



# 深圳市天地（集团）股份有限公司

## 2013 年度报告

2014-009

2014 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

除公司独立董事周沅帆先生外，其他董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议。独立董事周沅帆先生因工作原因未能出席本次会议，委托独立董事罗中伟先生代为出席并行使表决权。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人杨国富、主管会计工作负责人李苏民及会计机构负责人（会计主管人员）阳小年声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 目录

2013 年度报告.....	1
一、重要提示、目录和释义 .....	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要 .....	8
四、董事会报告 .....	10
五、重要事项.....	34
六、股份变动及股东情况 .....	47
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	53
八、公司治理.....	60
九、内部控制.....	68
十、财务报告.....	74
十一、备查文件目录 .....	164

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳证券监管局
深交所	指	深圳证券交易所
市住建局	指	深圳市住房和建设局
公司、本公司、深天地	指	深圳市天地（集团）股份有限公司
东部集团	指	深圳市东部开发（集团）有限公司，为公司第一大股东
东部投资	指	深圳市东部投资发展股份有限公司
天地混凝土、良材混凝土搅拌站	指	深圳市天地混凝土有限公司
深秦公司	指	深圳市深秦实业有限公司
骏然投资	指	深圳市骏然投资管理有限公司
大华会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、万元

## 重大风险提示

公司已在本年度报告中具体描述了公司可能面对的风险因素及应对策略，  
敬请投资者关注第四节“董事会报告”。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	深天地 A	股票代码	000023
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市天地（集团）股份有限公司		
公司的中文简称	深天地		
公司的法定代表人	杨国富		
注册地址	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		
注册地址的邮政编码	518057		
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		
办公地址的邮政编码	518057		
公司网址	<a href="http://www.sztiandi.com">http://www.sztiandi.com</a>		
电子信箱	std000023@vip.163.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	侯剑	张茹 李佳杏
联系地址	深圳市南山区高新技术产业园（北区）朗山路东物商业大楼 10 楼	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
电话	0755-86154212	0755-86154212
传真	0755-86154040	0755-86154040
电子信箱	std000023@vip.163.com	std000023@vip.163.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	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 楼董事会办公室

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1984 年 11 月 16 日	深圳市宝安路鸡枝下	深企法字 01186 号	国税粤字 440301520800006	19219282-7
报告期末注册	2006 年 07 月 18 日	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	440301103086495	440300192192827	19219282-7
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、经中国人民银行深圳经济特区分行“深人银复字（1993）第 060 号”文批准，公司于 1993 年 3 月向社会公开发行 2,300 万股社会公众股，向公司内部职工发行 230 万股内部职工股，合计公开发行 2,530 万股。首次公开发行后公司总股本变为 7,600 万股，其中：国家股 5,070 万股，占总股本 66.71%，经深圳市投资管理公司批准，授权深圳市建设（集团）公司持有和管理；社会公众股 2,300 万股，占总股本的 30.26%；内部职工股 230 万股，占总股本的 3.03%。</p> <p>2、2001 年 11 月 30 日，为调整上市公司产业结构，经财政部批准，深圳市东部集团与原控股股东—深圳市建设投资控股公司（其前身为深圳市建设（集团）公司）签订《股份转让协议书》，协议受让深圳市建设投资控股公司所持有深天地国有股份中的 55,500,000 股，占深天地总股本的 40%，股份转让完成后，东部集团成为公司的第一大股东。</p>				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	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
签字会计师姓名	杨熹 张朝铖

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	1,069,538,387.03	877,948,945.47	21.82%	800,148,296.51
归属于上市公司股东的净利润(元)	15,031,454.08	5,171,345.76	190.67%	9,275,793.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	13,917,883.56	-13,206,386.68	205.39%	6,326,262.07
经营活动产生的现金流量净额(元)	29,297,887.44	-80,753,805.26	136.28%	38,798,985.44
基本每股收益(元/股)	0.1083	0.0373	190.35%	0.0668
稀释每股收益(元/股)	0.1083	0.0373	190.35%	0.0668
加权平均净资产收益率(%)	4.37%	1.56%	2.81%	2.89%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	1,344,913,499.77	1,219,044,947.72	10.33%	1,093,571,442.65
归属于上市公司股东的净资产(元)	350,422,295.46	339,553,528.58	3.2%	326,783,102.01

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	475,483.70	52,680,747.10	267,155.55	
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)	80,000.00			
委托他人投资或管理资产的损益	2,022,041.10	827,314.00	939,552.00	理财产品收益
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			1,560,365.78	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-658,001.11	274,978.82	278,598.36	
所得税影响额	-661,915.09	-35,293,438.56	-78,623.39	
少数股东权益影响额(税后)	-144,038.08	-111,868.92	-17,516.94	



合 计	1,113,570.52	18,377,732.44	2,949,531.36	--
-----	--------------	---------------	--------------	----

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### (一) 报告期内财务数据同比变动情况及影响因素说明

2013 年是天地集团各产业平稳发展的一年，混凝土主业虽遭遇坎坷，但攻坚克难，逆境崛起，产量和收入等经济指标仍创新高；房地产业通过抓进度、促营销，基本实现了预期目标；物管业通过采取开源节流、提升服务品质等措施，经营业绩达到理想状态。报告期内，公司实现营业收入 106,954 万元，比去年同期增加 21.82%；实现营业利润 2,171 万元，比去年同期增加 275.93%；实现利润总额 2,160 万元，比去年同期减少 46.81%；实现归属于上市公司股东的净利润 1,503 万元，比去年同期增加 190.72%，具体数据与同比变动情况如下：

单位：万元

项目	2013年度	2012年度	同比增减(%)
营业收入	106,954.00	87,795.00	21.82%
营业利润	2,171.00	-1,234.00	275.93%
利润总额	2,160.00	4,061.00	-46.81%
归属于上市公司股东的净利润	1,503.00	517.00	190.72%

本报告期营业收入、营业利润增加主要系公司商品混凝土业及房地产业产品销量同比增加所致；利润总额较上年同期减少主要系上年同期公司转让新世纪广场房地产项目实现了5,168万元的营业外收益所致；归属于上市公司股东的净利润增加的主要原因，一是商品混凝土业以及房地产业产品销量同比增加使得两大主业本报告期创利总额同比上升；二是本报告期公司归还了部分银行借款，财务费用同比减少。

#### (二) 报告期内混凝土行业、碎石行业经营情况

报告期内，在国家宏观调控大背景下，作为常规加工业，商品混凝土产业竞争环境始终未有好转，除受产能过剩影响外，上游原材料在深圳市场和株洲市场不约而同地出现前所未有的供应紧张局面，价格疯长，成本高企，企业的经营压力呈加大趋势。公司下属控股预拌混凝土生产场站—深圳市天地混凝土有限公司（南山区西丽镇茶光路北站，以下简称“良材混凝土搅拌站”）2013年3月15日至8月7日因受深圳市海砂事件影响被停业整顿亦给公司主业经营带来了一定的影响。面对困难，公司混凝土产业坚守规模出效益的原则，通过技改，提升产能；通过科学研判，储备丰富订单；通过探索目标成本管理，深化推行责任目标考核，向管理要效益。截至报告期末，混凝土产能达到450万方/年，全年共实现混凝土产量313万方，较往年上升9.44%，完成年计划286万方的109.40%；营业收入98,430万元，较往年上升17.46%，完成年计划83,310万元的118.15%。上述经营业绩的取得是在公司管理层审时度势，采取有力措施，全体员工凝心聚力、共同努力的结果，主要表现在以下几

个方面:

1、良材混凝土搅拌站停业整顿后,公司认真分析,及时应对,加强企业间的协同作战,将各项损失降到最低,同时积极配合整改工作和市住建局的检查工作。该场站于2013年8月8日提前取得试生产资格,目前已全面恢复生产。

2、上年度成功收购的宝创分公司2013年步入正常经营轨道,宝创分公司全年生产混凝土44万多方,为公司混凝土行业的持续、健康发展打下了坚实的基础。

3、继续加大对混凝土产业的投资力度,如中亿公司将一条2方生产线改造升级为3方生产线;集团全年新增搅拌车25辆等,进一步提升了混凝土产业的生产和运输能力。

4、2013年度,预拌砂浆市场继续得到巩固和发展。预拌砂浆作为新兴产业,利润率普遍高于预拌混凝土。报告期内,公司加大预拌砂浆销售力度,砂浆产量和收入增长较快,有效弥补了混凝土利润率下降的空间。

5、报告期内,公司积极推进水泥集中采购业务,先后与华润水泥、中材水泥及华新水泥签订了采购战略合作协议,有效地降低了混凝土企业水泥的采购成本。

6、碎石加工业因受政策影响,处于停产状态。年末积极寻找合作单位并签订设备租赁合作协议,预计可在2014年实现建材公司扭亏为赢。

### (三) 房地产行业经营情况

报告期内,公司持续探索房地产开发模式,通过加强与合作方的紧密合作,使房地产开发股权多元合作初见成效,为公司房地产业的可持续发展奠定了坚实的基础。房地产业作为天地集团支柱产业,2013年主要涉及以下几个项目:

1、深秦地块项目位于深圳市南山区,原为三类工业用地,经我公司申请、深圳市政府批准,2012年已经列入深圳市城市更新计划。报告期至今正在对专项规划设计进行调整,报市规划和国土资源委员会审批。

2、连云港“天地国际公馆”项目2013年进入正式开发环节,项目于2013年4月开工建设,并于2013年8月进行了首次开盘销售,同时在2013年12月实现别墅部分的入伙。2013年实现项目销售收入2,110万元,实现利润总额158万元。

3、西安“天地时代广场”项目目前处于商业运营及商铺伺机待售阶段。2013年完成商业销售面积923.68平方米,实现销售额3,897.93万元,商业租赁方面实现租金1,045.32万元。

### (四) 物业管理经营情况

报告期内,公司物管业继续强化内部管理,通过上浮管理费、积极开拓新物管项目,采取开源节流的

管理方法，在提升服务品质的同时，降低了成本，保证了物业管理的平稳发展。

### （五）银行融资工作情况

2013 年度，公司在保证投资和日常经营所需资金的基础上，减少了银行借款 9,583 万元，圆满完成了各项融资计划和资金安排。同时，公司克服下半年银行普遍收紧放贷、利率不断飙升等各种困难，通过努力使公司大部分存余贷款都保持相对较低的利率，并充分利用银行承兑汇票的间接融资功能，增大资金周转效率，间接降低融资成本，在完成各项资金计划的同时使财务费用比年初预算节省了 17%。

## 二、主营业务分析

### （一）概述

本报告期公司混凝土业和房地产业两大主业收入均同比增长，营业成本、管理费用、销售费用随之相应有所增加，但两大主业创利总额均同比都有所增加；本报告期公司利用上年同期新世纪广场房地产项目转让款归还了部分银行借款，有效降低了财务费用。

单位：万元

项目	2013年度	2012年度	同比增减(%)	变动原因
营业收入	106,954	87,795	21.82%	主要系本报告期混凝土业及房地产业产品销量同比增加所致。
营业成本	92,888	78,316	18.61%	主要系本报告期混凝土业及房地产业产品销量同比增加所致。
管理费用	7,940	6,750	17.63%	主要系本报告期混凝土业产量增加，工资等费用随之上升所致。
销售费用	986	543	81.58%	主要系本报告期孙公司天地经纬公司销售代理费、宣传费等营销费用支出增加所致。
财务费用	1,485	2,283	-34.95%	主要系本报告期公司归还部分银行借款所致。
经营活动产生的现金流量净额	2,930	-8,075	136.28%	主要系本报告期混凝土业和房地产业受销量增加影响，回款额同比增加以及上年同期孙公司天地经纬公司支付“天地国际公馆”项目土地出让金，经营活动现金支出较大所致。
投资活动产生的现金流量净额	1,480	14,445	-89.75%	主要系上年同期公司转让新世纪广场房地产项目，收到1.8亿元转让款所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-14,711	-523	-2,711.33%	主要系本报告期偿还银行贷款所致。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

无

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用  不适用

## (二) 收入

说明

本报告期公司主营业务收入总额同比呈上升趋势，收入结构与上年同期相比变化不大，均主要来源于混凝土业和房地产业，该两行业本报告期和上年同期主营业务收入均占到了公司主营业务收入总额的97%以上，其中本报告期占比为98.79%，上年同期占比为97.62%。上年同期房地产业实现的主营业务收入相对较少，本报告期有所增加，占主营业务收入总额的比例由上年同期的0.35%上升到了5.7%。

从绝对值上看，本报告期混凝土业、房地产业收入同比增加，其中混凝土业增加14,628万元，房地产业增加5,722万元，增加的主要原因是产品销量增加；物业管理、租赁及其他等同比减少562万元，减少的主要原因是新世纪广场房地产项目上年同期实现转让，使得托管收入减少。

单位：元

产品名称	2013年		2012年		收入同比增减(%)
	收入总额	占主营业务收入比例(%)	收入总额	占主营业务收入比例(%)	
混凝土	984,302,071.00	93.09%	838,024,771.93	97.27%	17.46%
物业管理	9,084,100.36	0.86%	10,205,752.46	1.18%	-10.99%
房地产	60,215,649.00	5.70%	2,992,000.00	0.35%	1912.56%
石料	—	—	2,141,334.87	0.25%	-100.00%
租赁及其他	3,707,124.83	0.35%	8,211,315.62	0.95%	-54.85%
<b>小计</b>	<b>1,057,308,945.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>861,575,174.88</b>	<b>100.00%</b>	—

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2013年	2012年	同比增减(%)
商品混凝土	销售量(万方)	313	286	9.44%
	生产量(万方)	313	286	9.44%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	210,561,955.01
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	19.68%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例(%)
1	中建三局第一建设工程有限责任公司深圳分公司	65,706,106.39	6.14%
2	深圳市建工集团股份有限公司	39,391,958.43	3.68%
3	李宇轩	38,979,296.00	3.64%
4	深圳市建安(集团)股份有限公司	35,804,393.52	3.35%
5	中铁建工集团有限公司	30,680,200.67	2.87%
合计	--	210,561,955.01	19.68%

### (三) 成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
工业	原材料	734,489,707.06	79.41%	622,511,097.86	80.06%	17.99%
工业	人工工资	41,450,347.33	4.48%	34,696,950.20	4.46%	19.46%
工业	制造费用	117,496,183.53	12.70%	103,850,364.10	13.36%	13.14%
房地产业		20,369,903.78	2.20%	467,658.31	0.06%	4,255.72%
租赁及其他		11,174,022.36	1.21%	15,886,944.56	2.04%	-29.67%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
混凝土销售	原材料	734,489,707.06	79.41%	622,080,565.82	80.01%	18.07%
混凝土销售	人工工资	41,450,347.33	4.48%	34,235,274.98	4.40%	21.07%
混凝土销售	制造费用	117,496,183.53	12.70%	102,010,837.12	13.12%	15.18%
碎石销售	原材料			430,532.04	0.06%	-100%
碎石销售	人工工资			461,675.22	0.06%	-100%
碎石销售	制造费用			1,839,526.98	0.24%	-100%

物业管理		8,102,757.20	0.88%	9,035,955.38	1.16%	-10.33%
房地产业		20,369,903.78	2.20%	467,658.31	0.06%	4,255.72%
租赁及其他		3,071,265.16	0.33%	6,850,989.18	0.88%	-55.17%

说明

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	225,605,687.83
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	32.17%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	华润水泥投资有限公司	92,963,925.98	13.26%
2	中材亨达水泥有限公司	43,575,071.92	6.21%
3	株洲众磊实业有限公司	31,213,038.80	4.45%
4	张丽蓉	29,834,735.63	4.25%
5	彭凯	28,018,915.50	4.00%
合计	--	225,605,687.83	32.17%

#### （四）费用

单位：元

项目	2013年	2012年	变动金额	变动幅度（%）	变动原因
管理费用	79,402,129.28	67,502,956.39	11,899,172.89	17.63%	主要系本报告期混凝土产量增加，工资等费用随之上升所致
销售费用	9,857,644.90	5,433,176.60	4,424,468.30	81.43%	主要系本报告期孙公司天地经纬公司销售代理费、宣传费等营销费用支出增加所致
财务费用	14,846,792.82	22,828,818.34	-7,982,025.52	-34.96%	主要系本报告期公司归还部分银行借款所致
所得税费用	9,779,535.49	35,480,418.18	-25,700,882.69	-72.44%	主要系上年同期公司处置新世纪广场房产项目权益，转回该项目前期计提减值准备对应的递延所得税资产所致

**(五) 现金流**

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	966,415,940.36	669,358,312.62	44.38%
经营活动现金流出小计	937,118,052.92	750,112,117.88	24.93%
经营活动产生的现金流量净额	29,297,887.44	-80,753,805.26	136.28%
投资活动现金流入小计	339,258,114.95	210,811,428.01	60.93%
投资活动现金流出小计	324,460,757.50	66,364,206.16	388.91%
投资活动产生的现金流量净额	14,797,357.45	144,447,221.85	-89.76%
筹资活动现金流入小计	242,650,505.54	495,621,650.00	-51.04%
筹资活动现金流出小计	389,761,529.47	500,854,449.17	-22.18%
筹资活动产生的现金流量净额	-147,111,023.93	-5,232,799.17	-2,711.32%
现金及现金等价物净增加额	-103,015,779.04	58,460,617.42	-276.21%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

1、经营活动现金流入较去年同期增加44.38%，主要系本报告期公司混凝土业和房地产业产品销量增加，回款相应增加所致；

2、经营活动产生的现金流量净额较去年同期增加136.28%，主要系本报告期预收客户购房款及混凝土业回款增加以及上年度因支付天地经纬房地产公司“天地国际公馆”项目土地出让金，经营活动现金支出较大所致；

3、投资活动现金流入较去年同期增加60.93%，主要系本报告期购买理财产品本金到期所致；

4、投资活动现金流出较去年同期增加388.91%，主要系本报告期购买理财产品支出同比增加所致；

5、投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少89.76%，主要系上年同期公司转让新世纪广场房地产项目，收到1.8亿元转让款所致；

6、筹资活动现金流入较去年同期减少51.04%，主要系本报告期银行贷款减少所致；

7、筹资活动产生的现金流量净额较去年同期减少2,711.32%，主要系本报告期偿还银行贷款；

8、现金及现金等价物净增加额较去年同期减少276.21%，主要系投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额的减少额大于经营活动产生的现金流量净额的增加额所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用



## 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
1、工业	984,302,071.00	893,436,237.92	9.23%	17.16%	17.38%	-0.17%
2、房地产业	60,215,649.00	20,369,903.78	66.17%	1,912.56%	4,255.72%	-18.20%
3、租赁及其他	12,791,225.19	11,174,022.36	12.64%	-30.55%	-29.67%	-1.10%
分产品						
混凝土	984,302,071.00	893,436,237.92	9.23%	17.46%	17.82%	-0.28%
物业管理	9,084,100.36	8,102,757.20	10.80%	-10.99%	-10.33%	-0.66%
房地产	60,215,649.00	20,369,903.78	66.17%	1,912.56%	4,255.72%	-18.20%
石料销售	0.00	0.00		-100%	-100%	
租赁及其他	3,707,124.83	3,071,265.16	17.15%	-54.85%	-55.17%	0.58%
分地区						
深圳地区	744,889,524.13	677,988,506.11	8.98%	10.04%	9.67%	0.30%
湖南地区	252,203,772.06	226,615,499.93	10.15%	38.85%	42.67%	-2.41%
西安地区	39,119,296.00	5,874,138.71	84.98%	1,207.46%	1,156.07%	0.61%
江苏地区	21,096,353.00	14,502,019.31	31.26%	100%	100%	100%

混凝土业毛利率较上年略有下降，主要是受天地混凝土公司 3-8 月份停产影响，扣除该公司影响后混凝土业毛利率为 10.52%，同比上升 1.01%。

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

## 四、资产、负债状况分析

## (一) 资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	202,375,115.47	15.05%	257,959,337.32	21.16%	-6.11%	

应收账款	529,677,326.58	39.38%	501,216,379.41	41.12%	-1.74%	
存货	380,018,192.42	28.26%	243,889,592.57	20.01%	8.25%	主要系本报告期孙公司天地经纬房地产公司“天地国际公馆”项目开发成本支出增加所致
投资性房地产	2,246,008.20	0.17%	2,330,511.36	0.19%	-0.02%	
长期股权投资		0.00%	450,000.00	0.04%	-0.04%	
固定资产	122,675,305.28	9.12%	122,182,728.16	10.02%	-0.90%	
在建工程	1,884,124.07	0.14%	6,384,153.96	0.52%	-0.38%	

## (二) 负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
短期借款	227,106,505.54	16.89%	256,130,000.00	21.01%	-4.12%	
长期借款	4,821,880.27	0.36%	56,340,954.62	4.62%	-4.26%	主要系本报告期西安千禧公司归还长期借款所致。

## 五、核心竞争力分析

天地集团是国内最早以商品混凝土行业作为主业的上市公司，主要从事商品混凝土的生产与销售，同时从事房地产开发与经营。伴随着深圳特区的建设与发展，经过多年的积累与沉淀，公司在行业品牌、人才队伍、生产装备、创新能力等方面具备较强的市场竞争力。

(一) 公司从事商品混凝土生产与销售三十多年，已经在商品混凝土的技术研发、生产管理等方面形成了较强的竞争优势，在混凝土行业中树立了天地集团的良好品牌。

(二) 经过多年的发展，形成了一支在技术、管理和销售上具有丰富经验的管理队伍，通过积极的绩效考核巩固了中高层管理队伍，形成了健康的人才梯队。

(三) 通过收购、新建、技术改造等措施提升产能，通过新购运输车辆等措施提升企业的生产能力和运输能力，不断提高混凝土企业生产装备的竞争力。

(四) 公司积极探索不断提升产品创新的能力，公司现有两家混凝土企业拥有预拌砂浆资质，在技术方面居于领先地位，所拥有的核心技术在一、二年内可保持市场领先优势，2012年砂浆市场占有率排深圳第一。

(五) 商品砼生产基地在深圳及株洲布局科学合理，可实现两个市场的全覆盖。

(六) 公司房地产开发在项目策划、工程管理、营销推广方面形成了一套先进的理念和方法, 积累了丰富的房地产项目开发管理经验。所建项目获得多项殊荣, 提高了“天地地产”的美誉度和知名度。

(七) 公司将企业文化视为增强凝聚力、创造力和核心竞争力的动力源泉。公司及各所属各企业在长期的生产经营实践中积淀了丰厚的文化底蕴, 继承、培育和发展了具有特色的企业精神、优良传统和作风, 在内强素质、外塑形象等方面发挥了积极的作用。公司坚持“以人为本”的管理理念, 秉承“尊重、创新、和谐、共赢”的企业核心价值观, 并将其充分融入到公司经营决策、内控制度和员工行为当中, 形成了较强的凝聚力、执行力和创新力。

## 六、投资状况分析

### (一) 委托理财情况

单位: 万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额(如有)	预计收益	报告期实际损益金额
华润银行深圳分行		否		1,000	2013年02月08日	2013年02月18日	保本浮动收益型	1,000		4.27	4.27
上海浦发银行深圳分行		否		3,000	2013年01月10日	2013年02月21日	保本保收益型	3,000		14.5	14.5
平安银行总行营业部		否		3,000	2013年02月07日	2013年04月08日	保本浮动收益型	3,000		19.73	19.73
上海浦发银行深圳分行		否		2,000	2013年02月28日	2013年05月02日	保本保收益型	2,000		14.33	14.33
上海浦发银行深圳分行		否		1,000	2013年02月28日	2013年04月02日	保本保收益型	1,000		3.66	3.66
中信银行福田支行		否		1,000	2013年03月28日	2013年05月03日	保本浮动收益型	1,000		3.16	3.16
平安银行总行营业部		否		2,000	2013年04月11日	2013年06月13日	保本浮动收益型	2,000		13.98	13.98
中信银行福田支行		否		2,000	2013年04月18日	2013年07月18日	保本浮动收益型	2,000		18.45	18.45
平安银行总行营业部		否		3,000	2013年05月10日	2013年08月08日	保本浮动收益型	3,000		28.85	28.85
中信银行福田支行		否		1,000	2013年05月24日	2013年07月26日	保本浮动收益型	1,000		5.87	5.87

中行时代金融中心支行		否		1,500	2013年 07月01日	2013年 08月04日	保证收益 型	1,500		8.34	8.34
华润银行深圳分行		否		2,500	2013年 07月22日	2013年 08月22日	保本浮动 收益型	2,500		9.55	9.55
上海浦发银行深圳分行		否		3,000	2013年 08月15日	2013年 10月17日	保本保收 益型	3,000		23.82	23.82
中行时代金融中心支行		否		2,000	2013年 09月03日	2013年 09月24日	保证收益 型	2,000		4.03	4.03
工行深圳分行营业部		否		500	2013年 09月17日	2013年 10月28日	保本浮动 收益型	500		2.07	2.07
中行时代金融中心支行		否		2,000	2013年 11月15日	2013年 12月16日	保证收益 型	2,000		6.12	6.12
工行深圳分行营业部		否		400	2013年 11月27日	2014年 01月06日	保本浮动 收益型	0		1.62	0
上海浦发银行深圳分行		否		0	2012年11 月29日	2013年01 月31日	保本保收 益型	3,000		21.49	21.49
合计				30,900	--	--	--	33,500		203.84	202.22
委托理财资金来源				自有流动资金							
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							
涉诉情况(如适用)				无							
委托理财审批董事会公告披露日期 (如有)				2013年7月17日							
委托理财审批股东会公告披露日期 (如有)				无							

## (二) 主要子公司、分公司及参股公司分析

主要子公司、分公司及参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市天地混凝土有限公司	控股子公司	建材业	混凝土加工与销售	20,430,000	109,356,876.59	23,970,213.83	103,914,350.65	-9,831,841.06	-9,631,355.15

深圳市天地(集团)股份有限公司远东混凝土分公司	分公司	建材业	混凝土加工与销售		137,267,505.44	19,712,058.57	176,374,114.60	6,160,345.55	5,919,187.85
深圳市天地(集团)股份有限公司东建混凝土分公司	分公司	建材业	混凝土加工与销售		106,479,457.27	15,659,476.74	151,162,805.28	6,591,548.25	6,426,818.99
深圳市天地(集团)股份有限公司宝创混凝土分公司	分公司	建材业	混凝土加工与销售		93,717,889.59	-1,701,822.11	132,335,561.08	3,679,946.24	4,281,379.65
深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司	分公司	建材业	混凝土加工与销售		126,279,791.59	11,155,310.76	190,755,656.10	4,589,867.33	4,594,385.65
株洲天地混凝土有限公司	全资子公司	建材业	混凝土加工与销售	15,000,000	105,159,453.09	31,487,900.75	133,406,574.13	4,740,804.44	3,577,557.10
株洲天地中亿混凝土有限公司	控股子公司	建材业	混凝土加工与销售	10,000,000	81,377,989.49	10,732,593.91	118,797,197.93	555,978.54	345,222.08
西安千禧国际置业有限公司	全资子公司	房地产业	房地产开发与销售	12,000,000	159,825,796.11	38,535,629.64	49,954,969.19	22,480,167.00	16,944,973.64
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	控股子公司	房地产业	房地产投资开发	25,000,000	65,389,833.53	21,989,533.53		-2,906,285.58	-2,906,285.58
连云港天地经纬房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	房地产业	房地产开发与销售	100,000,000	232,311,190.54	101,116,775.03	21,096,353.00	1,582,833.45	1,219,686.01
深圳市天地物业管理有限公司	全资子公司	服务业	物业管理	3,000,000	18,969,718.04	9,072,515.61	12,189,746.98	804,433.47	576,642.92
深圳市深秦实业有限公司	控股子公司	建材业	水泥制品、加工与销售	20,000,000	11,888,887.29	6,770,544.08	1,236,000.00	-477,111.50	-478,021.20

### 主要子公司、参股公司情况说明

1、深圳市天地混凝土有限公司报告期经营业绩较上一年度变动幅度超过30%，主要原因是公司从2013年3月15日至8月8日被深圳市住建局要求停业整顿，导致产量、收入较上年度大幅下降，公司出现较大幅度亏损。

2、深圳市天地(集团)股份有限公司东建混凝土分公司报告期经营业绩较上一年度变动幅度超过30%，主要受深圳市地铁项目启动影响，公司产量、收入较上年度大幅提升。

3、深圳市天地(集团)股份有限公司宝创混凝土分公司报告期经营业绩较上一年度变动幅度超过30%，主要原因是宝创公司从2012年7月份成立后经过半年的经营，2013年各项经营活动已完全进入有序，健康的轨道，2013年的产量、收入、利润达到了预期效果。

4、深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司报告期经营业绩较上一年度变动幅度超过30%，主要原因是公司2013年混凝土的产量、价差比上年度有所下降，生产制造费用较上年度有所上升导致公司总体盈利比上年度降低。

5、株洲天地中亿混凝土有限公司报告期经营业绩较上一年度变动幅度超过30%，主要由于公司产量、收入较上年度大幅提升。

6、西安千禧国际置业有限公司报告期经营业绩较上一年度变动幅度超过30%，主要由于公司实现了部分商铺的年内销售。

7、连云港天地经纬房地产开发有限公司报告期经营业绩较上一年度变动幅度超过30%，主要原因是公司自2012年底开工以来，2013年里实现了别墅、部分小高层入伙。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

### (三) 非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
购买搅拌车	1,320	950.40	950.40	100%	
中亿设备改造	80	80	80	100%	
合计	1,400	1,030.4	1,030.4	--	--

## 七、公司未来发展的展望

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

#### 1、混凝土业

由于宏观环境持续偏紧，供需矛盾依旧存在。混凝土行业在深圳和株洲地区的市场竞争日益突出，如何做大做强做优主营业务，公司拟在主营业务管理方面采取以下措施强化经营管理：

(1) 以扩大产销规模为基础, 通过加强内控、信息化建设, 努力提高经营质量, 提升行业毛利率水平;

(2) 强化目标成本管理和考核, 有效降低生产成本, 从管理上进一步挖掘赢利潜力;

(3) 强化预拌砂浆市场拓展, 努力提高砂浆市场占有率, 在砂浆市场中抢占先机, 为企业提供新的利润增长点;

(4) 充分发挥资金优势: 公司是以混凝土为主导产业的上市公司, 在融资等方面具有优势, 充分发挥资金优势提升企业的竞争力;

(5) 进一步加大集中采购的品种和数量, 去年已在深圳和株洲地区全面集中采购水泥, 2014年拟再集中采购一到两种原材料, 提升混凝土行业的整体盈利能力。

## 2、房地产业

从竞争格局上来讲, 2013年房地产市场呈现“两头热, 中间冷”, 部分一线城市房地产市场异常火爆, 同时, 一些四、五线城市或房地产西部地域发展势头强劲。而前些年部分开发热点城市, 由于过度开发, 问题已开始显现。2013年是新政府执政的第一个年头。为了保持政策的持续性以及防止房价过快上涨反弹, “限购”政策一直在持续, 但在多次政府表态中, 并未表示将要更大程度的对房地产市场进行调控, 所以判断2014年房地产行业将呈现以下发展趋势:

(1) 商品房、经济适用房及保障性住房的两种手段不会放松, 同时, 随着经济适用房及保障性住房的建设速度加快, 政策对商品房的调控将会分城市有所不同;

(2) 随着房价快速上涨被遏制, 住宅类产品的竞争更加激烈, 将催生更多的新产品及新的促销手段;

(3) 商业地产(高档公寓、写字楼、商铺)将迎来新的发展空间, 经济发展水平的提升将直接促使租金水平的上涨;

(4) “两头热, 中间冷”的发展趋势短期将不会改变。

## (二) 公司发展战略、机遇和挑战及新年度计划

### 1、混凝土业

公司现有商品混凝土搅拌站7个, 分布于深圳市福田区、南山区、龙岗区、宝安区和湖南省株洲市, 共有14条3立方生产线, 2条2方生产线, 搅拌车230余辆, 设计生产能力2,640立方/小时, 年设计生产能力450万立方以上。每个搅拌站均取得ISO9000质量体系认证、可生产各种强度等级的商品混凝土。公司实施做大做强混凝土产业的经营发展战略, 未来将通过新建、收购等方式新增搅拌站, 提升产能, 巩固公司混凝土市场份额。

2014年公司计划生产销售混凝土285万方, 实现销售收入96,660万元。具体措施如下:

(1) 巩固提高现有搅拌站的产能和经营管理水平;

(2) 增强质量、服务和品牌意识, 加大市场开拓的力度, 狠抓降本增效和应收账款的回收工作, 确保

生产安全和质量稳定；

- (3) 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；
- (4) 加大砂浆的销售力度，确保在商品砂浆领域抢到先机；
- (5) 利用公司的规模和资金优势，加强水泥等材料的集中采购业务，保证混凝土行业的毛利率水平。

## 2、房地产业

### (1) 公司发展战略

根据目前公司在全国范围内的房地产业务现状以及国内房地产发展的趋势，公司未来的发展战略主要体现在以下几个方面：

- ① 项目开发将以销售为核心，现金回笼为龙头，加快项目开发的速度，规避市场风险；
- ② 以现有项目多元合作模式为蓝本，未来在业务拓展方面更多的采用合作模式，降低自身风险；
- ③ 房地产开发管理的转型，实现精细化、标准化、流程化的开发管理模式；
- ④ 多方合作盘活现有土地资源及资产。

### (2) 机遇和挑战

目前公司房地产业务重心在三、四线城市，而随着越来越多的开发商涌入三、四线城市，带入新的房地产理念，三、四线城市的房地产发展将会迎来新的发展机遇。根据公司之前的房地产开发历史，已有多种物业的开发经验，公司在未来的房地产开发类型上可以进行更多选择。

在我们看到房地产发展机遇的同时，也面临不小的挑战。包括，新一届政府对商品房住宅宏观调控总体原则不会完全放松，能否对宏观市场做出正确的把握，将是公司房地产发展的首要挑战。

其次，随着一些城市的过度开发，空置率逐年走高，项目的开发将面临更大的风险。

再次，在目前的市场环境下，精细化、标准化、流程化的开发将对公司提出更高的要求。

最后，伴随着行业的竞争激烈程度加剧，如何能够为客户创造出满意的产品，同时实现快速销售及资金回笼，将成为开发的核心问题，也给项目的开发提出新的挑战。

### (3) 新年度经营计划

- ① 持续开发江苏东海项目，完成续建项目的建设和销售工作，确保年内多层和小高层竣工入伙。拟新开工建设东区一组团别墅和多层产品。
- ② 深圳深秦项目加快城市更新设计报建工作，力争年内签订土地出让合同，开始建筑方案设计。
- ③ 良材地块年内完成城市更新规划设计工作，力争规划设计审批通过。
- ④ 西安项目商业积极蓄客，择机销售。
- ⑤ 西丽红花岭用地积极与合作方进行谈判，力争年内该地块的盘活工作有所进展。

### (三) 资金需求



根据公司经营计划，2014年公司整体对外融资规模将比去年同期有所上升。

房地产方面：深秦公司的房地产开发项目2014年预计将支付部分土地出让金，进入实质开发阶段；天地经纬公司“天地国际公馆”项目拟在一期开发建设的同时开展二期土地开发的前期工作，需要支付二期地块的土地出让金。这些资金需求量均较大，其中小部分可依靠上述公司自有资金解决，但主要都将需要项目专项贷款来解决。

混凝土业方面：2014年公司计划在混凝土生产线构建及搅拌车购置上继续投入，以实现混凝土业设备的更新换代等，扩大混凝土产业的发展规模；公司还计划在2013年的基础上进一步扩大混凝土原材料集中采购的范围，以尽可能增大混凝土业的生产效益。这些资金需求部分通过混凝土企业经营盈余资金解决，缺口部分通过对外融资来解决。

#### （四）可能面对的风险、影响及应对措施

##### 1、混凝土业

混凝土行业由于产能过剩，竞争加剧的行业状况拟采取以下措施：

（1）加大开拓市场的力度，努力承接市政工程，稳步提高产量。巩固稳定现有客户，做到开拓一个，稳定一个；

（2）加强目标成本管控水平，深化以降本增效为核心的精细化管理，抓好生产经营中的环节监控，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；

（3）对采购，销售合同进行严格审批，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；

（4）加强技术创新和资源综合利用，提高竞争力。

针对施工单位欠款严重，混凝土企业应收账款居高不下，将采取以下对策：

（1）制定完善的应收账款考核指标，加大考核力度；

（2）加快应收账款回笼及资金周转速度，提高资金利用效率；

（3）对历史呆坏账，认真及时果断处理，在账销案存的情况下采取特殊办法催收；

（4）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。

##### 2、房地产业

就目前公司在全国范围内的房地产业务发展阶段来讲，主要面临以下几个主要的风险因素：

（1）行业政策风险——这是目前从事房地产开发的最大风险，一个新的调控政策的出台将对整个行业产生直接的影响；

（2）市场及舆论风险——目前部分城市已出现拐点，同时，舆论报道也给普通百姓诸多“误读”，这

将影响整个市场对房地产的看空；

(3) 资金融资风险——房地产行业是资金密集型行业，对资金的要求很高，目前银行对房地产行业的政策更加紧缩。四五线城市基本无法拿到开发贷，而其它融资途径的利率大幅提高，大大增加了项目的开发成本和风险。同时购房者按揭贷款门槛提高，削弱了客户一定的购买力；

(4) 工程建设风险——目前公司计划开发的项目基本为异地项目，在工程建设过程中也面临诸多风险。包括原材料价格在建设期的快速上涨引起的成本风险，招标模式所引发的管理风险、承包方式产生的成本控制风险、发包合同风险和工程索赔风险；

(5) 销售风险——在房地产销售环节也有风险，房价的波动，市场需求的变化，这些都造成了房地产销售环节的风险。

面对以上房地产开发各个阶段的种种风险，通过对行业的环境分析，将采取相应的对策和措施如下：

(1) 加快在售项目的销售速度，尽快回笼资金。采用多样的促销形式，保证项目开发的持续现金流；

(2) 建立完善的市场信息跟踪制度，定期对市场宏观环境进行监控，对重大政策及市场事件开展讨论研究，保持对政策及市场的时时正确把握；

(3) 积极总结多方合作的开发模式经验，争取在更多的项目运用，整体降低开发环节中的风险；

(4) 严格执行《天地集团房地产项目开发流程》，在项目开发过程中采用信息化管理及规范的计划管理制度，规避项目开发中的操作管理风险；

(5) 从市场及客户的角度出发，将销售的目标引入项目的规划设计中，充分重视项目开发的前期策划工作；

(6) 利用内控及信息化，加强开发环节中的成本控制，并在签订承建合同时充分考虑成本的控制要点；

(7) 利用上市公司优势，从多方面拓宽融资渠道；

(8) 合理选择承包模式及加强合作方管理，降低工程建设过程中的风险。

## 八、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2013年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

## 九、与上年财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

## 十、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

## 十一、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

无

## 十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

为完善和健全公司科学、持续、清晰、透明的现金分红政策和科学的决策机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，公司于2012年制订了《公司未来三年（2012~2014）股东回报规划》，同时对《公司章程》中的分红条款进行了修订（详见《公司章程》第155条）。报告期内，公司严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

2012年度根据公司实际情况，公司董事会提出分红派息预案为：以2012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0.30元（含税），合计派发现金4,162,687.20元。公司本次不进行公积金转增股本，不送红股。以上分红派息预案已经公司2013年3月27日召开的第七届董事会第六次会议及公司2013年4月19日召开的2012年年度股东大会审议通过。（公告内容详见2013年3月29日、4月20日《证券时报》及巨潮资讯网）。报告期内，公司所有股东的股息已划转完毕，分红派息工作顺利完成。（具体内容详见2013年5月30日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内公司未调整或变更现金分红政策。

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

### （一）2013年度利润分配预案

公司2013年度经营业绩，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，母公司2013年度实现税后净利润4,521,353.70元，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，按照10%提取法定公积金452,135.37元，加上年初未分配利润46,137,939.36元，减2013年已分配利润4,162,687.20元，2013年年末可供股东分配的利

润为46,044,470.49元。

根据公司实际情况，公司董事会提出2013年度分红派息预案为：以2013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0.40元（含税），合计派发现金5,550,249.60元。公司本次不进行公积金转增股本，不送红股。

## （二）2012年度利润分配方案

公司2012年度经营业绩，经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，母公司2012年度实现税后净利润43,546,241.42元，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，按照10%提取法定公积金4,354,624.14元，加上年初未分配利润11,109,009.28元，减2012年已分配利润4,162,687.20元，2012年年末可供股东分配的利润为46,137,939.36元。

根据公司实际情况，公司董事会提出2012年度分红派息预案为：以2012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0.30元（含税），合计派发现金4,162,687.20元。公司本次不进行公积金转增股本，不送红股。以上分红派息预案已经公司2013年3月27日召开的第七届董事会第六次会议及公司2013年4月19日召开的2012年年度股东大会审议通过。（公告内容详见2013年3月29日、4月20日《证券时报》及巨潮资讯网）。

## （三）2011年度利润分配方案

公司2011年度经营业绩，经大华会计师事务所有限公司审计，母公司2011年度实现税后净利润31,252,795.18元，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，先弥补以前年度亏损-18,909,451.54元后剩余12,343,343.64元，再按照10%提取法定公积金1,234,334.36元，2011年年末可供股东分配的利润为11,109,009.28元。

根据公司实际情况，公司董事会提出2011年度分红派息预案为：以2011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0.30元（含税），合计派发现金4,162,687.20元。公司本次不进行公积金转增股本，不送红股。以上分红派息预案已经公司2012年4月20日召开的第七届董事会第四次会议及公司2012年6月28日召开的2011年年度股东大会审议通过。（公告内容详见2012年4月24日、6月29日《证券时报》及巨潮资讯网）。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（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（%）
2013年	5,550,249.60	15,031,454.08	36.92%
2012年	4,162,687.20	5,171,345.76	80.50%

<b>2011 年</b>	4,162,687.20	9,275,793.43	44.88%
---------------	--------------	--------------	--------

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

### 十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.40
分配预案的股本基数 (股)	138,756,240
现金分红总额 (元) (含税)	5,550,249.60
可分配利润 (元)	46,044,470.49
现金分红占利润分配总额的比例 (%)	100%
现金分红政策:	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>公司 2013 年度经营业绩, 经大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计, 母公司 2013 年度实现税后净利润 4,521,353.70 元, 根据《公司法》、《公司章程》的有关规定, 按照 10% 提取法定公积金 452,135.37 元, 加上年初未分配利润 46,137,939.36 元, 减 2013 年已分配利润 4,162,687.20 元, 2013 年年末可供股东分配的利润为 46,044,470.49 元。</p> <p>根据公司实际情况, 公司董事会提出 2013 年度分红派息预案为: 以 2013 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 0.40 元 (含税), 合计派发现金 5,550,249.60 元。公司本次不进行公积金转增股本, 不送红股。</p>	

### 十四、社会责任情况

公司各混凝土生产企业加强对企业内粉尘、噪音、污水、废料垃圾的日常监控和处理, 粉尘、噪音完全控制在环保要求的范围以内, 工业污水和废料基本做到零排放, 对周边环境基本没有影响。公司注重一线员工安全防护, 及时购买各种保险, 购买工作中各种必需的劳保用品, 确保员工的利益。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

具体内容详见本年度报告第五节“重要事项”第十一项“处罚及整改情况”。

## 十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月07日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	持股情况及排名。
2013年01月09日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东股权质押相关事宜。
2013年01月11日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司的经营情况。
2013年01月11日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	天地混凝土茶光路工业用地占地面积。
2013年01月14日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司的经营情况。
2013年01月15日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	公司网站事宜。
2013年01月17日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	公司业绩预告相关事宜及股东数量。
2013年01月21日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	公司产业情况。
2013年01月28日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司的经营情况。
2013年01月29日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司业绩预告及年报的公告时间。
2013年01月30日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司的经营情况及业绩预告等相关事宜。
2013年01月31日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	1、深秦公司40%股权转让及天地混凝土公司40%股权转让的事宜；2、公司购买理财产品事宜；3、公司的主业；4、公司分红相关事宜；5、公司两更新地块相关事宜。
2013年01月31日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司业绩预告、红花岭及茶光路地块的相关事宜。
2013年02月01日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司业绩预告、年度报告及公司土地储备的相关事宜。
2013年02月04日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司主业及经营情况。
2013年02月25日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司的经营情况及大股东减持相关事宜。
2013年02月27日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司股价及公司的经营情况。
2013年03月11日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司有关股权质押情况。
2013年03月14日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司下属企业停业整顿相关事宜。
2013年03月18日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	1、公司股票停牌原因；2、公司下属企业停业整顿相关事宜；3、公司两更新地块相关事宜。

2013年03月20日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况、公司分红相关事宜及下属企业停业整顿相关事宜。
2013年03月21日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	1、公司股价及公司下属企业停业整顿相关事宜；2、公司两更新地块的相关事宜。
2013年03月25日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况。
2013年03月29日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	茶光路地块相关事宜。
2013年04月08日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司毛利率及分红情况。
2013年05月30日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	二股东减持事宜。
2013年06月05日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况、个人持股情况。
2013年06月24日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营相关情况。
2013年06月25日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司主业经营情况。
2013年07月03日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东收取担保费及股东大会相关事宜。
2013年07月04日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司股票停牌相关事宜。
2013年07月05日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司股票停、复牌相关事宜。
2013年07月08日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司股票停、复牌相关事宜。
2013年07月09日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东要约收购相关事宜。
2013年07月11日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东要约收购相关事宜及持股情况。
2013年07月15日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东要约收购相关事宜及公司经营情况并提出相关建议。
2013年07月17日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东要约收购相关事宜。
2013年07月24日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	茶光路地块相关事宜。
2013年07月25日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东要约收购相关事宜。
2013年08月16日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况。
2013年09月27日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	公司经营情况。
2013年10月08日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东要约收购相关事宜。
2013年10月08日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	深秦城市更新项目相关事宜。
2013年10月12日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东要约收购相关事宜。
2013年10月22日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	公司下属混凝土企业原材料使用相关事宜。
2013年10月22日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	大股东要约收购及二股东减持相关事宜。
2013年10月23日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	咨询西安“天地时代广场”项目相关事宜。

2013年11月13日	深圳公司总部	电话沟通	个人	个人投资者	红花岭地块相关事宜。
2013年12月29日	投资者关系互动平台	书面问询	个人	个人投资者	公司更新地块相关事宜。

## 十六、 重要信息索引

公司有关重大事项的定期报告、临时报告在报告期内共有45份，均已在《证券时报》及中国证监会指定的网站：巨潮资讯网（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
2013-001	2013年1月18日	公司关于控股股东股份解除质押的公告	证券时报D9版、巨潮资讯网
2013-002	2013年1月25日	公司关于控股股东股份质押的公告	证券时报D28版、巨潮资讯网
2013-003	2013年3月19日	公司关于继续停牌的公告	证券时报B8版、巨潮资讯网
2013-004	2013年3月20日	公司关于下属混凝土企业停业整顿相关事宜情况说明的公告	证券时报B28版、巨潮资讯网
2013-005	2013年3月29日	公司2012年度报告摘要	证券时报B37版、巨潮资讯网
2013-006	2013年3月29日	公司第七届董事会第六次会议决议公告	证券时报B37版、巨潮资讯网
2013-007	2013年3月29日	公司第七届监事会第十五次会议决议公告	证券时报B37版、巨潮资讯网
2013-008	2013年3月29日	公司2012年度内部控制自我评价报告	巨潮资讯网
2013-009	2013年3月29日	公司与东部集团签署关于商品混凝土日常关联交易公告	证券时报B37版、巨潮资讯网
2013-010	2013年3月29日	公司董事会关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具带强调事项段无保留审计意见的专项说明	证券时报B37版、巨潮资讯网
2013-011	2013年3月29日	公司关于召开2012年年度股东大会的通知	证券时报B37版、巨潮资讯网
2013-012	2013年4月8日	公司关于职工监事变更的公告	证券时报C32版、巨潮资讯网
2013-013	2013年4月12日	公司2013年第一季度业绩预告	证券时报B49版、巨潮资讯网
2013-014	2013年4月20日	公司2012年年度股东大会决议公告	证券时报B69版、巨潮资讯网
2013-015	2013年4月25日	公司2013年第一季度报告	证券时报B64版、巨潮资讯网
2013-016	2013年5月13日	公司股改限售股份上市流通公告	证券时报C16版、巨潮资讯网
2013-017	2013年5月17日	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B28版、巨潮资讯网
2013-018	2013年5月30日	公司二〇一二年度权益分派实施公告	证券时报B13版、巨潮资讯网
2013-019	2013年6月29日	公司第七届董事会第三十一次临时会议决议公告	证券时报B16版、巨潮资讯网
2013-020	2013年6月29日	公司关于召开2013年第1次临时股东大会的通知	证券时报B44版、巨潮资讯网
2013-021	2013年6月29日	公司第七届监事会第十七次会议决议公告	证券时报B16版、巨潮资讯网
2013-022	2013年6月29日	公司关于向控股股东支付融资担保费的关联交易公告	证券时报B44版、巨潮资讯网
2013-023	2013年7月4日	公司重大事项停牌公告	证券时报B29版、巨潮资讯网



2013-024	2013年7月11日	公司关于继续停牌的公告	证券时报B48版、巨潮资讯网
2013-025	2013年7月13日	公司2013年半年度业绩预告	证券时报B32版、巨潮资讯网
2013-026	2013年7月17日	公司关于深圳市东部开发(集团)有限公司向全体股东发出部分要约收购的提示性公告	证券时报B5版、巨潮资讯网
2013-027	2013年7月17日	公司2013年第1次临时股东大会决议公告	证券时报B5版、巨潮资讯网
2013-028	2013年7月17日	公司第七届董事会第三十二次临时会议决议公告	证券时报B5版、巨潮资讯网
2013-029	2013年7月17日	公司关于购买银行理财产品的公告	证券时报B5版、巨潮资讯网
2013-030	2013年8月9日	公司关于下属混凝土企业试生产的公告	证券时报B20版、巨潮资讯网
2013-031	2013年8月17日	公司2013年半年度报告摘要	证券时报B68版、巨潮资讯网
2013-032	2013年8月30日	公司关于中国证监会核准深圳市东部开发(集团)有限公司要约收购报告书的提示性公告	证券时报B28版、巨潮资讯网
2013-033	2013年9月3日	公司关于深圳市东部开发(集团)有限公司公告要约收购报告书的提示性公告	证券时报B20版、巨潮资讯网
2013-034	2013年9月11日	公司2013年半年度报告更正公告	证券时报B29版、巨潮资讯网
2013-035	2013年9月12日	公司第七届董事会第三十六次临时会议决议公告	证券时报B33版、巨潮资讯网
2013-036	2013年9月12日	公司关于深圳市东部开发(集团)有限公司要约收购本公司股份的第一次提示性公告	证券时报B33版、巨潮资讯网
2013-037	2013年9月18日	公司关于深圳市东部开发(集团)有限公司要约收购本公司股份的第二次提示性公告	证券时报B33版、巨潮资讯网
2013-038	2013年9月26日	公司关于深圳市东部开发(集团)有限公司要约收购本公司股份的第三次提示性公告	证券时报B33版、巨潮资讯网
2013-039	2013年9月27日	公司第七届董事会第三十七次临时会议决议公告	证券时报B32版、巨潮资讯网
2013-040	2013年10月8日	公司股票停牌公告	证券时报B36版、巨潮资讯网
2013-041	2013年10月12日	公司关于深圳市东部开发(集团)有限公司部分要约收购公司股份事宜完结公告	证券时报C5版、巨潮资讯网
2013-042	2013年10月12日	公司2013年前三季度业绩预告	证券时报C5版、巨潮资讯网
2013-043	2013年10月17日	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B33版、巨潮资讯网
2013-044	2013年10月30日	公司2013年第三季度报告	证券时报B29版、巨潮资讯网
2013-045	2013年11月25日	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B32版、巨潮资讯网

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)									0%
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期	2014 年 04 月 28 日								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引	《控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》详见 2014 年 4 月 28 日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网。								

### 四、破产重整相关事项

无

### 五、资产交易事项

无

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

无

## 七、重大关联交易

## (一) 与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	销售商品	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		1,648	1.67%	支票、银行承兑等			
深圳市东部工程有限公司	受同一母公司控制	销售商品	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		200	0.2%	支票、银行承兑等			
深圳市东部物业管理有限公司	受同一母公司控制	销售商品	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		3		支票、银行承兑等			
合计				--	--	1,851	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				此交易的必要性由交易双方彼此的正常业务需要而定, 意在为本公司占领市场, 扩大销售份额, 做大主营业务, 同时也为本公司带来一定的经济效益。							
关联交易对上市公司独立性的影响				不影响上市公司的独立性。							
公司对关联方的依赖程度, 以及相关解决措施				此交易仅占同类交易的 1.87%, 公司不会对此交易产生依赖。							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况				预计 2013 年此类交易全年的发生额约为 3,000 万元, 实际发生交易金额为 1,851 万元, 占预计数的 61.70%。							

上述与日常经营相关的关联交易说明：

2013年3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。该协议书中规定，2013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2013年度产生的商品混凝土关联交易总额约人民币叁仟万元（¥30,000,000.00元），占同类产品交易总量的3.6%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，经公司第七届董事会第六次会议审议通过，2013年4月19日，公司2012年年度股东大会最后审议通过了该议案。截至2013年12月31日，公司与东部集团的关联交易总额为1,851万元（以上内容详见2013年03月29日、2013年04月20日《证券时报》及巨潮资讯网）。

## （二）关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
深圳市鹏城建筑集团有限公司	控股公司之子公司	应收关联方债权	销售商品混凝土	否	2,866	-857	2,009
深圳市东部工程有限公司	控股公司之子公司	应收关联方债权	销售商品混凝土	否	3	158	161
深圳市鹏城建筑集团有限公司	控股公司之子公司	应收关联方债权	预付工程款	否	1		1
深圳市鹏城建筑集团有限公司	控股公司之子公司	应付关联方债务	房地产项目施工工程款	否	49	-18	31
深圳市胜捷消防器材工程有限公司	控股公司之子公司	应付关联方债务	房地产项目施工工程款	否	0	145	145
深圳市东部开发（集团）有限公司	控股股东	应付关联方债务	融资担保费	否	0.3	111.1	111.4
深圳市鹏城建筑集团有限公司	控股公司之子公司	应付关联方债务	生产场地租金	否	75	-36	39
深圳市东部工程有限公司	控股公司之子公司	应付关联方债务	工程款	否	10	5	15
深圳市天地房地产开发有限公司	控股公司之子公司	应付关联方债务	往来款	否	61	67	128

深圳市东部物业管理有限公	控股公司之子公司	应付关联方债务	房屋租金	否	86		86
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无					

### (三) 其他重大关联交易

2013年6月28日公司召开第七届董事会第三十一次临时会议审议通过了《关于向控股股东支付融资担保费》的议案。公司控股股东—深圳市东部开发(集团)有限公司(以下简称“东部集团”)近年来为本公司向银行融资提供了大力支持,且以前年度均无偿为公司提供融资担保。为体现公平原则,进一步明确担保双方的责权,经双方协商同意,2013年度东部集团将继续为公司提供融资担保,并自2013年7月1日起,按担保贷款金额的1%收取担保费用,不足一年按实际时间折算收取,不足一个月的临时性资金周转贷款担保不收取担保费。公司独立董事对此发表了事前认可和独立意见,内容详见2013年6月29日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告。

截止本报告期末,公司共向东部集团支付融资担保费1,111,668.77元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于向控股股东支付融资担保费的关联交易公告	2013年6月29日	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第七届董事会第三十一次临时会议决议公告	2013年6月29日	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 八、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项情况

#### 租赁情况

##### 租赁情况说明

本报告期内,西安千禧公司继续将其自有物业“西安天地时代广场”部分已建成暂未出售的房产用来出租。合同租赁价格均按照国家政策和市场原则,同时参照租赁房屋所在地的市场价格确定,符合公开、公平的交易原则。该项业务一方面增加了公司的营业收入和营业利润,另一方面充实了公司的流动资金。本报告期共确认租金收入10,453,173.19元,实现租赁收益 4,697,758.01元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

## (二) 担保情况

单位：万元

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 披露日期	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)
天地峰景园按揭业主	2006年 04月07日	200	2005年 11月20日	200	连带责任 保证	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按揭业主	2010年 04月20日	7,616	2008年 06月15日	7,616	连带责任 保证	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
连云港天地国际公馆按揭业主	2014年 04月28日	1,097	2013年 11月11日	1,097	连带责任 保证	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)				报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		-614		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)				报告期末实际对外担保余额合计(A4)		8,913		
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 披露日期	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)
西安千禧国际置业有限公司	2011年03 月13日	8,000	2011年03月13 日	0	连带责任 保证	自担保书生效之日起至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或银行受让的应收账款债权的到期日或每笔垫付的垫款日另加两年。任一项具体授信展期,则保证期间延续至展期期间届满后另加两年止。	是	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	-4,707
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	0
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)		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	-5,321
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	8,913
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)			25.44%
其中:			
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			8,913
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		<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 2013 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 5 户, 金额约 200 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 2013 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 420 户, 金额约 7,616 万元。</p> <p>(3) 连云港天地经纬房地产开发有限公司向建设银行东海县支行、工商银行东海县支行为其开发的“天地国际公馆”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 2013 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 26 户, 金额约 1,097 万元。</p>	

## 九、承诺事项履行情况

### (一) 公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	深圳市东部开发(集团)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	2006 年 3 月 15 日	2006 年 3 月 15 日至 2012 年 3 月 16 日	截至 2009 年末, 上述业绩承诺、分红承诺已履行完毕, 深圳市东部开发(集

	<p>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) 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(<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>)。</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 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</p>		<p>团)有限公司所持股份已解除冻结临时保管。</p> <p>报告期内,按照股改承诺,深圳市东部开发(集团)有限公司所持有的有限售条件股份 33,038,844 股已于 2013 年 5 月 15 日起上市流通。股改限售承诺已全部履行完毕。</p>
--	--	--	--



		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。			
收购报告书及权益变动报告书中所作承诺	深圳市东部开发(集团)有限公司	独立性承诺。维护深天地的独立性, 保证深天地在人员、资产、财务、机构、业务上的独立。	2013年7月15日	长期有效	根据承诺内容履行中。
	深圳市东部开发(集团)有限公司	关联交易处理承诺 (1) 尽量避免或减少本公司及控制的其他企业与深天地及其下属子公司之间的关联交易; (2) 对于无法避免或有合理理由存在的关联交易, 将与深天地依法签订规范的关联交易协议, 并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件 and 公司章程的规定履行批准程序; 关联交易价格严格依照“随行就市并保证不低于同期非关联交易价格”的原则确定, 保证关联交易价格具有公允性; 保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务; (3) 保证不利用关联交易非法转移深天地的资金、利润, 不利用关联交易损害深天地及非关联股东的利益。	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中。
	深圳市东部开发(集团)有限公司	避免同业竞争承诺 (1) 在房地产开发业务方面, 本公司及控制的其他企业将采取优先考虑上市公司利益的政策, 通过内部调控措施, 在选择房地产开发项目时, 避免与深天地在项目开发时间、地点、产品类型、客户群体等方面的趋同; (2) 在商业混凝土生产、销售方面, 本公司及控制的其他企业将不以直接或间接的方式从事商业混凝土生产、销售业务, 以避免构成同业竞争。	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中。
	杨玉科	独立性承诺。维护深天地的独立性, 保证深天地在人员、资产、财务、机构、业务上的独立。	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中。
	杨玉科	避免同业竞争承诺 (1) 在房地产开发业务方面, 本人控制的	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中。

	<p>其他企业将采取优先考虑上市公司利益的政策,通过内部调控措施,在选择房地产开发项目时,避免与深天地在项目开发时间、地点、产品类型、客户群体等方面的趋同;</p> <p>(2)在商业混凝土生产、销售方面,本人控制的其他企业将不以直接或间接的方式从事商业混凝土生产、销售业务,以避免构成同业竞争。</p>			
杨玉科	<p>关联交易处理承诺</p> <p>(1)尽量避免或减少东部投资及其控制的其他企业与深天地及其下属子公司之间的关联交易;</p> <p>(2)对于无法避免或有合理理由存在的关联交易,将与深天地依法签订规范的关联交易协议,并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和公司章程的规定履行批准程序;关联交易价格严格依照“随行就市并保证不低于同期非关联交易价格”的原则确定,保证关联交易价格具有公允性;保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务;</p> <p>(3)保证不利用关联交易非法转移深天地的资金、利润,不利用关联交易损害深天地及非关联股东的利益。</p>	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中。
深圳市东部投资发展股份有限公司	<p>避免同业竞争承诺</p> <p>(1)在房地产开发业务方面,本公司及控制的其他企业将采取优先考虑上市公司利益的政策,通过内部调控措施,在选择房地产开发项目时,避免与深天地在项目开发时间、地点、产品类型、客户群体等方面的趋同。</p> <p>(2)在商业混凝土生产、销售方面,本公司及控制的其他企业将不以直接或间接的方式从事商业混凝土生产、销售业务,以避免构成同业竞争。</p>	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中。
深圳市东部投资发展股份有限公司	<p>关联交易处理承诺</p> <p>(1)在房地产开发业务方面,本公司及控制的其他企业将采取优先考虑上市公司利益的政策,通过内部调控措施,在选择房地产开发项目时,避免与深天地在项目开发时间、地点、产品类型、客户群体等方面的趋同;</p>	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中。

		(2) 在商业混凝土生产、销售方面, 本公司及控制的其他企业将不以直接或间接的方式从事商业混凝土生产、销售业务, 以避免构成同业竞争。			
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市东部开发(集团)有限公司	连续六个月内通过证券交易系统出售的股份将低于公司股份总数的 5%	2012 年 10 月 12 日	2012 年 10 月 12 日至 2013 年 4 月 11 日	根据承诺内容履行完毕。
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	不适用				

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	根据公司经营规模与实际情况, 经与大华会计师事务所(特殊普通合伙)协商, 确定财务报告审计费用为人民币肆拾伍万元整(¥450,000.00 元); 内部控制审计费用为人民币叁拾陆万元整(¥360,000.00 元)。
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨熹 张朝铖
境外会计师事务所名称(如有)	无
境外会计师事务所审计服务的连续年限(如有)	无
境外会计师事务所注册会计师姓名(如有)	无

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

1、经公司第七届董事会第六次会议审议通过，公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2013年度内部控制审计单位，内部控制审计费用为人民币36万元整。（详见2013年3月29日《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn））

2、本年度，公司因控股股东—深圳市东部开发（集团）有限公司要约收购公司股份事项，聘请东莞证券有限责任公司为独立财务顾问，期间共支付财务顾问费人民币10万元整。

## 十一、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
深圳市天地混凝土有限公司（南山区西丽镇茶光路北站）	其他	被深圳市住建局责令停业整顿	其他	停业整顿	2013年03月19日	2013年3月19日《证券时报》及巨潮资讯网公告 2013-004 《关于下属混凝土企业停业整顿相关事宜情况说明的公告》
					2013年08月09日	2013年8月9日《证券时报》及巨潮资讯网公告 2013-030 《关于下属混凝土企业试生产的公告》

整改情况说明

√ 适用 □ 不适用

2013年3月15日，深圳市住房和建设局发布了《深圳市住房和建设局关于对31家违法预拌混凝土生产企业的处理决定》，我公司其中一家下属控股预拌混凝土生产场站—深圳市天地混凝土有限公司（南山区西丽镇茶光路北站，以下简称“良材混凝土搅拌站”）被责令停业整顿，针对这一事件，公司董事会、监事会、独立董事均发表了意见。（具体内容详见2013年3月29日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

在此期间，良材混凝土搅拌站严格按照深圳市住房和建设局（以下简称“深圳市住建局”）的有关要求进行全面的自查和整改。

2013年6月，深圳市住建局组织预拌混凝土企业质量执法整顿提升小组对良材混凝土搅拌站进行了检查，根据现场检查情况，认为符合恢复生产条件，同意自2013年8月8日起试生产。由此，良材混凝土搅拌站已于2013年8月8日恢复生产。（具体内容详见2013年8月9日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

□ 适用 √ 不适用

## 十二、其他重大事项的说明

(一) 因公司控股股东—深圳市东部开发(集团)有限公司看好深天地未来发展前景, 东部集团决定以部分要约方式增持本公司股份, 并于2013年7月19日向中国证监会递交此次部分要约收购的申报文件。根据中国证监会(证监许可[2013]1126号)《关于核准深圳市东部开发(集团)有限公司公告深圳市天地(集团)股份有限公司要约收购报告书的批复》, 东部集团于2013年9月3日公告了《深圳市天地(集团)股份有限公司要约收购报告书》等文件。收购人按《要约收购报告书》向深天地除收购人以外的全体流通股股东发出部分要约, 按6.70元/股的价格收购10,000,000股本公司股票, 合计占上市公司总股本的7.21%, 本次要约收购起始时间为2013年9月3日(含当日), 截止时间为2013年10月2日(含当日), 共计30个自然日。

截至2013年10月2日, 本次要约收购期满。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的统计, 预受要约股份数量为192,901股, 深天地股东4户, 其持有的192,901股股份接受收购人发出的收购要约。根据《上市公司收购管理办法》的规定, 对于本次部分要约中最终预受要约股数没有超过收购人预定收购数10,000,000股的情形, 则收购人按照收购要约约定的条件购买被股东预受的股份192,901股。截止本报告期末, 东部集团此次收购深天地股份已完成过户手续, 此次要约收购相关事宜已完结。(具体内容详见2013年7月17日、8月30日、9月3日、9月12日、9月18日、9月26日、10月14日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告)

(二) 在不影响公司正常经营运作的前提下, 最大限度的提高资金使用效率, 公司于2013年7月16日召开公司第七届董事会第三十二次临时会议, 会议审议通过了《关于公司使用自有闲置资金购买短期银行理财产品的议案》(具体内容详见2013年7月17日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告)。

年初至本报告期末, 公司购买的各项理财产品均按理财合同履行中, 共计理财收益2,022,041.10元。

(三) 我公司控股孙公司—连云港天地经纬房地产开发有限公司在2012年10月—11月连云港市东海县国有建设用地使用权挂牌出让活动中, 竞得编号为 DH2012-30#地块的国有建设用地使用权, 该地块成交总价为人民币9,295 万元, 地块位于东海县城振兴路东侧、滨河路北侧, 面积为103,275 平方米(以上内容详见2012年11月27日《证券时报》及巨潮资讯网上相关公告)。

本报告期内, 该项目已经取得预售许可证, 项目名称为“天地国际公馆”。项目于2013年4月开工建设, 并于2013年8月进行了首次开盘销售, 同时在2013年12月实现别墅部分入伙。项目目前正处于持续建设中。

(四) 根据深圳市规划和国土资源委员会2012年8月31日发布的公告, 公司位于深圳市南山区西丽街道深秦茶光更新单元项目已经市政府批准, 并已在深圳市规划和国土资源委员会网站及现场完成了公示, 被

正式纳入深圳市规划和国土资源委员会拟定的《2012年深圳市城市更新单元计划第三批计划》。（有关内容详见2011年3月2日、2012年7月5日及2012年9月1日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

目前公司正在对专项规划设计进行调整，报市规划和国土资源委员会审批。

（五）2012年7月20日，公司召开了第七届董事会第十五次临时会议，会议审议通过了“关于转让深圳市天地混凝土有限公司40%股权的议案”。2012年8月10日公司与深圳市华粤豪霆投资有限公司签署了《股权转让协议书》，将公司实际拥有的深圳市天地混凝土有限公司40%的股权转让给华粤豪霆公司，转让价格为人民币贰仟陆佰肆拾万元（¥2,640.00万元）加上2012年5月1日至2012年7月31日期间的净利润\*40%。2012年，公司共计收到天地混凝土全部转让款人民币2,818万元。

根据深圳市规划和国土资源委员会于2014年3月3日发布的《关于<2014年深圳市城市更新单元计划第一批计划>（草案）公示的公告》，公司位于深圳市南山区西丽街道“天地混凝土城市更新单元”项目已被纳入深圳市规划和国土资源委员会拟定的《2014年深圳市城市更新单元计划第一批计划》（草案），目前该计划已在深圳市规划和国土资源委员会网站及现场公示完毕。（具体内容详见2014年3月4日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

（六）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21,790.3平米（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。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按现行规划完善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。截至目前，因骏然投资未能在协议约定的时限内完成协议约定的义务，上述《合作协议书》已自动终止，收取的保证金已退还。

目前，我公司正在积极寻找合作方并进行谈判，力争红花岭地块的盘活工作有所进展。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	33,038,844	23.81%	0	0	0	-33,038,844	-33,038,844	0	0%
其他内资持股	33,038,844	23.81%	0	0	0	-33,038,844	-33,038,844	0	0%
其中：境内法人持股	33,038,844	23.81%	0	0	0	-33,038,844	-33,038,844	0	0%
二、无限售条件股份	105,717,396	76.19%	0	0	0	33,038,844	33,038,844	138,756,240	100%
人民币普通股	105,717,396	76.19%	0	0	0	33,038,844	33,038,844	138,756,240	100%
三、股份总数	138,756,240	100%	0	0	0	0	0	138,756,240	100%

股份变动的原因

适用  不适用

公司第一大股东——深圳市东部开发（集团）有限公司已完成公司股权分置改革中作出的承诺，其所持有的33,038,844股有限售条件股份达到解除限售条件，并于2013年5月15日解除限售，上市流通。（具体内容详见2013年5月13日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 二、股东和实际控制人情况

## (一) 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		14,415		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		12,906		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市东部开发(集团)有限公司	境内非国有法人	30.13%	41,805,839	192,901	0	41,805,839	质押	40,000,000
深圳市投资控股有限公司	国有法人	11.91%	16,531,449	-3,643,928	0	16,531,449		
深圳市宝安宝利来实业有限公司	境内非国有法人	3.24%	4,502,025	4,502,025	0	4,502,025		
陈岳彪	境内自然人	1.17%	1,626,390	1,626,390	0	1,626,390		
罗松波	境内自然人	0.85%	1,173,934	1,173,934	0	1,173,934		
深圳市茂盛源投资有限公司	境内非国有法人	0.72%	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000		
周肇英	境内自然人	0.65%	903,800	903,800	0	903,800		
许汉辉	境内自然人	0.55%	762,856	762,856	0	762,856		
上海宝昌投资管理有限公司	境内非国有法人	0.45%	627,900	0	0	627,900		
康娜娜	境内自然人	0.38%	521,800	521,800	0	521,800		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
深圳市东部开发(集团)有限公司	41,805,839		人民币普通股	41,805,839				
深圳市投资控股有限公司	16,531,449		人民币普通股	16,531,449				
深圳市宝安宝利来实业有限公司	4,502,025		人民币普通股	4,502,025				
陈岳彪	1,626,390		人民币普通股	1,626,390				
罗松波	1,173,934		人民币普通股	1,173,934				



深圳市茂盛源投资有限公司	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
周肇英	903,800	人民币普通股	903,800
许汉辉	762,856	人民币普通股	762,856
上海宝昌投资管理有限公司	627,900	人民币普通股	627,900
康娜娜	521,800	人民币普通股	521,800
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>		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)	<p>①公司股东深圳市宝安宝利来实业有限公司除通过普通证券账户持有公司股份 2,249,922 股外，还通过英大证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,252,103 股，实际合计持有公司股份 4,502,025 股。</p> <p>②公司股东陈岳彪除通过普通证券账户持有公司股份 60,000 股外，还通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,566,390 股，实际合计持有公司股份 1,626,390 股。</p> <p>③公司股东康娜娜通过中信证券(浙江)有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 521,800 股，实际合计持有公司股份 521,800 股。</p>		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## (二) 公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市东部开发(集团)有限公司	杨玉科	1986 年 7 月 8 日	1-92189740	250,000,000 元	土地开发、房产经营；工业与民用建筑、道路、桥涵、码头、港口工程施工；管道、电器、机电设备；工程总承包、地盘管理；建筑材料；物业管理(凭资质证书经营)；兴办实业(具体项目另行申报)；工矿、贸易、交通运输、旅游等行业的经济开发、五金交电、机械电器设备。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	<p>截止 2013 年 12 月 31 日，东部集团总资产：125.04 亿元，总负债：109.11 亿元，净资产：15.93 亿元(未经审计)。发展战略：至 2015 年，东部集团的总资产、总收入和利润总额三项指标计划在“一五”规划期末的基础上翻一番。房地产开发、建筑施工、物业管理、果汁产销和节能消防新兴产业要分别运用生产经营与资本运营“二元”手段，建成航母式产业编队，综合发展，为东部百年梦奠定基础。</p>				

<b>控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况</b>	无
-------------------------------------	---

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### (三) 公司实际控制人情况

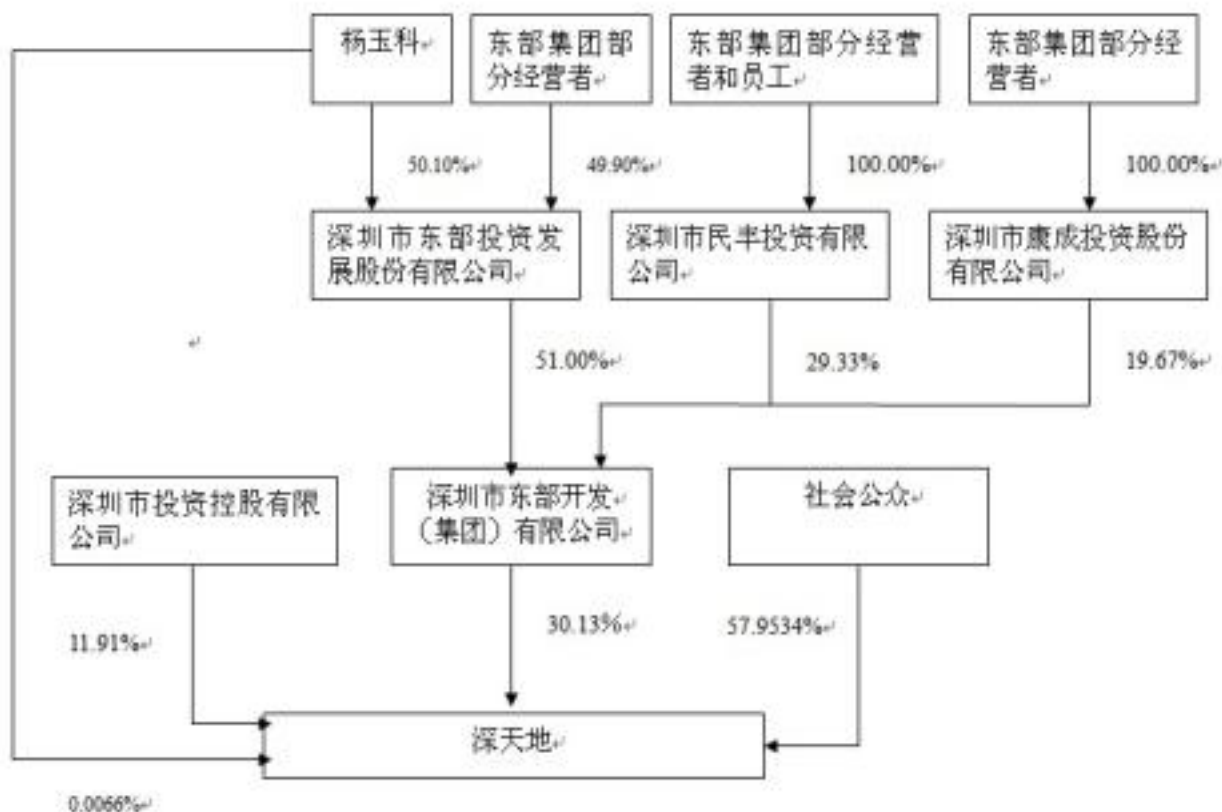
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
杨玉科	中国	否
<b>最近 5 年内的职业及职务</b>	2007 年-2010 年任职深圳市天地（集团）股份有限公司及陕西恒通果汁集团股份有限公司董事长；2010 年-2012 年 5 月任职陕西恒通果汁集团股份有限公司董事；2012 年 5 月至今任职陕西恒通果汁集团股份有限公司董事长；2007 年-2012 年 11 月任职深圳市东部开发（集团）有限公司总经理；2007 年至今任职深圳市东部开发（集团）有限公司及深圳市东部投资发展股份有限公司董事长。	
<b>过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况</b>	无	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

(四) 其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市投资控股有限公司	范鸣春	2004年10月13日	76756642-1	109.2590674 亿元	通过重组整合，资本运作和资产处置等手段，对全资、控股和参股企业的国有股权进行投资、运营和管理；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；按照市国资委要求进行政策性和策略性投资；为市属国有企业提供担保；市国资委授权开展的其他业务。

### 三、 公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例 (%)	实际增持股份数量	实际增持股份比例 (%)	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
深圳市东部开发(集团)有限公司	10,000,000	7.21%	192,901	0.14%	2013年07月11日	2013年10月12日

#### 其他情况说明

深圳市东部开发(集团)有限公司此次要约收购具体情况详见本年度报告第五节“重要事项”第十二项“其他重大事项的说明”。

## 第七节 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持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
杨国富	董事长	现任	男	53	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0
赵文华	董事	现任	女	41	2011年06月21日	2014年06月20日	300	0	0	300
文利	董事	现任	女	44	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0
黄海	董事	现任	男	43	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0
展海波	董事、 总经理	现任	男	46	2012年11月19日	2014年06月20日	0	0	0	0
李苏民	董事、副总 经理、财务 总监、财务 负责人	现任	男	59	2013年06月28日	2014年06月20日	0	0	0	0
周沅帆	独立董事	现任	男	36	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0
罗中伟	独立董事	现任	男	43	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0
程汉涛	独立董事	现任	男	47	2011年12月29日	2014年06月20日	0	0	0	0
黄绍宣	监事会主 席、党委副 书记、工会 主席	现任	男	59	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0
张淑芳	监事	现任	女	55	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0
范保光	监事	现任	男	45	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0
谢兴云	监事	现任	男	38	2011年08月10日	2014年06月20日	0	0	0	0
吴海生	监事	现任	男	37	2013年04月02日	2014年06月20日	0	0	0	0
李世壮	副总经理	现任	男	43	2012年11月19日	2014年06月20日	0	0	0	0
石柱铭	副总经理	现任	男	41	2011年08月15日	2014年06月20日	0	0	0	0
杨荣华	副总经理	现任	女	30	2013年09月26日	2014年06月20日	0	0	0	0
刘长有	行政总监	现任	男	47	2011年04月20日	2014年06月20日	0	0	0	0
侯剑	董事会秘 书、董事会 办公室主任	现任	女	43	2011年06月21日	2014年06月20日	0	0	0	0

陈立文	董事	离任	男	62	2011年06月21日	2013年06月28日	1,310	0	0	1,310
何素环	董事、副总经理、财务总监、财务负责人	离任	女	51	2011年06月21日	2013年06月28日	0	0	0	0
霍广华	监事	离任	女	50	2011年05月20日	2013年04月02日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	1,610	0	0	1,610

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

### (一) 董事会成员

杨国富 男、53岁，高级工程师，中共党员。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；深圳市鹏程集团有限公司常务副总经理；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。现任深圳市东部开发（集团）有限公司总经理，本公司董事长、党委书记。

赵文华 女、41岁，经济学硕士，高级会计师，中共党员。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）有限公司副总经理、财务总监、会计部经理、本公司董事。

文利 女、44岁，硕士研究生，经济师，工程师，中共党员。曾任深圳市振业（集团）股份有限公司房地产开发部工程师；花样年投资发展有限公司总经理助理、项目经理、市场策划部经理；深圳市投资控股有限公司投资发展部副经理、副部长、建设项目管理中心副主任。现任深圳市投资控股有限公司企业一部部长，本公司董事。

黄海 男、43岁，房地产项目管理专业硕士，香港中文大学MBA，高级工程师，一级建造师，中共党员。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）、董事、总经理。历任本公司副总经理、总经理。现任深圳市鹏城建筑集团有限公司常务副总经理、本公司董事。

展海波 男、46岁，本科学历，工程师，中共党员。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；深圳市东部橡塑实业有限公司总经理。历任本公司副总经理，现任本公司总经理、董事。

李苏民 男、59岁，大专学历，会计师。历任深圳市天地（集团）股份有限公司财务科科员、计划财务部副部长、审计部主任、财务部经理、审计部经理、本公司监事；陕西恒兴公司财务总监；眉县科技

工业园开发有限公司副总经理兼财务总监；深圳市东部开发（集团）有限公司审计部副部长，现任本公司副总经理、财务总监、财务负责人、董事。

周沅帆 男、36岁，中国改革发展研究院管理科学与工程专业博士研究生、北京大学博士后，中国注册证券分析师、高级信用分析师，中共党员。现任国海证券股份有限公司首席总监，曾任鹏元资信评估有限公司常务副总裁、评级总监和评审委员会主任；兼任中国证券业协会证券资信评级专业委员会委员、中国银行间市场交易商协会信用评级专业委员会委员、甘肃省武威市政府经济顾问、甘肃省平凉市政府经济顾问、中证指数有限公司和上海证券交易所上市公司治理特别评议委员会专家代表、《证券时报》2009年度上市公司价值百强暨中小板五十强评选委员会专家委员、新浪网和北京大学举办的优秀基金管理公司和具投资价值基金产品评选活动专家委员会委员。本公司独立董事。

罗中伟 男、43岁，大学文化、律师。现执业于广东金地律师事务所，本公司独立董事。

程汉涛 男、47岁，本科学历，注册会计师，注册资产评估师，注册税务师，执业律师。2005年3月至2006年3月，曾任深圳华融会计师事务所主任会计师；2006年3月至2012年6月，任北京兴华会计师事务所深圳分所首席合伙人；兼武汉安格律师事务所执业律师，深圳诚意税务师事务所注册税务师、所长；2013年7月至今，深圳启佳信资产评估事务所注册资产评估师；2012年7月至今，立信会计师事务所深圳分所，部门经理。现任深圳光大激光科技股份有限公司、深圳市捷创伟新能源装备股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

## （二）监事会成员

黄绍宣 男、59岁，大专学历，高级经济师，中共党员。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、55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）有限公司监事会副主席、审计部部长、监事；本公司监事。

范保光 男、45岁，大学文化、经济师，中共党员。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、部长。现任深圳市东部开发（集团）有限公司经营总监兼资本运营部部长；本公司监事。

谢兴云 男、38岁，本科学历，高级会计师，助理工程师。中共党员。2003年开始服务于本公司，历任公司财务部主管会计，副经理，经理。现任公司审计部部长兼内控部部长；本公司监事。

吴海生 男、37 岁，大专学历，助理工程师。2003 年开始服务于本公司，历任深圳市天地网络有限公司技术员、深圳市天地新型构件有限公司公司网络技术员。现任本公司内控管理部业务总监、监事。

### (三) 其他高级管理人员

李世壮 男、43岁，本科学历，工程师，中共党员。曾任深圳市建筑机械动力公司分公司副经理、主任工程师；本公司南湾项目部技术负责人；项目开发部副经理、经理；西安千禧国际置业有限公司副总经理；本公司总经理助理；经营总监。现任连云港天地经纬房地产开发有限公司总经理、西安千禧国际置业有限公司总经理、本公司副总经理。

石柱铭 男、41岁，本科学历，工程师，中共党员。1997年开始服务于本公司。历任深圳市利建混凝土公司、天地混凝土公司技术员，天地混凝土公司总工程师，天地远东混凝土分公司副总经理，天地混凝土有限公司横岗分公司总经理、公司总经理助理。现任本公司副总经理。

杨荣华 女、30 岁，英国布里斯托大学计算机博士，香港中文大学金融工商管理硕士，工程师。曾任深圳市东部开发（集团）有限公司企业管理发展部业务经理、陕西恒通果汁集团股份有限公司技术副总监，深圳市东部开发（集团）有限公司企业管理发展部副部长兼陕西恒通果汁集团股份有限公司技术副总监。现任本公司副总经理。

刘长有 男、47岁，本科学历，经济师，中共党员。曾任陕西省定边县委办公室机要秘书、副主任科员；定边县油房庄乡乡长；深圳市东部开发（集团）有限公司西北开发部办公室主任；深圳市东部物业管理有限公司管理处副主任、主任；曾任本公司总经理助理。现任本公司行政总监、工会副主席。

侯 剑 女、43岁，硕士研究生，经济师，中共党员。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、证券事务代表。现任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
杨国富	深圳市东部开发（集团）有限公司	总经理	2013年11月01日		是
文 利	深圳市投资控股有限公司	企业一部部长	2013年04月01日		是
赵文华	深圳市东部开发（集团）有限公司	副总经理、财务总监、会计部经理	2013年03月01日		是
张淑芳	深圳市东部开发（集团）有限公司	监事会副主席、审计部部长	2013年03月01日		是



范保光	深圳市东部开发(集团)有限公司	经营总监、资本运营部部长	2012年10月01日		是
在股东单位任职情况的说明	深圳市东部开发(集团)有限公司系公司第一大股东, 深圳市投资控股有限公司系公司第二大股东。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
黄海	深圳市鹏城建筑集团有限公司	常务副总经理	2013年11月01日		是
周沅帆	国海证券股份有限公司	首席总监	2013年11月01日		是
罗中伟	广东金地律师事务所	律师	2000年01月01日		是
程汉涛	深圳启佳信资产评估事务所、立信会计师事务所深圳分所	注册资产评估师、部门经理	2013年07月01日		是
在其他单位任职情况的说明	黄海任职的深圳市鹏城建筑集团有限公司系公司控股股东之下属子公司, 其余三人均为公司独立董事。				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

为有效调动高级管理人员的积极性和创造性, 树立为公司全体股东创造更大价值的使命感和责任感, 在公司任职的董事、监事及高级管理人员的薪酬, 按照公司第七届董事会第四次会议审议通过并经2011年年度股东大会审议通过的《深圳市天地(集团)股份有限公司高层管理人员薪酬管理规定》制度规定, 在公司任职的董事、监事及高管的薪酬包括月度基本薪酬、奖励薪酬二部分, 月度基本薪酬根据市场水平配置并逐月固定支付; 奖励薪酬根据公司经营效益目标完成情况确认。根据2011年3月17日召开的公司2011年第1次临时股东大会决议, 依据公司实际情况结合市场薪酬水平, 确定公司独立董事的年度津贴为每人每年5万元(税后)。报告期内公司董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为252.91万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位: 万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
杨国富	董事长	男	53	现任	19.44	0	14.70
赵文华	董事	女	41	现任	0	0	0

文利	董事	女	44	现任	0	0	0
黄海	董事	男	43	现任	25.64	0	19.33
展海波	董事、总经理	男	46	现任	27.50	0	21.07
李苏民	董事、副总经理、财务总监、财务负责人	男	59	现任	8.63	0	6.60
周沅帆	独立董事	男	36	现任	5.95	0	5.00
罗中伟	独立董事	男	43	现任	5.95	0	5.00
程汉涛	独立董事	男	47	现任	5.95	0	5.00
黄绍宣	监事会主席、党委副书记、工会主席	男	59	现任	41.19	0	35.82
张淑芳	监事	女	55	现任	0	0	0
范保光	监事	男	45	现任	0	0	0
谢兴云	监事	男	38	现任	20.12	0	15.97
吴海生	监事	男	37	现任	11.67	0	9.70
李世壮	副总经理	男	43	现任	18.76	0	14.56
石柱铭	副总经理	男	41	现任	30.81	0	23.45
杨荣华	副总经理	女	30	现任	4.28	0	3.29
刘长有	行政总监	男	47	现任	23.95	0	18.71
侯剑	董事会秘书、董事会办公室主任	女	43	现任	32.54	0	24.83
陈立文	董事	男	62	离任	0	0	0
何素环	董事、副总经理、财务总监、财务负责人	女	51	离任	27.74	0	21.07
霍广华	监事	女	50	离任	10.88	0	8.81
合计	--	--	--	--	321.00	0	252.91

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈立文	董事	离任	2013年06月28日	工作原因
何素环	董事、副总经理、财务总监、财务负责人	离任	2013年06月28日	个人工作变动
霍广华	监事	离任	2013年04月02日	退休

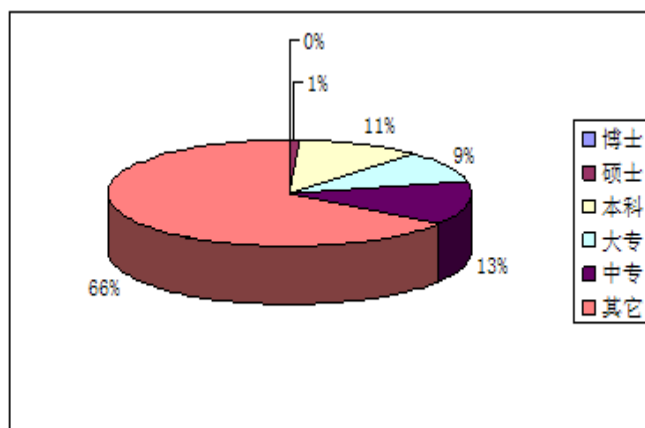
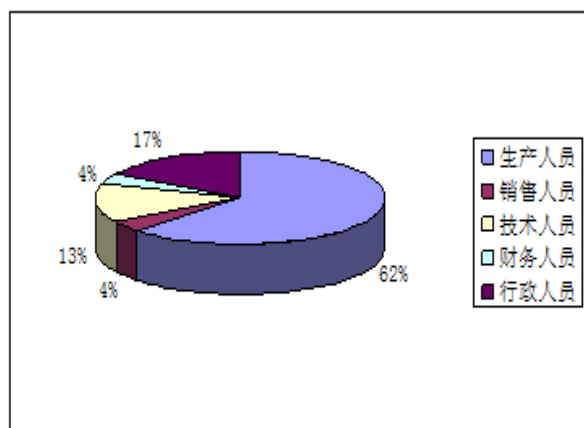
展海波	董事	聘任	2013年07月16日	工作原因
李苏民	董事	聘任	2013年07月16日	工作原因
李苏民	副总经理、财务总监、财务负责人	聘任	2013年06月28日	工作原因
吴海生	监事	聘任	2013年04月02日	工作原因
杨荣华	副总经理	聘任	2013年09月26日	工作原因

## 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内核心技术团队或关键技术人员无变动情况。

## 六、公司员工情况

本公司共有员工1,233人。其专业构成：生产人员773人，销售人员46人，技术人员164人，财务人员46人，行政人员204人。员工中博士1人，硕士研究生共10人，本科文化程度135人，大专文化程度117人，中专文化程度165人。大、中专以上毕业生占员工总数的34.7%。公司年初均有制定相应培训计划，并根据实际情况按计划组织培训。公司无需承担离退休职工费用。员工薪酬标准按《深圳市天地（集团）股份有限公司薪酬管理规定》执行。



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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，严格按照《公司法》、《证券法》《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和中国证监会颁发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，建立健全内部控制体系，加强信息披露管理工作。

公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照规定规范地召开，各位董事、监事均能认真履行职责，勤勉尽责。公司目前规范运作情况良好，法人治理结构完善，公司治理的实际状况与《公司法》、中国证监会相关规定的要求及《上市公司治理准则》等规范性文件要求不存在差异。

2013年度，公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等治理非规范情况。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

#### （一）报告期内，公司治理专项活动的开展情况

##### 1、公司治理制度的修订情况；

（1）公司于2013年3月27日召开第七届董事会第六次会议，会议审议通过了关于修改《公司信息披露事务管理制度》的议案。为了更有效地规范公司控股股东、实际控制人及持股30%以上股东及其一致行动人的股份买卖行为，根据《公司法》、《证券法》以及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律、法规的规定，对公司《信息披露事务管理制度》进行了修订。（具体内容详见2013年3月29日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

（2）公司于2013年3月27日召开第七届董事会第六次会议，会议审议通过了关于修改《公司章程》有关条款的议案。根据公司实际情况，对《公司章程》第四十三条有关内容进行相应修改，其他条款内容不变。该事项已经公司2013年4月19日召开的2012年年度股东大会审议通过。（具体内容详见2013年3月29日、4月20日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

##### 2、认真贯彻落实现金分红的有关要求；

公司于 2012 年 7 月 27 日召开第七届董事会第十六次临时会议，就股东回报规划事宜进行了专项研究论证，形成了论证报告，并结合公司实际情况，制定了《公司未来三年（2012~2014）股东回报规划》，同时对《公司章程》中的分红条款进行了修订，并已提交公司 2012 年第 1 次临时股东大会审议通过（具体内容详见 2012 年 7 月 31 日、2012 年 8 月 16 日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）。

根据已制定的《公司未来三年（2012~2014）股东回报规划》及修改后的分红条款，并结合公司实际情况，公司董事会提出了 2012 年度分红派息方案，并经公司第七届董事会第六次会议及 2012 年年度股东大会审议通过。（具体内容详见 2013 年 3 月 29 日、4 月 20 日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）。报告期内，公司所有股东的股息已划转完毕，分红派息工作顺利完成。（具体内容详见 2013 年 5 月 30 日《证券时报》及巨潮资讯网相关公告）

本次分红派息方案符合《公司章程》有关条款的规定，制定程序合规、透明，认真落实了现金分红的有关要求，充分保护了中小投资者的合法权益。

### 3、投资者保护宣传工作；

根据中国证监会深圳证监局（深证局公司字〔2012〕60 号）《关于做好上市公司投资者保护宣传工作的通知》的要求，为加强投资者对公司的了解，维护投资者的合法权益，公司通过传达与学习文件精神、积极接听投资者来电、深交所网上互动平台等多种方式开展各项保护投资者专项活动。2013 年 9 月 13 日，公司参加了由深圳证监局、深圳上市公司协会与深圳证券信息有限公司联合举办的“深圳上市公司投资者关系互动平台开通仪式暨投资者网上集体接待日活动”，通过网络在线交流形式，就公司治理、发展战略、经营状况、融资计划、股权激励、可持续发展等投资者所关注的热点问题，通过互动平台与投资者进行“一对多”形式的沟通，给予投资者认真解答，在历时两个小时的互动交流中，公司与参会人员共解答了投资者近百条问题，实现了与投资者之间的良好互动。

日常工作中，公司安排专人负责接听投资者来电，回复投资者关系互动平台上的提问，时刻保持沟通顺畅。工作人员严格遵循信息披露公平的原则，认真回复投资者的问题，同时也听取投资者对公司经营发展的意见和建议。此外，交流过程中注意宣传投资者保护理念，引导投资者通过查阅公司公告了解有关公司信息。今后工作中，公司将继续结合股东大会、接待投资者来访等日常工作，利用公司网站、网络、媒体等相关途径，继续向投资者普及法律法规、揭示市场风险，并将保护投资者权益的理念深入日常投资者关系管理工作中，更好地服务投资者。

### 4、加强内幕交易防控教育。

报告期内，公司参加了深圳证监局召开的“深圳上市公司内幕交易防控工作会议”，会后对全体董事、监事、高级管理人员及其他可能接触内幕信息岗位工作人员进行了“内幕交易防控工作”的专题培训。通

过专题培训，相关人员进一步认识到内幕交易的危害性，充分认识到打击内幕交易行为的重要意义。

## （二）内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

为规范公司的内幕信息管理行为，维护信息披露的公平原则，公司董事会根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》以及深圳证券交易所《股票上市规则》、《信息披露业务备忘录第 34 号—内幕信息知情人员报备相关事项》的规定，修订了公司《内幕信息知情人登记管理制度》，该制度经 2012 年 6 月 21 日公司召开的第七届董事会第五次会议审议通过。

根据公司《内幕信息知情人登记管理制度》的规定及实际工作情况，董事会办公室制定了内幕信息知情人登记备案流程，并在日常工作中按照制度和流程的规定对内幕信息及内幕信息知情人严格管理。报告期内，公司通过多种方式及时组织公司董事、监事、高级管理人员及内幕信息知情人学习内幕信息管理的相关法律法规以及资本市场内幕交易的反面案例，不断强化相关人员对内幕信息的自觉保密意识和相关法律意识。通过自查，报告期内，未发现内幕信息知情人员在内幕信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

在今后的工作中公司将一如既往的按照《内幕信息知情人登记管理制度》的规定做好内幕信息的保密、登记和管理，同时接受公司监事会对内幕信息知情人登记管理制度实施情况的监督。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### （一）本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 04 月 19 日	1、《公司 2012 年度董事会工作报告》；2、《公司 2012 年度监事会工作报告》；3、《公司 2012 年度财务决算报告》；4、《公司 2013 年度财务预算报告》；5、《公司 2012 年度利润分配、分红派息预案》；6、《公司关于聘请 2013 年度财务报告及内部控制审计单位和支付其报酬的议案》；7、《公司 2012 年年度报告正文及摘要》；8、《公司与东部集团签署 2013 年度混凝土日常关联交易框架协议的议案》；9、《公司关于修改《公司章程》部分条款的议案》。	会议以现场书面投票表决的方式审议通过了全部议案。	2013 年 04 月 20 日	《公司 2012 年年度股东大会决议公告 2013-014》巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

(二) 本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第 1 次临时股东大会	2013 年 07 月 16 日	《关于调整公司第七届董事会董事的议案》。 1、选举展海波先生为公司第七届董事会董事； 2、选举李苏民先生为公司第七届董事会董事。	大会采取现场书面记名逐项表决和累积投票制的方式审议通过了全部议案。	2013 年 07 月 17 日	《公司 2013 年第 1 次临时股东大会决议公告 2013-027》巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

三、报告期内独立董事履行职责的情况

(一) 独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
周沅帆	15	2	8	5	0	否
罗中伟	15	1	8	6	0	否
程汉涛	15	2	13	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

(三) 独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

2013年度，公司董事会3名独立董事充分行使国家法律、法规和《公司章程》赋予的职权，发挥专业

特长，以合理谨慎态度，勤勉尽责，促进公司董事会决策及决策程序的科学化，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。

报告期内，独立董事充分参与公司的重大决策和经营管理，对公司购买理财产品、聘任高级管理人员、关联交易及深圳市东部开发（集团）有限公司要约收购公司股份等事项均发表了独立意见。公司均采纳了独立董事对公司提出的意见和建议。

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）公司董事会下设战略委员会，成员由5名董事组成，其中一名独立董事，主任委员由公司董事长担任。董事会战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。报告期内，在外部环境复杂多变的形势下，董事会战略委员会要求并指导公司在控制风险的同时，积极调整各项策略，主动把握市场机遇，为公司的长远发展提出了指导性意见。

（二）公司董事会下设董事会提名委员会，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。董事会提名委员会主要负责对公司董事、高级管理人员的人选、选择标准和程序提出建议。报告期内，董事会提名委员会成员认真审核了公司新聘任的高级管理人员职业、学历、工作背景等资料，并对高级管理人员的聘任发表了意见，规范了公司经营管理人员的聘任程序，优化了公司董事会成员的组成。具体履职情况如下：

1、2013年6月24日，公司召开第七届董事会提名委员会2013年第1次临时会议，会议审议通过了：（1）关于调整公司第七届董事会董事的议案；（2）关于聘任公司高级管理人员的议案。同意提交董事会审议。

2、2013年9月17日，公司召开第七届董事会提名委员会2013年第2次临时会议，会议审议通过了关于聘任公司高级管理人员的议案。同意提交董事会审议。

（三）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中专业会计人士担任。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，报告期内，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、2013年3月25日，公司召开第七届董事会审计委员会2013年第1次会议，会议审议通过了以下议案：

（1）公司2012年度财务会计报告；（2）公司董事会关于对大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具带强调事项段无保留审计意见的专项说明；（3）公司2012年度内部控制自我评价报告；（4）关于大华会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度审计工作的总结报告；（5）关于提议继续聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度财务审计单位及内部控制审计单位的议案；（6）关于公司审计部2012



年工作总结与2013年工作计划。同意提交董事会审议。

2、在公司2013年年报审计期间：

(1) 认真审阅了公司2013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年审会计师协商确定了公司2013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编制的财务会计报表，并出具了书面意见；

(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；并听取了公司审计部的工作汇报；

(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2013年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

(5) 在大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具2013年度审计报告后，审计委员会召开会议对年度财务会计报表、《公司2013年度内部控制评价报告》进行表决，形成决议并提交董事会审核；同时向董事会提交会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的决议。

(四) 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公司薪酬考核制度，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2012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2013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、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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：公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，公司高级管理人员在本公司领薪，不存在在股东单位兼任行政职务的情况。

(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其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 30.13%），可通过所持股份对公司的重大决策等产生一定的影响。

## 七、同业竞争情况

公司与深圳市东部开发（集团）有限公司由于历史遗留原因，导致公司与东部集团均在深圳区域从事房地产开发业务：

(一) 东部集团主营业务为房地产开发与经营，自1990年以来主营业务未发生改变。目前东部集团储备的土地资源或地产项目主要位于广东、浙江、贵州地区。

(二) 公司被东部集团收购之前存有一定的历史储备土地，其预期收益较高，为了上市公司的健康发展，东部集团没有将这些优质资产置换出去。为了上市公司股东利益最大化，公司自2005年在该等历史储备土地上进行房地产开发，开发了诸如“天地峰景”、“天地碧岭居”等地产项目。根据公司的发展规划，公司决定在深圳开发完历史留存下来的地产项目后，不在东部集团及其子公司储备有地产项目的地区从事新的房地产开发业务。

为避免同业竞争，公司实际控制人杨玉科先生、东部投资及东部集团均在《详式权益变动报告书》及《要约收购报告书》中就避免同业竞争做了承诺，内容详见本报告第五节“重要事项”第九项“承诺事项履行情况”。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行《深圳市天地（集团）股份有限公司高层管理人员薪酬管理规定》。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。月度基本薪酬逐月固定支付；奖励薪酬在完成年度利润指标和任务后，经考核合格后支付。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

本报告期内，公司内控工作持之以恒地向前推进。公司按照《2013 年公司健全内控体系的工作计划和实施方案》，对公司内控管理进行巩固与提升。内控项目工作组根据公司内控工作总体安排，结合本年度实际，重点开展了以下几方面工作：

#### （一）做好内控自我评价工作

报告期内，在已完成的 2012 年度内控有效性预评价工作的基础上，进行 2012 年度内控有效性自我评价工作，对公司 2012 年度内部控制的有效性进行客观、公正的评价。内控自评小组对被评价单位进行补充测试，完善工作底稿，完成缺陷识别与认定等工作，并责成相关单位进行缺陷整改及跟踪，期间编制了自我评价报告并报公司董事会审议通过。公司在披露 2012 年年报的同时，披露了 2012 年度内控自我评价报告。

#### （二）配合会计师事务所内控审计工作

报告期内，会计师事务所在预审计基础上，对公司实施正式审计，并对预审项目进行了补充测试，对预审期间发现问题的整改情况进行了验证。自评工作小组积极配合会计师事务所内控审计工作，按要求提供内控相关资料，督促各项审计管理建议的落实。公司在披露 2012 年年报的同时，披露了 2012 年度内控审计报告。

#### （三）加强内控建设成果的巩固与执行监督工作

为巩固内控建设成果，保证内控各项流程和措施能落到实处，报告期内，公司加强了内控执行的监督和检查工作。一方面，以业务对口为原则，加强了自上而下的总部部室对相关业务的日常监督和检查工作；另一方面，由内控工作组组织全面、深入的专项检查活动，重点检查内控流程执行及前期问题的整改情况。不仅如此，为了更好地促使各单位执行好各项内控措施，公司还加强了企业内控考核工作。报告期内，公司结合经营计划目标考核要求，对所属各企业 2012 年度企业内控规范运作及信息化建设进行了评分，并纳入企业年度经营目标考核。通过上述工作的开展，较大程度地促进了公司内控建设成果的巩固与落实。

#### （四）不断完善内控规范体系

报告期内，公司从设计及执行层面不断完善内控规范体系。总部各职能部室结合实际情况，对现有流程进行不断优化，并根据业务发展需要，新增了认为有必要增加的业务流程。公司对进、销、存环节的一些业务单据的格式进行了优化和统一。新的业务单据更利于促进相关流程的执行和节点的控制。公司还针

对业务流程执行中容易出现的问题，下发了专项通知，以保证流程执行的有效性。

#### （五）继续推进内控信息化工作

报告期内，公司进一步推动内控流程在信息系统方面的“落地”工作。包括：结合工作实际，继续将增加的内控流程在 OA、EAS 及其他信息系统中进行固化；二是公司“风险管理与内部控制信息系统”建设工作继续推进，已经实现了系统内控框架搭建、流程管理、风险管理、缺陷管理、风险事件管理等功能，并在系统智能管理功能上取得了阶段性进展。

#### （六）特别事项说明

关于公司下属控股预拌混凝土生产场站—深圳市天地混凝土有限公司（南山区西丽茶光路北站，以下简称“良材混凝土搅拌站”）停业整顿事项，公司管理层非常重视，在按要求进行信息披露的同时，要求受影响企业积极配合政府有关主管部门的调查，争取尽早恢复生产，并采取各种有效措施降低损失。2013年6月，深圳市住建局组织预拌混凝土企业质量执法整顿提升小组对良材混凝土搅拌站进行了检查，根据现场检查情况，认为符合恢复生产条件，同意自2013年8月8日起试生产。由此，良材混凝土搅拌站已于2013年8月8日恢复生产，目前生产经营正常。本报告期，公司不断完善内控规范体系建设，将内控管理向深度及广度推进，不断探索完善和提升内控管理的长效机制，全面提高公司的管理水平。

## 二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

## 三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规建立起了较为完善的财务报告内部控制制度。报告期内，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷的情况。

#### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 28 日
内部控制评价报告全文披露索引	《公司 2013 年度内部控制评价报告》全文详见巨潮资讯网 2014 年 4 月 28 日刊登的《公司 2013 年度内部控制评价报告》。

#### 五、监事会、独立董事对公司内部控制评价报告的意见

##### （一）监事会对公司内部控制评价报告的意见

根据《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2013年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会已经审阅了公司2013年度内部控制评价报告，对公司2013年度内部控制评价报告发表意见如下：

1、公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，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规范有序进行，保护了公司资产的安全和完整。

2、公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

3、报告中关于公司下属控股预拌混凝土生产场站—深圳市天地混凝土有限公司（南山区西丽茶光路北站，以下简称“良材混凝土搅拌站”）停业整顿事项的评价是全面的、客观的。

综合上述，监事会认为，公司2013年度内部控制评价报告真实、客观、准确，反映了公司内部控制的实际情况，对公司2013年度内部控制评价报告没有异议。

##### （二）独立董事对公司内部控制评价报告的意见

报告期内，公司按照监管部门的要求和《2013年公司健全内控体系的工作计划和实施方案》，一方面，以业务对口为原则，加强了自上而下的总部部室对相关业务的日常监督和检查工作；另一方面，由内控工作组组织全面、深入的专项检查活动。同时公司从设计及执行层面不断完善内控规范体系，进一步推动内控流程在信息系统方面的“落地”工作。

我们认为：报告期内，公司不断完善内控规范体系，较大程度地促进了公司内控建设成果的巩固与落实，建立、健全了良好的治理结构、组织架构和相关内部控制制度，在各方面均形成了较完整的内部控制体系。特别是关于公司下属控股预拌混凝土生产场站—深圳市天地混凝土有限公司（南山区西丽茶光路北站，以下简称“良材混凝土搅拌站”）停业整顿事项的评价是全面的、客观的。

因此，公司的内部控制是有效的。公司对内部控制的评价报告真实客观地反映了目前公司内部控制体系建设、内控制度执行和监督的实际情况。

## 六、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>深圳市天地（集团）股份有限公司全体股东：</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称深天地公司）2013 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、企业对内部控制的责任按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是企业董事会的责任。</p> <p>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，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见我们认为，深天地公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》全文详见巨潮资讯网 2014 年 4 月 28 日刊登的公司《内部控制审计报告》。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 七、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对公司年度报告编制、审核、审议、披露、

重大差错的认定、处理程序以及发现重大差错时的责任追究标准、形式等均有明确规定，该制度的建立有效提高了公司年度报告信息披露的质量，增强了年报信息披露的准确性、完整性和及时性。

报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错。

## 八、2014 年度公司健全内控体系的工作计划和实施方案

2014年，公司将围绕健全内控体系目标，进一步巩固和优化各项内控工作。总的指导思想是：立足企业实际，以信息化为主要工具，以日常监督与专项检查为重要手段，以巩固内控建设成果、健全内控体系为首要目标，进一步促进内控体系在全集团范围内的全面、深入应用。相关工作主要围绕三方面开展：一是继续做好企业内部自我评价工作；二是有效运用日常监督、专项检查、绩效考核等手段，持续深入完善和贯彻落实内控体系；三是进一步促进内部流程与措施在信息系统上的“落地”工作。即在扩大流程固化范围的同时，加强信息化对内控执行的智能监控机能，提高公司内控体系的执行效率。

### （一）继续做好企业内部自我评价工作

1、在已完成的2013年度内控有效性预评价工作的基础上，做好2013年度内控有效性自我评价工作。

为了全面、客观、公正地评价公司企业内部控制的设计及运行有效性，真实反映企业内部控制运行状况，公司按照《企业内部控制配套指引》的相关要求，制订了《天地集团二〇一三年度内部控制评价工作方案》。方案确定了评价范围、评价目的、评价依据、评价期间、评价内容、评价步骤、评价时间及人员安排。截止2013年底，评价小组完成了对被评价单位内控有效性的预评价工作。

2014年，内控自评小组将结合预评价情况，对被评价单位进行补充测试，完善工作底稿，完成缺陷认定等工作，并责成相关单位进行缺陷整改及跟踪，期间编制自我评价报告并报公司董事会审议。同时，积极配合会计师事务所完成内控审计工作，在披露2013年年报的同时，披露内控自我评价报告和内控审计报告。

2、在2014年第四季度完成对公司2014年内控有效性的自我预评价工作

计划在第四季度，公司对2014年度内部控制的有效性进行预评价。届时公司将按照《企业内部控制配套指引》的相关要求，成立内控评价小组，制订《内部控制评价工作方案》，通过现场测试，综合运用访谈、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等方法，编制自评工作底稿，对公司2014年度内部控制的有效性进行客观、公正的预评价。通过内部控制评价工作，充分揭示内部控制的设计缺陷和运行缺陷，提出改进建议，及时报告董事会，并跟踪落实缺陷整改，实现内部控制闭环管理，促进控制优化。建立内部控制重大缺陷责任追究制度，逐级落实内部控制组织领导责任。

### （二）有效运用日常监督、专项检查、绩效考核等手段，持续深入完善和贯彻落实内控体系



1、继续执行“以业务对口为原则，自上而下”的内控日常监督模式，强化对内控执行的日常检查与监督。以“业务对口”为原则，在集团总部各部室间划分监督范围和责任，将内控日常监督工作常态化、责任化。

2、在集团范围内开展全面、深入的内控专项检查工作，在全面验证前期问题整改落实的同时，检查是否有新问题出现。通过强化对内控执行情况的检查和监督，实现巩固内控建设成果，不断深入完善和贯彻落实内控体系的目的。

3、强化内控考核制度的落实和执行，通过奖惩结合的方式促进内控措施的落实与执行。2014年，将结合事日常监督、专项检查情况，以及事后考核情况，对各责任单位的内控执行情况进行公平、全面地考核。

### **（三）进一步促进内部流程与措施在信息系统上的“落地”工作**

2014年，公司将在2013年内控流程实现一定固化及“风险管理与内部控制信息系统”取得阶段成果的基础上，进一步促进和推广此两方面的相关工作，以实现内部流程与措施在信息系统上的“落地”。具体工作如下：

1、进一步推进内控流程在OA、EAS及其他业务信息系统的固化工作。2014年，公司将更多的内控流程、风险控制措施固化在OA、EAS等信息化系统中，通过流程固化的方式促进内控与信息化系统的结合，从而达到促进内控体系落实与执行的目的。

2、完善和推广“风险管理与内部控制信息系统”在集团内的功能和应用。内控信息化系统，是公司内控体系进行管理的信息化工具。2014年，公司将在已完成各项基本及智能功能的基础上，全力推动和实施该系统，通过该系统来实现公司对内控体系的管理，达到对业务系统的风险预警和监控及对风险进行事前、事中控制的效果。

2014年，公司将通过自评、检查与监督、定期汇报以及内控与信息化深入结合等方式，不断深入完善和贯彻落实内控体系，夯实管理基础，有效防范风险，努力提升核心竞争力，实现企业做优做大做强的发展目标。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 24 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字【2014】005215 号
注册会计师姓名	杨熹 张朝铨

#### 审计报告正文

大华审字[2014] 005215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(以下简称深天地公司)财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深天地公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，深天地公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深天地公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：杨熹

中国 北京

中国注册会计师：张朝铖

二〇一四年四月二十四日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### (一) 合并资产负债表

编制单位：深圳市天地(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	202,375,115.47	257,959,337.32
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	40,965,950.36	4,200,000.00
应收账款	529,677,326.58	501,216,379.41
预付款项	12,911,030.16	5,250,729.61
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	11,226,435.97	11,115,003.95
买入返售金融资产		
存货	380,018,192.42	243,889,592.57
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,798,855.76	30,000,000.00
流动资产合计	1,182,972,906.72	1,053,631,042.86
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		450,000.00
投资性房地产	2,246,008.20	2,330,511.36
固定资产	122,675,305.28	122,182,728.16
在建工程	1,884,124.07	6,384,153.96
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	10,711,765.08	8,822,498.02

开发支出		
商誉	1,052,946.10	1,052,946.10
长期待摊费用	7,381,719.16	8,244,879.02
递延所得税资产	15,988,725.16	15,946,188.24
其他非流动资产		
非流动资产合计	161,940,593.05	165,413,904.86
资产总计	1,344,913,499.77	1,219,044,947.72
流动负债：		
短期借款	227,106,505.54	256,130,000.00
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	173,049,337.95	80,400,000.00
应付账款	380,401,797.05	323,829,029.32
预收款项	30,437,964.63	1,744,466.45
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	30,450,330.02	18,005,422.98
应交税费	35,025,494.30	33,712,445.03
应付利息	1,073,580.80	405,092.00
应付股利	3,159,149.71	5,159,149.71
其他应付款	40,937,763.14	34,348,870.10
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	3,402,477.80	1,582,141.75
其他流动负债		
流动负债合计	925,044,400.94	755,316,617.34
非流动负债：		
长期借款	4,821,880.27	56,340,954.62
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	4,821,880.27	56,340,954.62
负债合计	929,866,281.21	811,657,571.96
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	102,313,329.72	102,313,329.72

减：库存股		
专项储备		
盈余公积	43,298,869.11	42,846,733.74
一般风险准备		
未分配利润	66,053,856.63	55,637,225.12
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	350,422,295.46	339,553,528.58
少数股东权益	64,624,923.10	67,833,847.18
所有者权益（或股东权益）合计	415,047,218.56	407,387,375.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,344,913,499.77	1,219,044,947.72

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：李苏民

会计机构负责人：阳小年

**（二）母公司资产负债表**

编制单位：深圳市天地(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	180,496,512.13	213,327,311.00
交易性金融资产		
应收票据	22,315,950.36	2,000,000.00
应收账款	232,791,956.66	174,682,733.80
预付款项	7,527,293.25	2,991,675.82
应收利息		
应收股利	650,000.00	20,650,000.00
其他应收款	321,550,899.65	227,784,181.20
存货	7,773,346.21	10,851,760.89
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,000,000.00	30,000,000.00
流动资产合计	777,105,958.26	682,287,662.71
<b>非流动资产：</b>		
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	131,387,984.02	131,837,984.02
投资性房地产	2,246,008.20	2,330,511.36
固定资产	60,692,225.44	51,899,301.98
在建工程	1,884,124.07	6,384,153.96
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	6,996,780.46	4,778,362.88
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,556,535.04	401,287.87
递延所得税资产	7,290,684.80	6,176,840.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	212,054,342.03	203,808,442.63
资产总计	989,160,300.29	886,096,105.34
流动负债：		
短期借款	227,106,505.54	256,130,000.00
交易性金融负债		
应付票据	152,174,337.95	52,320,000.00
应付账款	117,921,126.81	96,219,954.34
预收款项	53,572.09	113,684.35
应付职工薪酬	18,609,288.09	8,360,604.48
应交税费	22,691,115.64	26,846,184.73
应付利息	1,073,580.80	
应付股利		
其他应付款	137,308,163.59	134,290,320.47
一年内到期的非流动负债	790,188.19	331,372.20
其他流动负债		
流动负债合计	677,727,878.70	574,612,120.57
非流动负债：		
长期借款	3,265,563.79	3,675,793.47
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	3,265,563.79	3,675,793.47
负债合计	680,993,442.49	578,287,914.04
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	43,298,869.11	42,846,733.74
一般风险准备		
未分配利润	46,044,470.49	46,137,939.36
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	308,166,857.80	307,808,191.30
负债和所有者权益（或股东权益）总	989,160,300.29	886,096,105.34

计		
---	--	--

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：李苏民

会计机构负责人：阳小年

**(三) 合并利润表**

编制单位：深圳市天地(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,069,538,387.03	877,948,945.47
其中：营业收入	1,069,538,387.03	877,948,945.47
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,049,855,845.23	890,798,017.13
其中：营业成本	928,879,042.39	783,158,238.70
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	11,288,685.27	3,862,617.80
销售费用	9,857,644.90	5,433,176.60
管理费用	79,402,129.28	67,502,956.39
财务费用	14,846,792.82	22,828,818.34
资产减值损失	5,581,550.57	8,012,209.30
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）	2,029,061.10	504,863.01
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）	21,711,602.90	-12,344,208.65
加：营业外收入	1,301,459.54	53,467,033.32
减：营业外支出	1,410,996.95	511,307.40
其中：非流动资产处置损失	126,129.32	80,067.13
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	21,602,065.49	40,611,517.27
减：所得税费用	9,779,535.49	35,480,418.18
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	11,822,530.00	5,131,099.09



其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	15,031,454.08	5,171,345.76
少数股东损益	-3,208,924.08	-40,246.67
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1083	0.0373
（二）稀释每股收益	0.1083	0.0373
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	11,822,530.00	5,131,099.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,031,454.08	5,171,345.76
归属于少数股东的综合收益总额	-3,208,924.08	-40,246.67

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：李苏民

会计机构负责人：阳小年

#### （四）母公司利润表

编制单位：深圳市天地(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	466,841,820.59	282,292,168.01
减：营业成本	414,876,079.87	259,688,603.49
营业税金及附加	479,179.67	162,401.67
销售费用	1,412,402.34	1,406,037.74
管理费用	43,863,506.86	29,095,224.75
财务费用	-1,425,822.77	9,954,584.89
资产减值损失	3,836,573.27	-247,152.81
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）	2,029,061.10	40,512,863.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	5,828,962.45	22,745,331.29
加：营业外收入	369,639.22	51,911,138.74
减：营业外支出	215,066.46	139,737.05
其中：非流动资产处置损失	82,838.21	19,205.30
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	5,983,535.21	74,516,732.98
减：所得税费用	1,462,181.51	30,970,491.56
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	4,521,353.70	43,546,241.42
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		

七、综合收益总额	4,521,353.70	43,546,241.42
----------	--------------	---------------

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：李苏民

会计机构负责人：阳小年

**(五) 合并现金流量表**

编制单位：深圳市天地(集团)股份有限公司

单位：元

项目	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	928,133,796.36	630,166,819.60
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	38,282,144.00	39,191,493.02
经营活动现金流入小计	966,415,940.36	669,358,312.62
购买商品、接受劳务支付的现金	727,426,299.97	560,668,098.65
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	99,150,368.46	94,973,049.03
支付的各项税费	49,893,806.69	32,196,883.64
支付其他与经营活动有关的现金	60,647,577.80	62,274,086.56
经营活动现金流出小计	937,118,052.92	750,112,117.88
经营活动产生的现金流量净额	29,297,887.44	-80,753,805.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	335,000,000.00	28,180,000.00
取得投资收益所收到的现金	2,029,061.10	504,863.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,229,053.85	182,126,565.00
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	339,258,114.95	210,811,428.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,460,757.50	32,767,148.92
投资支付的现金	309,000,000.00	30,000,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		3,597,057.24
投资活动现金流出小计	324,460,757.50	66,364,206.16
投资活动产生的现金流量净额	14,797,357.45	144,447,221.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		35,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		35,000,000.00
取得借款收到的现金	242,650,505.54	460,621,650.00
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	242,650,505.54	495,621,650.00
偿还债务支付的现金	321,372,738.30	472,428,568.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,957,233.98	28,425,880.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	47,431,557.19	
筹资活动现金流出小计	389,761,529.47	500,854,449.17
筹资活动产生的现金流量净额	-147,111,023.93	-5,232,799.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-103,015,779.04	58,460,617.42
加：期初现金及现金等价物余额	218,087,461.48	159,626,844.06
六、期末现金及现金等价物余额	115,071,682.44	218,087,461.48

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：李苏民

会计机构负责人：阳小年

**(六) 母公司现金流量表**

编制单位：深圳市天地(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	353,679,081.97	210,035,397.69
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	85,644,499.16	75,701,748.53

经营活动现金流入小计	439,323,581.13	285,737,146.22
购买商品、接受劳务支付的现金	351,427,944.52	172,106,128.90
支付给职工以及为职工支付的现金	42,583,780.46	37,517,976.03
支付的各项税费	12,808,690.76	2,100,187.43
支付其他与经营活动有关的现金	57,488,870.21	133,882,981.11
经营活动现金流出小计	464,309,285.95	345,607,273.47
经营活动产生的现金流量净额	-24,985,704.82	-59,870,127.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	335,000,000.00	28,180,000.00
取得投资收益所收到的现金	22,029,061.10	18,323,863.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,092,373.85	180,108,880.00
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	358,121,434.95	226,612,743.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,393,908.51	21,127,674.00
投资支付的现金	309,000,000.00	35,824,890.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		3,070,181.40
投资活动现金流出小计	319,393,908.51	60,022,745.40
投资活动产生的现金流量净额	38,727,526.44	166,589,997.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	230,802,505.54	444,501,550.00
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	230,802,505.54	444,501,550.00
偿还债务支付的现金	259,777,413.69	428,626,281.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,597,712.34	23,822,345.72
支付其他与筹资活动有关的现金	47,179,668.98	
筹资活动现金流出小计	324,554,795.01	452,448,626.89
筹资活动产生的现金流量净额	-93,752,289.47	-7,947,076.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-80,010,467.85	98,772,793.47
加：期初现金及现金等价物余额	173,982,311.00	75,209,517.53
六、期末现金及现金等价物余额	93,971,843.15	173,982,311.00

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：李苏民

会计机构负责人：阳小年

## (七) 合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市天地(集团)股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	138,756,240.00	102,313,329.72			42,846,733.74		55,637,225.12		67,833,847.18	407,387,375.76
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	138,756,240.00	102,313,329.72			42,846,733.74		55,637,225.12		67,833,847.18	407,387,375.76
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					452,135.37		10,416,631.51		-3,208,924.08	7,659,842.80
(一) 净利润							15,031,454.08		-3,208,924.08	11,822,530.00
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							15,031,454.08		-3,208,924.08	11,822,530.00
(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					452,135.37		-4,614,822.57			-4,162,687.20
1. 提取盈余公积					452,135.37		-452,135.37			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-4,162,687.20			-4,162,687.20
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	102,313,329.72			43,298,869.11		66,053,856.63		64,624,923.10	415,047,218.56
----------	----------------	----------------	--	--	---------------	--	---------------	--	---------------	----------------

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	138,756,240.00	90,551,561.71			38,492,109.60		58,983,190.70		18,455,861.86	345,238,963.87
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	138,756,240.00	90,551,561.71			38,492,109.60		58,983,190.70		18,455,861.86	345,238,963.87
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		11,761,768.01			4,354,624.14		-3,345,965.58		49,377,985.32	62,148,411.89
(一) 净利润							5,171,345.76		-40,246.67	5,131,099.09
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							5,171,345.76		-40,246.67	5,131,099.09
(三) 所有者投入和减少资本		11,761,768.01							51,418,231.99	63,180,000.00
1. 所有者投入资本									51,418,231.99	51,418,231.99
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		11,761,768.01								11,761,768.01
(四) 利润分配					4,354,624.14		-8,517,311.34		-2,000,000.00	-6,162,687.20
1. 提取盈余公积					4,354,624.14		-4,354,624.14			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-4,162,687.20		-2,000,000.00	-6,162,687.20
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	102,313,329.72			42,846,733.74		55,637,225.12	67,833,847.18	407,387,375.76

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：李苏民

会计机构负责人：阳小年

**(八) 母公司所有者权益变动表**编制单位：深圳市天地(集团)股份有限公司  
本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	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			42,846,733.74		46,137,939.36	307,808,191.30
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	138,756,240.00	80,067,278.20			42,846,733.74		46,137,939.36	307,808,191.30
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					452,135.37		-93,468.87	358,666.50
（一）净利润							4,521,353.70	4,521,353.70
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							4,521,353.70	4,521,353.70
（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					452,135.37		-4,614,822.57	-4,162,687.20
1. 提取盈余公积					452,135.37		-452,135.37	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-4,162,687.20	-4,162,687.20
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			43,298,869.11		46,044,470.49	308,166,857.80

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	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			38,492,109.60		11,109,009.28	268,424,637.08
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	138,756,240.00	80,067,278.20			38,492,109.60		11,109,009.28	268,424,637.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					4,354,624.14		35,028,930.08	39,383,554.22
（一）净利润							43,546,241.42	43,546,241.42
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							43,546,241.42	43,546,241.42
（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					4,354,624.14		-8,517,311.34	-4,162,687.20
1. 提取盈余公积					4,354,624.14		-4,354,624.14	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-4,162,687.20	-4,162,687.20
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			42,846,733.74		46,137,939.36	307,808,191.30
----------	----------------	---------------	--	--	---------------	--	---------------	----------------

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：李苏民

会计机构负责人：阳小年

### 三、公司基本情况

#### （一）公司历史沿革

深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“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9,120万元；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2013年12月31日，公司无限售条件的流通股为138,756,240股，占全部股份的100.00%。

#### （二）行业性质

本公司属非金属矿物制品业、房地产业。

#### （三）经营范围

一般经营项目：商品混凝土及其原材料的生产、销售（具体生产场地执照另行申办）；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（具体项目另行申报）；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）。许可经营项目：普通货运，货物专用运输（罐式）（凭道路运输经营许可证经营）。

#### （四）主要产品、劳务

公司主要业务为商品混凝土的生产和销售、房地产的开发与销售。

#### （五）公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要，设立董事会办公室、综合办公室、财务部、企业管理部、项目开发部、内控管理部、党群工作部、人力资源部、审计部等职能部门。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### (一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)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

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、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

##### (1) 个别财务报表

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。被合并方存在合并财务报表, 则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

##### (2) 合并财务报表

合并方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。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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日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。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。

本公司为进行企业合并发生的审计、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；本公司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。

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。本公司对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，经复核后合并成本仍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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、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，其余金额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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

## （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（一般从购买日起，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）外币业务和外币报表折算

### 1、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。

### 2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期

汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## （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；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。

#### （6）公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况可以除外：

①出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

③出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

### 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存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

## 6、金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

（6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

（7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%（含50%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

## (十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

### 1、单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 100 万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
信用风险组合	账龄分析法	对于经分析年末无收回风险的合并范围应收款项等单独作为一个组合，一般不计提坏账准备，除此之外的应收款项以账龄作为信用风险组合的划分依据。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
----	-------------	--------------



1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	单项金额不超过 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。
坏账准备的计提方法	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

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。商品混凝土行业存货主要包括原材料、周转材料、包装物、低值易耗品等；房地产开发行业存货主要包括开发成本、拟开发土地、工程施工、开发产品、出租开发产品、库存商品及周转材料等。

### 2、发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

商品混凝土行业的商品混凝土发出按移动平均法计价；房地产行业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

#### (1) 商品混凝土行业的存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年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。

(2) 房地产行业的存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

(3) 跌价准备的恢复

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

盘存制度：永续盘存制。

#### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

#### 6、开发土地的核算方法

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。

#### 7、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。

#### 8、出租开发产品的核算方法

年末对于意图出售而暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”项目内列示，并依据房屋建筑物的账面价值、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，具体会计政策详见本报告第十节财务报告第四项第五点同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（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）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

（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，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可

辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；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、分步处置对子公司投资

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

②在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

②在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 4、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。

#### 5、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	10-35	5%	2.71%--9.50%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## （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、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### 3、各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

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%-9.5%
机器设备	7-10	5%	9.5%-13.57%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	6	5%	15.83%
其他设备	5	5%	19%

### 4、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。

## （十五）在建工程

### 1、在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

### 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、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-50	土地可使用年限
外购软件	10	预计可使用年限

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

## 4、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。

## 5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 6、内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## （十八）商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

## （十九）长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## （二十）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。

## （二十一）收入

### 1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。其中：

#### （1）商品混凝土行业收入的确认时点

公司按照客户订单要求将商品混凝土发运至客户项目现场，客户在发货单上签收后，相关货物的风险与报酬转移至客户，公司依据经客户签字认可的送货单、对账单等确认收入。

#### （2）房地产开发行业收入的确认时点

销售合同已经签订；相关的购房款已经收取入账，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、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。

## 3、确认提供劳务收入的依据

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。

## 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

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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

## （二十二）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，但不包括政府作为企业所有者投

入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

## 2、政府补助的确认

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 3、会计政策

与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，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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### （二十三）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。

#### 3、同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉

及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债可以以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不能予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

## （二十四）经营租赁、融资租赁

### 1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### 2、融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：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用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## （二十五）主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

### 1、会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

本报告期主要会计政策未变更。

## 2、会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

本报告期主要会计估计未变更。

## (二十六) 前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

### 1、追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

### 2、未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

## (二十七) 利润分配方法

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

## 五、税项

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
----	------	----



增值税	销售货物收入	6%、17%
营业税	房地产开发收入、物业管理收入、租赁收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%

## (二) 税收优惠及批文

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[2012]1166号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从2013年1月1日至2013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[2012]0178号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从2013年1月1日至2013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）股份有限公司远东混凝土分公司获得深国税福减免备[2012]2605号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从2013年1月1日至2013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龙减免备[2012]0562号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从2013年1月1日至2013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）股份有限公司宝创混凝土分公司获得深国税宝西减免备[2013]0011号文件对销售商品混凝土增值税的减免，减免期限从2013年1月1日至2014年12月31日。

## 六、企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司情况

#### 1、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

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年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	控股子公司	深圳	混凝土加工与销售	2043000.00	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	12,258,000.00		60%	60%	是	14,050,209.84		
深圳市深康大岭山石矿有限公司	全资子公司	深圳	加工业	3450000.00	矿山地质环境治理	3,450,000.00		100%	100%	是			
深圳市天地砼剂开发有限公司	全资子公司	深圳	加工业	1000000.00	混凝土外加剂的生产、销售	1,000,000.00		100%	100%	是			
深圳市天地物业管理有限公司	全资子公司	深圳	服务业	3000000.00	物业管理、国内商业、物资购销业	8,040,700.00		100%	100%	是			
深圳市天地东建混凝土有限公司	全资子公司	深圳	混凝土加工与销售	2000000.00	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	20,000,000.00		100%	100%	是			
深圳市深秦实业有限公司	控股子公司	深圳	加工业	2000000.00	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	16,285,900.00		60%	60%	是	2,708,217.63		
深圳市天地新型构件有限公司	全资子公司	深圳	加工业	5000000.00	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	5,000,000.00		100%	100%	是			
深圳市天地石材有限公司	全资子公司	深圳	加工业	5200000.00	采石、花岗石、大理石荒料、板材的加工	12,972,000.00		100%	100%	是			
深圳天地远东混凝土有限公司	控股子公司	深圳	混凝土加工与销售	1000000.00 (港币)	生产经营加工搅拌混凝土、水泥结构件	9,900,000.00		90%	90%	否	1,582,705.95		
深圳市天地石矿有限公司	全资子公司	深圳	加工业	1250000.00	开采碎石、石粉	12,500,000.00		100%	100%	是			
深圳市天地建材有限公司	全资子公司	深圳	加工业	700000.00	主营建筑材料的生产和销售	1,000,000.00		100%	100%	是			

株洲天地混凝土有限公司	全资子公司	株洲	混凝土加工与销售	1500000.00	商品混凝土、水泥制品、建筑材料的生产及销售	20,114,500.00		100%	100%	是			
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	控股子公司	深圳	房地产投资开发	2500000.00	房地产投资、股权投资	15,000,000.00		60%	60%	否		9,086,174.92	
连云港天地经纬房地产开发有限公司	控股子公司	江苏	房地产开发与销售	1000000.00	房地产开发、销售；房屋租赁、装饰工程施工、物业管理	65,000,000.00		65%	65%	是		35,390,871.26	

## 2、同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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年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	1200000.00	建筑装饰材料、石料的购销及货物运输	11,306,000.00		85%	85%	是	-339,775.28		

## 3、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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年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	房地产开发与销售	1200000.00	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	12,000,000.00		100%	100%	是			
株洲天地中亿混凝土	控股子公司	株洲	混凝土加工与销售	1000000.00	商品混凝土、水泥制品、建筑材	11,980,093.00		80%	80%	是	2,146,518.78		

有限公司					料的生产 和销售								
------	--	--	--	--	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

(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

合并报表范围发生变更说明

与上期相比，本报告期合并报表范围未发生变更。

适用  不适用

(四) 报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

无

(五) 报告期内发生的同一控制下企业合并

无

(六) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

无

(七) 报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

无

(八) 报告期内发生的反向购买

无

(九) 本报告期发生的吸收合并

无

(十) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

无

## 七、合并财务报表主要项目注释

## (一) 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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：	--	--	22,482.39	--	--	20,576.64
人民币	--	--	21,035.73	--	--	19,165.76
港币	1,840.00	0.78623	1,446.66	1,740.00	0.81085	1,410.88
银行存款：	--	--	115,049,200.05	--	--	218,066,884.84
人民币	--	--	115,027,871.63	--	--	218,044,121.89
港币	27,127.45	0.78623	21,328.42	28,072.95	0.81085	22,762.95
其他货币资金：	--	--	87,303,433.03	--	--	39,871,875.84
人民币	--	--	87,303,433.03	--	--	39,871,875.84
合计	--	--	202,375,115.47	--	--	257,959,337.32

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

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	86,524,668.98	39,300,000.00
履约保证金		45,000.00
担保保证金	778,764.05	526,875.84
合计	<b>87,303,433.03</b>	<b>39,871,875.84</b>

## (二) 应收票据

## 1、应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	13,159,444.82	4,200,000.00
商业承兑汇票	27,806,505.54	
合计	40,965,950.36	4,200,000.00

## 2、期末已质押的应收票据情况

无

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

## (1) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

无

## (2) 公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
汕头市建安实业(集团)有限公司	2013年12月17日	2014年10月17日	4,000,000.00	
深圳市万科房地产有限公司	2013年09月26日	2014年03月26日	2,335,408.10	
深圳市建业建筑工程有限公司	2013年12月19日	2014年06月19日	1,200,000.00	
深圳市万科房地产有限公司	2013年12月06日	2014年06月06日	1,046,297.33	
深圳市晋荣投资有限公司	2013年10月12日	2014年04月12日	1,000,000.00	
合计	--	--	9,581,705.43	--

说明

截止2013年12月31日,公司已背书未到期的应收票据总额为39,526,531.43元。

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

截至2013年12月31日,本公司用于贴现还未到期的商业承兑票据为人民币17,106,505.54元,上述贴现应收商业票据未终止确认。

### (三) 应收账款

#### 1、应收账款按种类披露

单位: 元

种类	期末数				期初数			
	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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	606,683,819.15	99.87%	77,006,492.57	12.69%	575,608,629.33	100%	74,392,249.92	12.92%
组合小计	606,683,819.15	99.87%	77,006,492.57	12.69%	575,608,629.33	100%	74,392,249.92	12.92%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	794,857.00	0.13%	794,857.00	100%				
合计	607,478,676.15	--	77,801,349.57	--	575,608,629.33	--	74,392,249.92	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位: 元

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	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						
其中:	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	490,143,298.92	80.79%	24,526,524.99	447,163,964.03	77.69%	22,324,479.58
1至2年	59,443,593.83	9.8%	5,942,407.35	77,043,322.49	13.38%	7,704,332.25
2至3年	12,145,693.93	2%	3,650,634.86	6,756,307.47	1.17%	2,026,892.23
3年以上	44,951,232.47	7.41%	42,906,175.16	44,645,035.34	7.76%	42,336,545.86
3至4年	3,130,601.74	0.52%	1,553,571.00	3,864,198.92	0.67%	1,932,099.47
4至5年	2,436,381.83	0.4%	1,949,105.47	1,881,950.16	0.33%	1,505,560.13
5年以上	39,384,248.90	6.49%	39,384,248.90	38,898,886.26	6.76%	38,898,886.26
合计	606,683,819.15	--	77,006,492.57	575,608,629.33	--	74,392,249.92

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
株洲芙蓉建设集团福祥建筑有限公司	794,857.00	794,857.00	100%	全额计提，预计无法收回。
合计	794,857.00	794,857.00	--	--

## 2、本报告期转回或收回的应收账款情况

无

## 3、期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账款坏账准备计提

无

## 4、本报告期实际核销的应收账款情况

无

## 5、本报告期应收账款中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

## 6、应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中铁建工集团有限公司	客户	26,731,601.16	1年以内	4.4%
中国建筑五局总承包公司	客户	23,869,145.86	1年以内	3.93%
湖南省第四工程有限公司	客户	22,691,187.84	1年以内	3.74%
深圳市鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	20,087,802.87	1-3年	3.31%
中建三局第一建设工程有限责任公司深圳分公司	客户	19,533,211.39	1年以内	3.22%
合计	--	112,912,949.12	--	18.6%

## 7、应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	20,087,802.87	3.31%
深圳市东部工程有限公司	受同一母公司控制	1,606,516.79	0.26%
合计	--	21,694,319.66	3.57%

## 8、终止确认的应收款项情况

无

## 9、以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无

### (四) 其他应收款

#### 1、其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	34,229,793.53	94.09%	25,153,520.56	73.48%	32,395,910.59	93.78%	23,431,069.64	72.33%
其他组合	2,150,163.00	5.91%			2,150,163.00	6.22%		
组合小计	36,379,956.53	100%	25,153,520.56	69.14%	34,546,073.59	100%	23,431,069.64	67.83%
合计	36,379,956.53	--	25,153,520.56	--	34,546,073.59	--	23,431,069.64	--

其他应收款种类的说明



期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：						
1 年以内小计	7,101,332.07	20.74%	331,663.63	5,113,335.83	15.79%	267,409.92
1 至 2 年	972,637.47	2.84%	97,263.75	2,495,389.80	7.7%	249,531.28
2 至 3 年	1,615,231.61	4.72%	484,569.48	525,208.81	1.62%	157,562.64
3 年以上	24,540,592.38	71.7%	24,240,023.70	24,261,976.15	74.89%	22,756,565.80
3 至 4 年	519,346.00	1.52%	259,673.00	445,208.19	1.37%	222,604.10
4 至 5 年	204,478.42	0.6%	163,582.74	6,414,031.32	19.8%	5,131,225.06
5 年以上	23,816,767.96	69.58%	23,816,767.96	17,402,736.64	53.72%	17,402,736.64
合计	34,229,793.53	--	25,153,520.56	32,395,910.59	--	23,431,069.64

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

## 2、本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

## 3、期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账款坏账准备计提

无

## 4、本报告期实际核销的其他应收款情况

无

## 5、本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

## 6、金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市地矿局	6,348,000.00	资源生态保证金	17.45%
宝安区人民法院	2,351,956.00	诉讼赔偿款已全额计提坏账	6.46%
西安市住房保障和房屋管理局	2,150,163.00	物业保修金	5.91%
徐松育	1,864,325.76	股权转让款已全额计提坏账	5.12%
加拿大国华机构及香港福星公司	1,302,006.00	新世纪广场应收诉讼费已全额计提坏账	3.58%
合计	14,016,450.76	--	38.52%

说明

## 7、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
深圳市地矿局	一般往来单位	6,348,000.00	5年以上	17.45%
宝安区人民法院	一般往来单位	2,351,956.00	5年以上	6.46%
西安市住房保障和房屋管理局	一般往来单位	2,150,163.00	3-4年	5.91%
徐松育	一般往来单位	1,864,325.76	5年以上	5.12%
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	3.58%
合计	--	14,016,450.76	--	38.52%

## 8、其他应收关联方账款情况

无

## 9、终止确认的其他应收款项情况

无

## 10、以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无

## 11、报告期末按应收金额确认的政府补助

无

## (五) 预付款项

### 1、预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	12,582,455.16	97.45%	3,553,017.01	67.67%
1 至 2 年	320,000.00	2.48%	1,689,137.60	32.17%
3 年以上	8,575.00	0.07%	8,575.00	0.16%
合计	12,911,030.16	--	5,250,729.61	--

### 2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
华润水泥投资有限公司	供应商	3,236,866.39	1 年以内	预付水泥采购款
华新水泥(株洲)有限公司	供应商	1,971,564.14	1 年以内	预付水泥采购款
广州玥琪贸易有限公司	供应商	1,303,197.55	1 年以内	预付矿粉采购款
中国平安财产保险股份有限公司深圳分公司	供应商	324,472.32	1 年以内	预付保险费
中国太平洋财产保险股份有限公司深圳市宝安支公司	供应商	286,690.56	1 年以内	预付保险费
合计	--	7,122,790.96	--	--

预付款项主要单位的说明

预付华润水泥投资有限公司3,236,866.39元是我公司按照合同约定预付给该公司的水泥采购款。

### 3、本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

### 4、预付款项的说明

期末余额中预付关联方的款项，详见本报告第十节财务报告第八项关联方及关联交易

## (六) 存货

### 1、存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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	15,959,795.91	226,465.06	15,733,330.85	11,290,577.99	226,465.06	11,064,112.93
在产品	221,423.43	180,654.73	40,768.70	195,954.15	180,654.73	15,299.42

库存商品	2,728,761.81	1,583,242.86	1,145,518.95	9,378,578.68	1,583,242.86	7,795,335.82
低值易耗品	245,959.50		245,959.50	242,371.00		242,371.00
开发产品	214,048,607.25		214,048,607.25	152,693,457.25		152,693,457.25
开发成本	148,804,007.17		148,804,007.17	72,079,016.15		72,079,016.15
委托代销商品	57,756.54	57,756.54		57,756.54	57,756.54	
合计	382,066,311.61	2,048,119.19	380,018,192.42	245,937,711.76	2,048,119.19	243,889,592.57

**(1) 开发成本**

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	年末余额	年初余额
东海天地国际公馆	2013年3月	2015年6月	2.95亿元	148,804,007.17	72,079,016.15
合计				148,804,007.17	72,079,016.15

**(2) 开发产品**

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
西安天地时代广场	2009年12月	151,731,954.27	510,760.56	9,837,870.56	142,404,844.27
天地峰景项目	2006年11月	961,502.98	---	---	961,502.98
东海天地国际公馆别墅	2013年12月		85,178,025.07	14,495,765.07	70,682,260.00
合计		152,693,457.25	85,688,785.63	24,333,635.63	214,048,607.25

**(2) 出租开发产品**

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本年增加金额	本年摊销金额	本年减少金额	年末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
西安天地时代广场	2009年12月	152,464,580.31	9,727,391.70	1,136,969.98	3,450,024.12	6,998,540.65	146,603,009.64	13,177,415.82
合计		152,464,580.31	9,727,391.70	1,136,969.98	3,450,024.12	6,998,540.65	146,603,009.64	13,177,415.82

**2、存货跌价准备**

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	226,465.06				226,465.06
在产品	180,654.73				180,654.73
库存商品	1,583,242.86				1,583,242.86
委托代销商品	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	
库存商品	可变现净值低于账面价值	无	
在产品	可变现净值低于账面价值	无	
委托代销商品	可变现净值低于账面价值	无	

## 4、计入年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	本年增加	本年减少		年末余额	本年确认资本化金额的资本化率
			本年转入存货额	其他减少		
开发产品	5,207,915.42	43,040.60		200,955.24	5,050,000.78	---
开发成本		180,959.40	43,040.60		137,918.80	---
合计	5,207,915.42	224,000.00	43,040.60	200,955.24	5,187,919.58	

## (七) 其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
银行理财产品	4,000,000.00	30,000,000.00
待抵扣税项	1,798,855.76	
合计	5,798,855.76	30,000,000.00

## 其他流动资产说明

其他流动资产中400万元为我公司购买的银行理财产品未到期本金，详见本报告第十节财务报告第十二项其他重要事项。

## (八) 长期股权投资

## 1、长期股权投资明细情况

单位：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%	9%		500,000.00	300,000.00	
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%	18%		5,300,000.00		
深圳市中金汇国际投资有限公司	成本法	3,200,000.00	3,200,000.00		3,200,000.00	8.89%	8.89%		3,200,000.00	150,000.00	

合计	--	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	--	--	--	9,000,000.00	450,000.00	
----	----	--------------	--------------	--	--------------	----	----	----	--------------	------------	--

## (九) 投资性房地产

### 1、按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	2,668,524.00			2,668,524.00
1.房屋、建筑物	2,668,524.00			2,668,524.00
二、累计折旧和累计摊销合计	338,012.64	84,503.16		422,515.80
1.房屋、建筑物	338,012.64	84,503.16		422,515.80
三、投资性房地产账面净值合计	2,330,511.36	-84,503.16		2,246,008.20
1.房屋、建筑物	2,330,511.36	-84,503.16		2,246,008.20
五、投资性房地产账面价值合计	2,330,511.36	-84,503.16		2,246,008.20
1.房屋、建筑物	2,330,511.36	-84,503.16		2,246,008.20

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	84,503.16
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## (十) 固定资产

### 1、固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	
一、账面原值合计：	307,193,101.64	23,598,580.67	22,356,489.90	308,435,192.41	
其中：房屋及建筑物	64,970,428.11	233,494.00		65,203,922.11	
机器设备	79,614,421.23	7,189,034.84	2,172,586.38	84,630,869.69	
运输工具	142,595,116.27	14,844,836.46	19,847,213.29	137,592,739.44	
电子设备	7,152,740.04	755,437.77	262,093.19	7,646,084.62	
其他设备	12,860,395.99	575,777.60	74,597.04	13,361,576.55	
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	184,408,292.07		20,513,235.31	19,763,721.66	185,157,805.72
其中：房屋及建筑物	24,568,809.42		2,331,167.41		26,899,976.83
机器设备	46,147,571.90		6,523,850.30	1,190,005.04	51,481,417.16
运输工具	96,876,991.55		10,677,278.20	18,296,862.00	89,257,407.75
电子设备	4,709,559.90		660,650.55	210,295.32	5,159,915.13
其他设备	12,105,359.30		320,288.85	66,559.30	12,359,088.85
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	122,784,809.57		--		123,277,386.69

其中：房屋及建筑物	40,401,618.69	--	38,303,945.28
机器设备	33,466,849.33	--	33,149,452.53
运输工具	45,718,124.72	--	48,335,331.69
电子设备	2,443,180.14	--	2,486,169.49
其他设备	755,036.69	--	1,002,487.70
四、减值准备合计	602,081.41	--	602,081.41
机器设备	602,081.41	--	602,081.41
电子设备		--	
其他设备		--	
五、固定资产账面价值合计	122,182,728.16	--	122,675,305.28
其中：房屋及建筑物	40,401,618.69	--	38,303,945.28
机器设备	32,864,767.92	--	32,547,371.12
运输工具	45,718,124.72	--	48,335,331.69
电子设备	2,443,180.14	--	2,486,169.49
其他设备	755,036.69	--	1,002,487.70

本期折旧额 20,513,235.31 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 4,918,328.39 元。

## 2、暂时闲置的固定资产情况

无

## 3、通过融资租赁租入的固定资产

无

## 4、通过经营租赁租出的固定资产

无

## 5、期末持有待售的固定资产情况

无

## 6、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
远东分公司综合办公楼	541,325.18	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	4,752,530.22	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	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	656,240.96	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	1,231,641.86	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	2,029,069.61	部分有绿本房产证，其余未办理	暂无法准确预计
机电公司移交房产	289,545.54	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	437,442.97	集资房，暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计

良材厂房及宿舍	4,865,883.30	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
天地峰景园小区地下车库	6,679,644.02	政策原因, 尚未办理产权证	暂无法准确预计
旧办公楼四楼	227,245.59	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	83,607.49	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	72,436.19	政策原因, 尚未办理产权证	暂无法准确预计
职工住宅楼	177,870.80	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
宝创办公楼及宿舍	801,816.19	自用建筑, 暂不具备办理房产证条件	暂无法准确预计
合计	22,849,580.37	—	—

#### 固定资产说明

截止本报告期末, 公司尚有账面价值为3,535,037.70元的混凝土运输车辆用于抵押, 详见本报告第十节财务报告第十二项其他重要事项。

### (十一) 在建工程

#### 1、在建工程情况

单位: 元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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		3,056,000.00	3,056,000.00	
竹料镇房屋	23,574,878.40	23,574,878.40		23,574,878.40	23,574,878.40	
在建搅拌站生产线				4,500,029.89		4,500,029.89
合计	29,353,489.84	27,469,365.77	1,884,124.07	33,853,519.73	27,469,365.77	6,384,153.96

#### 2、重大在建工程项目变动情况

单位: 元

项目名称	预算数	期初数	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	期末数
在建搅拌站生产线		4,500,029.89	418,298.50	4,918,328.39								0.00
合计		4,500,029.89	418,298.50	4,918,328.39		--	--			--	--	

#### 3、在建工程减值准备

单位: 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	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	



合计	27,469,365.77		27,469,365.77	--
----	---------------	--	---------------	----

#### 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

#### 5、在建工程的说明

在建工程的说明：

(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。此后, 该项目除缴纳土地使用税外, 无任何支出, 公司于2001年6月30日计提减值损失838,487.37元。按照会计准则规定将在建工程与土地分开核算, 土地计入无形资产并进行摊销, 房屋部分计入在建工程核算。税费在各发生年度计入损益。

(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2013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元设计费并作为在建工程核算。除此之外, 该项目无任何支出。公司已全额计提减值准备3,056,000.00元。

(3) 竹料镇房屋项目系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。截至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。

## (十二) 无形资产

### 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	16,984,903.69	2,714,800.00		19,699,703.69

(1)土地使用权	16,248,853.69			16,248,853.69
(2)外购软件	736,050.00	2,714,800.00		3,450,850.00
二、累计摊销合计	8,162,405.67	825,532.94		8,987,938.61
(1)土地使用权	8,136,485.67	729,304.60		8,865,790.27
(2)外购软件	25,920.00	96,228.34		122,148.34
三、无形资产账面净值合计	8,822,498.02	1,889,267.06		10,711,765.08
(1)土地使用权	8,112,368.02	-729,304.60		7,383,063.42
(2)外购软件	710,130.00	2,618,571.66		3,328,701.66
(1)土地使用权				
(2)外购软件				
无形资产账面价值合计	8,822,498.02	1,889,267.06		10,711,765.08
(1)土地使用权	8,112,368.02	-729,304.60		7,383,063.42
(2)外购软件	710,130.00	2,618,571.66		3,328,701.66

本期摊销额 825,532.94 元。

### (十三) 商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
株洲天地中亿混凝土有限公司	1,052,946.10			1,052,946.10	
合计	1,052,946.10			1,052,946.10	

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

1、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。

2、商誉计算过程如下：

$$\begin{aligned} \text{商誉} &= \text{合并成本} - \text{合并日被购买方可辨认净资产公允价值份额} \\ &= 11,989,267.00 - 13,670,401.12 * 80\% \\ &= 1,052,946.10 \text{元} \end{aligned}$$

3、截止2013年12月31日，株洲天地中亿混凝土有限公司经营情况良好，公司商誉经减值测试无减值情况。

### (十四) 长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
道路及其他改造	730,268.31	624,940.50	430,084.63		925,124.18	
装修费	736,569.52	2,026,088.96	142,727.86		2,619,930.62	
设备改造建设费	242,640.57	1,171,153.39	327,827.89		1,085,966.07	
搅拌站工程	1,464,760.74	704,733.41	808,737.82		1,360,756.33	
株洲厂区改扩建工程	1,988,280.81		683,511.42		1,304,769.39	

财务顾问费	2,922,404.80		2,922,404.80			
其他长期待摊费用	159,954.27		74,781.70		85,172.57	
合计	8,244,879.02	4,526,916.26	5,390,076.12		7,381,719.16	--

## (十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 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

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	15,988,725.16	14,792,395.13
可抵扣亏损		1,153,793.11
小计	15,988,725.16	15,946,188.24
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	78,119,535.86	77,323,305.41
可抵扣亏损	36,453,942.88	30,794,787.55
合计	114,573,478.74	108,118,092.96

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013		724,594.08	
2014	2,610,679.72	2,610,679.72	
2015	15,920,072.12	15,920,072.12	
2016	4,955,215.07	4,955,215.07	
2017	6,584,226.56	6,584,226.56	
2018	6,383,749.41		
合计	36,453,942.88	30,794,787.55	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	63,954,900.64	59,169,580.52
可抵扣亏损		4,615,172.43
小计	63,954,900.64	63,784,752.95

**(十六) 资产减值准备明细**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	97,823,319.56	5,131,550.57			102,954,870.13
二、存货跌价准备	2,048,119.19				2,048,119.19
五、长期股权投资减值准备	8,550,000.00	450,000.00			9,000,000.00
七、固定资产减值准备	602,081.41				602,081.41
九、在建工程减值准备	27,469,365.77				27,469,365.77
合计	136,492,885.93	5,581,550.57			142,074,436.50

**(十七) 短期借款****1、短期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
保证借款	210,000,000.00	226,130,000.00
信用借款	17,106,505.54	
保证+抵押		30,000,000.00
合计	227,106,505.54	256,130,000.00

**短期借款的说明**

(1) 保证借款21,000万元。系我公司分别向广发银行滨海支行借款人民币3,000万元，光大银行深南支行借款人民币1,000万元，中信银行福田支行借款人民币4,500万元，平安银行总行营业部借款人民币1,000万元，上海银行深圳分行借款人民币1,500万元，工商银行深圳分行营业部借款人民币3,000万元，华润银行深圳分行借款人民币2,000万元，中国银行深圳时代金融中心支行借款人民币2,000万元，招商银行红岭支行1,000万元，华夏银行南园支行1,000万元，浦发银行深圳分行1,000万元，上述借款均由深圳市东部开发（集团）有限公司提供连带责任担保；

(2) 信用借款17,106,505.54元系我公司已贴现但将未到期的商业承兑汇票，其中华润银行分行15,180,000元，华夏银行南园支行1,926,505.54元。

(3) 资产负债表日后已偿还金额95,000,000.00元

**(十八) 应付票据**

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	173,049,337.95	80,400,000.00
合计	173,049,337.95	80,400,000.00

下一会计期间将到期的金额 86,829,337.95 元。

**(十九) 应付账款****1、应付账款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
应付供应商货款	301,899,368.32	291,957,399.26
应付工程款	78,502,428.73	31,871,630.06
合计	380,401,797.05	323,829,029.32

**2、本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项**

无

**3、账龄超过一年的大额应付账款情况的说明**

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	16,471,546.15	待付工程款	
西安市城北供热有限责任公司	7,073,400.00	房地产项目未结算	
东海县财政局	7,885,000.00	未付土地出让金	
株洲市湘江砂石厂	6,192,102.06	待付材料采购款	
合计	37,622,048.21		

**4、期末余额中欠关联方的款项**

详见本报告第十节财务报告第八项关联方及关联交易

**(二十) 预收账款****1、预收账款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
预收购房款	28,224,380.00	
预收租金	1,781,889.42	1,255,542.43
其他	431,695.21	488,924.02
合计	30,437,964.63	1,744,466.45

**2、本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项**

无

**3、期末余额中预收关联方款项**

无

**(二十一) 应付职工薪酬**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,769,261.74	91,298,138.28	80,218,118.75	21,849,281.27
二、职工福利费		4,561,013.32	4,561,013.32	
三、社会保险费	142,131.07	11,106,699.28	11,119,395.81	129,434.54
四、住房公积金	251,944.65	1,835,009.90	1,820,858.20	266,096.35
六、其他	6,842,085.52	2,794,414.72	1,430,982.38	8,205,517.86
其中：工会经费及职工教育经费	6,842,085.52	2,726,303.75	1,362,871.41	8,205,517.86
合计	18,005,422.98	111,595,275.50	99,150,368.46	30,450,330.02

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费本年计提金额 2,726,303.75 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 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	21,849,281.27	工资于2014年1-3月发放，奖金于2014年12月之前发放	21,849,281.27
(2) 社会保险费	129,434.54	2014年1月	129,434.54
(3) 住房公积金	266,096.35	2014年1月	266,096.35
合计	22,244,812.16		22,244,812.16

**(二十二) 应交税费**

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	3,842,549.05	3,227,333.70
营业税	2,293,994.12	2,227,065.04
企业所得税	15,890,984.41	17,336,698.88
个人所得税	1,336,589.81	1,974,902.09
城市维护建设税	193,873.35	189,616.70
房产税	99,393.37	-416,203.39
土地增值税	10,908,034.13	8,874,837.09
教育费附加	139,235.30	148,255.79
其他	320,840.76	149,939.13
合计	35,025,494.30	33,712,445.03

**(二十三) 应付利息**

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		405,092.00

短期借款应付利息	1,073,580.80	
合计	1,073,580.80	405,092.00

## 应付利息说明

应付利息为我公司计提的中国银行时代金融中心支行短期借款利息。

## (二十四) 应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
香港文华石矿有限公司	3,159,149.71	3,159,149.71	无法获得股东银行账号
深圳市华粤豪霆投资有限公司		2,000,000.00	
合计	3,159,149.71	5,159,149.71	--

## (二十五) 其他应付款

## 1、其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付关联方款项	3,795,919.31	2,319,976.90
应付非关联方款项	37,141,843.83	32,028,893.20
合计	40,937,763.14	34,348,870.10

## 2、本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
深圳市东部开发（集团）有限公司	1,114,269.27	2,600.50
合计	1,114,269.27	2,600.50

## 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
购房职工	4,220,376.93	代收购房款	
西安市房管局	766,815.40	代收契税	
陕西华东凤城物业管理有限公司	510,000.00	租赁押金	
深圳市德重实业发展有限公司	200,000.00	租赁押金	
合计	5,697,192.33		

## 4、金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	金额	性质或内容	备注
购房职工	4,220,376.93	代收购房款	
西安市房管局	766,815.40	代收契税	
陕西华东凤城物业管理有限公司	510,000.00	租赁押金	

深圳市德重实业发展有限公司	200,000.00	租赁押金	
合计	5,697,192.33		

## 5、 期末余额中欠关联方的款项

详见本报告第十节财务报告第八项关联方及关联交易

### (二十六) 一年内到期的非流动负债

#### 1、 一年内到期的非流动负债情况

单位： 元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	3,402,477.80	1,582,141.75
合计	3,402,477.80	1,582,141.75

#### 2、 一年内到期的长期借款

单位： 元

项目	期末数	期初数
抵押借款	62,500.00	
保证借款	3,339,977.80	1,582,141.75
合计	3,402,477.80	1,582,141.75

#### 3、 金额前五名的一年内到期的长期借款

单位： 元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					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	2012年09月21日	2014年09月21日	人民币元	8%		1,455,376.40		
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2012年11月22日	2014年10月21日	人民币元	8%		1,156,913.21		
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2012年09月21日	2014年09月21日	人民币元	8%		727,688.19		
交通银行股份有限公司深圳华融支行	2012年02月09日	2014年02月09日	人民币元	8%		62,500.00		
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2011年05月17日	2013年05月17日	人民币元	8%				651,215.49
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2011年05月17日	2013年05月17日	人民币元	8%				331,372.20
招商银行股份有限公司	2011年09月	2013年09月	人民币元	8%				599,554.06



限公司深圳蛇口支行	29 日	20 日						
合计	--	--	--	--	--	3,402,477.80	--	1,582,141.75

资产负债表日后已偿还的金额 1,434,346.02 元。

#### 一年内到期的长期借款说明

一年内到期的长期借款均为我公司将于一年内到期的搅拌车按揭贷款。

### (二十七) 长期借款

#### 1、长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款		2,042,500.00
保证借款	4,821,880.27	7,227,406.23
抵押+担保借款		47,071,048.39
合计	4,821,880.27	56,340,954.62

#### 长期借款分类的说明

长期借款系我公司及下属子公司向招商银行深圳蛇口支行借入的搅拌车按揭贷款，该笔贷款由深圳中集车辆销售有限公司盐田分公司提供连带责任担保。

#### 2、金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					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	2013 年 09 月 13 日	2015 年 09 月 13 日	人民币元	8%		3,265,563.79		
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2013 年 08 月 30 日	2015 年 08 月 30 日	人民币元	8%		1,556,316.48		
招商银行股份有限公司西安钟楼支行	2011 年 04 月 10 日	2021 年 04 月 09 日	人民币元	8%				47,071,048.39
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2012 年 09 月 21 日	2014 年 09 月 21 日	人民币元	8%				3,266,586.94
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2012 年 09 月 21 日	2014 年 09 月 21 日	人民币元	8%				1,633,293.47
招商银行股份有限公司深圳蛇口支行	2012 年 11 月 22 日	2014 年 10 月 21 日	人民币元	8%				2,327,525.82
交通银行股份有限公司深圳华融支行	2012 年 02 月 09 日	2014 年 02 月 09 日	人民币元	8%				2,042,500.00
合计	--	--	--	--	--	4,821,880.27	--	56,340,954.62

## (二十八) 股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	138,756,240.00						138,756,240.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

项目	年初余额	本年变动增（+）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	33,038,844.00	---	---	---	-33,038,844.00	-33,038,844.00	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---
境内法人持股	33,038,844.00	---	---	---	-33,038,844.00	-33,038,844.00	---
境内自然人持股	---	---	---	---	---	---	---
(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	33,038,844.00	---	---	---	-33,038,844.00	-33,038,844.00	---
2. 无限售条件流通股	---	---	---	---	---	---	---
(1)人民币普通股	105,717,396.00	---	---	---	33,038,844.00	33,038,844.00	138,756,240.00
(2)境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(3)境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(4)其他	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股合计	105,717,396.00	---	---	---	33,038,844.00	33,038,844.00	138,756,240.00
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。

## (二十九) 资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	93,603,723.29			93,603,723.29
其他资本公积	8,709,606.43			8,709,606.43
合计	102,313,329.72			102,313,329.72

**(三十) 盈余公积**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	15,095,275.34	452,135.37		15,547,410.71
任意盈余公积	27,751,458.40			27,751,458.40
合计	42,846,733.74	452,135.37		43,298,869.11

**(三十一) 未分配利润**

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	55,637,225.12	--
调整后年初未分配利润	55,637,225.12	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,031,454.08	--
减：提取法定盈余公积	452,135.37	
应付普通股股利	4,162,687.20	根据 2012 年股东大会决议，每 10 股派发现金股利 0.3 元
期末未分配利润	66,053,856.63	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

**(三十二) 营业收入、营业成本****1、营业收入、营业成本**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,069,538,387.03	877,948,945.47
其中：主营业务收入	1,057,308,945.19	861,575,174.88
其他业务收入	12,229,441.84	16,373,770.59
营业成本	928,879,042.39	783,158,238.70
其中：主营业务成本	924,980,164.06	777,517,571.40
其他业务成本	3,898,878.33	5,640,667.30

## 2、主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业	984,302,071.00	893,436,237.92	840,166,106.80	761,162,968.53
(2) 商业				
(3) 房地产业	60,215,649.00	20,369,903.78	2,992,000.00	467,658.31
(4) 租赁及其他	12,791,225.19	11,174,022.36	18,417,068.08	15,886,944.56
合计	1,057,308,945.19	924,980,164.06	861,575,174.88	777,517,571.40

## 3、主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
混凝土销售	984,302,071.00	893,436,237.92	838,024,771.93	758,326,677.92
物业管理	9,084,100.36	8,102,757.20	10,205,752.46	9,035,955.38
房地产	60,215,649.00	20,369,903.78	2,992,000.00	467,658.31
石料销售	0.00	0.00	2,141,334.87	2,836,290.61
租赁及其他	3,707,124.83	3,071,265.16	8,211,315.62	6,850,989.18
合计	1,057,308,945.19	924,980,164.06	861,575,174.88	777,517,571.40

## 4、主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳地区	744,889,524.13	677,988,506.11	676,940,029.87	618,213,320.16
湖南地区	252,203,772.06	226,615,499.93	181,643,145.01	158,836,592.93
西安地区	39,119,296.00	5,874,138.71	2,992,000.00	467,658.31
江苏地区	21,096,353.00	14,502,019.31		
合计	1,057,308,945.19	924,980,164.06	861,575,174.88	777,517,571.40

## 5、公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
中建三局第一建设工程有限责任公司深圳分公司	65,706,106.39	6.14%
深圳市建工集团股份有限公司	39,391,958.43	3.68%
李宇轩	38,979,296.00	3.64%
深圳市建安（集团）股份有限公司	35,804,393.52	3.35%
中铁建工集团有限公司	30,680,200.67	2.87%

合计	210,561,955.01	19.68%
----	----------------	--------

## 营业收入的说明

公司本报告期营业收入较上年同期增加191,589,441.56元元，主要构成如下：

1、公司混凝土销量增长使得营业收入增加146,277,299.07元；

2、公司房地产项目连云港“天地国际公馆”和西安“天地时代广场”在本年度均确认了房产销售收入，比上年同期增加57,223,649元。

## (三十三) 营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	4,308,018.59	1,586,881.97	5%
城市维护建设税	1,819,397.60	1,131,079.31	7%/5%
教育费附加	1,314,844.99	808,609.42	3%、2%
土地增值税	3,845,641.77	333,918.60	
其他	782.32	2,128.50	
合计	11,288,685.27	3,862,617.80	--

## 营业税金及附加的说明

本报告期营业税金及附加较上年同期增加了192.25%，主要原因系本报告期房地产确认收入增加，营业税、土地增值税等税费相应增加。

## (三十四) 销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,715,033.83	3,544,829.77
办公费	322,219.89	204,391.62
交通差旅费	65,383.10	62,949.90
车辆运杂费	1,547,035.45	1,274,923.51
广告代理费	2,004,289.39	142,289.00
宣传物料费	699,485.10	
其他	1,504,198.14	203,792.80
合计	9,857,644.90	5,433,176.60

## (三十五) 管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	55,841,703.56	42,475,338.23
办公费	2,885,315.13	3,449,804.35
运杂费	2,848,459.16	3,614,202.09

折旧费	4,160,592.63	4,018,778.02
业务招待费	2,754,122.82	3,756,015.87
税金	2,889,852.72	3,573,357.65
聘请中介机构费	1,346,276.05	814,000.00
诉讼费	153,181.81	129,318.99
会务费	814,517.66	620,281.06
低值易耗品摊销	59,511.31	211,939.90
长期待摊费用摊销	145,370.80	89,675.67
无形资产摊销	825,532.94	755,224.60
其他	4,677,692.69	3,995,019.96
合计	79,402,129.28	67,502,956.39

**(三十六) 财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	15,239,035.58	24,263,193.08
利息收入	-2,086,400.04	-2,147,578.70
汇兑损益	720.63	462.42
手续费	581,767.88	712,741.54
借款担保费用	1,111,668.77	
合计	14,846,792.82	22,828,818.34

**(三十七) 投资收益****投资收益明细情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行理财产品收益	2,022,041.10	504,863.01
其他	7,020.00	
合计	2,029,061.10	504,863.01

**(三十八) 资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,131,550.57	8,012,209.30
五、长期股权投资减值损失	450,000.00	
合计	5,581,550.57	8,012,209.30

**(三十九) 营业外收入****1、营业外收入情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	601,613.02	52,760,814.23	601,613.02
其中：固定资产处置利得	601,613.02	52,760,814.23	601,613.02
罚款收入	86,133.81	103,642.47	86,133.81
补偿款		280,000.00	
政府补贴及奖励款	80,000.00	10,000.00	80,000.00
违约金	35,968.00	25,000.00	35,968.00
地铁接驳补贴收入	321,877.92		321,877.92
其他	175,866.79	287,576.62	175,866.79
合计	1,301,459.54	53,467,033.32	1,301,459.54

**2、政府补助明细**

项目	本期发生额	上期发生额	说明
能源审计补贴款	50,000.00	10,000.00	
工伤预防先进单位奖	30,000.00		
合计	80,000.00	10,000.00	

**(四十) 营业外支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	126,129.32	80,067.13	126,129.32
其中：固定资产处置损失	126,129.32	80,067.13	126,129.32
对外捐赠	2,000.00		2,000.00
罚款支出	224,218.21	294,463.50	224,218.21
滞纳金支出	195,796.67	280,000.00	195,796.67
其他	862,852.75	136,776.77	862,852.75
合计	1,410,996.95	511,307.40	1,410,996.95

**(四十一) 所得税费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	9,822,072.41	11,379,679.41
递延所得税调整	-42,536.92	24,100,738.77
合计	9,779,535.49	35,480,418.18

**(四十二) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

**1. 计算结果**

报告期利润	本年数		上年数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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（I）	0.1083	0.1083	0.0373	0.0373
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.1003	0.1003	-0.0952	-0.0952

**2、每股收益的计算过程**

项 目	序号	本年数	上年数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	15,031,454.08	5,171,345.76
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	1,113,570.52	18,377,732.44
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	13,917,883.56	-13,206,386.68
期初股份总数	4	138,756,240.00	138,756,240.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5		
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11		
发行在外的普通股加权平均数（II）	12=4+5+6×7 ÷11-8×9÷11-10	138,756,240.00	138,756,240.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13		
基本每股收益（I）	14=1÷12	0.1083	0.0373
基本每股收益（II）	15=3÷12	0.1003	-0.0952
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	20=[1+(16-18)× (100%-17)]÷(12+19)	0.1083	0.0373



稀释每股收益 (II)	$21 = \frac{[3 + (16 - 18) \times (100\% - 17)] \div (12 + 19)}$	0.1003	-0.0952
-------------	--	--------	---------

## ①基本每股收益

基本每股收益 =  $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## ②稀释每股收益

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$  其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## (四十三) 现金流量表附注

## 1、收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	35,676,543.59
利息收入	2,086,400.04
营业外收入	519,200.37
合计	38,282,144.00

## 2、支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款项	39,143,547.66
付现费用	21,504,030.14
合计	60,647,577.80

## 3、支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
保证金	47,431,557.19
合计	47,431,557.19

#### (四十四) 现金流量表补充资料

##### 1、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	11,822,530.00	5,131,099.09
加：资产减值准备	5,581,550.57	8,012,209.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,597,738.47	22,472,871.59
无形资产摊销	825,532.94	755,224.60
长期待摊费用摊销	5,390,076.12	5,179,593.79
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）	-475,483.70	-52,680,747.10
财务费用（收益以“-”号填列）	16,350,704.35	24,263,193.08
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,029,061.10	-504,863.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-42,536.92	24,100,738.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		24,100,738.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	-136,128,599.85	-73,577,915.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-41,776,381.94	-101,995,619.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	149,181,818.50	58,090,409.93
经营活动产生的现金流量净额	29,297,887.44	-80,753,805.26
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	115,071,682.44	218,087,461.48
减：现金的期初余额	218,087,461.48	159,626,844.06
现金及现金等价物净增加额	-103,015,779.04	58,460,617.42

##### 2、现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	115,071,682.44	218,087,461.48
其中：库存现金	22,482.39	20,576.64
可随时用于支付的银行存款	115,049,200.05	218,066,884.84
三、期末现金及现金等价物余额	115,071,682.44	218,087,461.48

## 八、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

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	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市东部开发(集团)有限公司	控股股东	有限责任公司	深圳	杨玉科	建筑施工、房地产开发和建材工业	25,000 万元	30.13%	30.13%	杨玉科	19218974-0

### (二) 本企业的子公司情况

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	控股子公司	有限公司	深圳	石柱铭	加工业	20,430,000.00	60%	60%	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	10,000,000.00 (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	12,500,000.00	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	3,450,000.00	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	石柱铭	加工业	12,000,000.00	85%	85%	70845472-9
深圳市天地砼剂开发有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	石柱铭	加工业	1,000,000.00	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	刘长有	服务业	3,000,000.00	100%	100%	27929563-4
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	石柱铭	加工业	20,000,000.00	100%	100%	74519725-8
深圳市深秦实业有限公司	控股子公司	有限公司	深圳	黄海	加工业	20,000,000.00	60%	60%	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	5,000,000.00	100%	100%	71529819-7
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	5,200,000.00	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	12,000,000.00	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	700,000.00	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	石柱铭	加工业	15,000,000.00	100%	100%	68743587-8
株洲天地中亿混凝土有限公司	控股子公司	有限公司	株洲	孟志峰	加工业	10,000,000.00	80%	80%	75335785-6
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	深圳	黄海	房地产投资	25,000,000.00	60%	60%	56852874-8
连云港天地经纬房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限公司	江苏	李世壮	房地产开发	100,000,000.00	65%	65%	05524354-4

### (三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	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
深圳市大众物业管理有限公司	受同一母公司控制	192225158
深圳市胜捷消防器材工程有限公司	受同一母公司控制	19218950-5

#### (四) 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、采购商品、接受劳务情况表

无

#### 3、出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
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	16,477,117.74	1.67%	29,732,662.16	3.55%
深圳市东部工程有限公司	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	2,004,998.42	0.2%		
深圳市东部物业管理有限公司	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	29,295.00	0%		
合计			18,511,411.16	1.87%	29,732,662.16	3.55%

#### 4、关联托管/承包情况

无

#### 5、关联租赁情况

公司承租情况表

单位：元

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	本报告期确认的租赁费
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	2011年01月01日	2013年12月31日	租赁合同	360,000.00

关联租赁情况说明

本公司之子公司分支机构深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司与深圳市鹏城建筑集团有限公司签订了土地租赁合同，承租其位于深圳市龙岗区横岗镇大福地区深惠路与黄坪路交汇处东南面积11,320平方米的工业用地，租赁期自2011年1月1日至2013年12月31日，年租金36万元。

## 6、关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	50,000,000.00	2013年07月31日	2015年07月31日	否
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	30,000,000.00	2013年11月12日	2013年11月12日	否
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	30,000,000.00	2013年09月22日	2015年09月22日	否
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	50,000,000.00	2013年09月18日	2015年09月18日	否
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	65,000,000.00	2013年10月14日	2015年10月14日	否
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	50,000,000.00	2013年06月14日	2015年06月14日	否
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	40,000,000.00	2013年08月26日	2015年08月26日	否
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	55,000,000.00	2013年01月08日	2015年01月08日	否
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	50,000,000.00	2012年12月27日	2014年12月27日	否
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	80,000,000.00	2012年12月21日	2014年12月21日	是
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	80,000,000.00	2013年12月27日	2015年12月27日	否
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	30,000,000.00	2013年08月14日	2015年08月14日	否

## 7、关联方资金拆借

无

## 8、关联方资产转让、债务重组情况

无

## 7、其他关联交易

公司控股股东深圳市东部开发(集团)有限公司(以下简称“东部集团”)近年来为公司向银行融资提供了支持,且以前年度均无偿为公司提供融资担保。为体现公平原则,进一步明确担保双方的责权,经双方协商同意,公司自2013年7月1日起,按东部集团为公司担保贷款金额的1%向东部集团支付担保费。2013年度公司应向其支付的担保费金额为人民币1,111,668.77元。

**(五) 关联方应收应付款项**

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	20,087,802.87	1,738,466.02	28,661,391.06	2,070,253.48
	深圳市东部工程有限公司	1,606,516.79	111,061.54	32,353.37	32,353.37
预付款项					
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	8,575.00		8,575.00	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款			
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	311,050.74	486,050.74
	深圳市胜捷消防器材工程有限公司	1,454,712.12	
其他应付款			
	深圳市东部开发(集团)有限公司	1,114,269.27	2,600.50
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	391,074.23	748,593.90
	深圳市东部工程有限公司	150,196.75	102,776.57
	深圳市天地房地产开发有限公司	1,280,244.77	605,871.64
	深圳市东部物业管理有限公司	860,134.29	860,134.29

**九、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

## 十、承诺事项

### (一) 重大承诺事项

1、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

(1) 公司重大的对外出租合同及财务影响

①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，出租西安市凤城二路10号北天地时代广场的地上四层的商业房屋，租赁期为2010年5月11日至2020年5月10日共10年，租赁面积3,392.77平方米，合同期租金总额20,681,254.61元，其中本年度确认的租金为1,962,784.75元。

②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，出租西安市凤城二路10号北天地时代广场20107、20103号的房屋，租赁期为2010年4月1日至2025年3月31日共15年，租赁面积923.69平方米，合同期租金总额33,761,718.29元。本年公司将此房产销售给自然人李宇轩，销售前本年确认的租金收入为640,572.08元。

③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，出租西安市凤城二路10号北天地时代广场地上三层（10301、20301）的商业房屋，租赁期为2010年5月15日至2020年5月14日共10年，租赁面积为4,088.80平方米，合同期租金总额25,804,648.70元，其中本年度确认的租金为2,436,182.93元。

④西安千禧国际置业有限公司与陕西华东凤城物业管理有限公司（陕西华东永和实业有限公司变更名称）签订了房屋租赁合同，出租西安市凤城二路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2011年5月1日至2026年4月30日共15年，合同期租金总额89,050,883.14元，其中本年度确认的租金为4,102,252.44元。

(2) 公司重大的承租合同及财务影响

①2012年12月7日，本公司之子公司株洲天地混凝土有限公司与株洲鑫正有色金属有限公司签订土地及厂房租赁合同，承租其位于株洲市石峰区铜塘湾面积13,000平米的土地及土地上的厂房，租赁期从2013年1月1日至2017年12月31日，从2013年1月1日起，第一年租金为100万元，第二、三年每年租金为110万元，第四、五年每年租金为120万元。

②2009年9月16日，本公司之子公司株洲天地中亿混凝土有限公司与株洲市国亚学校签订土地、房屋租赁合同，承租其位于株洲市芦淞区湘江村国亚学校内面积11,000平米的土地及地上所有建筑物，租赁期自2010年3月10日至2018年3月9日，年租金30万元。

③2012年6月11日，本公司之分支机构深圳市天地（集团）股份有限公司宝创混凝土分公司与深圳市宝安区西乡三围鸿琛堆放场签订了场地租赁合同，承租其位于深圳市宝安区西乡三围码头面积14,600平方

米的土地，租赁期从2012年07月01日至2017年06月30日。2013年7月1日前每月租金198,000元，2013年7月1日起每月租金237,600元。

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

(二) 前期承诺履行情况

无

## 十一、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

无

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

2014年4月24日，公司董事会审议通过了2013年度利润分配预案：公司以2013年末总股本138,756,240股为基数，拟向全体股东每10股派发现金股利0.40元（含税），共计派发现金股利5,550,249.60元。公司本次利润分配不进行公积金转增股本，不送红股。

上述利润分配预案尚需股东大会审议批准。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

无。

## 十二、其他重要事项

(一) 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2013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5户，金额约200万元。

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2013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420户，金额约7,616万元。

3、连云港天地经纬房地产开发有限公司向建设银行东海县支行、工商银行东海县支行为其开发的“天地国际公馆”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2013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26户，金额约1,097万元。



4、2012年2月9日，本公司向交通银行深圳华融支行借款人民币3,692,500.00元，贷款期限自2012年2月9日至2014年2月9日。该笔贷款以公司账面价值合计为3,535,037.70元的10台型号为ZJV5258GJBSZ混凝土搅拌运输车作抵押。截止2013年12月31日，该笔贷款的余额为人民币62,500.00元。

(二) 关于自有资金购买银行理财产品的议案

2013年7月16日公司召开第七届董事会第三十二次临时会议，会议审议通过了《关于公司使用自有闲置资金购买短期银行理财产品的议案》。具体内容如下：

投资金额：不超过人民币8,000万元（含本数），在上述额度内，资金可以滚动使用。

投资方式：购买保本型短期银行理财产品。

投资期限：不超过三个月。

证券投资的资金来源：自有闲置资金。

公司全年购买理财产品的累计金额为30,900万元，到期金额33,500万元，取得投资收益2,022,041.10元；未到期理财产品400万元的本金转入“其他流动资产”核算。

(三) 控股股东股权质押

2013年1月23日，公司控股股东深圳市东部开发（集团）有限公司将其持有的本公司股份4,000万股质押给西部信托有限公司，本次质押股份占公司股本的28.83%，质押期限从2013年1月23日至2014年7月23日。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 应收账款

##### 1、应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	248,983,422.56	100%	16,191,465.90	6.50%	186,921,549.45	100%	12,238,815.65	6.55%
组合小计	248,983,422.56	100%	16,191,465.90	6.50%	186,921,549.45	100%	12,238,815.65	6.55%
合计	248,983,422.56	--	16,191,465.90	--	186,921,549.45	--	12,238,815.65	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	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						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	224,538,041.90	90.18%	11,227,010.18	162,405,810.46	86.88%	8,120,290.56
1 至 2 年	18,274,588.19	7.34%	1,827,458.81	21,203,791.56	11.34%	2,120,379.15
2 至 3 年	3,380,153.32	1.36%	1,014,046.00	1,734,782.92	0.93%	520,434.87
3 年以上	2,790,639.15	1.12%	2,122,950.91	1,577,164.51	0.85%	1,477,711.07
3 至 4 年	1,305,376.49	0.52%	652,688.25	129,936.77	0.07%	64,968.39
4 至 5 年	75,000.00	0.03%	60,000.00	172,425.29	0.1%	137,940.23
5 年以上	1,410,262.66	0.57%	1,410,262.66	1,274,802.45	0.68%	1,274,802.45
合计	248,983,422.56	--	16,191,465.90	186,921,549.45	--	12,238,815.65

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## 2、本报告期转回或收回的应收账款情况

无

## 3、期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

无

## 4、本报告期实际核销的应收账款情况

无

## 5、本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

## 6、金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无

## 7、应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
------	--------	----	----	----------------

湖南省第四工程有限公司	客户	19,385,496.66	1 年以内	7.79%
中建三局第一建设工程有限责任公司深圳分公司	客户	18,425,513.97	1 年以内	7.4%
中国核工业华兴建设有限公司	客户	15,528,432.39	1 年以内	6.24%
中建三局建设工程股份有限公司	客户	13,925,111.87	1 年以内	5.59%
深圳市鹏城建筑集团有限公司	受同一母公司控制	13,824,290.32	1-3 年	5.55%
合计	--	81,088,845.21	--	32.57%

## 8、应收关联方账款情况

单位：元

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	13,824,290.32	5.55%
深圳市东部工程有限公司	受同一母公司控制	1,574,163.42	0.63%
合计	--	15,398,453.74	6.18%

## 9、不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元

无

## 10、以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

### (二) 其他应收款

#### 1、其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	15,355,432.58	4.59%	13,178,746.91	85.82%	14,795,315.60	6.13%	13,085,304.06	88.44%
其他组合	319,374,213.98	95.41%			226,733,689.49	93.87%	659,519.83	0.29%
组合小计	334,729,646.56	100%	13,178,746.91	3.94%	241,529,005.09	100%	13,744,823.89	5.69%
合计	334,729,646.56	--	13,178,746.91	--	241,529,005.09	--	13,744,823.89	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	1,713,244.07	11.16%	86,514.23	1,305,015.67	8.82%	65,250.79
1至2年	370,060.87	2.41%	37,006.09	426,595.73	2.88%	42,659.58
2至3年	280,737.50	1.83%	84,221.25	3,157.41	0.02%	947.22
3年以上	12,991,390.14	84.60%	1,2971,005.34	13,060,546.79	88.28%	12,976,446.47
3至4年				166,280.65	1.12%	83,140.33
4至5年	101,924.00	0.66%	81,539.20	4,800.00	0.03%	3,840.00
5年以上	12,889,466.14	83.94%	12,889,466.14	12,889,466.14	87.13%	12,889,466.14
合计	15,355,432.58	--	13,178,746.91	14,795,315.60	--	13,085,304.06

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
其他应收子公司款项	319,374,213.98	0.00
合计	319,374,213.98	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

## 2、本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

## 3、期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计提

无

## 4、本报告期实际核销的其他应收款情况

无

## 5、本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

## 6、金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末余额	款项性质或内容
西安千禧国际置业有限公司	94,835,582.10	往来款
深圳市天地混凝土有限公司	85,080,000.00	往来款
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	43,400,300.00	往来款
株洲天地混凝土有限公司	29,612,198.16	往来款
株洲天地中亿混凝土有限公司	24,062,798.60	往来款
合计	276,990,878.86	

## 7、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
深圳市天地混凝土有限公司	控股子公司	94,835,582.10	1 年以内	28.33%
西安千禧国际置业有限公司	全资子公司	85,080,000.00	1 年以内	25.42%
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	控股子公司	43,400,300.00	1 年以内	12.97%
株洲天地混凝土有限公司	全资子公司	29,612,198.16	1 年以内	8.85%
株洲天地中亿混凝土有限公司	控股子公司	24,062,798.60	1 年以内	7.19%
合计	--	276,990,878.86	--	82.76%

## 8、其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市天地混凝土有限公司	控股子公司	94,835,582.10	28.33%
西安千禧国际置业有限公司	全资子公司	85,080,000.00	25.42%
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	控股子公司	43,400,300.00	12.97%
株洲天地混凝土有限公司	全资子公司	29,612,198.16	8.85%
株洲天地中亿混凝土有限公司	控股子公司	24,062,798.60	7.19%
深圳市天地建筑材料有限公司	控股子公司	12,601,147.79	3.76%
深圳天地远东混凝土有限公司	控股子公司	11,827,923.51	3.53%
连云港天地经纬房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	10,026,366.04	3%
深圳市天地石矿有限公司	全资子公司	4,113,027.63	1.23%
深圳市矽剂开发有限公司	全资子公司	1,000,000.00	0.3%

深圳市天地建材有限公司	全资子公司	921,845.00	0.28%
深圳市深康大岭山石矿有限公司	全资子公司	846,158.66	0.25%
深圳市天地石材有限公司	全资子公司	361,162.74	0.11%
深圳市天地物业管理有限公司	全资子公司	337,844.34	0.1%
深圳市天地东建混凝土有限公司	全资子公司	287,657.00	0.09%
深圳市深秦实业有限公司	控股子公司	60,202.41	0.02%
合计	--	319,374,213.98	95.43%

### 9、不符合终止确认条件的其他应收款项的转移

无

### 10、以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

### (三) 长期股权投资

单位：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%	9%	---	500,000.00	300,000.00	
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%	18%	---	5,300,000.00		
深圳市中金汇国际投资有限公司	成本法	3,200,000.00	3,200,000.00		3,200,000.00	8.89%	8.89%	---	3,200,000.00	150,000.00	
深圳市天地建材有限公司	成本法	1,104,276.58	1,104,276.58		1,104,276.58	100%	100%	---	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%	100%	---	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%	100%	---	3,034,979.58		
深圳市深秦实业有限公司	成本法	9,015,653.76	10,135,653.76		10,135,653.76	60%	60%	---	5,194,444.44		
深圳市天地砼剂开发有限公司	成本法	510,000.00	510,000.00		510,000.00	51%	100%	由子公司持有另外 49%的股权			
深圳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%	90%	---			
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%	100%	---	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%	100%	---			
深圳市天地混凝土有限公司	成本法	12,258,000.00	12,258,000.00		12,258,000.00	60%	60%	---			
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%	100%	---			
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%	85%	---			
深圳市天地东建混凝土有限公司	成本法	16,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%	---			
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%	100%	---			
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%	100%	---			
株洲天地中亿混凝土有限公司	成本法	11,989,267.00	11,989,267.00		11,989,267.00	80%	80%	---			
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	成本法	15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00	60%	60%	---			
合计	--	174,347,324.14	179,467,324.14		179,467,324.14	--	--	--	48,079,340.12	450,000.00	

#### (四) 营业收入和营业成本

##### 1、营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	466,841,820.59	282,292,168.01
其中：主营业务收入	466,800,761.59	282,202,436.64
其他业务收入	41,059.00	89,731.37
营业成本	414,876,079.87	259,688,603.49
其中：主营业务成本	414,876,079.87	259,684,823.49
其他业务成本		3,780.00

##### 2、主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业	459,257,220.25	410,941,328.71	277,034,710.90	255,680,023.91
(2) 商业				
(3) 房地产业				

(4) 租赁及其他	7,543,541.34	3,934,751.16	5,167,725.74	4,004,799.58
合计	466,800,761.59	414,876,079.87	282,202,436.64	259,684,823.49

### 3、主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品混凝土销售	459,257,220.25	410,941,328.71	277,034,710.90	255,680,023.91
房地产销售				
租赁及其他	7,543,541.34	3,934,751.16	5,167,725.74	4,004,799.58
合计	466,800,761.59	414,876,079.87	282,202,436.64	259,684,823.49

### 4、主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳地区	462,843,462.62	411,432,972.30	282,202,436.64	259,684,823.49
湖南地区	3,957,298.97	3,443,107.57		
合计	466,800,761.59	414,876,079.87	282,202,436.64	259,684,823.49

### 5、公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
中建三局第一建设工程有限责任公司深圳分公司	52,468,896.43	11.24%
湖南省第四工程有限公司	24,613,713.24	5.27%
中国核工业华兴建设有限公司	23,733,671.60	5.08%
深圳市建安（集团）股份有限公司	22,311,145.74	4.78%
深圳市建工集团股份有限公司	20,964,145.73	4.49%
合计	144,091,572.74	30.86%

## （五）投资收益

### 1、投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		20,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		20,008,000.00
银行理财产品收益	2,022,041.10	504,863.01
其他	7,020.00	
合计	2,029,061.10	40,512,863.01



## 2、按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的的原因
深圳市天地混凝土有限公司		3,000,000.00	上年度子公司向母公司分红
深圳市天地东建混凝土有限公司		4,000,000.00	上年度子公司向母公司分红
西安千禧国际置业有限公司		8,000,000.00	上年度子公司向母公司分红
株洲天地混凝土有限公司		5,000,000.00	上年度子公司向母公司分红
合计		20,000,000.00	--

## (六) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	4,521,353.70	43,546,241.42
加：资产减值准备	3,836,573.27	-247,152.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,052,574.71	10,658,389.92
无形资产摊销	496,382.42	426,074.08
长期待摊费用摊销	338,609.64	1,220,746.54
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）	-140,106.18	-51,725,709.01
财务费用（收益以“-”号填列）	16,577,091.42	19,769,589.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,029,061.10	-40,512,863.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,113,844.24	25,125,595.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,078,414.68	-7,325,008.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-175,638,577.20	-74,408,002.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	117,034,884.06	13,601,972.39
经营活动产生的现金流量净额	-24,985,704.82	-59,870,127.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	93,971,843.15	173,982,311.00
减：现金的期初余额	173,982,311.00	75,209,517.53
现金及现金等价物净增加额	-80,010,467.85	98,772,793.47

## 十四、补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	475,483.70	
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）	80,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	2,022,041.10	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-658,001.11	
所得税影响额	-661,915.09	
少数股东权益影响额（税后）	-144,038.08	
合计	1,113,570.52	--

适用  不适用

## （二）净资产收益率及每股收益

单位：元

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	4.37%	0.1083	0.1083
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.04%	0.1003	0.1003

## （三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

### 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

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
应收票据	40,965,950.36	4,200,000.00	875.38%	主要系本报告期持有未到期银行承兑汇票所致
预付款项	12,911,030.16	5,250,729.61	145.89%	主要系本报告期预付混凝土原材料采购款项所致
存货	380,018,192.42	243,889,592.57	55.82%	主要系本报告期孙公司天地经纬房地产公司“天地国际公馆”项目开发成本支出增加所致
其他流动资产	5,798,855.76	30,000,000.00	-80.67%	主要系本报告期末到期银行理财产品减少所致
长期股权投资	0.00	450,000.00	-100.00%	主要系本报告期对长期股权投资计提减值损失所致
在建工程	1,884,124.07	6,384,153.96	-70.49%	主要系本报告期部分在建工程完工结转至固定资产所致
应付票据	173,049,337.95	80,400,000.00	115.24%	主要系本报告期公司开具银行承兑汇票数额增加所致
预收款项	30,437,964.63	1,744,466.45	1644.83%	主要系本报告期孙公司天地经纬房地产公司“天地国际公馆”项目预收客户购房款所致
应付职工薪酬	30,450,330.02	18,005,422.98	69.12%	主要系本报告期末支付的职工工资、奖金增加所致
应付利息	1,073,580.80	405,092.00	165.02%	主要系本报告期发生按年付息的短期借款所致
应付股利	3,159,149.71	5,159,149.71	-38.77%	主要系上年同期对少数股东分配股利所致

一年内到期的非流动负债	3,402,477.80	1,582,141.75	115.06%	主要系本报告期公司部分搅拌车按揭款将于一年内到期,由长期借款转入本科目核算
长期借款	4,821,880.27	56,340,954.62	-91.44%	主要系本报告期西安千禧公司偿还长期借款所致
营业税金及附加	11,288,685.27	3,862,617.80	192.25%	主要系本报告期房地产收入确认增加,对应的相关税费增加所致
销售费用	9,857,644.90	5,433,176.60	81.43%	主要系本报告期孙公司天地经纬公司销售代理费、宣传费等营销费用支出增加所致
财务费用	14,846,792.82	22,828,818.34	-34.96%	主要系本报告期公司归还部分银行借款所致
资产减值损失	5,581,550.57	8,012,209.30	-30.34%	主要本报告期公司混凝土销售回款较好,计提资产减值损失减少所致
投资收益	2,029,061.10	504,863.01	301.90%	主要系本报告期公司购买银行理财产品取得收益增加所致
营业外收入	1,301,459.54	53,467,033.32	-97.57%	主要系上年同期公司处置新世纪广场房地产项目产生的收益所致
营业外支出	1,410,996.95	511,307.40	175.96%	主要系本报告期罚款支出增加所致
所得税费用	9,779,535.49	35,480,418.18	-72.44%	主要系上年同期处置新世纪广场房产项目权益,转回该项目前期计提减值准备对应的递延所得税资产所致

## 第十一节 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《证券时报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）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：深圳市南山区高新技术产业园（北区）朗山路东物商业大楼10楼  
深圳市天地（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

二〇一四年四月二十八日