

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2010-018

深圳市天地(集团)股份有限公司 2011 年第一季度季度报告正文

§ 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人杨国富、主管会计工作负责人何素环及会计机构负责人(会计主管人员)谢兴云声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产(元)	925,437,384.40	938,521,333.55	-1.39%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	319,648,837.37	311,875,287.34	2.49%
股本(股)	138,756,240.00	138,756,240.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.30	2.25	2.22%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	146,938,137.40	107,005,665.14	37.32%
归属于上市公司股东的净利润(元)	2,141,528.79	-11,234,878.89	119.06%
经营活动产生的现金流量净额(元)	17,801,381.45	9,742,077.40	82.73%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.13	0.07	85.71%
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.08	125.00%
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.08	125.00%
加权平均净资产收益率(%)	0.68%	-3.75%	增加 4.43%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.51%	-3.86%	增加 4.37%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	31,485.00	
委托他人投资或管理资产的损益	236,190.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	376,100.90	
所得税影响额	-84,346.16	
少数股东权益影响额	920.98	

合计	560,350.72	-
----	------------	---

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	18,181	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
深圳市投资控股有限公司	20,175,377	人民币普通股
深圳市东部开发(集团)有限公司	3,462,088	人民币普通股
邢远	1,403,310	人民币普通股
邢雅江	700,000	人民币普通股
姜文军	517,750	人民币普通股
浙江青鸟旅游投资集团有限公司	370,000	人民币普通股
杭州新宏实业有限公司	352,000	人民币普通股
周兵	300,000	人民币普通股
马洪军	288,000	人民币普通股
张文杰	286,000	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

主要会计科目变动

项目	期末余额	年初余额	增减比例	增减的主要原因
应收票据	790,000.00	1,650,000.00	-52.12%	期初票据到期兑现及背书转让所致
预收款项	5,365,677.99	28,212,137.14	-80.98%	本报告期子公司西安千禧公司预收房款减少所致
少数股东权益	18,634,088.22	5,518,471.87	237.67%	本报告期合资新设控股子公司,以及转让深秦公司部分股权所致
项目	年初至报告期末	去年同期	增减比例	增减的主要原因
营业收入	146,938,137.40	107,005,665.14	37.32%	本报告期房地产业和混凝土业收入增加所致
营业税金及附加	4,273,603.28	361,076.75	1083.57%	本报告期房地产业收入增加,税费相应增加所致
销售费用	1,770,270.66	2,701,416.50	-34.47%	本报告期西安千禧房地产项目市场推广费用减少所致
营业外支出	20,161.19	73,360.52	-72.52%	本报告期相关支出减少所致
所得税费用	1,845,057.78	317,162.93	481.74%	本报告期西安千禧房地产项目收入增加所致
归属于母公司所有者的净利润	2,141,528.79	-11,234,878.89	119.06%	本报告期房地产业和混凝土业收益增加所致
少数股东损益	-52,362.41	-124,235.75	57.85%	本报告期非全资子公司亏损减少所致
支付的各项税费	9,910,425.98	18,733,529.00	-47.10%	本报告期西安千禧房地产项目预缴税费减少以及混凝土子公司增值税免征所致
收回投资收到的现金	8,800,000.00	0.00	100.00%	本报告期转让子公司股权所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	52,000.00	174,000.00	-70.11%	本报告期处置资产数额减少所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,707,822.50	1,835,207.87	47.55%	本报告期增加生产车辆、设备投入所致
投资支付的现金	15,000,000.00	0.00	100.00%	本报告期合资新设子公司所致
偿还债务支付的现金	73,273,862.28	115,500,000.00	-36.56%	本报告期还贷减少所致

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

2011年2月28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,2011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2011年度产生的商品混凝土关联交易总额约为人民币肆仟伍佰万元整(¥45,000,000.00元),占同类交易的7.9%。协议规定各项目所需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同期非关联交易价格。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十二次会议及公司2011年第1次临时股东大会审议通过。截至2011年3月31日,公司与东部集团的关联交易总额约500万元。

以上内容详见2011年3月2日、2011年3月18日《证券时报》及巨潮资讯网。

3.2.4 其他

适用 不适用

一、重大事项

1、2011年1月24日,公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于与深圳市尊地地产咨询有限公司成立合资公司的议案》。根据该次董事会决议,我公司于2011年2月16日注册成立了深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司,该公司注册资本:2,500万元;注册地址:深圳市南山区龙珠大道以北天地峰景园5-9号裙楼121;法定代表人:黄海;经营范围:房地产投资、股权投资(以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。我公司持有该公司60%股权;深圳市尊地地产咨询有限公司持有该公司40%股权。

2、2011年2月28日,公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司控股子公司与江苏福如东海发展集团有限公司成立合资公司投资连云港市东海县房地产项目的议案》。根据该次董事会决议,公司控股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。拟成立的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%。该议案已经公司2011年第1次临时股东大会审议通过。上述内容详见2011年3月2日、2011年3月18日《证券时报》及巨潮资讯网上刊登的《公司第六届董事会第十二次会议》、《公司2011年第1次临时股东大会决议公告》。

目前,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的合作事宜正在进行当中。深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司因投资项目公司的需要,我公司按出资比例为公司提供人民币2,400万元借款。此借款事项经公司2011年4月14日召开的第六届董事会第二十八次临时会议审议通过并公告。公告内容详见2011年4月16日《证券时报》及巨潮资讯网上刊登的“公司关于向控股子公司提供借款的公告”。2011年4月18日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就合作事宜签署了《合作开发建设滨河花园房地产项目合同书》,相关公告见2011年4月20日《证券时报》及巨潮资讯网上刊登的“公司关于控股子公司投资连云港市东海县房地产项目的进展公告”。

3、2011年2月28日,公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《关于转让深圳市深秦实业有限公司40%股权的议案》,同意将公司实际拥有的深圳市深秦实业有限公司40%股权转让给深圳市华粤豪霆投资有限公司,转让价格为人民币捌佰捌拾万元整(¥8,800,000.00元)。2011年3月28日,深圳市市场监督管理局对该公司股东变更予以核准,变更后的股东为:①深圳市天地(集团)股份有限公司:出资比例50%;②深圳市华粤豪霆投资有限公司:出资比例40%;③深圳市天地物业管理有限公司:出资比例10%。

4、2010 年度，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”。

协议签订后,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补充协议,该补充协议内容详见 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”。本报告期内,此项工作按照补充协议约定正在履行当中。

二、内控进展情况

根据深圳证监局深证局公司字【2011】31 号文《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》要求，公司开展了内部控制建设工作，截止本报告披露之日，公司内部控制实施的进展工作如下：

1、思想保障。公司董事会、监事会及经理层高度重视公司内部控制体系建设的学习和培训。3 月 8 日至 11 日，公司相关领导参加了为期四天的由深圳证监局组织的深圳辖区上市公司内部控制建设培训班。系统地学习了企业内控体系的建设、内控体系的评价、内部控制审计及内控体系可持续维护等内容，全面了解内控体系建设过程及相关知识，充分认识到了企业内控体系建设对提高企业管理水平和风险防范的作用。公司还邀请了国资委内部控制宣讲团专家组成员-内控专家到公司给公司高管层及各级管理人员进行了企业内部控制系统建设的宣导。专家从企业内部控制的由来，国内外环境到企业内部控制体系的建设等方面，全面系统地介绍了国内企业内部控制建设情况，深刻阐述了企业内部控制的重要性，使公司各级管理人员特别是高管人员思想上发生了从“要我做”到“我要做”的转变。公司还派出了企业信息化管理员及内部控制执行人，到金蝶公司参加由金蝶公司组织的上市公司与企业内部控制研讨会。

2、技术保障。公司全面启动信息化建设，通过信息化高科技手段平台，使内控体系建设落地实施。

3、组织保障。为了加强对企业内部控制体系建设的领导，今年 3 月份公司董事会成立了“内部控制规范体系建设委员会”，总体负责公司内部控制的建立健全和有效实施。同时，公司经营管理层成立了“企业内控规范体系建设工作领导小组”，组长由总经理担任，副组长由公司监事会主席、财务总监、分管副总经理及董事会秘书组成，组员由公司总部各部室负责人、下属各企业负责人、下属各企业财务总监组成。小组要求总部各部室及下属各企业各指定一名企业内部控制建设具体执行人，具体负责企业内部控制体系的建设及实施。

4、措施保障。今年 3 月，公司经过与金蝶软件(中国)有限公司多次商议及洽谈，初步达成意向，由金蝶公司 LE-风险与内部控制事业部，按五部委制定的企业内部控制十八项指引，负责天地集团内部控制体系建设的咨询及落地。计划项目实施分二个阶段进行。第一阶段：合规建设阶段。4 月 30 号前完成内控方案的制定及项目启动，年底完成与财务报告内容相关内控建设。第二阶段：管理提升阶段。2012 年 7 月 30 号之前，完成除财务报告内容相关的其余十一项内控建设。

5、报告期内公司与金蝶软件(中国)有限公司就合同及实施方案的相关细节进行了进一步的洽谈及磋商，并于 2011 年 4 月 21 日签订了《内部控制体系项目建设合同书》，起草了公司内部控制实施工作方案，并拟于 4 月底前提交公司董事会审议。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司第一大股东--深圳市东部开发(集团)有限公司及第二大股东--深圳市投资控股有限公司	(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	业绩承诺与分红承诺已履行完毕，深圳市东部开发(集团)有限公司限售承诺尚在履行过程中。

	<p>百分之五，二十四个月内不超过百分之十。</p> <p>(2) 特别承诺事项</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>(3) 补充承诺</p> <p>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</p>
--	--

		<p>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。</p> <p>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,东部集团将在年报告后三十个交易日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。</p>	
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺(含追加承诺)	无	无	无

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

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
2011年01月01日至3月31日	深圳	电话沟通	个人投资者	公司日常经营情况

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

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

二〇一一年四月二十七日