	40,991,095.04
运输工具	47,050,484.92	-8,846,614.68	1,926,312.77	36,277,557.47
电子设备	1,493,991.52	80,394.09	24,288.13	1,550,097.48
其他设备	1,122,144.19	101,386.58	22,009.68	1,201,521.09

本年计提折旧额 23,978,717.18 元。

本期由在建工程转入固定资产的原价为 115,550.00 元。

2. 年末无暂时闲置的固定资产。

3. 年末无通过融资租赁租入的固定资产。

4. 通过经营租赁租出的固定资产：

项 目	账面价值
房屋及建筑物	5,656,137.30
机器设备	--
运输设备	--
电子设备	--
合 计	5,656,137.30

5. 年末无持有待售的固定资产。

6. 年末未办妥产权证书的固定资产：

项 目	原值	累计折旧	净值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
远东分公司综合办公楼	2,023,560.30	1,199,774.29	823,786.01	自用建筑，暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
深秦房屋建筑	9,429,423.35	3,773,286.05	5,656,137.30	自用建筑，暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
良材简易房	65,609.00	62,328.55	3,280.45	自用建筑，暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
良材宿舍综合楼	1,457,180.89	662,503.85	794,677.04	自用建筑，暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
建材办公楼	1,581,761.81	199,848.27	1,381,913.54	自用建筑，暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
天地大厦办公楼	5,544,404.74	2,988,601.97	2,555,802.77	部分有绿本房产	暂无法准确预计



				证,其余未办理	
机电公司移交房产	432,136.46	102,920.12	329,216.34	与中建公司房产连接在一起,无法分割,办理产权证	暂无法准确预计
太平洋工业区一栋六楼604小区	663,214.00	162,763.95	500,450.05	集资房,无产权证	暂无法准确预计
良材厂房及宿舍	8,810,871.75	3,079,062.45	5,731,809.30	自用建筑,暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
石材宿舍10套	2,237,978.38	481,422.17	1,756,556.21	未出售的员工微利房	暂无法准确预计
天地峰景园小区地下车库	7,684,084.02	235,271.08	7,448,812.94	政策原因,尚未办理产权证	暂无法准确预计
旧办公楼四楼	1,788,950.00	1,391,717.81	397,232.19	自用建筑,暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
旧办公楼二楼	790,041.33	631,376.72	158,664.61	自用建筑,暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
天地大厦停车场	162,749.83	74,851.64	87,898.19	政策原因,尚未办理产权证	暂无法准确预计
职工住宅楼	398,255.29	182,548.49	215,706.80	自用建筑,暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
合计	43,070,221.15	15,228,277.41	27,841,943.74		

7. 公司于2009年12月31日与建设银行深圳分行签订了抵成0182009390号综合融资额度最高额抵押合同,将公司名下的东物商业大楼1001房产抵押给建行深圳分行,作为对子公司深圳市天地混凝土有限公司贷款的担保。

### (十) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
蓄水池建设工程	34,185.00		34,185.00			
西丽厂房	2,722,611.44	838,487.37	1,884,124.07	2,722,611.44	838,487.37	1,884,124.07
南澳培训中心大楼	3,056,000.00	3,056,000.00	0.00	3,056,000.00	3,056,000.00	0.00
竹料镇房屋	23,574,878.40	23,574,878.40	0.00	23,574,878.40	23,574,878.40	0.00
新世纪广场房产	233,515,325.00	92,435,449.32	141,079,875.68	236,639,700.00	92,435,449.32	144,204,250.68
合计	262,902,999.84	119,904,815.09	142,998,184.75	265,993,189.84	119,904,815.09	146,088,374.75



## 1. 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	年初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	年末余额
蓄水池建设工程			149,735.00	115,550.00								34,185.00
西丽厂房		2,722,611.44										2,722,611.44
南澳培训中心大楼		3,056,000.00										3,056,000.00
竹料镇房屋		23,574,878.40										23,574,878.40
新世纪广场房产		236,639,700.00			3,124,375.00							233,515,325.00
合计		265,993,189.84	149,735.00	115,550.00	3,124,375.00							262,902,999.84

在建工程项目变动情况的说明：

新世纪广场房产项目按照托管收益同比进行摊销，本年度摊销金额为 3,124,375.00 元。



## 3. 在建工程减值准备

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少(注)	年末余额	计提原因
西丽厂房	838,487.37			838,487.37	
南澳培训中心大楼	3,056,000.00			3,056,000.00	
竹料镇房屋	23,574,878.40			23,574,878.40	
新世纪广场房产	92,435,449.32			92,435,449.32	
合计	119,904,815.09			119,904,815.09	

## 4. 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
西丽厂房	停工待建	手续尚待完善
南澳培训中心大楼	停工待建	手续尚待完善
竹料镇房屋	停工待建	手续尚待完善
新世纪广场房产	停工待建	手续尚待完善

## 5. 在建工程说明

(1) 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, 其中: 建设配套费为 1,576,806.00 元。此后, 该项目除缴纳土地使用税外, 无任何支出, 于 2001 年 6 月 30 日计提减值损失 838,487.37 元。2007 年-2010 年末共缴纳土地使用税人民币 1,798,714.16 元。目前厂房对外出租, 按照规定已经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, 税费在各发生年度计入损益, 房屋部分计入在建工程核算。

(2) 南澳培训中心大楼项目由本公司与深圳市龙岗区南澳海滨旅游中心于 1998 年 4 月 23 日签署合作建房合同书, 合作开发位于深圳市龙岗区南澳镇水头沙海滨靠近农行培训中心的地块【宗地号为 17102-3】, 兴建“天地”南澳培训中心大楼。项目总用地面积 3,850.20 平方米, 预计总建筑面积 10000-12000 平方米。本公司按建筑面积每平方米人民币 1,560.00 元给予龙岗南澳海滨旅游中心固定回报, 南澳海滨旅游中心该项目的固定回报基数为人民币 14,040,000.00 元, 具体的固定回报金额以按实际面积结算为准。截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司已支付南澳海滨旅游中心人民币 3,000,000.00 元的固定回报费用、56,000.00 元设计费并做为在建工程核算。除此之外, 该项目无任何支出, 公司已于前期计提减值准备 3,056,000.00 元。



(3) 竹料镇房地产项目系 1993 年本公司与广州白云区竹料镇签订合作建房协议，协议规定本公司出资，对方承建 11 幢楼。截止 2003 年 3 月止该项目 11 幢楼只完工两幢计 5,697.00 平方米，剩余 9 幢只完成地基（计土地面积约 5,000.00 平方米），且一直未能办理产权证明，累计支出共计 23,574,878.40 元，本公司将该项目自开发产品转至在建工程核算，同时计提减值准备 23,574,878.40 元。

(4) 新世纪广场项目（原名“侨光广场”）是本公司与加拿大温哥华国华机构及香港福星国际贸易咨询公司组建深圳侨光建设发展有限公司负责开发新世纪广场项目，其中本公司占 40% 股权，加拿大温哥华国华机构及香港福星国际贸易咨询公司占 60% 股权。1994 年 12 月加拿大温哥华国华机构及香港福星国际贸易咨询公司将其股权转至新世纪国际（控股）有限公司，本公司亦于 1997 年 3 月将其拥有的深圳侨光建设发展有限公司 40% 股权以人民币 300,000,000.00 元转让予香港新世纪国际（控股）有限公司，1997 年收到人民币 100,000,000.00 元，1998 年收到人民币 1,500,000.00 元。此后，因香港新世纪国际（控股）有限公司无力支付剩余股款，本公司遂向广东省高级人民法院申请强制执行剩余股款及利息 263,451,500.00 元。经调解，双方于 2000 年 11 月 2 日达成《和解协议》。民事裁定书（2000）粤高法执字第 13-3 裁定：债务方以位于深圳市深南东 68 号新世纪广场东塔楼第四十二层至第二十七层（面积 20000 平方米）的房产作价 200,000,000.00 元人民币抵付剩余股款，自协议签定之日起一年内，将此部分房产建设完工并经竣工验收合格，具备使用条件后交付给债权方，并承担全部有关的过户税费，上述房产自裁定书生效之日起归属本公司所有，同时约定自 2000 年 12 月 9 日起 6 个月内分期支付 40,000,000.00 元，其余款项不再支付。因债务方一直未支付余款 40,000,000.00 元，债权人再次向法院申请强制执行，法院裁定如下：2000）粤高法执字第 13-7 号：债务方以新世纪广场东塔楼第二十五层、西塔楼第三十七至四十二层（共计 8679.58 平方米）的房产作价 40,000,000.00 元抵付剩余股款的利息；2000）粤高法执字第 13-9 号：债务人以新世纪广场西塔楼第三十五、三十六层房产的所有权抵作应由其承担的相关过户税费，上述房产自裁定书生效之日起归属债权人所有。本公司将上述房产作为在建工程核算，该项目一直处于停工待建状态。本公司依据深圳市中企华资产评估公司中企华评报字（2003）第 0406 号《评估报告书》中的评估价值计提减值准备 88,570,000.00 元，特别准备 3,865,449.32 元。2008 年 11 月 18 日本公司与深圳市博瑞福投资发展有限公司（以下简称“博瑞福”）签署《关于盘活深圳新世纪广场闲置房产的协议书》，约定将其所拥有的上述房产作价人民币 180,000,000.00 元转让给博瑞福公司。同时鉴于该房产尚未完工，遂将该房产先行托管给博瑞福公司，托管期内博瑞福公司按每平米每月支付 10 元托管费。2010 年 11 月 19 日双方就该事项签署补充协议书，将期限延长至 2012 年 11 月 17 日，同时延长的托管期内托管费提高至每月每平米人民币 14 元。本公司按协议确认托管收益，并按各期收入占总收入的比例摊销成本，截止 2010 年 12 月 31 日共计摊销人民币 6,484,675.00 元。

**(十一) 无形资产**

## 1. 无形资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	年末账面余额
1、账面原值合计	16,817,503.71	--	568,650.02	16,248,853.69
(1). 土地使用权	16,248,853.69	--	--	16,248,853.69
(2). 专有技术	--	--	--	--
(3). 其他	568,650.02	--	568,650.02	--
2、累计摊销合计	6,067,040.64	786,169.58	175,333.75	6,677,876.47
(1). 土地使用权	5,948,571.89	729,304.58	--	6,677,876.47
(2). 专有技术	--	--	--	--
(3). 其他	118,468.75	56,865.00	175,333.75	--
3、无形资产账面净值合计	10,750,463.07	-786,169.58	393,316.27	9,570,977.22
(1). 土地使用权	10,300,281.80	-729,304.58	--	9,570,977.22
(2). 专有技术	--	--	--	--
(3). 其他	450,181.27	-56,865.00	393,316.27	--
4、减值准备合计	--	--	--	--
(1). 土地使用权	--	--	--	--
(2). 专有技术	--	--	--	--
(3). 其他	--	--	--	--
无形资产账面价值合计	10,750,463.07	-786,169.58	393,316.27	9,570,977.22
(1). 土地使用权	10,300,281.80	-729,304.58	--	9,570,977.22
(2). 专有技术	--	--	--	--
(3). 其他	450,181.27	-56,865.00	393,316.27	--

本年无形资产摊销额 786,169.58 元。

年末无用于抵押或担保的无形资产。

**(十二) 商誉**

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	期末减值准备
株洲市中亿实业 混凝土有限公司	1,052,946.10	--	--	1,052,946.10	--
合 计	1,052,946.10	--	--	1,052,946.10	--

商誉说明：

(一) 本公司商誉系非同一控制下企业合并因合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

(二) 商誉计算过程如下：

商誉=合并成本-合并日被购买方可辨认净资产公允价值份额

=11,989,267.00-13,670,401.12\*80%



=1,052,946.10 元

(三) 截至 2010 年 12 月 31 日, 株洲市中亿实业混凝土有限公司经营情况良好, 预计未来经营状况稳定, 公司商誉无账面价值低于可回收金额的情况。

### (十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
采矿权方案费用	8,849,010.00	--	6,246,360.00	--	2,602,650.00	--
道路及其他改造	1,108,832.92	277,483.00	312,258.91	--	1,074,057.01	--
石矿开采综合方案	917,499.93	--	648,000.12	--	269,499.81	--
装修费	2,086,601.04	548,702.07	606,575.09	--	2,028,728.02	--
设备改造建设费	--	14,800.00	510.34	--	14,289.66	--
搅拌站工程		1,415,123.13	283,024.66		1,132,098.47	
株洲厂区改扩建工程		3,352,467.78	117,630.48		3,234,837.30	
其他长期待摊费用	836,146.57	405,406.79	627,636.15		613,917.21	--
合计	13,798,090.46	6,013,982.77	8,841,995.75	--	10,970,077.48	--

### (十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### (一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

#### 1. 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末数	年初数
<b>递延所得税资产:</b>		
资产减值准备	36,441,856.58	36,438,518.54
开办费	298,676.81	466,490.92
可抵扣亏损	3,763,687.87	3,450,047.21
小计	40,504,221.26	40,355,056.67
<b>递延所得税负债:</b>		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	--	--
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	--	--
小计	--	--

#### 2. 未确认递延所得税资产所对应的暂时性差异

项目	年末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	60,779,643.23	37,743,569.73
(2) 可抵扣亏损	33,732,545.74	24,475,212.57
合计	94,512,188.97	62,218,782.30

**3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:**

项 目	年末余额	年初余额	备注
2010		6,474,455.49	
2011	8,457,640.54	8,457,640.54	
2012	6,019,559.28	6,019,559.28	
2013	724,594.08	724,594.08	
2014	2,610,679.72	2,798,963.18	
2015	15,920,072.12		
合计	33,732,545.74	24,475,212.57	

**4. 已确认递延所得税资产所对应的暂时性差异**

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	151,741,440.24
开办费	1,214,801.66
可抵扣亏损	15,682,032.78
小计	168,638,274.68

**(十五) 资产减值准备**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	74,835,983.71	9,780,654.07	1,700,570.00	1,500,000.00	81,416,067.78
存货跌价准备	2,048,119.19				2,048,119.19
可供出售金融资产 减值准备	0.00				
持有至到期投资减 值准备	0.00				
长期股权投资减值 准备	8,550,000.00				8,550,000.00
投资性房地产减值 准备	0.00				
固定资产减值准备	602,081.41				602,081.41
工程物资减值准备	0.00				
在建工程减值准备	119,904,815.09				119,904,815.09
无形资产减值准备					
商誉减值准备					
其他					
合计	205,940,999.40	9,780,654.07	1,700,570.00	1,500,000.00	212,521,083.47

**(十六) 短期借款**

## 1. 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	41,000,000.00	40,000,000.00
抵押借款	19,500,000.00	--
保证借款	160,000,000.00	170,000,000.00
信用借款	--	--
合计	220,500,000.00	210,000,000.00

2. 本报告期无已到期未偿还的短期借款。

3. 上述借款余额 22050 万元中资产负债表日后已偿还 7100 万元。

**(十七) 应付票据**

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	52,290,306.12	7,000,000.00
商业承兑汇票	--	--
合计	52,290,306.12	7,000,000.00

下一会计期间将到期的应付票据金额为 52,290,306.12 元。

**(十八) 应付账款**

项目	年末余额	年初余额
应付供应商货款	134,838,641.51	111,717,426.51
应付工程款	63,914,230.60	134,302,665.69
合计	198,752,872.11	246,020,092.20

1. 年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 年末余额中欠其他关联方情况详见附注七（五）。

3. 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
陕西建工集团第七建筑工程有限公司	25,337,043.29	房地产项目未完成结算	
钟贵周	4,419,102.28	材料款未结算	资产负债表日后已偿还 150 万
南京石油化工公司	1,112,820.00	未结算	
汕头市达濠建筑总公司	751,800.00	未结算	
合计	31,620,765.57		

**(十九) 预收款项**

项目	年末余额	年初余额
预收购房款	22,042,628.11	81,892,158.00
预收托管费	4,586,000.00	3,280,000.00
其他预收款	1,583,509.03	477,992.99
合计	28,212,137.14	85,650,150.99

1. 年末余额中无预收持本公司 5% 以上(含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

2. 年末余额中无预收关联方款项。

**(二十) 应付职工薪酬**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	11,807,848.93	56,302,291.89	50,371,493.88	17,738,646.94
(2) 职工福利费		1,818,058.41	1,818,058.41	
(3) 社会保险费	189,066.90	6,689,171.91	6,617,480.07	260,758.74
(4) 住房公积金				
(5) 辞退福利		12,973.00	12,973.00	
(6) 工会经费及职工教育经费	4,158,145.12	1,663,673.70	1,029,177.36	4,792,641.46
(7) 其他		17,239.72	17,239.72	
合计	16,155,060.95	66,503,408.63	59,866,422.44	22,792,047.14

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

本报告期计提工会经费和职工教育经费金额 1,663,673.70 元, 非货币性福利金额 0 元, 因解除劳动关系给予补偿 12,973.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排:

项目	年末余额	预计发放时间	预计发放金额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	17,738,646.94	工资于 2011 年 1-3 月发放, 奖金于 2011 年 12 月之前发放	17,738,646.94
(2) 社会保险费	260,758.74	2011 年 1 月	260,758.74
(3) 工会经费及职工教育经费	4,792,641.46	2011 年 1-12 月	4,792,641.46
合计	22,792,047.14		22,792,047.14

**(二十一) 应交税费**

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	4,053,713.28	4,631,975.66
消费税	--	--
营业税	3,875,296.54	1,650,263.67
企业所得税	5,026,191.58	19,703.72
个人所得税	1,040,315.62	1,938,774.93
城市维护建设税	298,520.53	93,065.34
房产税	75,388.27	77,679.93
土地增值税	4,055,778.17	2,183,255.84
教育费附加	179,122.09	148,457.18
其他	-78,201.24	-91,723.67
合计	18,526,124.84	10,651,452.60

**(二十二) 应付利息**

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	320,678.00	--
企业债券利息	--	--
短期借款应付利息	--	--
合计	320,678.00	--

应付利息为公司下属全资子公司西安千禧国际置业有限公司向东亚银行西安分行的长期借款计提的利息。

**(二十三) 应付股利**

单位名称	年末余额	年初余额	超过一年未支付原因
香港文华石矿有限公司	3,104,149.71	3,104,149.71	无法获得股东银行账号
合计	3,104,149.71	3,104,149.71	

**(二十四) 其他应付款**

项目	年末余额	年初余额
应付关联方款项	2,916,682.39	3,424,315.76
应付非关联方款项	46,153,791.74	61,648,974.04
合计	49,070,474.13	65,073,289.80

## 1. 年末余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况：

单位名称	年末余额	年初余额
深圳市东部开发（集团）有限公司	2,600.50	
合计	2,600.50	



2. 年末余额中欠其他关联方应付款详见七(五)。

3. 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	未偿还原因	备注(报表日后已还款的应予注明)
侨光项目	5,625,755.94		
购房职工	4,220,376.93		
深圳市国富建筑有限公司	3,100,000.00		
合计	12,946,132.87		

4. 金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
深圳市骏然投资管理有限公司	5,000,000.00	保证金	
购房职工	4,220,376.93	代收购房款	
深圳市国富建筑有限公司	3,100,000.00	往来款项	
侨光项目	5,625,755.94	预提土地增值税	
西安市房管局	2,408,562.81	代收契税	
合计	20,354,695.68		

## (二十五) 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
担保借款	1,558,785.15	--
抵押借款	26,000,000.00	--
保证借款	--	--
信用借款	--	--
合计	27,558,785.15	--



## 2. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2010.03.01	2012.03.01	人民币	以定价日适用的人民银行公布的 1-3 年金融机构人民币贷款基准利率上浮 10%	--	839,147.79	--	--
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2010.10.08	2012.10.08	人民币	以定价日适用的人民银行公布的 1-3 年金融机构人民币贷款基准利率上浮 20%	--	719,637.36	--	--
东亚银行（中国）有限公司西安分行	2010.04.22	2013.04.22	人民币	以提款日当时相应的人民银行公布的同期贷款利率上浮 10%；如遇人民银行贷款利率调整的，本合同下贷款利率将根据新的同期贷款基准利率进行调整	--	26,000,000.00	--	--
合计					--	27,558,785.15	--	--



(二十六) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股	46,921,570.00				-6,944,914.00	-6,944,914.00	39,976,656.00
其中:						0.00	0.00
境内法人持股	46,914,468.00				-6,937,812.00	-6,937,812.00	39,976,656.00
境内自然人持股	7,102.00				-7,102.00	-7,102.00	0.00
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	46,921,570.00				-6,944,914.00	-6,944,914.00	39,976,656.00
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	91,834,670.00				6,944,914.00	6,944,914.00	98,779,584.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	91,834,670.00				6,944,914.00	6,944,914.00	98,779,584.00
合计	138,756,240.00						138,756,240.00

上述股本业经深圳中天会计师事务所“股验字[1999]第 A014 号”验资报告验证。

**(二十七) 资本公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1. 资本溢价(股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本	76,209,934.04			76,209,934.04
(2) 同一控制下企业合并的影响				
小计	76,209,934.04			76,209,934.04
2. 其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动				
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
(3) 其他	8,709,606.43			8,709,606.43
小计	8,709,606.43			8,709,606.43
合计	84,919,540.47			84,919,540.47

**(二十八) 盈余公积**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	9,506,316.84			9,506,316.84
任意盈余公积	27,751,458.40	0.00	0.00	27,751,458.40
合计	37,257,775.24	0.00	0.00	37,257,775.24

**(二十九) 未分配利润**

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	44,023,593.74	
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	44,023,593.74	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	13,148,293.07	
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	6,230,155.18	
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	50,941,731.63	



## (三十) 营业收入及营业成本

## 1. 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	910,922,476.77	773,048,279.66
其他业务收入	8,691,888.30	7,082,943.44
主营业务成本	778,403,504.55	655,597,341.47
其他业务成本	3,091,488.98	4,733,942.31

## 2. 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业	654,386,434.82	580,104,672.20	404,666,634.37	370,620,666.81
(2) 商业	--	--	--	--
(3) 房地产业	238,190,066.00	183,286,479.20	357,063,081.00	280,006,014.70
(4) 租赁及其他	18,345,975.95	15,012,353.15	11,318,564.29	4,970,659.96
合 计	910,922,476.77	778,403,504.55	773,048,279.66	655,597,341.47

## 3. 主营业务(分产品)

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
混凝土销售	644,775,857.38	574,082,171.93	385,340,483.47	354,616,956.93
物业管理	9,064,556.84	8,229,538.19	1,388,906.85	--
房地产	238,190,066.00	183,286,479.20	357,063,081.00	280,006,014.70
石料销售	9,610,577.44	6,022,500.27	19,326,150.90	16,003,709.88
租赁	9,281,419.11	6,782,814.96	9,929,657.44	4,970,659.96
合 计	910,922,476.77	778,403,504.55	773,048,279.66	655,597,341.47

## 4. 主营业务(分地区)

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳地区	486,436,165.97	433,934,966.47	370,847,496.92	331,345,027.23
湖南地区	186,296,244.80	161,182,058.88	63,377,081.74	51,118,134.14
西安地区	238,190,066.00	183,286,479.20	338,823,701.00	273,134,180.10
合 计	910,922,476.77	778,403,504.55	773,048,279.66	655,597,341.47

## 5. 公司前五名客户的营业收入情况



客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
中建五局	60,096,585.31	6.53
中国核工业华兴建设有限公司	27,482,521.69	2.99
泛华建筑集团	23,965,225.47	2.61
中建三局一公司深圳分公司	17,309,026.99	1.88
福建九龙建设集团有限公司	17,155,383.67	1.87
合计	146,008,743.13	15.88

**(三十一) 营业税金及附加**

项目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	12,739,293.03	18,126,253.91	5%
城市维护建设税	1,973,418.99	1,667,584.98	7%、1%
教育费附加	1,175,661.48	1,322,464.02	3%
土地增值税	3,906,185.67	1,308,891.77	
其他	2,496.00		
合计	19,797,055.17	22,425,194.68	

**(三十二) 资产减值损失**

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	8,080,084.07	1,069,984.45
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	8,080,084.07	1,069,984.45

**(三十三) 财务费用**

类别	本年发生额	上年发生额
利息支出	22,921,768.82	10,588,201.41
减: 利息收入	3,700,338.39	3,223,661.39
汇兑损失		
手续费	262,956.30	110,498.85
其他	468,903.06	839,621.22
合计	19,953,289.79	8,314,660.09

**(三十四) 营业外收入**



## 1. 营业外收入分类

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	3,922,164.60	540,109.46	3,922,164.60
其中：处置固定资产利得	3,922,164.60	540,109.46	3,922,164.60
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
违约金收入	355,524.00		355,524.00
盘盈收入			
罚款收入	131,081.54	117,015.65	131,081.54
其他	775,828.75	429,632.09	775,828.75
合计	5,184,598.89	1,086,757.20	5,184,598.89

## (三十五) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	253,965.31	13,216.50	253,965.31
其中：固定资产处置损失	253,965.31	13,216.50	253,965.31
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	5,000.00		5,000.00
其中：公益性捐赠支出	5,000.00		5,000.00
罚款支出	99,867.49	350,962.00	99,867.49
赔偿损失	511,513.51		511,513.51
其他	470,454.02	123,817.13	470,454.02
合计	1,340,800.33	487,995.63	1,340,800.33

## (三十六) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	14,392,160.22	3,845,486.12
递延所得税调整	-149,164.59	-5,041,702.55
合计	14,242,995.63	-1,196,216.43

## (三十七) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本年发生额	上年发生额
归属于公司普通股股东的净利润 (P1)	13,148,293.07	23,958,728.49
非经常性损益	6,950,452.47	5,415,031.78
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 (P2—非经常性损益)	6,197,840.60	18,543,696.71
年初股份总数 (S0)	138,756,240.00	138,756,240.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 (S1)	--	--
因发行新股或债转股等增加股份数 (Si)	--	--
因回购等减少股份数 (Sj)	--	--



缩股数 (Sk)		--	--
报告期月份数 (M0)		--	--
增加股份下一月分起至报告期年末的月份数 (Mi)		--	--
减少股份下一月分起至报告期年末的月份数 (Mj)		--	--
普通股加权平均数 ( $S1=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$ )		138,756,240.00	138,756,240.00
基本每股收益	归属于公司普通股股东的净利润 ( $=P1 \div S1$ )	0.0948	0.1727
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 ( $=P2 \div S1$ )	0.0447	0.1336
稀释每股收益	归属于公司普通股股东的净利润 ( $=[P1+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用) \times (1-所得税率)] / (S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sk+认股认证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$ )	0.0948	0.1727
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 ( $=[P2+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用) \times (1-所得税率)] / (S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sk+认股认证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$ )	0.0447	0.1336

**(三十八) 现金流量表附注**

## 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
往来款	56,145,935.31
利息收入	517,336.80
营业外收入	393,292.05
合 计	57,056,564.16

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
往来款项	53,516,880.59
付现费用	13,911,456.02
合 计	67,428,336.61

## 3. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本年金额
-----	------



票据保证金	21,336,123.00
合 计	21,336,123.00

**(三十九) 现金流量表补充资料**

## 1. 现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	13,052,755.02	23,786,338.85
加：资产减值准备	8,080,084.07	1,069,984.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,286,027.02	26,491,899.28
无形资产摊销	786,169.58	386,013.42
长期待摊费用摊销	8,841,995.75	8,497,107.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-3,668,199.29	-526,892.96
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		--
财务费用(收益以“-”号填列)	22,921,768.82	8,314,660.09
投资损失(收益以“-”号填列)		--
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-149,164.59	-5,041,702.55
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		--
存货的减少(增加以“-”号填列)	182,619,504.32	-62,489,023.08
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-75,304,582.11	24,035,918.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-57,721,560.04	62,538,283.17
其 他		--
经营活动产生的现金流量净额	126,744,798.55	87,062,586.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		--
一年内到期的可转换公司债券		--
融资租入固定资产		--
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	74,087,496.16	75,302,737.35
减：现金的年初余额	75,302,737.35	63,316,286.92
加：现金等价物的期末余额		--
减：现金等价物的年初余额		--
现金及现金等价物净增加额	-1,215,241.19	11,986,450.43

## 2. 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本年金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	--	11,989,267.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	--	11,989,267.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	--	136,760.30
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	11,852,506.70
4、取得子公司的净资产	--	13,670,401.12



流动资产	--	27,736,704.74
非流动资产	--	8,742,520.84
流动负债	--	22,808,824.46
非流动负债	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:	--	--
1、处置子公司及其他营业单位的价格	--	--
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	--	--
减:子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	--	--
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--
4、处置子公司的净资产	--	--
流动资产	--	--
非流动资产	--	--
流动负债	--	--
非流动负债	--	--

## 3. 现金和现金等价物的构成:

项 目	年末余额	年初余额
一、现 金	74,087,496.16	75,302,737.35
其中:库存现金	161,480.81	97,367.05
可随时用于支付的银行存款	73,926,015.35	75,205,370.30
可随时用于支付的其他货币资金		--
可用于支付的存放中央银行款项		--
存放同业款项		--
拆放同业款项		--
二、现金等价物		--
其中:三个月内到期的债券投资		--
三、期末现金及现金等价物余额	74,087,496.16	75,302,737.35

## (四十) 股东权益变动表项目注释

合并股东权益变动表未分配利润 2009 年年初数调减 2,014,743.62 元,少数股东权益 2009 年年初数调减 698,988.35 元,2009 年净利润调减 646,623.58 元。调整原因见附注二(二十五)。

母公司股东权益变动表未分配利润 2009 年年初数调减 11,360,711.11 元,2009 年净利润调减 1,511,321.49 元。主要是由于附注二(二十五)所述事项调减 2,713,731.97 元及公司的长期股权投资减值准备形成的可抵扣暂时性差异确认为递延所得税资产,不符合《企业会计准则——所得税》规定的递延所得税资产确认条件,调减 2009 年年初未分配利润 8,646,979.14 元,调增 2009 年所得税费用 864,697.91 元所致。土地使用权摊销调减 2009 年净利润 646,623.58 元。



## 六、资产证券化业务的会计处理

(一) 资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款的说明：

无。

(二) 公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

无。

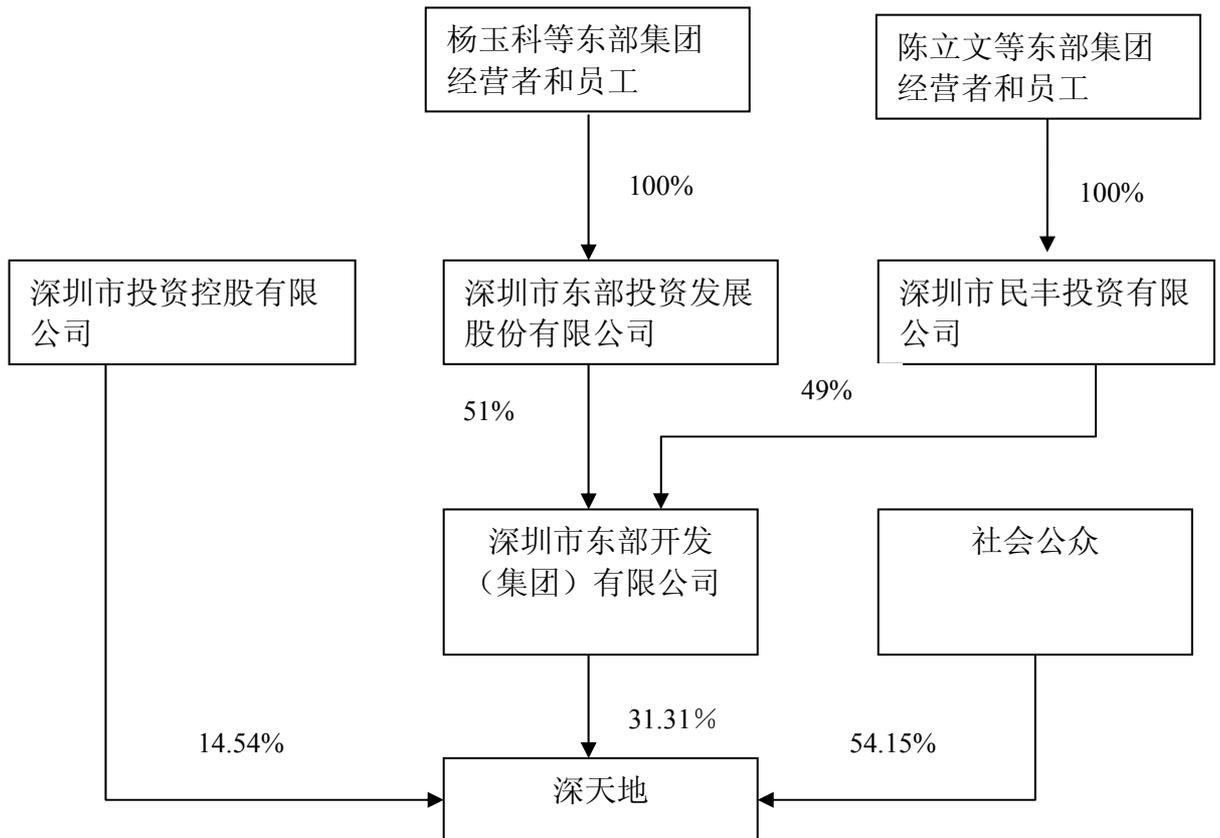
## 七、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
深圳市东部开发(集团)有限公司	第一大股东	有限公司	深圳市	杨玉科	建筑施工、房地产开发和建材工业	25000	31.31	31.31	杨玉科、陈立文等东部集团经营者和员工	192189740

公司与实际控制人之间的股权及控制关系





## (二) 本企业的子公司情况:

(金额单位: 万元)

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市天地混凝土有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	展海波	加工业	2043	100	100	19220040-1
深圳天地远东混凝土有限公司	控股子公司	有限公司	深圳	展海波	加工业	1000 (港币)	90	90	61885136-8
深圳市天地石矿有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	李长慧	加工业	1250	100	100	61891603-7
深圳市深康大岭山石矿有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	王岳明	加工业	345	100	100	70845374-4
深圳市天地建筑材料有限公司	控股子公司	有限公司	深圳	展海波	加工业	1200	85	85	70845472-9
深圳市砼剂开发有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	展海波	加工业	100	100	100	74660898-7
深圳市天地物业管理有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	杨国富	服务业	300	100	100	279295634
深圳市天地东建混凝土有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	展海波	加工业	2000	100	100	745197258
深圳市深秦实业有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	黄海	加工业	2000	100	100	19219290-7
深圳市天地新型构件有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	丘世安	加工业	500	100	100	712529819-7
深圳市天地石材有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	黄海	加工业	520	100	100	19219361-9
西安千禧国际置业有限公司	全资子公司	有限公司	西安	杨国富	房地产开发	1200	100	100	72285103-4
深圳市天地建材有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	倪翔	加工业	70	100	100	19219429-1
株洲天地混凝土有限公司	全资子公司	有限公司	株洲	展海波	加工业	1500	100	100	68743587-8
株洲市中亿实业混凝土有限公司	控股子公司	有限公司	株洲	展海波	加工业	1000	80	80	75335785-6

## (三) 本企业的合营和联营企业情况

无。

## (四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
深圳市投资控股有限公司	公司第二大股东	767566421
深圳市鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	192173554
深圳市东部工程有限公司	受同一母公司控制	192207160
深圳市东部物业管理有限公司	受同一母公司控制	708495360
深圳市天地房地产开发有限公司	受同一母公司控制	192193686

## (五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司, 其相互间交易及母子公司交易已作抵销。



## 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

无。

## 3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
深圳市鹏城建筑集团有限公司	商品混凝土销售	在对外销售同类货物市场价格的基础上协议确定, 保证不低于市场价格	11,281,812.47	1.75	23,365,110.77	6.06

## 4. 关联托管情况

无。

## 5. 关联承包情况

无。

## 6. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
深圳市鹏城建筑集团有限公司	深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司	生产场地	2008-01-05	2010-12-31	租赁合同	226,400.04

## 7. 关联担保情况

序号	担保方	被担保方	贷款行	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	深圳市东部开发(集团)有限公司	深圳市天地(集团)股份有限公司	中信银行深圳分行	55,000,000.00	2010.03.15	主债权合同项下每一单笔借款合同约定的债务履行期届满之日起两年	否
2	深圳市东部开发(集团)有限公司	深圳市天地(集团)股份有限公司	广发银行深圳市民中心支行	30,000,000.00	2010.05.12	自主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否
3	深圳市东部开发(集团)有限公司	深圳市天地(集团)股份有限公司	深圳发展银行总行营业部	80,000,000.00	2010.12.20	自主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否
4	深圳市东部开发(集团)有限公司	深圳市天地(集团)股份有限公司	光大银行深南支行	25,000,000.00	2010.06.30	《综合授信协议》项下的每笔具体授信业务的约定的受信人履行债务期限届满之日起两年	否



5	深圳市东部开发（集团）有限公司	深圳市天地（集团）股份有限公司	上海银行深圳分行	30,000,000.00	2010.08.16	借款人主合同债务履行期限届满之日起两年	否	
6	深圳市东部开发（集团）有限公司	深圳市天地（集团）股份有限公司	江苏银行深圳分行	30,000,000.00	2010.07.15	本合同生效之日起至主合同项下债务到期（包括展期到期）后满两年	否	
7	深圳市东部开发（集团）有限公司	深圳市天地（集团）股份有限公司	浦发银行深圳分行	55,000,000.00		自每笔债权合同债务履行期届满之日	该债权合同约定的债务履行期限届满之日后两年	否
8	深圳市鹏城建筑集团有限公司	深圳市天地混凝土有限公司	建设银行深圳市分行	20,000,000.00		自单笔授信业务的主合同签订之日	债务人在该合同项下的债务履行期限届满日后两年	否
9	深圳市东部开发（集团）有限公司	深圳市天地（集团）股份有限公司	华夏银行南园支行	20,000,000.00		被担保债权的确定日或该笔债务的履行期届满日	被担保债权的确定日或该笔债务的履行期届满日后两年	否
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	深圳市天地（集团）股份有限公司	华夏银行南园支行	20,000,000.00		被担保债权的确定日或该笔债务的履行期届满日	被担保债权的确定日或该笔债务的履行期届满日后两年	否

## 8. 关联方资金拆借

无。

## 9. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

## 10. 其他关联交易

2010年4月16日，公司与实际控制人深圳市东部开发(集团)有限公司签订了关于商品混凝土日常关联交易框架协议书。协议书约定2010年度公司继续向东部集团及所属的房地产开发机构持续供应商品混凝土，预计2010年度产生的商品混凝土关联交易总额约人民币1,300万元，占同类产品交易总量的2.7%左右。协议规定商品混凝土的销售价格确定原则为随行就市并保证不低于市场价格。

## 11. 关联方应收应付款项

## (1) 公司应收关联方款项

项 目	关联方	年末金额	年初金额
应收账款			
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	9,859,342.38	13,543,116.24
	深圳市东部工程有限公司	845,733.20	845,733.20
预付款项			
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	8,575.00	8,575.00
	深圳市东部开发（集团）有限公司	--	11,756,030.00
其他应收款			



深圳市鹏城建筑集团有限公司	80,898.00	80,898.00
---------------	-----------	-----------

## (2) 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
应付账款			
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	486,050.74	1,466,830.51
其他应付款			
	深圳市东部开发（集团）有限公司	2,600.50	
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	182,340.05	692,573.92
	深圳市东部工程有限公司	591,362.78	591,362.78
	深圳市天地房地产开发有限公司	1,280,244.77	1,280,244.77
	深圳市东部物业管理有限公司	860,134.29	860,134.29

## 八、或有事项

## (一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

## (二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无。

## (三) 其他或有负债

本公司无需要披露的或有事项。

## 九、承诺事项

## (一) 重大承诺事项

## 1. 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

无。

## 2. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

无。

## 3. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

(一) 西安千禧国际置业有限公司与陕西中盛实业有限公司签订了房屋租赁合同，租西安市凤城二路 10 号北天地时代广场地上二层部分（20201、20202、20203、20204、20205、20206、20207、20208、20209）的商业房屋，租赁期为 10 年。

(二) 西安千禧国际置业有限公司与陕西御指天骄足浴有限公司签订了房屋租赁合同，租西安市凤城二路 10 号北天地时代广场的地上四层的商业房屋，租赁期为 10 年。



（三）西安千禧国际置业有限公司与北京银行股份有限公司西安分行签订了房屋租赁合同，租西安市凤城二路 10 号北天地时代广场 20107、20103 号的房屋，租赁期为 15 年。

（四）西安千禧国际置业有限公司与西安市太阳神餐饮娱乐有限公司签订了房屋租赁合同，租西安市凤城二路 10 号北天地时代广场地上三层（10301、20301）的商业房屋，租赁期为 10 年。

（五）西安千禧国际置业有限公司与陕西华东永和实业有限公司签订了房屋租赁合同，租西安市凤城二路 10 号北天地时代广场地下负一层（1F101）负二层（1F201）及地上一层部分（10103、10104、10106、10107、10112）的商业房屋，租赁期为 15 年。

4. 已签订的正在或准备履行的并购协议

无。

5. 已签订的正在或准备履行的重组计划

无。

6. 其他重大财务承诺事项

无。

（二）前期承诺履行情况

本公司无需要披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

（一）重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
与深圳市尊地地产咨询有限公司 合资成立深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	公司与深圳市尊地地产咨询有限公司于 2011 年 2 月 16 日合资成立深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司，注册资金人民币 2,500 万元，公司出资人民币 1,500 万元，出资比例为 60%，深圳市尊地地产咨询有限公司出资人民币 1,000 万元，出资比例为 40%。	无法预计	合资公司刚成立，对合资公司未来的前景及经营情况等无法预计
子公司深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司拟与江苏福如东海发展集团有限公司联合出资成立房地产开发公司	根据深圳市天地（集团）股份有限公司 2011 年第一次临时股东大会决议，审议通过了控股子公司深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司与江苏福如东海发展集团有限公司合资成立房地产开发公司，投资连云港市东海县房地产项目的议案。合资公司的注册资本为 1 亿元，其中深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司出资 6,500 万元，占注册资本的 65%，江苏福如东海发展集团有限公司出资 3,500 万元，占注册资本的 35%。	无法预计	合资公司未成立，对合资公司未来的前景及经营情况等无法预计
转让子公司深圳市深秦实业有限公司股权给深圳市华粤豪庭投资有限公司	公司与深圳市华粤豪庭投资有限公司于 2011 年 2 月 28 日签订了股权转让书，以 880 万元转让子公司深圳市深秦实业有限公司 40%的股权给深圳市华粤豪庭投	本次股权转让后，公司持有深秦公司 60%股权，仍绝对控制该 公司，根据《财政部关于不丧失控制	



	资有限公司。	权情况下处置部分对子公司投资 会计处理的复函》（财会便[2009]14 号)的规定，出售价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额将计入资本公积，因此本次股权转让对公司损益不产生影响。	
长期借款	2011 年 3 月 2 日经公司董事会决议通过了为西安千禧国际置业有限公司（以下简称“西安千禧”）提供担保的议案，本公司之全资控股子公司西安千禧拟向招商银行股份有限公司西安分行钟楼支行借款人民币 80,000,000.00 元。该笔贷款为经营性物业贷款，拟以西安天地时代广场 22,287.60 平方米商业物业作抵押，本公司担保，贷款期限十年，用途是归还东亚银行开发贷款及支付天地时代广场项目工程款。	无法预计	
关联交易	2011 年 2 月 28 日公司与深圳市东部开发（集团）股份有限公司（以下简称“东部集团”）在公司总部十楼会议室签署了《关联交易框架协议》，主要内容为东部集团作为“龙华保障性住房”、“深康村第三标段”、“深圳市技术工业学校”和“南方科技大学”等房地产工程项目施工所属公司（单位）的控股方向作为混凝土生产单位及生产单位控股方的本公司，集中采购商品混凝土。预计 2011 年度产生的商品混凝土关联交易总额约为人民币 4500 万元整，关联交易金额 占同类交易 金额的 7.90%。	无法预计	具体交易金额无法获取

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

经公司董事会决议决定，由于公司可供股东分配利润为负值，因此公司本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

十一、 其他重要事项说明

1. 新世纪广场延长托管协议事项

本公司于 2008 年 11 月 18 日与深圳博瑞福投资发展有限公司(以下简称博瑞福公司)签署《关于盘活深圳新世纪广场闲置房产的协议书》，约定将公司所拥有的深圳新世纪广场东塔楼第二十五层、第二十七层至四十二层、西塔楼第三十五至四十二层（共计二十五层）房产（共约 31000 平方米）作价人民币 180,000,000.00 元(人民币壹亿捌仟万元)转让给博瑞福公司。同时鉴于该房产现状(尚未完工, 本公司账面列报为在建工程)，本公司将该房产先行托管给博瑞福公司，托管期内由博瑞福公司自行筹措资金完成该房产的续建工作，托管期限暂定为两年。托管期内博瑞福公司向本公司按每平米每月支付 10 元托管费，两年托管期内共支付托管费 7,440,000.00 元(人民币柒佰肆拾肆万元)。鉴于该项目的难度，为继续共同推进新世纪闲置房产的盘活，期满后双方经过友好协商，与 2010 年 11 月 19 日签订了《关于盘活深圳新世纪广场闲置房产的补充协



议书》，将托管协议延长两年，期限从2010年11月18日始至2012年11月17日止。延长的托管期限内，博瑞福公司向本公司每月每平方米支付托管费14元，每年的托管费为5,208,000.00元，两年共计的托管费为10,416,000.00元。

## 2. 担保、抵押或质押

(1) 本公司向中国光大银行深圳深南支行、平安银行深圳高新北支行为本公司开发的天地峰景园楼盘的购房人发放的按揭贷款承担不可撤销的连带保证责任，该等按揭贷款金额最高为购房总价的80%。截止2010年12月31日，商品房承购人向银行提供抵押贷款担保尚未结清的担保共10户，金额约400万元。

(2) 本公司向招商银行股份有限公司西安钟楼支行为本公司开发的西安千禧“天地时代广场”楼盘的购房人发放的按揭贷款承担不可撤销的连带保证责任。截止2010年12月31日，商品房承购人向银行提供抵押贷款担保尚未结清的合计担保共436户，金额约12,673万元。

(3) 2010年4月16日，本公司控股子公司西安千禧国际置业有限公司（以下简称“西安千禧”）与东亚银行西安分行签订了《人民币借款合同》，西安千禧公司向该行借款人民币3,000万元整，贷款期限叁年（自2010年4月22日至2013年4月22日）。西安千禧以其开发的“天地时代广场”房地产项目在建工程及其相应的土地使用权作为借款的抵押担保。截止2010年12月31日，该借款的余额为人民币2,600万元。

(4) 2010年11月30日公司控股子公司深圳市天地混凝土有限公司向中国建设银行田背支行借款1,950万元，该笔贷款以公司自有房产东部物业商业大楼十楼作为抵押，同时深圳市鹏城建筑集团有限公司为该笔贷款提供连带责任担保。截止2010年12月31日，该笔贷款余额为人民币1,950万元。

(5) 2010年1月18日，本公司向上海浦东发展银行深圳分行借款3,000万元，该借款以公司2009年8月12日至2012年8月12日内因销售商品混凝土产生的应收账款为质押，并由深圳市东部开发（集团）有限公司提供连带责任担保。截止2010年12月31日，该笔贷款余额为人民币2,100万元。

(6) 2010年4月1日，本公司向上海浦东发展银行深圳分行借款2,000万元，该借款以公司2009年8月12日至2012年8月12日内因销售商品混凝土产生的应收账款为质押，并由深圳市东部开发（集团）有限公司提供连带责任担保。截止2010年12月31日止，该笔贷款的余额为2,000万元。

## 3. 诉讼事项

(1) 本公司之子公司株洲市中亿实业混凝土有限公司于2010年8月20日向株洲市天元区人民法院提起民事诉讼，要求湖南昊汉建设有限公司支付其所欠货款273,660.90元；经株洲市天元区人民法院（2010）株天法民二初字第169号民事调解书，被告湖南昊汉建设有限公司自愿于



2010年10月31日前向原告株洲中亿实业有限公司全额给付货款；如逾期履行，原告有权追索上述货款逾期付款利息12,000.00元，且原告可就全案申请强制执行。目前上述款项本息已全额收回。

(2) 2010年11月29日，本公司之子公司株洲市中亿实业混凝土有限公司向株洲市芦淞区人民法院提起民事诉讼，要求湖南省湘诚建设集团有限公司支付所欠货款195,462.00元及利息46,910.00元（算至2010年11月）；经株洲市芦淞区人民法院（2010）芦法民二初字第475号民事调解书，被告湖南省湘诚建设集团有限公司于2010年12月24日之前支付原告株洲市中亿实业混凝土有限公司货款100,000.00元，余款95,532.00元被告于2011年5月31日之前支付完毕；如逾期履行，原告有权要求被告给付诉讼请求中所确定的利息46,910.00元（已算至2010年11月底止，期后利息从2010年12月起按合同约定另计算）。

(3) 本公司之子公司深圳天地远东混凝土有限公司于2009年5月7日向深圳市福田区人民法院提起民事诉讼，要求深圳市建南安机电设备有限公司支付拖欠货款365,398.90元，以及该货款的逾期付款违约金（从2007年5月12日起，按中国人民银行规定的同期银行逾期贷款利率，计至判决确定的还款之日止）。2009年8月26日深圳市福田区人民法院作出（2009）深福法民二初字第2590号民事判决书，深圳天地远东混凝土有限公司胜诉。

(4) 2010年8月24日，本公司之子公司株洲市中亿实业混凝土有限公司向株洲市芦淞区人民法院提起民事诉讼，要求被告湖南顺天建设集团有限公司支付所欠货款64,408.00元及逾期付款利息5,270.00元；经株洲市芦淞区人民法院（2010）芦法民二初字第358号民事调解书，被告湖南顺天建设集团有限公司自愿于2010年11月25日前付清货款64,408.00元，如逾期支付原告有权申请人民法院强制执行。目前上述款项本息已全额收回。

(5) 本公司之子公司株洲市中亿实业混凝土有限公司于2010年8月23日向株洲市荷塘区人民法院提起民事诉讼，要求被告湖南鑫成建设有限责任公司支付货款57,832.00元；经株洲市荷塘区人民法院（2010）株荷法民二初字第97号民事调解书，被告湖南鑫成建设有限责任公司自愿于2010年10月15日前付清货款57,832.00元，如逾期付款原告有权追诉未按期支付本金的所有利息（从欠款之日算起）。目前上述款项除尾款832元外，其余已收回。

(6) 本公司股份制改组前与宝安县华威公司于1985年因购销钢材合同纠纷一案，经多次上诉及审理后，深圳市宝安区人民法院于1997年9月及12月将本公司银行存款人民币2,351,956.00元强制划走，但经本公司向中国最高人民检察院申诉，该院向最高人民法院和广东省高级人民法院分别去函要求重新审理，截止2006年末上述款项仍未收回，该应收款已按账龄全额计提了坏账准备。

#### 4. 股权质押

2010年7月14日，公司实际控制人深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集



团”)向自然人钟兰借款,东部集团将其持有的本公司股份4000万股(占公司总股本的28.83%)为该项借款提供质押,质押期限从2010年6月30日至2011年6月30日。

#### 5. 西丽红花岭地块合作开发情况

公司与深圳市骏然投资管理有限公司(以下简称“骏然投资”)于2010年7月9日签订了《西丽红花岭地块房地产合作开发框架协议书》(以下简称“合作协议书”),就公司西丽红花岭地块进行合作开发。西丽红花岭地块中的21790.3平方米(原宗地号:T403-0027和T403-0028)(以下简称“A地块”),公司已于1993年与深圳市国土局签订了《土地使用合同书》,土地用途为工业、单身宿舍、食堂;其余面积27503.6平方米(以下简称“B地块”),由于多种原因一直未能完善用地手续。鉴于上述地块情况,为尽快完善西丽红花岭地块的整体用地手续,实现整体开发,双方拟定由骏然投资协助公司完善A地块的土地开发用地手续;协助公司办理B地块土地开发用地手续,按照国家法规和土地政策的要求办理至公司名下,以实现该地块的整体开发。

骏然投资于2010年7月20日支付公司500万元人民币作为合作保证金。根据合作协议书的规定,如果在合作协议书生效后六个月内,未能完善A地块的土地用地手续,未能将B地块用地手续办理至公司名下,并取得政府许可完善西丽红花岭地块的用地手续的相关文件,实现西丽红花岭地块的整体开发,则骏然投资不再享有该合作项目的任何权益,公司应退还骏然投资500万元人民币保证金。截止2011年3月31日,相关的土地权证未办理完善,收取的保证金也未退还。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1. 应收账款

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,141,331.97	1.03	1,141,331.97	100.00				
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合1	109,751,862.03		9,513,747.23		84,701,136.86	100.00	6,667,604.91	7.87
组合小计	109,751,862.03	98.97	9,513,747.23	8.67	84,701,136.86	100.00	6,667,604.91	7.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	110,893,194.05	100.00	10,655,079.18	9.61	84,701,136.86	100.00	6,667,604.91	7.87



应收账款种类的说明:

(1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	89,838,654.91	81.86	4,491,974.74	71,274,125.24	84.15	3,563,722.90
1至2年	11,609,985.06	10.58	1,160,998.50	11,470,144.01	13.54	1,147,014.40
2至3年	6,346,354.50	5.78	1,903,906.36			
3至4年						
4至5年						
5年以上	1,956,867.61	1.78	1,956,867.61	1,956,867.61	2.31	1,956,867.61
合计	109,751,862.08	100.00	9,513,747.21	84,701,136.86	100.00	6,667,604.91

2. 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
深圳市朗坤环保有限公司	1,141,331.97	1,141,331.97	100.00	基本确定无法收回
合计	1,141,331.97	1,141,331.97	100.00	

3. 本报告期无实际核销的应收账款。

4. 年末应收账款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

5. 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中国核工业华兴建设有限公司	客户	12,367,086.08	1年以内	11.15
深圳市鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	8,109,284.49	1年以内	7.31
中建三局一公司深圳分公司	客户	7,559,184.30	1年以内	6.82
福建五建深圳分公司	客户	6,441,337.83	1年以内	5.81
福建九龙建设集团有限公司	客户	6,092,906.11	1年以内	5.49
合计	--	40,569,798.81	--	36.58

6. 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳市鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	8,109,284.49	7.31
深圳市东部工程有限公司	受同一母公司控制	801,036.83	0.72
合计		8,910,321.32	8.03

7. 本报告期不存在不符合终止确认条件的应收账款转移情况。



8. 本报告期不存在以应收账款为标的资产进行资产证券化的情况。

## (二) 其他应收款

### 1. 其他应收款

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	189,624,017.15	90.53			175,727,665.91	90.89		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合	13,905,540.83	6.64	12,828,376.65	92.25	14,054,667.01	7.27	12,530,551.70	89.16
组合小计	13,905,540.83	6.64	12,828,376.65	92.25	14,054,667.01	7.27	12,530,551.70	89.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,935,389.03	2.83	950,017.75	16.01	3,555,949.00	1.48	950,017.75	26.72
合计	209,464,947.01	100.00	13,778,394.40	6.58	193,338,281.92	100.00	13,480,569.45	6.97

其他应收款种类的说明：

#### (一) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	359,297.60	2.58	20,647.08	749,781.22	5.33	36,573.65
1至2年	381,150.00	2.74	38,115.00	313,937.49	2.23	31,393.75
2至3年	270,827.09	1.95	81,248.13	11,800.00	0.08	3,540.00
3至4年	7,800.00	0.06	3,900.00	1,010,000.00	7.19	505,000.00
4至5年	1,010,000.00	7.26	808,000.00	75,520.00	0.54	60,416.00
5年以上	11,876,466.14	85.41	11,876,466.14	11,893,628.30	84.63	11,893,628.30
合计	13,905,540.83	100.00	12,828,376.35	14,054,667.01	100.00	12,530,551.70

#### 2. 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
深圳市深康大岭山石矿有限公司	666,434.79			
深圳市深秦实业有限公司	497,284.41			
深圳市天地东建混凝土有限公司	21,033,498.60			
深圳市天地混凝土有限公司	7,078,541.82			
深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司	43,786,493.19			
深圳市天地建材有限公司	858,911.22	554,590.82	64.57	子公司净资产为负数
深圳市天地建筑材料有限公司	24,743,027.21			
深圳市天地石材有限公司	4,109,195.67			
深圳市天地石矿有限公司	395,426.93	395,426.93	100.00	子公司净资产为负数



深圳天地远东混凝土有限公司	10,465,196.79		
西安千禧国际置业有限公司	59,423,462.54		
株洲市中亿实业混凝土有限公司	13,188,922.86		
株洲天地混凝土有限公司	9,313,010.15		
合计	195,559,406.18	950,017.75	0.49

3. 本报告期不存在实际核销的其他应收款。

4. 本报告期其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况。

5. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
西安千禧国际置业有限公司	子公司	往来款	59,423,462.54	1年以内	28.37
深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司	子公司	往来款	43,786,493.19	1年以内	20.90
深圳市天地建筑材料有限公司	子公司	往来款	24,743,027.21	1年以内	11.81
深圳市天地东建混凝土有限公司	子公司	往来款	21,033,498.60	1年以内	10.04
株洲市中亿实业混凝土有限公司	子公司	往来款	13,188,922.86	1年以内	6.30
合计			162,175,404.40		77.42

6. 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
西安千禧国际置业有限公司	子公司	59,423,462.54	28.37
深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司	子公司	43,786,493.19	20.90
深圳市天地建筑材料有限公司	子公司	24,743,027.21	11.81
深圳市天地东建混凝土有限公司	子公司	21,033,498.60	10.04
株洲市中亿实业混凝土有限公司	子公司	13,188,922.86	6.30
深圳天地远东混凝土有限公司	子公司	10,465,196.79	5.00
株洲天地混凝土有限公司	子公司	9,313,010.15	4.45
深圳市天地混凝土有限公司	子公司	7,078,541.82	3.38
深圳市天地石材有限公司	子公司	4,109,195.67	1.96
深圳市天地建材有限公司	子公司	858,911.22	0.41
深圳市深康大岭山石矿有限公司	子公司	666,434.79	0.32
深圳市深秦实业有限公司	子公司	497,284.41	0.24
深圳市天地石矿有限公司		395,426.93	0.18
合计		195,559,406.18	93.36

7. 本报告期不存在不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

8. 本报告期不存在以其他应收款为标的资产进行资产证券化。



## (三) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
绍兴市型钢造船厂	成本法	500,000.00	500,000.00	--	500,000.00	9.00	9.00	--	200,000.00	--	--
深圳乡镇企业投资开发有限公司	成本法	5,300,000.00	5,300,000.00	--	5,300,000.00	18.00	18.00	--	5,300,000.00	--	--
士必达有限公司	成本法	3,200,000.00	3,200,000.00	--	3,200,000.00	8.00	8.00	--	3,050,000.00	--	--
深圳市天地建材公司	成本法	1,104,276.58	1,104,276.58	--	1,104,276.58	100.00	100.00	--	1,104,276.58	--	--
深圳市天地石材有限公司	成本法	11,934,004.46	11,934,004.46	--	11,934,004.46	100.00	100.00	--	10,352,045.78	--	--
深圳市天地新型构件有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	--	5,000,000.00	100.00	100.00	--	3,034,979.58	--	--
深圳市深秦实业有限公司	成本法	16,228,176.77	16,228,176.77	--	16,228,176.77	100.00	100.00	--	9,350,000.00	--	--
深圳市矽剂开发有限公司	成本法	510,000.00	510,000.00	--	510,000.00	51.00	51.00	--	--	--	--
深圳市天地远东混凝土有限公司	成本法	8,231,313.66	8,231,313.66	--	8,231,313.66	90.00	90.00	--	--	--	--
深圳市天地石矿有限公司	成本法	19,393,593.74	19,393,593.74	--	19,393,593.74	100.00	100.00	--	19,393,593.74	--	--
深圳市天地物业管理有限公司	成本法	8,040,743.00	8,040,743.00	--	8,040,743.00	100.00	100.00	--	--	--	--
深圳市天地混凝土有限公司	成本法	19,725,110.00	19,725,110.00	--	19,725,110.00	100.00	100.00	--	--	--	--



深圳市深康大岭山石矿有限公司	成本法	3,450,000.00	3,450,000.00	--	3,450,000.00	100.00	100.00	--	--	--	--
深圳市天地建筑材料有限公司	成本法	11,306,013.70	11,306,013.70	--	11,306,013.70	85.00	85.00	--	--	--	--
深圳市天地东建混凝土有限公司	成本法	16,000,000.00	16,000,000.00	--	16,000,000.00	80.00	80.00	--	--	--	--
西安千禧国际置业有限公司	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00	--	12,000,000.00	100.00	100.00	--	--	--	--
株洲天地混凝土有限公司	成本法	20,114,458.24	20,114,458.24	--	20,114,458.24	100.00	100.00	--	--	--	--
株洲市中亿实业混凝土有限公司	成本法	11,989,267.00	11,989,267.00	--	11,989,267.00	80.00	80.00	--	--	--	--
成本法小计		174,026,957.15	174,026,957.15	--	174,026,957.15	--	--	--	51,784,895.68	--	--
合计		174,026,957.15	174,026,957.15	--	174,026,957.15	--	--	--	51,784,895.68	--	--

**(四) 营业收入及营业成本**

## 1. 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	203,038,565.57	242,334,714.21
其他业务收入	1,861,221.03	1,775,467.38
主营业务成本	183,226,819.70	211,721,394.28
其他业务成本	1,429,578.43	1,502,157.74

## 2. 主营业务(分行业)

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	198,309,473.13	179,707,812.11	220,375,334.21	201,651,319.68
(2) 商 业	-	-	--	--
(3) 房地产业	--	-	18,239,380.00	6,871,834.60
(4) 租赁及其他	4,729,092.44	3,519,007.59	3,720,000.00	3,198,240.00
合 计	203,038,565.57	183,226,819.70	242,334,714.21	211,721,394.28

## 3. 主营业务(分产品)

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品混凝土销售	198,309,473.13	179,707,812.11	220,375,334.21	201,651,319.68
房地产销售	--	--	18,239,380.00	6,871,834.60
租赁及其他	4,729,092.44	3,519,007.59	3,720,000.00	3,198,240.00
合 计	203,038,565.57	183,226,819.70	242,334,714.21	211,721,394.28

## 4. 主营业务(分地区)

地 区	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳地区	203,038,565.57	183,226,819.70	178,957,632.47	160,608,951.15
株洲地区	--	--	63,377,081.74	51,112,443.13
合 计	203,038,565.57	183,226,819.70	242,334,714.21	211,721,394.28

## 5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
中国核工业华兴建设有限公司	27,482,521.69	13.41%
中建三局一公司深圳分公司	17,309,026.99	8.45%
福建九龙建设集团有限公司	17,155,383.67	8.37%
中建二局第三建筑工程有限公司	10,787,512.01	5.26%
福建五建深圳分公司	9,271,722.49	4.53%
合 计	82,006,166.85	40.02%



## (五) 现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-20,568,430.66	-8,987,246.56
加：资产减值准备	4,348,696.73	1,321,424.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,975,432.91	10,256,299.62
无形资产摊销	400,154.06	--
长期待摊费用摊销	344,534.49	115,832.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-307,326.46	-42,504.37
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	--
财务费用（收益以“-”号填列）	15,173,565.51	7,075,628.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-	--
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	854,656.06	-6,925,704.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,119,828.77	4,733,856.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-40,108,191.45	-7,122,267.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	54,664,280.83	-2,167,118.71
其 他	-	--
经营活动产生的现金流量净额	27,897,200.79	-1,741,799.34
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	37,457,100.86	33,140,248.24
减：现金的年初余额	33,140,248.24	44,098,559.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,316,852.62	-10,958,310.95

## 十三、 补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	3,668,199.29	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		



计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	573,419.00	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	3,110,847.71	
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	175,599.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-479,115.56	
少数股东权益影响额(税后)	-98,497.24	
合计	6,950,452.47	

## (二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.26	0.0948	0.0948
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.01	0.0447	0.0447

## (三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额(或本金额)	年初余额(或上年金额)	变动比率	变动原因
------	------------	-------------	------	------



应收账款	282,262,814.06	211,024,875.79	33.76%	本年商品混凝土销售货款增加所致
预付款项	3,117,920.15	12,596,493.97	-75.25%	本年子公司预付款项交付所致
存货	211,019,882.03	393,639,386.35	-46.39%	本年西安千禧房地产结转销售成本所致
应付票据	52,290,306.12	7,000,000.00	647.00%	本年采购及银行承兑汇票业务增加所致
预收款项	28,212,137.14	85,650,150.99	-67.06%	本年西安千禧房地产结转销售收入所致
应付职工薪酬	22,792,047.14	16,155,060.95	41.08%	本年计提职工奖金增加所致
应交税费	18,526,124.84	10,651,452.60	73.93%	本年子公司盈利增加,应纳税所得额增加所致
一年内到期的非流动负债	--	115,500,000.00	-100.00%	本年西安千禧偿还贷款所致
长期借款	27,558,785.15	--	--	本年西安千禧新增长期贷款所致
财务费用	19,953,289.79	8,314,660.09	139.98%	本年西安千禧房地产项目利息费用不再符合资本化条件而计入当期损益所致
资产减值损失	8,080,084.07	1,069,984.45	655.16%	本年应收账款坏账准备增加所致
营业外收入	5,184,598.89	1,086,757.20	377.07%	本年非流动资产处置收益增加所致
营业外支出	1,340,800.33	487,995.63	174.76%	本年发生赔偿支出所致
所得税费用	14,242,995.63	-1,196,216.43	-1290.67%	本年子公司所得税费用增加所致

#### 十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事(董事会)于2011年3月31日批准报出。

主管会计工作的

公司法定代表人: \_\_\_\_\_ 公司负责人: \_\_\_\_\_ 会计机构负责人: \_\_\_\_\_

日 期: \_\_\_\_\_ 日 期: \_\_\_\_\_ 日 期: \_\_\_\_\_



## 第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人，主管会计工作负责人（财务总监），会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

查阅地点：深圳市高新技术产业园（北区）朗山路东物商业大楼 10 楼

深圳市天地（集团）股份有限公司 董事会办公室

公司法定代表人签字：杨国富

深圳市天地（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一一年四月二日