



# 深圳市天地(集团)股份有限公司

**2017 年半年度报告**

**2017-042**

**2017 年 08 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

公司负责人杨国富、主管会计工作负责人阳小年及会计机构负责人(会计主管人员)张慧声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司半年度报告中部分涉及对于未来经营计划或经营工作安排的描述，相关计划或安排的落实受到多方面因素的影响，并不构成公司对于投资者的实质承诺，在此提请广大投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

2017 半年度报告.....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	4
第三节 公司业务概要.....	7
第四节 经营情况讨论与分析.....	10
第五节 重要事项.....	21
第六节 股份变动及股东情况.....	35
第七节 优先股相关情况.....	41
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	42
第九节 公司债相关情况.....	42
第十节 财务报告.....	43
第十一节 备查文件目录.....	140

## 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
公司、本公司、深天地	指	深圳市天地（集团）股份有限公司
华旗同德	指	宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙），为公司第一大股东
深投控	指	深圳市投资控股有限公司，为公司第二大股东
东部集团	指	深圳市东部开发（集团）有限公司，为公司第三大股东
恒通果汁	指	陕西恒通果汁集团股份有限公司，为公司第四大股东
东建有限公司	指	深圳市天地东建混凝土有限公司
天地混凝土	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
远东分公司	指	深圳市天地（集团）股份有限公司远东混凝土分公司
东建分公司	指	深圳市天地（集团）股份有限公司东建混凝土分公司
宝创分公司	指	深圳市天地（集团）股份有限公司宝创混凝土分公司
株洲中亿	指	株洲天地中亿混凝土有限公司
株洲天地	指	株洲天地混凝土有限公司
元、万元	指	人民币元、万元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	深天地 A	股票代码	000023
变更后的股票简称（如有）	无		
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（如有）	深天地		
公司的外文名称（如有）	无		
公司的外文名称缩写（如有）	无		
公司的法定代表人	杨国富		

### 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、其他情况

#### （一）公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2016 年年报。

#### （二）信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地  
报告期无变化，具体可参见 2016 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	545,542,187.78	450,294,453.54	21.15%
归属于上市公司股东的净利润（元）	19,179,947.00	7,759,603.52	147.18%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,163,988.98	7,668,026.15	-71.78%
经营活动产生的现金流量净额（元）	101,239,649.46	9,638,755.64	950.34%
基本每股收益（元/股）	0.1382	0.0559	147.23%
稀释每股收益（元/股）	0.1382	0.0559	147.23%
加权平均净资产收益率	4.87%	2.02%	2.85%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,715,007,186.37	1,513,965,158.57	13.28%
归属于上市公司股东的净资产（元）	401,046,768.43	387,284,736.75	3.55%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

（一）同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

（二）同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

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)	2,742,840.70	
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)	16,524,670.56	主要系本报告期公司所属远东混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁停业补偿金、人员安置费等。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,550,688.82	
减: 所得税影响额	5,698,064.65	
少数股东权益影响额(税后)	104,177.41	
合计	17,015,958.02	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

公司是全国第一家以商品混凝土为主业的上市公司，主要业务涉及商品混凝土、房地产开发及物业管理等，目前业务已扩展至湖南、陕西、江苏等地。

#### （一）混凝土业

公司在深圳和湖南均建有专业商品混凝土生产基地，可生产各种强度等级的普通混凝土和特种混凝土以及预拌砂浆，其中在预拌砂浆技术方面位居领先地位。长期以来，公司为深圳、株洲两地的重点工程、地标建筑及样板工程提供了大量优质商品混凝土，其市场占有率位居深圳、株洲地区前列。

报告期内混凝土行业营业情况基本稳定，主要表现在以下几个方面：

1、受国家税收政策、市场变化，以及由于市政规划导致部分企业搬迁等诸多不利因素的影响，混凝土行业竞争压力依然很大，但公司所属混凝土企业的产量、收入比去年同期均有不同程度的上升。

2、宝创分公司新站位于深圳市宝安区黄田杨贝吉祥工业区恒昌荣工业园，东建分公司新站位于深圳市龙岗区坪地街道坪西村委红花岭1号，目前两个新站建设工作已基本完成。东建有限公司新站位于盐田港东区，目前建设工作已全面展开；远东分公司新址选址工作正在积极进行中，待各项相关手续完善后启动建设；株洲市政府于今年三月加速推进清水塘老工业区企业关停搬迁工作，株洲天地混凝土公司受老工业区改造的影响需要搬迁，目前公司在积极寻找新站建设用地，争取尽快启动新站建设工作，确保生产不受搬迁工作的影响，株洲中亿公司新站建设基本完成。随着近两年各新站建设的完成，公司内生产装备节能环保标准和装备的自动化、信息化程度处于全国先进水平，有利于进一步提升公司的综合能力。

3、继续加强公司目标成本管理。严格控制原材料采购成本；研究新工艺，通过技术创新节能降耗；强化细节管理，加强指标考核控制。

4、继续积极推进水泥、矿粉集中采购业务，有效地降低混凝土企业材料的采购成本。

#### （二）房地产业

报告期内，公司房地产业积极推进各项工作的开展，主要表现在：

1、深秦项目于2017年1月20日与深圳市规划和国土资源委员会签署了《深圳市土地使用权出让合同书》。目前正在进行方案设计工作。



2、天地混凝土公司收到深圳市规划和国土资源委员会下发的《关于<南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划>审批情况的复函》，天地混凝土公司申报的《南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批并获原则通过。目前各项审批手续正有条不紊的向前推进。

3、公司位于江苏省连云港东海县的“天地国际公馆”项目主要工作是继续完成项目东、西两区的工程施工工作及东区的销售工作，受全国房地产去库存政策的影响，销售情况良好。

## 二、主要资产重大变化情况

### (一) 主要资产重大变化情况

报告期内，公司主要资产无重大变化。

### (二) 主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### (一) 混凝土业

天地集团是最早的以混凝土行业作为主业的上市公司，主要从事混凝土的生产、销售工作，公司在行业品牌、人才队伍、生产装备等方面具有较强的竞争力。

1、公司从事商品混凝土生产和销售三十多年，已经在混凝土技术研发、生产管理上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。

2、公司通过收购、新建、技术改造等措施提升公司产能，通过新购、更新运输车辆等提升公司的运输能力以及生产装备的竞争力。

3、公司在深圳和株洲地区的商品混凝土生产基地布局科学合理，可实现当地市场的全覆盖，具有竞争的地理优势，目前集团内多家基地已率先取得行业中的3A体系认证和绿色环保搅拌站认证。

4、公司积极投入技术研究，不断提升产品的创新能力，努力提升公司在高性能混凝土、特殊技术要求混凝土、预拌砂浆方面的技术储备。

5、随着各新站建设完成，公司在近两年内完成了生产基地的搬迁工作，在新站建设中提升装备的技术水平、自动化水平、环保标准、计量精度要求及生产效率，同时有效的降低了公司的生产成本。

6、经过多年的发展，公司形成了在技术、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公司中高层管理队伍，形成了健康的人才梯队。

## **(二) 房地产业**

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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 报告期内主要财务数据分析

本报告期，公司实现营业收入54,554万元，比去年同期增加21.15%；实现营业利润261万元，比去年同期减少82.33%；实现利润总额2,517万元，比去年同期增加64.83%；实现归属于上市公司股东的净利润1,918万元，比去年同期增加147.16%。具体数据与同比变动情况如下：

单位：万元

项目	本报告期数	上年同期数	同比增减（%）
营业收入	54,554	45,029	21.15%
营业利润	261	1,477	-82.33%
利润总额	2,517	1,527	64.83%
归属于上市公司股东的净利润	1,918	776	147.16%

本报告期公司营业收入同比增加主要系公司商品混凝土销量及销售价格均同比上升所致；实现的营业利润同比有所下降，主要系本报告期公司商品混凝土原材料采购价格同比较大幅上涨导致毛利率水平同比下降以及受连云港“天地国际公馆”房地产项目入伙产品毛利率水平较低所致；实现的利润总额及归属于上市公司股东的净利润同比均有所上升，主要系本报告期公司所属远东混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款以及宝创混凝土分公司出售抵款房产，使得公司营业外收益增加所致。

#### (二) 报告期内混凝土行业经营情况分析

报告期内，受国家税收政策、市场变化，以及因市政规划导致部分企业搬迁等诸多因素影响，企业的经营压力依然较大。面对困难，公司在努力保持产销规模的同时，继续深化目标成本的管理、加强目标成本责任考核。公司上半年混凝土产量145万方，完成年计划276万方的52.50%；混凝土行业营业收入47,906万元，完成年计划的56.45%。产量、收入均高于去年同期，混凝土产业实现产量、收入规模基本稳定，主要表现在以下几个方面：

1、宝创分公司、东建分公司、株洲中亿公司新站的建设基本完成，东建有限公司的新站建设工作全面铺开，远东分公司、株洲天地混凝土公司的新址选址工作也正在积极进行中，因此确保了公司全年的生产计划不受企业搬迁影响。随着新站建设的逐步完成，公司混凝土产业的生产能力会有大幅提升。新站的节能环保标准和装备的自动化、信息化程度处于行业先进水平，有利于进一步提升公司的生产能力。

2、继续深化公司目标成本管理，严格控制原材料采购，设法降低成本开支；研究新工艺，通过技术

创新节能降耗；强化细节管理，加强指标考核控制。

3、继续积极推进水泥、矿粉集中采购业务，有效降低混凝土企业材料的采购成本，对公司经营业绩的提升起到托底保障作用。上半年累计采购水泥29万吨，矿粉11.8万吨，降低采购成本约1,100万元。

### （三）报告期内房地产行业经营情况分析

报告期内，公司房地产业积极推进各项工作，从进度看，尽管部分项目有所延后，但克服各种困难和干扰因素后，重点项目总体基本可控：

1、深秦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。在2016年办理了拆除用地范围内建筑物确认；房地产证注销登记；贡献用地移交；办理了《建设用地规划许可证》；城市更新专项规划设计高度审批后，2017年1月份签订了宗地T501-0007号《深圳市土地使用权出让合同书【深地合字（2016）N003号】》。在进行项目申报审批的同时，提前做好项目的各项开工准备及初步勘察工作。目前各项工作进展比较顺利，2017年下半年预计完成项目建筑方案及施工图设计，完成部分土石方及基坑支护工作。

2、天地混凝土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，2014年已经列入深圳市城市更新计划，继2016年6月13日进行了《市规划国土委南山管理局关于南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划（草案）的公示》，并通过建环委审批后，2017年取得了《市规划国土委关于<南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划>审批情况的复函》，天地混凝土申报的《南山区西丽街道天地混凝土城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批并获原则通过，目前各项审批手续有条不紊的推进。

3、公司位于江苏省连云港东海县的“天地国际公馆”项目按计划继续完成项目东、西两区的工程施工工作及东区的销售工作，受全国房地产去库存政策的影响，销售情况良好。

## 二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	545,542,187.78	450,294,453.54	21.15%	
营业成本	493,267,260.01	383,875,876.15	28.50%	

销售费用	7,515,879.07	6,471,357.24	16.14%	
管理费用	26,168,133.31	27,307,588.21	-4.17%	
财务费用	9,302,711.54	9,685,135.02	-3.95%	
所得税费用	8,205,170.50	5,641,572.73	45.44%	主要系本报告期公司盈利同比增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	101,239,649.46	9,638,755.64	950.34%	主要系本报告期连云港“天地国际公馆”房地产项目销量增长,收到客户购房款同比增加以及公司混凝土业销售回款同比增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-16,503,447.43	-7,008,074.00	-135.49%	主要系本报告期公司混凝土生产场站建设支出同比增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-17,456,983.51	-11,444,275.14	-52.54%	主要系本报告期公司取得的银行借款同比减少所致。
现金及现金等价物净增加额	67,279,218.52	-8,813,593.50	863.36%	主要系本报告期公司经营活动产生的现金流量同比增加所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

√ 适用 □ 不适用

本报告期公司主营业务仍然由混凝土业和房地产业构成,无重大变化,其中混凝土业营业收入和房地产业营业收入同比分别增加23.12%、11.43%。受两大产业毛利率水平下降的影响,公司本报告期实现的营业利润为261万元,较上年同期1,477万元下降1,216万元,降幅达82.33%;但是,公司实现的归属于上市公司股东的净利润1,918万元,较上年同期776万元上升1,142万元,上升幅度达147.16%。主要受以下两项营业外收益大幅增加的影响:(1)公司所属远东混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款2,087万元;(2)公司所属宝创混凝土分公司出售抵款房产,实现营业外收益353万元。若剔除上述两方面的影响,本报告期公司实现的归属于上市公司股东的净利润为-69万元。

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						
工业	479,060,795.53	433,287,467.77	9.55%	23.12%	30.05%	-4.83%
房地产业	51,592,272.14	50,524,856.83	2.07%	11.43%	19.12%	-6.32%

租赁及其他	12,106,104.65	8,814,908.20	27.19%	-4.40%	6.55%	-7.48%
分产品						
商品混凝土	479,060,795.53	433,287,467.77	9.55%	23.12%	30.05%	-4.83%
物业管理	4,932,880.43	5,624,698.45	-14.02%	1.49%	4.40%	-3.17%
房地产	51,592,272.14	50,524,856.83	2.07%	11.43%	19.12%	-6.32%
租赁及其他	7,173,224.22	3,190,209.75	55.53%	-8.07%	10.58%	-7.50%
分地区						
深圳地区	379,250,457.23	352,253,771.65	7.12%	13.76%	23.11%	-7.06%
湖南地区	106,369,389.97	87,845,284.33	17.41%	69.80%	64.83%	2.49%
西安地区	5,547,052.98	2,003,319.99	63.88%	-3.27%	-0.80%	-0.90%
江苏地区	51,592,272.14	50,524,856.83	2.07%	11.43%	19.12%	-6.32%

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
营业外收入	24,399,422.00	96.93%	公司所属远东混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款以及宝创混凝土分公司出售抵款房产实现营业外收益。	否

### 四、资产及负债状况

#### (一) 资产项目重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		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	294,585,375.85	17.18%	144,396,442.10	9.62%	7.56%	主要系本报告期连云港“天地国际公馆”房地产项目销量增长，收到客户购房款同比增加以及公司混凝土业销售回款同比增加所致。
应收票据	39,296,929.23	2.29%	7,339,317.32	0.49%	1.80%	主要系本报告期公司持有未到期银行承兑汇票增加所致。
应收账款	693,471,528.56	40.44%	700,991,450.40	46.71%	-6.27%	无重大变化。

存货	467,668,563.09	27.27%	442,671,899.64	29.50%	-2.23%	无重大变化。
投资性房地产	1,950,247.14	0.11%	2,034,750.30	0.14%	-0.03%	无重大变化。
固定资产	79,004,759.65	4.61%	107,339,284.73	7.15%	-2.54%	主要系本报告期公司固定资产累计折旧增加以及处置部分资产所致。
在建工程	45,148,778.64	2.63%	8,262,245.31	0.55%	2.08%	主要系本报告期公司新建混凝土搅拌站投资增加所致。

## (二) 负债项目重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年期末		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		
短期借款	219,500,000.00	12.80%	260,000,000.00	17.33%	-4.53%	主要系本报告期公司偿还短期银行借款所致。
长期借款	66,937,980.98	3.90%	19,500,000.00	1.30%	2.60%	主要系本报告期公司取得两年期银行借款同比增加所致。
应付票据	164,694,447.65	9.60%	113,817,954.09	7.58%	2.02%	主要系本报告期公司开具银行承兑汇票金额同比增加所致。
应付账款	448,485,619.25	26.15%	366,578,392.60	24.43%	1.72%	主要系本报告期子公司深秦公司房地产项目应付地价款同比增加所致。
预收款项	194,614,204.99	11.35%	118,258,324.05	7.88%	3.47%	主要系本报告期连云港“天地国际公馆”房地产项目预收客户购房款同比增加所致。
应付职工薪酬	33,516,278.63	1.95%	49,515,061.68	3.30%	-1.35%	主要系本报告期公司应付职工绩效薪酬同比减少所致。

## (三) 以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## (四) 截至报告期末的资产权利受限情况

公司截至报告期末所有权或使用权受到限制的资产共计158,137,792.29元。主要构成如下：

(1) 受限制的货币资金83,056,983.66元，具体如下：

① 银行承兑汇票保证金79,489,834.40元，主要系公司因开具银行承兑汇票而按一定比例存入开票银行的质押保证金，待银行承兑汇票到期后自动用于兑付已开具银行承兑汇票的出票数额；

②担保保证金567,149.26元,系连云港“天地国际公馆”房地产项目为购房客户提供购房按揭贷款担保而按贷款余额一定比例存入银行保证金账户的担保保证金,在购房客户取得房产证书并在银行办理购房贷款抵押手续后公司的担保责任自动解除;

③履约保证金3,000,000.00元,系子公司深秦公司与中信银行福田支行签定的编号为《2016深银福田保证金质字第0037号》的保证金账户质押合同,开具的以深圳市南山区城中村(旧村)改造办公室为受益人,最高担保额为人民币300万元的不可撤销、无条件见索即付保函,作为“西丽街道深秦茶光城市更新项目”的改造实施主体—深秦公司遵守该项目《深圳市南山区西丽街道深秦茶光城市更新项目实施监管协议》中所约定的担保事项,时效两年。在本保函保证期间届满或保证人向受益人支付的款项已达到保函担保的最高担保金额,保证人的担保责任即解除。

(2)用于银行借款抵押的开发产品75,080,808.63元,由西安千禧国际置业有限公司自有物业西安天地时代广场地下二层82套房产(4245.76平方米)、地下一层131套房产(7656.66平方米)及第一栋1单元0103室、0104室、0106室、0107室、0112室(293.87平方米)商铺构成,为公司2017年3月29日与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订的[2017圳中银上额协字第0000058号]1.8亿元《授信额度协议》的借款及开具银行承兑汇票作抵押,协议约定该笔授信额度内的银行借款及银行承兑汇票保证金还款完毕即可办理解除抵押手续。截至报告期末该笔借款余额为人民币106,000,000.00元,未到期的银行承兑汇票金额为人民币52,530,000.00元。

## 五、投资状况分析

### (一) 总体情况

适用  不适用

### (二) 报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### (三) 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用



#### (四) 金融资产投资

##### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

##### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 六、重大资产和股权出售

##### (一) 出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

##### (二) 出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
肖静	深圳市天地东建混凝土有限公司 60% 股权	2017 年 07 月 06 日	1,256.82	0	有利于整合公司资源,提高资产使用效率,巩固公司混凝土市场份额,扩大天地品牌影响力和增加投资收益,对公司持续经营能力将产生积极的影响。	0.00%	参考审计及评估所确认的价格后协商确定	否	无	否	按计划实施中。	2017 年 06 月 20 日	2017 年 6 月 20 日巨潮资讯网及当日《证券时报》、《中国证券报》

## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	所处行业	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	混凝土加工与销售	工业	20,430,000.00	175,985,604.81	41,969,222.04	109,708,867.27	3,594,346.30	2,745,163.58
深圳市天地(集团)股份有限公司远东混凝土分公司	分公司	混凝土加工与销售	工业		125,729,892.98	46,817,134.04	36,843,504.72	-2,760,588.33	15,297,071.14
深圳市天地(集团)股份有限公司东建混凝土分公司	分公司	混凝土加工与销售	工业		170,086,780.94	26,356,417.54	77,298,789.29	-4,640,706.65	-5,953,514.81
深圳市天地(集团)股份有限公司宝创混凝土分公司	分公司	混凝土加工与销售	工业		159,012,265.63	29,347,285.65	79,903,778.33	-664,880.61	2,256,298.56
深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司	控股子公司的分公司	混凝土加工与销售	工业		142,690,815.09	29,240,228.94	69,330,150.74	1,840,943.53	1,361,838.86
株洲天地混凝土有限公司	全资子公司	混凝土加工与销售	工业	20,000,000.00	116,472,009.77	45,950,886.81	54,572,466.10	4,219,312.30	3,570,290.90
株洲天地中亿混凝土有限公司	控股子公司	混凝土加工与销售	工业	10,000,000.00	106,497,498.25	16,986,153.97	51,796,923.84	2,231,341.94	1,350,964.13
西安千禧国际置业有限公司	全资子公司	房地产开发与销售	房地产业	12,000,000.00	143,158,258.47	43,235,074.53	5,547,052.98	1,468,774.55	1,079,279.27
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	控股子公司	房地产开发与销售	房地产业	25,000,000.00	65,402,814.18	11,870,914.18		-1,247,495.95	-1,247,495.95
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	房地产开发与销售	房地产业	100,000,000.00	370,207,494.80	90,050,939.62	51,592,272.14	-5,374,836.14	-5,169,225.82
深圳市天地物业管理有限公司	全资子公司	物业管理	物业管理	12,000,000.00	24,719,872.15	10,776,755.84	7,634,887.61	796,219.62	594,859.62

深圳市深秦实业有限公司	控股子公司	水泥制品、加工与销售	工业	20,000,000.00	97,636,520.92	-3,303,691.98		-1,609,061.91	-1,609,061.91
-------------	-------	------------	----	---------------	---------------	---------------	--	---------------	---------------

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

主要控股参股公司情况说明

1、深圳市天地混凝土有限公司、深圳市天地(集团)股份有限公司宝创混凝土分公司、深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司、株洲天地混凝土有限公司、株洲中亿混凝土有限公司报告期经营业绩净利润对集团影响达 10% 以上，主要原因是企业经营良好，完成半年经营计划安排。深圳市天地(集团)股份有限公司远东混凝土分公司报告期经营业绩净利润对集团影响达 10% 以上，主要原因是政府补偿款已于上半年到位。

2、深圳市天地(集团)股份有限公司东建混凝土分公司亏损对集团影响达 10% 以上，主要原因是企业搬迁损失，以及竞争加剧，混凝土毛利率较上年度下降明显引起。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、对 2017 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### (一) 混凝土业

就目前公司混凝土发展状况来看，主要面临以下几个风险因素：

- 一是混凝土市场竞争激烈，原材料市场波动较大，混凝土行业利润率普遍偏低，企业经营压力大；
- 二是混凝土货款回收困难，应收账款居高不下，给企业经营带来困难。

为保证公司全年生产任务，公司拟采取以下措施尽最大努力确保完成年度计划：

- 1、加强远东分公司、株洲天地混凝土公司新址规划工作，确保尽快完成新址建设工作。加大开拓市场的力度，努力承接市政工程，稳步提高产量，确保公司总的混凝土产量不低于去年水平。

2、加强企业管理，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，公司将采取以下对策：

1、制定完善的应收账款考核指标，加大考核力度；加强应收账款的事前、事中和事后风险控制，完善台账管理；

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，对于个别项目公司职能部门及时介入，加大催收力度；

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。

## 二、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，每一个新的调控政策的出台都有可能对整个行业产生直接的影响，现史上最严的限购限贷政策直接影响了去化速度及价格走向；

2、市场及舆论风险——各城市价格分化进一步加剧，调控政策因地制宜，市场的负面消息经舆论发酵后影响力被放大；

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，在宏观调控下，信贷收紧，拿到开发贷难度较大，而其它融资途径的利率较高，大大增加了项目的开发成本和风险；

4、工程建设风险——目前公司正在建设的项目为异地项目，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，公司将采取相应的对策和措施如下：

1、加快在建项目的销售速度，尽快回笼资金。采用多样的促销形式，大规模营销强势宣传，需求定制作为新方式，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。

## 第五节 重要事项

### 一、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) 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年第 1 次临时股东大会	临时股东大会	40.51%	2017 年 03 月 28 日	2017 年 03 月 29 日	巨潮资讯网《2017 年第 1 次临时股东大会决议公告》(公告编号 2017-017)
2016 年年度股东大会	年度股东大会	40.59%	2017 年 06 月 21 日	2017 年 06 月 22 日	巨潮资讯网《2016 年年度股东大会决议公告》(公告编号 2017-029)

#### (二) 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或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 07 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	<p>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；</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
	深圳市东部开发(集团)有限公司	避免同业竞争承诺	<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
	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	<p>1、在房地产开发业务方面，本人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>	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中
	杨玉科	关联交易处理承诺	<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		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	2012年12月18日	长期有效	根据承诺内容履行中



	限公司		<p>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>			
	深圳市东部投资发展股份有限公司	关联交易处理承诺	<p>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；</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
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所						

作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否及时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

#### 五、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

适用  不适用

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

#### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

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	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	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	公司持股 5% 以上股东之子公司	销售商品	销售商品混凝土	随行就市并保证不低于同期非关联交易价格		878	1.83%	6,500	否	支票、银行承兑汇票等		2017 年 03 月 14 日	《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
合计				--	--	878	--	6,500	--	--	--	--	--

大额销货退回的详细情况	无。
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(如有)	预计 2017 年度与东部集团发生的销售商品混凝土关联交易总额为 6,500 万元,本报告期内已发生 878 万元,占预计数的 13.51%。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)	不适用。

上述与日常经营相关的关联交易说明:

2017年3月10日,公司与深圳市东部开发(集团)有限公司签订了关于商品混凝土日常关联交易框架协议书。该协议书中规定,2017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2017年度产生的商品混凝土关联交易总额约人民币6,500万元,占同类产品交易总量的7.80%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同期非关联交易价格。该关联交易框架协议为公司正常经营活动的一部分,对公司利润及财务状况无不利影响。

该关联交易框架协议经公司独立董事事前认可,并且发表了独立董事意见,经公司第八届董事会第五次会议审议通过(以上内容详见2017年3月14日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网公告)。

截至2017年6月30日,公司与东部集团发生的商品混凝土关联交易总额为878万元。

## (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## (三) 共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## (四) 关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## (五) 其他重大关联交易

适用  不适用

公司股东东部集团近年来为本公司向银行融资提供了大力支持，为体现公平原则，进一步明确融资担保的责权，公司与东部集团签署了《关联交易框架协议书》，该协议书规定自2017年7月开始东部集团将继续为公司提供融资担保，并自2017年7月1日起，按东部集团为公司实际提供贷款担保金额和期限支付担保手续费，支付标准为年费率1%，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借款担保不收取担保费。预计合同期内，公司应支付给东部集团的担保费总额将不超过人民币370万元。该事项已经公司2017年6月30日召开的第八届董事会第四十七次临时会议审议通过。公司独立董事对此发表了事前认可和独立意见，内容详见2017年7月1日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告。

本报告期内公司与东部集团累计已发生的融资担保费金额为142万元。

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
关于向股东支付融资担保费的关联交易公告	2017年07月01日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
第八届董事会第四十七次临时会议决议公告	2017年07月01日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 十三、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

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十四、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项情况

#### 1、托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### 2、承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

### 3、租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

本报告期内，子公司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。本报告期共确认租赁收入552万元，实现租赁收益共计257万元。

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

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

#### (二) 重大担保

适用  不适用

公司报告期不存在担保情况。

#### (三) 其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

#### (一) 履行精准扶贫社会责任情况

公司半年度报告暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

#### (二) 重大环保情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

## 十六、独立董事对报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况的专项说明和独立意见

深圳市天地(集团)股份有限公司第八届董事会第四十九次临时会议审议通过了《公司2017年半年度报告全文及摘要》，根据《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关规定，我们认真审阅了相关会议资料，并对有关情况进行了详细了解。基于独立的立场及判断，本着对公司及全体股东负责的态度，经讨论后就公司控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况出具本专项说明并发表如下独立意见：

1、截至2017年6月30日，公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情况，公司与关联方经营性资金往来正常，履行的程序完整规范。

2、截至2017年6月30日，公司不存在向控股股东及其他关联方提供担保的情况，公司没有对控股子公司或控股子公司之外的任何公司进行担保。公司符合中国证监会证监发[2003]56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》中关于对外担保的规定。

独立董事：程汉涛、沈险峰、梁融

## 十七、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

(一) 公司与北京乾坤合德资产管理有限责任公司于2015年签署了《关于共同发起设立基金管理公司的框架协议》，双方约定共同出资设立一家有限责任公司形式的产业投资基金管理公司。截至披露日，该基金管理公司名称为：西藏天地合德资本管理有限公司，目前基金管理公司办理完工商注册手续，已颁发营业执照。私募基金牌照在申报过程中由于证监会对基金备案政策做出重大调整，目前正等待政策明确后再进行申报。

(二) 公司西丽红花岭地块目前正在完善相关用地手续。

(三) 内控建设情况：

2017年公司内控工作稳步推进，通过各相关工作的顺利开展，使公司的内控管理水平得到不断完善和提升。本报告期内，内控工作主要做到以下几方面：

1、做好内控自评工作

报告期内，公司在已完成的2016年度内控有效性预自评工作的基础上，完成了2016年度内控有效性自我评价工作，对公司2016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

了补充测试,完善工作底稿,完成缺陷认定等工作。同时责成并跟踪相关单位进行缺陷整改,期间编制了自我评价报告并报董事会审议通过。公司在披露2016年年报的同时,披露了2016年度内控自我评价报告。

## 2、配合会计师事务所审计工作

大华会计师事务所在2016年第四季度进入现场,对公司2016年度内控有效性实施预审计。2017年一季度,事务所再次对被审计单位进行了补充测试,对预审期间发现问题的整改情况进行了验证。在此期间,公司自评工作小组积极配合会计师事务所相关审计工作,按要求提供内控审计资料,同时督促审计管理意见的落实。公司在披露2016年年报的同时,披露了2016年度内控审计报告。

## 3、持续推进企业内控及信息化建设的考核工作

为巩固内控建设成果,持续推进企业信息化建设,报告期内公司完成了对所属企业信息化建设2016年下半年考核及内控规范运作2016年四季度的考核评分。考核着重从企业内控制度完善、流程规范执行、信息化建设推进等方面对企业及信息化操作人员进行全面评定。报告期内,公司结合年度信息化考核总评分及年度内控考核评分,将各企业2016年内控及信息化建设综合评分上报至公司年度综合经营目标考核领导小组。通过上述工作的开展,较大程度地促进了公司内控及信息化建设成果的巩固与落实。

## 4、继续强化对内控执行的日常检查与监督。

继续通过“业务对口,自上而下”的监管原则,加强总部职能部室对各所属企业的内控工作执行与落实情况的日常监督,促进各项内控流程和措施能够有效应用。同时结合日常调研检查等工作,将内控工作落到实处。

## 5、补充及修订了《信息化管理制度》、《信息化考核方案》及《风险管理制度》。

2017年,公司信息化工作平台将持续完善功能、优化管控,统筹资源、力求实效,切实推动信息化管理工作水平再提升,有效实现规范运行、精益管理,为公司的稳健发展提供安全保障。

## 十八、公司子公司重大事项

适用  不适用

(一) 深圳市天地(集团)股份有限公司远东混凝土分公司于2016年12月28日与福田区土地整备中心签订《土地整备项目货币补偿协议书》,协议补偿金额合计2,539.78万元(具体内容详见2016年12月31日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网公告)。2017年3月30日按照协议规定收到政府补偿款的80%。目前远东分公司新址选址工作正在积极进行中,待各项相关手续完善后启动建设。

(二) 为进一步盘活公司存量资产,优化资产结构,公司所属企业——深圳市天地(集团)股份有限公司宝创混凝土分公司(以下简称“宝创分公司”)与深圳市天正房地产营销策划有限公司惠州分公司签订



《房屋销售委托协议》，出售位于惠州市大亚湾东部阳光花园的十套闲置房产。宝创分公司聘请了具有执行证券、期货相关业务评估资格的“开元资产评估有限公司”对出售的房产进行了评估，并出具了《房地产市场价值报告》（开元评报字[2017]第205号）。该十套房产建筑总面积为814.6平方米，销售总房款为7,738,700元（大写：人民币柒佰柒拾叁万捌仟柒佰元整）。公司于2017年6月16日召开第八届董事会第四十六次临时会议，会议应参与表决的董事9人，亲自参与审议表决的董事9人。会议审议通过了《关于公司所属企业出售部分房产的议案》。

本次出售部分闲置房产，有利于盘活公司存量资产，优化资产结构，提高资产运营效率，同时预计公司可实现约249万元的处置收益。

董事会认为：本次交易的定价依据系根据交易标的的评估值及该房产目前的市场价格确定的，本次房产出售系公司委托深圳市天正房地产营销策划有限公司惠州分公司严格按照《房屋销售委托协议》内约定的价格进行销售，因此，本次交易的风险处于公司可控制的范围之内，不会损害公司及广大股东的利益。

（具体内容详见2017年6月20日巨潮资讯网及《证券时报》、《中国证券报》相关公告）

## 十九、 报告期内公司信息披露公告索引

公司有关重大事项的定期报告、临时报告及相关文件在报告期内共有29份，均已在《证券时报》、《中国证券报》及中国证监会指定的网站：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露，主要公告如下：

公告编号	公告日期	公告内容	刊登内容索引
2017-001	2017年1月14日	关于持股5%以上股东股份部分解除质押的公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-002	2017年1月18日	关于持股5%以上股东股份完成过户登记的公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-003	2017年1月18日	关于持股5%以上股东股份质押的公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-004	2017年1月23日	2016年度业绩预告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-005	2017年1月24日	关于控股子公司签署《土地使用权出让合同书》的公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-006	2017年3月9日	第八届董事会第四十一次临时会议决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-007	2017年3月9日	关于召开2017年第1次临时股东大会的通知	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网

2017-008	2017年3月14日	2016年年度报告全文及摘要	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-009	2017年3月14日	第八届董事会第五次会议决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-010	2017年3月14日	第八届监事会第二十次会议决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-011	2017年3月14日	2016年度内部控制评价报告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-012	2017年3月14日	日常关联交易预计公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	监事会关于对公司《2016 年度内部控制评价报告》的意见	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	2016年度监事会工作报告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	2016年度投资者保护工作情况报告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	内部控制审计报告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	2016年年度审计报告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	2016年度独立董事述职报告（程汉涛、沈险峰、梁融）	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	关于与深圳市东部开发（集团）有限公司签署混凝土日常关联交易框架协议的独立董事事前认可意见	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	关于独立董事对 2016 年度日常关联交易实际发生总金额低于预计总金额达20%以上的专项意见	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月14日	独立董事对相关事项的专项说明及独立意见	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-013	2017年3月24日	关于2016年度计提资产减值准备的公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月24日	独立董事对公司2016年度计提资产减值准备的独立意见	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-014	2017年3月24日	第八届董事会第四十二次临时会议决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网

2017-015	2017年3月24日	第八届监事会第二十一次会议决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-016	2017年3月24日	关于召开2017年第1次临时股东大会的提示性公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-017	2017年3月29日	2017年第1次临时股东大会决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年3月29日	2017年第1次临时股东大会的法律意见书	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-018	2017年4月7日	关于天地混凝土城市更新项目进展情况的自愿性信息披露公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-019	2017年4月12日	2017年第一季度业绩预告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-020	2017年4月27日	2017年第一季度报告全文及正文	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-021	2017年5月26日	关于持股5%以上股东减持股份预披露公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-022	2017年5月27日	第八届董事会第四十五次临时会议决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-023	2017年5月27日	关于召开2016年年度股东大会的通知	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-024	2017年6月17日	关于召开2016年年度股东大会的提示性公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-025	2017年6月20日	第八届董事会第四十六次临时会议决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-026	2017年6月20日	关于公司所属企业出售部分房产的公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-027	2017年6月20日	关于转让深圳市天地东建混凝土有限公司60%股权的公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-028	2017年6月20日	第八届监事会第二十三次会议决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
2017-029	2017年6月22日	2016年年度股东大会决议公告	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网
	2017年6月22日	2016年年度股东大会的法律意见书	当日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### (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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	138,756,240	100.00%	0	0	0	0	0	138,756,240	100.00%
1、人民币普通股	138,756,240	100.00%	0	0	0	0	0	138,756,240	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	138,756,240	100.00%	0	0	0	0	0	138,756,240	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

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

公司股东深圳市东部开发(集团)有限公司(以下简称“东部集团”)于2016年8月30日与陕西恒通

果汁集团股份有限公司（以下简称“恒通果汁”）签署了《股份转让协议》，约定东部集团将其所持有的公司1,000万股股份通过协议转让的方式转让给恒通果汁，转让股份占公司股份总数的7.207%。转让后，东部集团持有公司股份10,805,839股，占公司股份总数的7.79%；恒通果汁持有公司股份10,000,000股，占公司股份总数的7.20%。（具体内容详见2016年9月1日及2016年9月3日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告）

2017年1月17日，公司收到《证券过户登记确认书》，东部集团协议转让给恒通果汁10,000,000股公司股份的过户登记手续已在中国证券登记结算有限责任公司办理完毕。本次证券过户登记完成后，恒通果汁持有公司10,000,000股无限售条件流通股，占公司股份总数的7.20%，为公司第四大股东。（具体内容详见2017年1月18日《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网相关公告）

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）限售股份变动情况

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	10,367		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	15.13%	21,000,000	0	0	21,000,000		

深圳市投资控股有限公司	国有法人	9.85%	13,669,549	-770,800	0	13,669,549		
深圳市东部开发(集团)有限公司	境内非国有法人	7.79%	10,805,839	-10,000,000	0	10,805,839	质押	10,800,000
陕西恒通果汁集团股份有限公司	境内非国有法人	7.21%	10,000,000	10,000,000	0	10,000,000	质押	10,000,000
中国国际金融股份有限公司	国有法人	2.67%	3,710,075	-152,025	0	3,710,075		
九泰基金—广发银行—昆仑分级 1 号资产管理计划	其他	2.61%	3,622,565	0	0	3,622,565		
九泰基金—广发银行—九泰基金—永乐分级 2 号资产管理计划	其他	2.16%	3,000,281	0	0	3,000,281		
华润深国投信托有限公司—润之信 13 期集合资金信托计划	其他	2.04%	2,825,753	0	0	2,825,753		
佳兆业捷信物流(深圳)有限公司	境内非国有法人	1.61%	2,235,166	2,235,166	0	2,235,166		
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	1.40%	1,942,500	457,200	0	1,942,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	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。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、公司第三大股东深圳市东部开发(集团)有限公司为第四大股东陕西恒通果汁集团股份有限公司的控股股东，双方为一致行动人。</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>							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
宁波华旗同德投资管理合伙企业(有限合伙)	21,000,000	人民币普通股	21,000,000					

深圳市投资控股有限公司	13,669,549	人民币普通股	13,669,549
深圳市东部开发(集团)有限公司	10,805,839	人民币普通股	10,805,839
陕西恒通果汁集团股份有限公司	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
中国国际金融股份有限公司	3,710,075	人民币普通股	3,710,075
九泰基金—广发银行—昆仑分级 1 号资产管理计划	3,622,565	人民币普通股	3,622,565
九泰基金—广发银行—九泰基金—永乐分级 2 号资产管理计划	3,000,281	人民币普通股	3,000,281
华润深国投信托有限公司—润之信 13 期集合资金信托计划	2,825,753	人民币普通股	2,825,753
佳兆业捷信物流(深圳)有限公司	2,235,166	人民币普通股	2,235,166
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	1,942,500	人民币普通股	1,942,500
前 10 名无限售条件普通股股东之间, 以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	1、公司第三大股东深圳市东部开发(集团)有限公司为第四大股东陕西恒通果汁集团股份有限公司的控股股东, 双方为一致行动人。 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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司无控股股东。

公司原控股股东为深圳市东部开发(集团)有限公司, 占公司股份总数的30.13%。2015年9月14日, 东部集团将其所持有的本公司2,100万股股份(占公司股份总数的15.13%)转让给华旗同德, 并于2015年10

月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股份变更登记手续。

截至本报告期末，华旗同德持有公司21,000,000股无限售条件流通股（占公司股份总数的15.13%），为公司第一大股东，东部集团持有公司10,805,839.00股无限售条件流通股（占公司股份总数的7.79%），为公司第三大股东，且华旗同德在公司董事会仅1个董事席位，因此华旗同德不能实际控制公司，公司目前无控股股东。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司无实际控制人。

公司原控股股东为深圳市东部开发（集团）有限公司，占公司股份总数的 30.13%。2015 年 9 月 14 日，东部集团将其所持有的本公司 2,100 万股股份（占公司股份总数的 15.13%）转让给华旗同德，并于 2015 年 10 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股份变更登记手续。

截至本报告期末，华旗同德持有公司21,000,000股无限售条件流通股（占公司股份总数的15.13%），为公司第一大股东，东部集团持有公司10,805,839股无限售条件流通股（占公司股份总数的7.79%），为公司第三大股东，华旗同德实际控制人姜洪文、赵诚未直接持有公司股份，亦未通过其他股东间接持有公司股份，且华旗同德在公司董事会仅1个董事席位，因此华旗同德不能实际控制公司，公司无实际控制人。



## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2016 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2016 年年报。

## 第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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

2017 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	294,585,375.85	221,546,539.23
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	39,296,929.23	57,971,950.09
应收账款	693,471,528.56	642,433,694.36
预付款项	12,034,240.70	13,567,923.70
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	27,558,709.12	24,939,302.31
买入返售金融资产		

存货	467,668,563.09	394,180,071.26
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	18,445,293.71	11,188,846.63
流动资产合计	1,553,060,640.26	1,365,828,327.58
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	1,950,247.14	1,992,498.72
固定资产	79,004,759.65	90,056,117.94
在建工程	45,148,778.64	17,609,625.67
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	5,389,037.77	7,521,096.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,277,094.32	5,098,442.76
递延所得税资产	22,609,470.52	22,609,470.52
其他非流动资产	3,567,158.07	3,249,579.34
非流动资产合计	161,946,546.11	148,136,830.99
资产总计	1,715,007,186.37	1,513,965,158.57
流动负债：		
短期借款	219,500,000.00	228,700,200.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	164,694,447.65	145,962,151.00

应付账款	448,485,619.25	372,151,879.59
预收款项	194,614,204.99	107,975,519.23
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	33,516,278.63	33,263,795.77
应交税费	39,569,597.38	44,049,544.46
应付利息		
应付股利	8,709,399.31	3,159,149.71
其他应付款	68,315,262.44	44,991,910.82
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,740,324.11	10,197,586.59
其他流动负债		
流动负债合计	1,180,145,133.76	990,451,737.17
非流动负债：		
长期借款	66,937,980.98	66,937,980.98
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	756,310.50	971,222.78
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	67,694,291.48	67,909,203.76
负债合计	1,247,839,425.24	1,058,360,940.93
所有者权益：		
股本	138,756,240.00	138,756,240.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	102,532,388.02	102,532,388.02
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	884,337.63	752,003.35
盈余公积	48,136,368.37	48,136,368.37
一般风险准备		
未分配利润	110,737,434.41	97,107,737.01
归属于母公司所有者权益合计	401,046,768.43	387,284,736.75
少数股东权益	66,120,992.70	68,319,480.89
所有者权益合计	467,167,761.13	455,604,217.64
负债和所有者权益总计	1,715,007,186.37	1,513,965,158.57

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：阳小年

会计机构负责人：张慧

**(二) 母公司资产负债表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	158,286,203.56	154,472,192.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	20,989,318.05	36,543,056.33
应收账款	293,493,772.21	300,772,736.78
预付款项	7,693,461.27	11,460,737.73
应收利息		
应收股利	650,000.00	650,000.00
其他应收款	373,349,667.47	353,379,900.25
存货	5,583,937.46	11,176,837.09
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	860,046,360.02	868,455,460.95
非流动资产：		
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	136,387,984.02	136,387,984.02
投资性房地产	1,950,247.14	1,992,498.72
固定资产	46,150,101.15	52,708,548.52
在建工程	32,864,047.60	7,902,543.17
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,413,443.40	4,793,562.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,164,970.72	2,109,166.84
递延所得税资产	10,475,059.14	10,475,059.14
其他非流动资产		
非流动资产合计	233,405,853.17	216,369,363.39
资产总计	1,093,452,213.19	1,084,824,824.34
流动负债：		
短期借款	219,500,000.00	228,700,200.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	147,524,447.65	132,957,900.50
应付账款	119,751,094.55	123,237,964.24
预收款项	2,258.56	18,450.96
应付职工薪酬	16,109,785.77	15,072,337.36
应交税费	25,709,028.94	24,055,235.00
应付利息		
应付股利	5,550,249.60	
其他应付款	141,791,972.31	146,705,874.41
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,978,581.33	8,419,013.85
其他流动负债		
流动负债合计	677,917,418.71	679,166,976.32



非流动负债：		
长期借款	66,000,000.00	66,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	455,433.31	455,433.31
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	66,455,433.31	66,455,433.31
负债合计	744,372,852.02	745,622,409.63
所有者权益：		
股本	138,756,240.00	138,756,240.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,286,336.50	80,286,336.50
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	585,480.58	479,817.15
盈余公积	48,136,368.37	48,136,368.37
未分配利润	81,314,935.72	71,543,652.69
所有者权益合计	349,079,361.17	339,202,414.71
负债和所有者权益总计	1,093,452,213.19	1,084,824,824.34

### （三）合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	545,542,187.78	450,294,453.54
其中：营业收入	545,542,187.78	450,294,453.54
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	543,187,138.94	435,527,919.40
其中：营业成本	493,267,260.01	383,875,876.15
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		
税金及附加	5,419,227.84	4,292,932.66
销售费用	7,515,879.07	6,471,357.24
管理费用	26,168,133.31	27,307,588.21
财务费用	9,302,711.54	9,685,135.02
资产减值损失	1,513,927.17	3,895,030.12
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	256,193.36	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,611,242.20	14,766,534.14
加：营业外收入	25,276,429.14	1,264,429.30
其中：非流动资产处置利得	4,687,878.38	29,810.68
减：营业外支出	2,714,422.42	764,520.46
其中：非流动资产处置损失	1,945,037.68	267,694.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,173,248.92	15,266,442.98
减：所得税费用	8,205,170.50	5,641,572.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,968,078.42	9,624,870.25
归属于母公司所有者的净利润	19,179,947.00	7,759,603.52
少数股东损益	-2,211,868.58	1,865,266.73
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		

2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	16,968,078.42	9,624,870.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,179,947.00	7,759,603.52
归属于少数股东的综合收益总额	-2,211,868.58	1,865,266.73
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.1382	0.0559
(二)稀释每股收益	0.1382	0.0559

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：杨国富

主管会计工作负责人：阳小年

会计机构负责人：张慧

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	230,715,153.91	192,886,658.29
减：营业成本	215,029,151.77	165,283,137.91
税金及附加	1,304,636.52	738,301.19
销售费用	1,069,717.78	623,819.61
管理费用	14,686,293.04	14,542,638.47
财务费用	3,247,740.26	2,679,512.00
资产减值损失	912,795.34	1,570,794.85
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）	2,821,083.46	3,546,600.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
其他收益	41,281.08	

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-2,672,816.26	10,995,054.26
加：营业外收入	24,917,731.19	65,367.34
其中：非流动资产处置利得	4,604,620.80	
减：营业外支出	2,231,966.16	603,154.58
其中：非流动资产处置损失	1,804,128.25	171,787.04
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	20,012,948.77	10,457,267.02
减：所得税费用	4,691,416.14	1,718,416.36
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	15,321,532.63	8,738,850.66
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	15,321,532.63	8,738,850.66
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

**（五）合并现金流量表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	537,685,262.27	406,613,339.54
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	16,405,492.46	18,160,151.12
经营活动现金流入小计	554,090,754.73	424,773,490.66
购买商品、接受劳务支付的现金	324,058,765.27	288,387,681.34
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	54,733,966.16	50,279,605.38
支付的各项税费	38,492,971.71	40,891,516.58
支付其他与经营活动有关的现金	35,565,402.13	35,575,931.72
经营活动现金流出小计	452,851,105.27	415,134,735.02
经营活动产生的现金流量净额	101,239,649.46	9,638,755.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,762,693.80	70,630.00
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		1,220,000.00
投资活动现金流入小计	5,762,693.80	1,290,630.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,266,141.23	8,298,704.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	22,266,141.23	8,298,704.00
投资活动产生的现金流量净额	-16,503,447.43	-7,008,074.00

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	169,500,000.00	220,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	169,500,000.00	220,000,000.00
偿还债务支付的现金	178,976,829.96	222,882,940.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,980,153.55	8,561,334.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	186,956,983.51	231,444,275.14
筹资活动产生的现金流量净额	-17,456,983.51	-11,444,275.14
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	67,279,218.52	-8,813,593.50
加：期初现金及现金等价物余额	144,249,173.67	93,009,608.14
六、期末现金及现金等价物余额	211,528,392.19	84,196,014.64

**(六) 母公司现金流量表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	210,628,624.72	179,676,645.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	47,856,228.10	48,159,282.35
经营活动现金流入小计	258,484,852.82	227,835,927.35
购买商品、接受劳务支付的现金	170,991,823.48	168,277,218.57
支付给职工以及为职工支付的现金	25,591,390.81	23,836,494.81
支付的各项税费	10,866,161.02	17,349,800.97
支付其他与经营活动有关的现金	21,883,664.35	24,618,368.44
经营活动现金流出小计	229,333,039.66	234,081,882.79
经营活动产生的现金流量净额	29,151,813.16	-6,245,955.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		1,200,000.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,120,420.80	10,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,120,420.80	1,210,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,289,595.88	3,286,373.00
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	19,289,595.88	3,286,373.00
投资活动产生的现金流量净额	-14,169,175.08	-2,076,373.00
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	169,500,000.00	220,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	169,500,000.00	220,000,000.00
偿还债务支付的现金	178,500,000.00	221,736,264.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,927,386.19	8,491,564.96
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	186,427,386.19	230,227,829.02
筹资活动产生的现金流量净额	-16,927,386.19	-10,227,829.02
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	-1,944,748.11	-18,550,157.46
加: 期初现金及现金等价物余额	80,741,117.27	52,473,603.26
六、期末现金及现金等价物余额	78,796,369.16	33,923,445.80

## (七) 合并所有者权益变动表

本期金额

单位: 元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	138,756,2				102,532,3			752,003	48,136,36		97,107,73	68,319,48	455,604,2

	40.00			88.02		.35	8.37		7.01	0.89	17.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	138,756,240.00			102,532,388.02		752,003.35	48,136,368.37		97,107,737.01	68,319,480.89	455,604,217.64
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						132,334.28			13,629,697.40	-2,198,488.19	11,563,543.49
(一) 综合收益总额									19,179,947.00	-2,211,868.58	16,968,078.42
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-5,550,249.60		-5,550,249.60
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配									-5,550,249.60		-5,550,249.60
4. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备						132,334.28				13,380.39	145,714.67



1. 本期提取							296,862.78				45,596.39	342,459.17
2. 本期使用							-164,528.50				-32,216.00	-196,744.50
(六) 其他												
四、本期期末余额	138,756,240.00				102,532,388.02		884,337.63	48,136,368.37		110,737,434.41	66,120,992.70	467,167,761.13

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	138,756,240.00				102,532,388.02			568,374.94	48,031,766.62		94,197,957.78	62,464,806.31	446,551,533.67
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	138,756,240.00				102,532,388.02			568,374.94	48,031,766.62		94,197,957.78	62,464,806.31	446,551,533.67
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							183,628.41	104,601.75		2,909,779.23	5,854,674.58	9,052,683.97	
(一) 综合收益总额										9,952,192.98	5,876,348.45	15,828,541.43	
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								104,601.75		-7,042,413.75		-6,937,812.00	

1. 提取盈余公积								104,601.75		-104,601.75		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-6,937,812.00		-6,937,812.00
4. 其他												
(四)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												
(五)专项储备							183,628.41				-21,673.87	161,954.54
1. 本期提取							552,162.11				94,943.33	647,105.44
2. 本期使用							-368,533.70				-116,617.20	-485,150.90
(六)其他												
四、本期期末余额	138,756,240.00				102,532,388.02		752,003.35	48,136,368.37		97,107,737.01	68,319,480.89	455,604,217.64

## (八) 母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	138,756,240.00				80,286,336.50			479,817.15	48,136,368.37	71,543,652.69	339,202,414.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	138,756,240.00				80,286,336.50			479,817.15	48,136,368.37	71,543,652.69	339,202,414.71

三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)							105,663.43		9,771,283.03	9,876,946.46
(一) 综合收益总额									15,321,532.63	15,321,532.63
(二)所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配									-5,550,249.60	-5,550,249.60
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配									-5,550,249.60	-5,550,249.60
3. 其他										
(四)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										
(五) 专项储备							105,663.43			105,663.43
1. 本期提取							187,464.93			187,464.93
2. 本期使用							-81,801.50			-81,801.50
(六) 其他										
四、本期期末余额	138,756,240.00			80,286,336.50			585,480.58	48,136,368.37	81,314,935.72	349,079,361.17

上年金额

单位：元

项目	上期
----	----

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先 股	永续 债	其他							
一、上年期末余额	138,756,240.00				80,286,336.50			299,496.67	48,031,766.62	77,540,048.90	344,913,888.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	138,756,240.00				80,286,336.50			299,496.67	48,031,766.62	77,540,048.90	344,913,888.69
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								180,320.48	104,601.75	-5,996,396.21	-5,711,473.98
（一）综合收益总额										1,046,017.54	1,046,017.54
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									104,601.75	-7,042,413.75	-6,937,812.00
1. 提取盈余公积									104,601.75	-104,601.75	
2. 对所有者（或股东）的分配										-6,937,812.00	-6,937,812.00
3. 其他											
（四）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											
（五）专项储备								180,320.48			180,320.48

1. 本期提取							329,771.38			329,771.38
2. 本期使用							-149,450.90			-149,450.90
(六) 其他										
四、本期期末余额	138,756,240.00			80,286,336.50			479,817.15	48,136,368.37	71,543,652.69	339,202,414.71

### 三、公司基本情况

#### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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。公司现持有统一社会信用代码为91440300192192827L的营业执照。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2017年6月30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%。公司的认缴注册资本为138,756,240.00元。

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,总部地址: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。

#### (二) 经营范围

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)。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)。

### (三) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属混凝土和房地产行业, 主要产品或服务为商品混凝土的生产和销售、房地产的开发与销售。

### (四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2017 年 8 月 10 日批准报出。

## 四、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 17 户, 具体包括:

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
深圳市天地混凝土有限公司	控股子公司	一级	60.00	60.00
深圳市深康大岭山石矿有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市天地砼剂开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市天地物业管理有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市天地东建混凝土有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市深秦实业有限公司	控股子公司	一级	60.00	60.00
深圳市天地新型构件有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市天地石材有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳天地远东混凝土有限公司	控股子公司	一级	90.00	90.00
深圳市天地石矿有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市天地建材有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
株洲天地混凝土有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	控股子公司	一级	60.00	60.00
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	二级	65.00	65.00
深圳市天地建筑材料有限公司	控股子公司	一级	85.00	85.00
西安千禧国际置业有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
株洲天地中亿混凝土有限公司	控股子公司	一级	80.00	80.00

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比未发生变化。

## 五、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”) 进行确认和计量, 在此基础上, 结合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》(2014 年修订) 的规定, 编制财务报表。

## （二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 六、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，针对应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体的会计政策和会计估计。

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本报告期为 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日。

### （三）营业周期

营业周期为 12 个月，并且作为资产和负债的流动性划分标准。

### （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、分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、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。

#### 2、同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股

本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

### 3、非同一控制下的企业合并

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，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，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

### 4、为合并发生的相关费用

为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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围



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（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

## 2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将

该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2）处置子公司或业务

### ①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

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，本公司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；但是，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，在合并财务报表中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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1、合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- （1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### 2、共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### （八）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、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### （九）外币业务和外币报表折算

外币业务交易在初始确认时，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。

资产负债表日，外币货币性项目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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

#### （十）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

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

①取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

③属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

①该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

③包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

④包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（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) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本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。

### (3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资, 在取得时按公允价值(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。

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; 重分类日, 该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益, 在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出, 计入当期损益。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。

### (4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产, 是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产, 以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产, 在取得时按公允价值(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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失, 除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外, 直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时, 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, 将原直接计入其他综合收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。

本公司对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, 以及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, 按照成本计量。

### (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。

### 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

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；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且

能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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) 可供出售金融资产减值准备

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成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损



益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照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确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

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其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，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。

### 7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### (十一) 应收款项

#### 1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
无风险组合	不计提坏账准备
账龄分析法组合	账龄分析法

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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

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、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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，存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

## （十二）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、存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。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

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

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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。

#### （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

采用永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

(3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

#### 6、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

#### 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、维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### 9、质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

#### 10、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。

### **(十三) 划分为持有待售资产**

#### 1、持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售的资产：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

#### 2、持有待售的非流动资产或处置组的计量

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，尚未确认的利得和损失计入当期损益。

#### **（十四）长期股权投资**

##### **1、初始投资成本的确定**

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注五 / 5、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。初始投资成本包

括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本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后，恢复确认投资收益。

### 3、长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允

价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### (4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

#### (5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

### 4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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。

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，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，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。



(2) 在合并财务报表中, 对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 调整资本公积(股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益; 在丧失对子公司控制权时, 对于剩余股权, 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, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

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, 将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理, 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, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额, 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。

(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。

#### 5、共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排, 并且对该安排回报具有重大影响的活动决策, 需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在, 则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排, 该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的, 根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时, 将该单独主体作为合营企业, 采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时, 该单独主体作为共同经营, 本公司确认与共同经营利益份额相关的项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形, 并综合考虑所有事实和情况后, 判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程;(3) 与被投资单位之间发生重要交易;(4) 向被投资单位派出管理人员;(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

#### (十五) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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。

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。

## （十六）固定资产

### 1、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、固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，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。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3、固定资产后续计量及处置

#### （1）固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

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。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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

#### （2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### （3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

#### 4、融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

#### （十七）在建工程

##### 1、在建工程初始计量

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。

## (十八) 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,在符合资本化条件的情况下开始资本化,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。

### （十九）无形资产

#### 1、计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括外购软件、土地使用权等。

##### （1）无形资产的初始计量

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) 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

### ①使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

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

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

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。

### ②使用寿命不确定的无形资产

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。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

## 2、内部研究开发支出会计政策

### (1) 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。

### (2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

## （二十）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## （二十一）长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

## （二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工

薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

### 3、辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。



#### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

### （二十三）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。

### （二十四）股份支付

#### 1、股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不

存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

### 3、确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

### 4、会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## （二十五）优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

### 1、符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

(1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2、同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3、会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

## (二十六) 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。

(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。

合同或协议价款的收取采用递延方式,实质上具有融资性质的,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

## 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、提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:

- (1) 收入的金额能够可靠地计量;
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业;
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定;
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

## 4、建造合同收入的确认依据和方法

(1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ①合同总收入能够可靠地计量；
- ②与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

②合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

③如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

## 5、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

## (二十七) 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或非货币性资产。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

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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、会计处理方法

(1) 与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；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损益或冲减相关成本。

(3) 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

(4) 与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

## 4、企业取得政策性优惠贷款贴息

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，可以选择下列方法之一进行会计处理：

①以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

②以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

选择了上述两种方法之一后，应当一致地运用，不得随意变更。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

5、已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

- (1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值;
- (2) 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益;
- (3) 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

#### **(二十八) 递延所得税资产/递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

##### **1、确认递延所得税资产的依据**

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。但是, 同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认: (1) 该交易不是企业合并; (2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件的, 确认相应的递延所得税资产: 暂时性差异在可预见的未来很可能转回, 且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

##### **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:

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;
- (2) 非企业合并形成的交易或事项, 且该交易或事项发生时既不影响会计利润, 也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)所形成的暂时性差异;
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

#### **(二十九) 租赁**

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人, 该租赁为融资租赁, 其他租赁则为经营租赁。

##### **1、经营租赁的会计处理方法**

(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、融资租赁的会计处理方法

(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。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注六/(十六)固定资产。

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。

## (三十) 其他重要的会计政策和会计估计

### 1、终止经营

本公司将满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分:

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 2、安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费,计入相关产品的成本或当期损益,同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时,属于费用性支出的,直接冲减专项储备。形成固定资产的,通过“在建工程”科目归集所发生的支出,待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产;同时,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。

## (三十一) 重要会计政策和会计估计变更

### 1、重要会计政策变更

适用  不适用



会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行财政部 2017 年 5 月 10 日发布的关于印发修订《企业会计准则第 16 号--政府补助》的通知（财会〔2017〕15 号）的规定。该规定自 2017 年 6 月 12 日起实施，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至新准则施行日之间新增的政府补助根据新准则进行调整。	经第八届董事会第四十九次临时会议审议通过	公司将修改财务报表列报，与日常活动有关的政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报。
执行财政部 2017 年 4 月 28 日发布的关于印发《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知（财会〔2017〕13 号）的规定。该规定自 2017 年 5 月 28 日起实施。	经第八届董事会第四十九次临时会议审议通过	公司将根据要求对符合条件的事项在财务报告中进行相应的披露。

## 2、重要会计估计变更

适用  不适用

### （三十二）其他

#### 1、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

## 七、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、房地产开发或提供应税劳务收入	3%、5%、6%、11%、17%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
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%
房产税	房产原值的 70%或租金收入	1.2%、12%

## 八、合并财务报表项目注释

### （一）货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	55,877.58	36,929.44
银行存款	211,472,514.61	144,212,244.23

其他货币资金	83,056,983.66	77,297,365.56
合计	294,585,375.85	221,546,539.23

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	79,489,834.40	73,731,075.50
担保保证金	567,149.26	566,290.06
履约保证金	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	83,056,983.66	77,297,365.56

## (二) 应收票据

### 1、应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	11,903,877.27	25,801,978.36
商业承兑票据	27,393,051.96	32,169,971.73
合计	39,296,929.23	57,971,950.09

### 2、期末公司已质押的应收票据

无。

### 3、期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	38,949,478.26	
商业承兑票据	1,515,587.44	
合计	40,465,065.70	

### 4、期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无。

## (三) 应收账款

### 1、应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提	793,482.9	99.97%	100,011.4	12.60%	693,471.5	740,689.1	99.96%	98,255.45	13.27%	642,433.6

坏账准备的应收账款	81.18		52.62		28.56	46.83		2.47		94.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	268,604.44	0.03%	268,604.44	100.00%	0.00	268,604.44	0.04%	268,604.44	100.00%	0.00
合计	793,751,585.62	100.00%	100,280,057.06	12.63%	693,471,528.56	740,957,751.27	100.00%	98,524,056.91	13.30%	642,433,694.36

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	566,998,051.17	28,349,902.57	5.00%
1 至 2 年	134,094,208.01	13,409,420.80	10.00%
2 至 3 年	44,048,027.70	13,214,408.31	30.00%
3 至 4 年	5,743,392.56	2,871,696.28	50.00%
4 至 5 年	2,166,385.35	1,733,108.27	80.00%
5 年以上	40,432,916.39	40,432,916.39	100.00%
合计	793,482,981.18	100,011,452.62	12.60%

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：

无。

#### 2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,663,586.70 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,907,586.55 元。

#### 3、本期实际核销的应收账款情况

公司本期无实际核销的应收账款。

#### 4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深圳市鹏城建筑集团有限公司	67,790,672.11	8.54%	6,494,615.36
二十三冶集团第二工程有限公司	42,083,632.83	5.30%	2,305,390.83
中建三局第一建设工程有限责任公司深圳分公司	37,454,538.96	4.72%	1,878,381.38

广西华业建筑工程有限公司	28,924,523.34	3.64%	1,446,226.17
浙江广宏建设有限公司	26,346,177.50	3.32%	1,586,082.78
合计	202,599,544.74	25.52%	13,710,696.52

5、因金融资产转移而终止确认的应收账款

期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

6、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

期末无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	11,699,945.70	97.22%	13,077,155.54	96.39%
1 至 2 年			129,095.00	0.95%
2 至 3 年	79,295.00	0.66%	151,116.40	1.11%
3 年以上	255,000.00	2.12%	210,556.76	1.55%
合计	12,034,240.70	--	13,567,923.70	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

期末无账龄超过一年且金额重要的预付款项。

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
华润水泥投资有限公司	2,946,297.40	24.48%	1 年以内	预付水泥采购款
湖南智汇工程机械有限公司	1,665,000.00	13.84%	1 年以内	预付搅拌车购置款
深圳市佳合贸易有限公司	1,260,230.00	10.47%	1 年以内	预付搅拌车购置款
上海海螺建材国际贸易有限公司广东分公司	1,000,000.00	8.31%	1 年以内	预付水泥采购款
中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	774,501.53	6.44%	1 年以内	预付车辆保险费
合计	7,646,028.93	63.54%	---	---

(五) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	53,737,304.69	100.00%	26,178,595.57	48.72%	27,558,709.12	51,359,970.86	100.00%	26,420,668.55	51.44%	24,939,302.31
其中：账龄组合	48,436,822.03	90.14%	26,178,595.57	54.05%	22,258,226.46	46,187,366.73	89.93%	26,420,668.55	57.20%	19,766,698.18
其他组合	5,300,482.66	9.86%	0.00	0.00%	5,300,482.66	5,172,604.13	10.07%	0.00	0.00%	5,172,604.13
合计	53,737,304.69	100.00%	26,178,595.57	48.72%	27,558,709.12	51,359,970.86	100.00%	26,420,668.55	51.44%	24,939,302.31

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	13,460,054.73	673,002.74	5.00%
1 至 2 年	8,403,028.34	840,302.83	10.00%
2 至 3 年	1,982,226.98	594,668.09	30.00%
3 至 4 年	894,522.10	447,261.05	50.00%
4 至 5 年	368,145.10	294,516.08	80.00%
5 年以上	23,328,844.78	23,328,844.78	100.00%
合计	48,436,822.03	26,178,595.57	54.05%

确定该组合依据的说明：

其他组合中的其他应收款项为应收西安市住房保障和房屋管理局物业保修金（政府将退回）和物业公司酬金制业主权益款，以上款项均无坏账风险。

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

## 2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 801,567.69 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,043,640.67 元。

## 3、本期实际核销的其他应收款情况

公司本期无实际核销的其他应收款。

## 4、其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	23,433,701.62	22,836,651.98
押金、保证金	23,078,765.04	20,928,846.70
股权转让款	1,864,325.76	1,864,325.76
垫付诉讼和律师办案费	1,302,006.00	1,302,006.00
应收租金	1,336,602.98	1,696,327.40
车辆事故垫付款	432,721.20	375,940.43
备用金及员工暂借款	2,007,197.64	2,075,169.72
代垫员工社保公积金及食堂伙食费	281,984.45	280,702.87
合计	53,737,304.69	51,359,970.86

## 5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市地矿局	资源生态保证金	6,348,000.00	5 年以上	11.81%	6,348,000.00
深圳市西港混凝土制品有限公司	保证金及代垫款	5,429,150.00	1-2 年	10.10%	421,457.50
连云港市住房公积金管理中心东海县管理部	保证金	5,421,000.00	1-3 年	10.09%	416,300.00
深圳凯意达土石方有限公司	租金及代垫水电费	2,503,057.41	1 年以内	4.66%	125,152.87
宝安区人民法院	诉讼赔偿款	2,351,956.00	5 年以上	4.38%	2,351,956.00
合计	--	22,053,163.41	--	41.04%	9,662,866.37

## 6、涉及政府补助的应收款项

期末无涉及政府补助的应收款项。

## 7、因金融资产转移而终止确认的其他应收款

期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

## 8、转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

**(六) 存货**

## 1、存货分类

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	260,894,642.79	0.00	260,894,642.79	128,242,199.73		128,242,199.73
已完工开发产品	61,140,406.37	0.00	61,140,406.37	111,728,817.61		111,728,817.61
出租开发产品	119,589,584.22	0.00	119,589,584.22	121,566,157.02		121,566,157.02
原材料	11,196,757.27	226,465.06	10,970,292.21	10,468,525.12	226,465.06	10,242,060.06
在产品	180,654.73	180,654.73	0.00	190,568.40	180,654.73	9,913.67
库存商品	16,518,528.86	1,583,242.86	14,935,286.00	23,837,213.53	1,583,242.86	22,253,970.67
低值易耗品	138,351.50	0.00	138,351.50	136,952.50		136,952.50
委托代销商品	57,756.54	57,756.54		57,756.54	57,756.54	
合计	469,716,682.28	2,048,119.19	467,668,563.09	396,228,190.45	2,048,119.19	394,180,071.26

## (1) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
东海天地国际公馆一期西区	2013年03月	2017年12月	333,000,000.00	48,244,579.68			184,576.93	48,429,156.61	5,341,258.37		其他
东海天地国际公馆一期东区	2016年10月	2018年10月	358,000,000.00	79,997,620.05			42,674,576.70	122,672,196.75	1,168,411.57		其他
西丽街道深秦茶光城市更新项目							89,793,289.43	89,793,289.43			其他
合计	--	--	691,000,000.00	128,242,199.73			132,652,443.06	260,894,642.79	6,509,669.94		--

公司新增项目“西丽街道深秦茶光城市更新项目”本期增加的开发成本主要系由应付深圳市规划和国土资源委员会的地价款形成。

## (2) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安天地时代广场	2009年12月01日	129,997,686.68		2,035,746.75	127,961,939.93
天地峰景项目	2006年11月01日	961,502.98			961,502.98
东海天地国际公馆一期西区		102,335,784.97		50,529,237.29	51,806,547.68
合计	--	233,294,974.63		52,564,984.04	180,729,990.59

## (3) 出租开发产品

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安天地时代广场	121,566,157.02		1,976,572.80	119,589,584.22
合计	121,566,157.02		1,976,572.80	119,589,584.22

## 2、存货跌价准备

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
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、存货期末余额中借款费用资本化率的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的 资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
开发产品	6,447,226.07		559,529.06	3,979.91	5,883,717.10	---
开发成本	1,251,760.21			2,762.10	1,248,998.11	9.76
合计	7,698,986.28		559,529.06	6,742.01	7,132,715.21	---

## 4、存货受限情况

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
西安天地时代广场	76,523,481.55	75,080,808.63	为与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订 2017 圳中银上额协字第 0000058 号 1.8 亿元《授信额度协议》作抵押。
合计	76,523,481.55	75,080,808.63	--

## 5、期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无。

## (七) 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	15,166,913.63	10,911,061.43
待抵扣进项税	3,278,380.08	277,785.20
合计	18,445,293.71	11,188,846.63



**(八) 可供出售金融资产**

## 1、可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00	
按成本计量的	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00	
合计	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	9,000,000.00	

## 2、期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无。

## 3、期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
绍兴市型钢造船厂	500,000.00			500,000.00	500,000.00			500,000.00	9.00%	
深圳乡镇企业投资开发有限公司	5,300,000.00			5,300,000.00	5,300,000.00			5,300,000.00	18.00%	
深圳市中金汇国际投资有限公司	3,200,000.00			3,200,000.00	3,200,000.00			3,200,000.00	8.89%	
合计	9,000,000.00			9,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00	--	

## 4、报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	9,000,000.00		9,000,000.00
期末已计提减值余额	9,000,000.00		9,000,000.00

## 5、可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

无。

**(九) 投资性房地产**

## 1、采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				

1.期初余额	2,668,524.00			2,668,524.00
4.期末余额	2,668,524.00			2,668,524.00
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	676,025.28			676,025.28
2.本期增加金额	42,251.58			42,251.58
(1) 计提或摊销	42,251.58			42,251.58
4.期末余额	718,276.86			718,276.86
三、减值准备				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,950,247.14			1,950,247.14
2.期初账面价值	1,992,498.72			1,992,498.72

## 2、采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

## 3、未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

**(十) 固定资产**

## 1、固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	51,092,907.06	64,453,265.81	136,538,932.81	7,083,070.56	12,694,736.21	271,862,912.45
2.本期增加金额		344,980.00	116,900.00	331,390.27	219,933.00	1,013,203.27
(1) 购置		344,980.00	116,900.00	331,390.27	219,933.00	1,013,203.27
3.本期减少金额	325,418.75	15,213,260.03	1,062,733.05	395,193.00	105,899.56	17,102,504.39
(1) 处置或报废	325,418.75	15,213,260.03	1,062,733.05	395,193.00	105,899.56	17,102,504.39
4.期末余额	50,767,488.31	49,584,985.78	135,593,099.76	7,019,267.83	12,808,769.65	255,773,611.33
二、累计折旧						
1.期初余额	24,866,133.54	53,727,953.50	85,700,403.38	5,434,262.04	12,078,042.05	181,806,794.51
2.本期增加金额	703,925.74	1,208,282.05	7,272,264.38	276,365.38	112,711.81	9,573,549.36
(1) 计提	703,925.74	1,208,282.05	7,272,264.38	276,365.38	112,711.81	9,573,549.36
3.本期减少金额	79,601.79	13,389,048.79	795,777.07	261,106.92	85,957.62	14,611,492.19
(1) 处置或报废	79,601.79	13,389,048.79	795,777.07	261,106.92	85,957.62	14,611,492.19
4.期末余额	25,490,457.49	41,547,186.76	92,176,890.69	5,449,520.50	12,104,796.24	176,768,851.68

三、减值准备						
四、账面价值						
1.期末账面价值	25,277,030.82	8,037,799.02	43,416,209.07	1,569,747.33	703,973.41	79,004,759.65
2.期初账面价值	26,226,773.52	10,725,312.31	50,838,529.43	1,648,808.52	616,694.16	90,056,117.94

## 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情况

无。

## 4、通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
机器设备	522,595.27

## 5、未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
良材简易房	3,280.45	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
良材综合宿舍楼	494,729.96	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
建材办公楼	1,056,322.52	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
天地大厦办公楼	1,414,539.05	部分有绿本房产证，其余未办理
机电公司移交房产	243,154.86	与中建公司房产连接在一起，无法分割办理房产证
太平洋工业区一栋六楼 604 小区	363,933.73	集资房，暂不具备办理房产证条件
良材厂房及宿舍	3,837,866.10	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
天地峰景园小区地下车库	5,783,095.64	政策原因，尚未办理产权证
旧办公楼四楼	89,447.50	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
旧办公楼二楼	39,502.07	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
天地大厦停车场	54,397.19	政策原因，尚未办理产权证
职工住宅楼	133,728.80	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
合计	13,513,997.87	

## (十一) 在建工程

## 1、在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

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	
中亿公司新站建设工程	12,249,831.04		12,249,831.04	9,707,082.50		9,707,082.50
宝创分公司新站建设工程	16,528,666.73		16,528,666.73	4,872,007.90		4,872,007.90
东建分公司新站建设工程	14,451,256.80		14,451,256.80	1,146,411.20		1,146,411.20
横岗公司筒仓库存监控系统	34,900.00	0.00	34,900.00			
合计	72,618,144.41	27,469,365.77	45,148,778.64	45,078,991.44	27,469,365.77	17,609,625.67

## 2、重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	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
中亿公司新站建设工程	20,000,000.00	9,707,082.50	2,542,748.54			12,249,831.04	61.25%	61.25%				其他
宝创分公司新站建设工程	27,000,000.00	4,872,007.90	11,656,658.83			16,528,666.73	61.22%	61.22%				其他
东建分公司新站建设工程	20,000,000.00	1,146,411.20	13,304,845.60			14,451,256.80	72.26%	72.26%				其他
合计	67,000,000.00	15,725,501.60	27,504,252.97			43,229,754.57	--	--				--

## 3、本期计提在建工程减值准备情况

无。

## 4、在建工程期末减值准备情况

单位：元

项目	计提金额	计提原因
西丽厂房	838,487.37	见在建工程说明（1）
南澳培训中心大楼	3,056,000.00	见在建工程说明（2）
竹料镇房屋	23,574,878.40	见在建工程说明（3）
合计	27,469,365.77	--

## 5、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

## 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。本公司已支付南澳海滨旅游中心人民币 3,000,000.00 元的固定回报费用和 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**

## 1、无形资产情况

单位:元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1.期初余额	16,248,853.69		3,525,850.00	19,774,703.69
3.本期减少金额	5,345,182.00			5,345,182.00
(2) 转入开发成本	5,345,182.00			5,345,182.00
4.期末余额	10,903,671.69		3,525,850.00	14,429,521.69

二、累计摊销				
1.期初余额	11,053,704.07		1,199,903.58	12,253,607.65
2.本期增加金额	263,852.30		180,042.54	443,894.84
(1) 计提	263,852.30		180,042.54	443,894.84
3.本期减少金额	3,657,018.57			3,657,018.57
(2) 转入开发成本	3,657,018.57			3,657,018.57
4.期末余额	7,660,537.80		1,379,946.12	9,040,483.92
三、减值准备				
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,243,133.89		2,145,903.88	5,389,037.77
2.期初账面价值	5,195,149.62		2,325,946.42	7,521,096.04

## 2、未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

## (十三) 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
道路改造工程	315,150.99		156,184.84		158,966.15
装修费	341,828.96		106,562.34		235,266.62
设备改造建设	1,524,789.33	373,771.99	346,088.10	464,582.83	1,087,890.39
搅拌站场地建设工程	1,165,051.32	527,073.60	445,493.51	118,352.91	1,128,278.50
其他长期待摊费用	1,751,622.16	122,535.92	207,465.42		1,666,692.66
合计	5,098,442.76	1,023,381.51	1,261,794.21	582,935.74	4,277,094.32

## (十四) 递延所得税资产/递延所得税负债

## 1、未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	85,511,613.48	21,377,903.37	85,511,613.48	21,377,903.37
可抵扣亏损	4,926,268.58	1,231,567.15	4,926,268.58	1,231,567.15
合计	90,437,882.06	22,609,470.52	90,437,882.06	22,609,470.52

## 2、未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	79,464,524.11	77,950,596.94

可抵扣亏损	31,869,995.11	28,438,386.56
合计	111,334,519.22	106,388,983.50

## 3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2017		4,479,256.54	
2018	6,379,697.06	6,379,697.06	
2019	1,961,829.23	1,961,829.23	
2020	10,013,102.74	10,013,102.74	
2021	5,604,500.99	5,604,500.99	
2022	7,910,865.09		
合计	31,869,995.11	28,438,386.56	--

## (十五) 其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付设计费	2,974,528.30	2,433,097.69
预付工程款	592,629.77	816,481.65
合计	3,567,158.07	3,249,579.34

## (十六) 短期借款

## 1、短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	179,500,000.00	175,000,000.00
信用借款		3,700,200.00
保证+抵押借款	40,000,000.00	50,000,000.00
合计	219,500,000.00	228,700,200.00

## 短期借款分类的说明：

(1) 保证借款 17,950 万元。系我公司分别向广发银行滨海支行借款人民币 2,000 万元，中信银行福田支行借款人民币 5,000 万元，平安银行总行营业部借款人民币 5,000 万元，光大银行深南支行借款人民币 2,000 万元，浦发银行深圳分行营业部借款人民币 2,000 万元，民生银行深圳分行借款人民币 1,950 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) 保证+抵押借款 4,000 万元。系我公司向中国银行深圳时代金融中心支行借款人民币 4,000 万元，由深圳市东部开发（集团）有限公司和子公司西安千禧国际置业有限公司共同提供连带责任担保，同时以

西安千禧国际置业有限公司的自有物业作抵押；

(3) 资产负债表日后已偿还金额 20,000,000.00 元。

## 2、已逾期未偿还的短期借款情况

无。

## (十七) 应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	164,694,447.65	145,962,151.00
合计	164,694,447.65	145,962,151.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## (十八) 应付账款

### 1、应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	299,279,916.95	286,723,920.99
应付工程款	149,205,702.30	85,427,958.60
合计	448,485,619.25	372,151,879.59

### 2、账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中铁建设集团有限公司	39,239,467.04	待付工程款
黄国仙	7,709,775.20	待付材料采购款
西安市城北供热有限责任公司	7,073,990.00	房地产项目未结算
黄丹	6,547,630.44	待付材料采购款
连云港市博联园林工程有限公司	3,349,480.63	待付工程款
合计	63,920,343.31	--

## (十九) 预收款项

### 1、预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	191,963,860.00	105,211,940.00
预收租金	1,743,847.48	1,631,578.76
其他	906,497.51	1,132,000.47



合计	194,614,204.99	107,975,519.23
----	----------------	----------------

**(二十) 应付职工薪酬**

## 1、应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	32,788,325.57	48,965,250.59	48,244,319.92	33,509,256.24
二、离职后福利-设定提存计划	202,397.52	4,589,270.82	4,784,645.95	7,022.39
三、辞退福利	273,072.68	1,146,191.45	1,419,264.13	
合计	33,263,795.77	54,700,712.86	54,448,230.00	33,516,278.63

## 2、短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	21,020,668.38	40,920,378.45	41,042,378.73	20,898,668.10
2、职工福利费	17,861.54	3,043,518.39	3,031,289.39	30,090.54
3、社会保险费	131,520.75	1,869,072.53	1,964,702.73	35,890.55
其中：医疗保险费	116,955.33	1,509,262.40	1,593,573.58	32,644.15
工伤保险费	7,365.88	227,074.32	232,712.19	1,728.01
生育保险费	7,199.54	132,735.81	138,416.96	1,518.39
4、住房公积金	1,050.80	1,245,497.74	1,244,405.35	2,143.19
5、工会经费和职工教育经费	11,617,224.10	1,886,010.37	960,770.61	12,542,463.86
8、其他短期薪酬		773.11	773.11	0.00
合计	32,788,325.57	48,965,250.59	48,244,319.92	33,509,256.24

## 3、设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	197,899.69	4,419,030.34	4,609,907.64	7,022.39
2、失业保险费	4,497.83	169,840.48	174,338.31	
3、企业年金缴费		400.00	400.00	
合计	202,397.52	4,589,270.82	4,784,645.95	7,022.39

**(二十一) 应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,723,917.90	4,874,481.87
企业所得税	20,518,999.16	19,383,587.34

个人所得税	673,165.36	5,981,465.80
城市维护建设税	256,750.48	299,893.09
营业税	2,164,630.06	2,164,630.06
房产税	97,948.58	97,948.58
土地使用税		60,700.84
土地增值税	10,867,772.50	10,867,772.50
教育费附加	194,054.93	225,019.68
其他	72,358.41	94,044.70
合计	39,569,597.38	44,049,544.46

**(二十二) 应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	8,709,399.31	3,159,149.71
合计	8,709,399.31	3,159,149.71

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

我公司本报告期末应支付普通股股利的股东为香港文华石矿有限公司，金额 3,159,149.71 元，尚未支付的原因为近年来无法获得该股东银行账号。

**(二十三) 其他应付款**

## 1、按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	41,373,977.68	22,694,709.45
收职工房改款	4,220,376.93	4,220,376.93
押金及保证金	6,189,137.81	8,788,258.88
应付项目工程款及保修金	5,648,215.21	1,961,946.60
代收代缴款项	1,207,017.38	1,313,313.93
应付股权转让款		401,073.30
融资担保费	2,888,133.47	1,464,489.63
应付车辆事故保险赔付款	310,856.76	221,338.10
应付租金	4,439,847.20	1,888,704.00
应付搅拌车购置款	2,037,700.00	2,037,700.00
合计	68,315,262.44	44,991,910.82

## 2、账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
购房职工	4,220,376.93	代收购房款
深圳凯意达土石方有限公司	3,000,000.00	租赁押金
深圳中集车辆销售有限公司盐田分公司	2,037,700.00	待付搅拌车购置款
合计	9,258,076.93	--

**(二十四) 一年内到期的非流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,409,742.78	4,468,572.74
一年内到期的长期应付款	1,289,300.22	5,646,451.66
一年内到期的递延收益	41,281.11	82,562.19
合计	2,740,324.11	10,197,586.59

其他说明：

一年内到期的长期应付款系公司向中联重科公司购买的分两年期支付的混凝土搅拌车购置款将于一年内支付的款项；

一年内到期的递延收益系公司收到的企业信息化建设项目专项资助款，按照与资产摊销配比的原则将于一年内确认的营业外收入金额。

**(二十五) 长期借款**

## 1、长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	937,980.98	937,980.98
保证+抵押借款	66,000,000.00	66,000,000.00
合计	66,937,980.98	66,937,980.98

长期借款分类的说明：

保证借款系本公司及下属子公司向招商银行深圳蛇口支行借入的混凝土搅拌车按揭贷款，由深圳中集车辆销售有限公司提供连带担保责任；

保证+抵押借款系我公司向中国银行深圳时代金融中心支行借入的两年期贷款，由深圳市东部开发(集团)有限公司和子公司西安千禧国际置业有限公司共同提供连带责任担保，同时以西安千禧国际置业有限公司的自有物业作抵押。

**(二十六) 递延收益**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	971,222.78		214,912.28	756,310.50	2014 年企业信息化建设项目资助及 2015-2016 年天地国际公馆小区可再生能源建筑应用示范项目补贴
合计	971,222.78		214,912.28	756,310.50	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	转入其他收益金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
2014 年企业信息化建设项目资助	455,433.31					455,433.31	与资产相关
天地国际公馆小区可再生能源建筑应用示范项目补贴	515,789.47				214,912.28	300,877.19	与资产相关
合计	971,222.78				214,912.28	756,310.50	--

### (二十七) 股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		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

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。

### (二十八) 资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	93,603,723.29			93,603,723.29
其他资本公积	8,928,664.73			8,928,664.73
合计	102,532,388.02			102,532,388.02

### (二十九) 专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	752,003.35	296,862.78	164,528.50	884,337.63
合计	752,003.35	296,862.78	164,528.50	884,337.63

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

专项储备系本公司所属的混凝土公司按照《关于印发企业安全生产费用提取和使用管理办法的通知》(财企【2012】16号)文件规定提取的专门用于完善、改进企业安全生产条件的安全生产费用。

公司本报告期计提安全生产费用 296,862.78 元，按文件规定使用范围用于改善企业安全生产条件的支出 164,528.50 元。

**(三十) 盈余公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	20,384,909.97			20,384,909.97
任意盈余公积	27,751,458.40			27,751,458.40
合计	48,136,368.37			48,136,368.37

**(三十一) 未分配利润**

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	97,107,737.01	94,197,957.78
调整后期初未分配利润	97,107,737.01	94,197,957.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	19,179,947.00	9,952,192.98
减：提取法定盈余公积		104,601.75
应付普通股股利	5,550,249.60	6,937,812.00
期末未分配利润	110,737,434.41	97,107,737.01

调整期初未分配利润明细：

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

**(三十二) 营业收入和营业成本**

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	542,759,172.32	492,627,232.80	448,070,826.62	383,856,666.79
其他业务	2,783,015.46	640,027.21	2,223,626.92	19,209.36
合计	545,542,187.78	493,267,260.01	450,294,453.54	383,875,876.15

本报告期公司主营业务收入同比增加 94,688,345.70 元，增幅 21.13%，主要受公司商品混凝土销量同比增加以及产品单位售价同比上升的影响；主营业务成本则同比增加 108,770,566.01 元，增幅达 28.34%，主要受公司商品混凝土产量同比增加以及产品原材料采购价格同比较大幅度上升的影响，使得公司主营业务毛利率为 9.24%，较上年同期毛利率 14.33% 下降约 5 个百分点。

**(三十三) 税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,355,286.84	1,053,174.48
教育费附加	1,005,054.66	785,818.87
房产税	835,933.76	
土地使用税	255,651.99	
车船使用税	99,251.52	
印花税	363,625.31	
营业税	1,504,423.76	2,453,939.31
合计	5,419,227.84	4,292,932.66

**(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	1,733,732.10	1,941,794.03
办公费	229,597.34	397,409.62
交通差旅费	693.10	7,172.10
车辆运杂费	301,254.50	180,924.71
广告代理费	2,262,331.91	2,162,791.00
宣传物料费	91,389.40	48,333.36
其他	2,896,880.72	1,732,932.42
合计	7,515,879.07	6,471,357.24

**(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	18,570,580.43	16,723,900.27
办公费	1,124,216.51	1,289,094.11
运杂费	978,982.70	1,159,661.65
折旧费	895,550.65	1,634,479.70
业务招待费	1,527,413.83	1,496,100.16
税金	67,183.10	1,358,791.51
聘请中介机构费	995,693.75	1,117,142.71
诉讼费	147,303.78	206,156.86
会务费	360,518.38	349,292.78

低值易耗品摊销	55,066.80	29,878.00
长期待摊费用摊销	130,931.52	136,202.32
无形资产摊销	443,894.84	544,694.84
其他	870,797.02	1,262,193.30
合计	26,168,133.31	27,307,588.21

**(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	8,367,983.49	8,603,030.99
减：利息收入	687,938.08	866,276.88
汇兑损益	635.71	-429.34
手续费	195,428.36	171,662.86
融资担保费	1,423,643.84	1,452,328.78
其他	2,958.22	324,818.61
合计	9,302,711.54	9,685,135.02

**(三十七) 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	1,513,927.17	3,895,030.12
合计	1,513,927.17	3,895,030.12

**(三十八) 其他收益**

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
企业信息化建设项目	41,281.08	
天地国际公馆小区可再生能源建筑应用示范项目	214,912.28	
合计	256,193.36	

根据财政部 2017 年 5 月 10 日发布的关于印发修订《企业会计准则第 16 号——政府补助》的通知（财会〔2017〕15 号）的规定，我公司本报告期按上述文件规定将 2017 年 1 月 1 日存在的与企业日常活动相关的政府补助调整至“其他收益”项目列报。

**(三十九) 营业外收入**

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	4,687,878.38	29,810.68	4,687,878.38
其中：固定资产处置利得	4,687,878.38	29,810.68	4,687,878.38

政府补助	16,268,477.20	894,131.96	16,268,477.20
罚款收入	61,394.00	163,065.65	61,394.00
违约金及定金		1,015.00	
其他	4,258,679.56	176,406.01	4,258,679.56
合计	25,276,429.14	1,264,429.30	25,276,429.14

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
混凝土生产场站搬迁补偿	深圳市福田区土地整备中心	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	16,268,477.20		与收益相关
企业信息化建设项目	深圳市财政委员会	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否		41,281.08	与资产相关
天地国际公馆小区可再生能源建筑应用示范项目	连云港市东海县住房与城乡建设局	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否		852,850.88	与资产相关
合计	--	--	--	--	--	16,268,477.20	894,131.96	--

#### (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	1,945,037.68	267,694.28	1,945,037.68
其中：固定资产处置损失	1,945,037.68	267,694.28	1,945,037.68
对外捐赠	7,496.10	9,750.00	7,496.10
罚款支出	295,603.50	63,763.30	295,603.50
其他	466,285.14	423,312.88	466,285.14
合计	2,714,422.42	764,520.46	2,714,422.42

#### (四十一) 所得税费用

##### 1、所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	8,205,170.50	5,641,572.73
合计	8,205,170.50	5,641,572.73

##### 2、会计利润与所得税费用调整过程

单位：元



项目	本期发生额
利润总额	25,173,248.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,293,312.23
调整以前期间所得税的影响	447,722.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	378,439.36
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,085,696.52
所得税费用	8,205,170.50

#### (四十二) 现金流量表项目

##### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	15,690,994.38	17,284,274.24
利息收入	687,938.08	866,276.88
营业外收入	26,560.00	9,600.00
合计	16,405,492.46	18,160,151.12

##### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	23,246,815.87	23,780,769.32
付现费用	12,318,586.26	11,795,162.40
合计	35,565,402.13	35,575,931.72

##### 3、收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
天地国际公馆小区可再生能源建筑应用示范项目补贴		1,220,000.00
合计		1,220,000.00

##### 4、支付的其他与投资活动有关的现金

无。

##### 5、收到的其他与筹资活动有关的现金

无。

##### 6、支付的其他与筹资活动有关的现金

无。

**(四十三) 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	16,968,078.42	9,624,870.25
加：资产减值准备	1,513,927.17	3,895,030.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,615,800.94	12,176,486.28
无形资产摊销	443,894.84	544,694.84
长期待摊费用摊销	1,261,794.21	1,524,709.27
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）	-2,744,080.70	388,784.60
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,240.00	8,699.00
财务费用（收益以“-”号填列）	9,791,627.33	10,055,359.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	-73,488,491.83	35,569,705.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-33,448,537.15	-12,321,502.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	171,324,396.23	-51,828,081.54
经营活动产生的现金流量净额	101,239,649.46	9,638,755.64
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	211,528,392.19	84,196,014.64
减：现金的期初余额	144,249,173.67	93,009,608.14
现金及现金等价物净增加额	67,279,218.52	-8,813,593.50

## 2、现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	211,528,392.19	144,249,173.67
其中：库存现金	55,877.58	36,929.44
可随时用于支付的银行存款	211,472,514.61	144,212,244.23
三、期末现金及现金等价物余额	211,528,392.19	144,249,173.67

**(四十四) 所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	83,056,983.66	银行承兑汇票保证金、担保保证金及履约保证金，见本报告第四节经营情况讨论与分析/四、资产及负债状况/3、截至报告期末的资产权利受限情况

存货	75,080,808.63	借款抵押, 见本报告第四节经营情况讨论与分析/四、资产及负债状况/3、截至报告期末的资产权利受限情况
合计	158,137,792.29	--

#### (四十五) 外币货币性项目

##### 1、外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港币	23,681.26	0.8679	20,552.97

## 九、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1、本期发生的非同一控制下企业合并

无。

#### 2、合并成本及商誉

无。

#### 3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

无。

#### 4、购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

#### 5、购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无。

#### 6、其他说明

无。

### (二) 同一控制下企业合并

#### 1、本期发生的同一控制下企业合并

无。

#### 2、合并成本

无。

#### 3、合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

### (三) 反向购买

无。

### (四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

### (五) 其他原因的合并范围变动

无。

### (六) 其他

无。

## 十、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市天地混凝土有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售	60.00%		投资设立
深圳市深康大岭山石矿有限公司	深圳	深圳	加工业	100.00%		投资设立
深圳市天地砼剂开发有限公司	深圳	深圳	加工业	51.00%	49.00%	投资设立
深圳市天地物业管理有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		投资设立
深圳市天地东建混凝土有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售	100.00%		投资设立
深圳市深秦实业有限公司	深圳	深圳	加工业	60.00%		投资设立
深圳市天地新型构件有限公司	深圳	深圳	加工业	100.00%		投资设立
深圳市天地石材有限公司	深圳	深圳	加工业	100.00%		投资设立
深圳天地远东混凝土有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售	90.00%		投资设立
深圳市天地石矿有限公司	深圳	深圳	加工业	100.00%		投资设立
深圳市天地建材有限公司	深圳	深圳	加工业	100.00%		投资设立
株洲天地混凝土有限公司	株洲	株洲	混凝土加工与销售	100.00%		投资设立
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产投资开发	60.00%		投资设立

连云港天地经纬房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发与销售		65.00%	投资设立
深圳市天地建筑材料有限公司	深圳	深圳	加工业	85.00%		同一控制下的企业合并
西安千禧国际置业有限公司	西安	西安	房地产开发与销售	100.00%		非同一控制下的企业合并
株洲天地中亿混凝土有限公司	株洲	株洲	混凝土加工与销售	80.00%		非同一控制下的企业合并

2、重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市天地混凝土有限公司	40.00%	1,642,800.98		28,483,780.39
深圳市深秦实业有限公司	40.00%	-643,624.76		-1,321,476.79
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	40.00%	-1,842,997.09		2,161,609.97
连云港天地经纬房地产开发有限公司	35.00%	-1,809,229.04		31,517,828.87
株洲天地中亿混凝土有限公司	20.00%	270,192.83		3,397,230.79

3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市天地混凝土有限公司	282,486,964.27	33,844,048.50	316,331,012.77	244,183,580.81	937,980.98	245,121,561.79	266,701,321.84	35,810,008.76	302,511,430.60	234,492,336.38	937,980.98	235,430,317.36
深圳市深秦实业有限公司	95,334,380.21	2,302,140.71	97,636,520.92	100,940,212.90		100,940,212.90	6,203,898.54	3,494,286.06	9,698,184.60	11,392,814.67		11,392,814.67
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	402,814.18	65,000.00	65,402,814.18	53,531,900.00		53,531,900.00	401,110.13	65,000.00	65,401,110.13	52,282,700.00		52,282,700.00
连云港天地经纬房地产开发有限公司	368,353,449.00	1,854,045.80	370,207,494.80	279,855,677.99	300,877.19	280,156,555.18	286,319,760.91	2,012,775.97	288,332,536.88	192,596,581.97	515,789.47	193,112,371.44
株洲天地中亿混凝土有限公司	88,414,374.78	18,083,123.47	106,497,498.25	89,511,344.28		89,511,344.28	80,064,810.62	16,720,503.43	96,785,314.05	81,174,355.53		81,174,355.53

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市天地混凝土有限公司	179,039,018.01	4,107,002.44	4,107,002.44	-11,616,802.96	151,710,813.19	9,120,593.89	9,120,593.89	-16,804,616.94
深圳市深秦实业有限公司		-1,609,061.91	-1,609,061.91	-16,862,807.76		-855,388.79	-855,388.79	-935,113.64

深圳市天地恒大房地产投资管理 有限公司		-1,247,495 .95	-1,247,495 .95	1,704.05		-1,354,405 .42	-1,354,405 .42	1,494.58
连云港天地经纬房地产开发有 限公司	51,592,27 2.14	-5,169,225 .82	-5,169,225 .82	81,845,508. 22	46,301,684. 48	-1,419,500 .10	-1,419,500 .10	32,955,370. 59
株洲天地中亿混凝土有限公司	51,796,92 3.84	1,350,964. 13	1,350,964. 13	2,092,550.3 0	31,532,099. 81	-573,775.2 9	-573,775.2 9	5,367,756.6 8

#### 4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

#### 5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

#### (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

#### (三) 在合营安排或联营企业中的权益

公司不存在合营企业或联营企业的情况。

#### (四) 重要的共同经营

公司不存在共同经营的情况。

#### (五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体情况。

## 十一、与金融工具相关的风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

### (一) 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些金融机构具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款、其他应收款和应收票据，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资

质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

截止 2017 年 6 月 30 日，本公司的前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额 25.52%。

## (二) 流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止 2017 年 6 月 30 日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
短期借款	219,500,000.00	219,500,000.00	219,500,000.00			
应付票据	164,694,447.65	164,694,447.65	164,694,447.65			
应付账款	448,485,619.25	448,485,619.25	448,485,619.25			
预收款项	194,614,204.99	194,614,204.99	194,614,204.99			
其他应付款	68,315,262.44	68,315,262.44	68,315,262.44			
长期借款	67,429,723.76	67,429,723.76	20,559,194.64	46,870,529.12		
长期应付款	2,207,300.22	2,207,300.22	2,207,300.22			
金融负债小计	1,165,246,558.31	1,165,246,558.31	1,118,376,029.19	46,870,529.12		

续：

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
短期借款	228,700,200.00	228,700,200.00	228,700,200.00			
应付票据	145,962,151.00	145,962,151.00	145,962,151.00			
应付账款	372,151,879.59	372,151,879.59	372,151,879.59			
预收款项	107,975,519.23	107,975,519.23	107,975,519.23			
其他应付款	44,991,910.82	44,991,910.82	44,991,910.82			
长期借款	71,406,553.72	71,406,553.72	4,468,572.74	66,937,980.98		
长期应付款	5,646,451.66	5,646,451.66	5,646,451.66			
金融负债小计	976,834,666.02	976,834,666.02	909,896,685.04	66,937,980.98		

### (三) 市场风险

#### 1、汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内,主要业务以人民币结算。截止2017年6月30日,外币仅持有23,681.26元港币,折人民币20,552.97元,无外币金融负债,整体外汇风险在可控的范围内。

#### 2、利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出,并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响,管理层会依据最新的市场状况及时做出调整,这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

## 十二、关联方及关联交易

### (一) 公司持股 5%以上股东

股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的持 股比例(%)	对本公司的表 决权比例(%)
宁波华旗同德投资管理合伙企业(有限合伙)	宁波市鄞州区	投资管理;资产管理;投资咨询;经济信息咨询;企业管理咨询。	80,000.80	15.13	15.13
深圳市投资控股有限公司	深圳	企业投资管理、运营管理。	2,148,000.00	10.41	10.41
深圳市东部开发(集团)有限公司	深圳	建筑施工、房地产开发和建材工业。	25,000.00	7.79	7.79
陕西恒通果汁集团股份有限公司	陕西西安	果蔬类产品的研究、开发;从事农产品加工项目投资;自营和代理各类商品及技术的进出口业务。	17,065.83	7.20	7.20

### (二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第十节财务报告/十、在其他主体中的权益/(一)在子公司中的权益。

### (三) 本企业合营和联营企业情况

无。

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市鹏城建筑集团有限公司	公司持股 5%以上股东之子公司
深圳市东部工程有限公司	公司持股 5%以上股东之子公司



深圳市东部物业管理有限公司	公司持股 5% 以上股东之子公司
深圳市天地房地产开发有限公司	公司持股 5% 以上股东之子公司
深圳市大众物业管理有限公司	公司持股 5% 以上股东之子公司
深圳市胜捷消防器材工程有限公司	公司持股 5% 以上股东之子公司

### (五) 关联交易情况

#### 1、购买商品、接受劳务的关联交易

公司本报告期无购买商品、接受劳务的关联交易。

#### 2、销售商品、提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市鹏城建筑集团有限公司	商品混凝土销售	8,776,549.82	42,341,561.14

#### 3、关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市鹏城建筑集团有限公司	生产场地		180,000.00

#### 4、关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

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	99,000,000.00	2016年11月3日	2019年11月3日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	60,000,000.00	2016年4月20日	2019年4月5日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	180,000,000.00	2017年3月29日	2020年3月29日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	70,000,000.00	2016年11月10日	2019年11月10日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	37,000,000.00	2016年12月20日	2019年12月19日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	55,000,000.00	2016年12月27日	2019年12月16日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	80,000,000.00	2016年12月5日	2019年12月4日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	30,000,000.00	2016年8月31日	2019年8月31日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	80,000,000.00	2016年7月1日	2019年6月30日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	40,000,000.00	2016年2月4日	2019年2月4日	否
深圳市东部开发(集团)有限公司	50,000,000.00	2017年1月18日	2020年1月17日	否

#### 5、关联方资金拆借

无。

## 6、关联方资产转让、债务重组情况

无。

## 7、关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	918,917.39	910,942.70

## 8、其他关联交易

公司股东深圳市东部开发(集团)有限公司近年来为本公司向银行融资提供支持,经公司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。本报告期内公司应向其支付的融资担保费金额为人民币 1,423,643.84 元。

## (六) 关联方应收应付款项

## 1、应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	67,790,672.11	6,494,615.36	64,125,078.38	4,447,719.51
	深圳市东部工程有限公司			710,361.33	207,700.75
应收票据					
	深圳市鹏城建筑集团有限公司			3,430,000.00	
预付账款					
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	8,575.00		8,575.00	
其他应收款					
	深圳市大众新源节能科技有限公司			166,000.00	

## 2、应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	311,050.74	311,050.74
	深圳市胜捷消防器材工程有限公司	560,669.48	560,669.48
其他应付款			
	深圳市东部开发(集团)有限公司	2,890,733.97	1,467,090.13
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	1,486,377.23	1,466,377.23

	深圳市东部工程有限公司	150,196.75	150,196.75
	深圳市天地房地产开发有限公司	1,280,244.77	1,280,244.77
	深圳市东部物业管理有限公司	860,134.29	860,134.29

### (七) 关联方承诺

无。

### (八) 其他

无。

## 十三、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### 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 20,320,888.20 元，其中本年度确认的租金为 1,085,492.52 元。

(2) 西安千禧国际置业有限公司与西安经济技术开发区伯爵娱乐会所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 2016 年 11 月 1 日至 2021 年 5 月 14 日，租赁面积为 4,088.80 平方米，合同期租金总额 12,592,896.72 元，其中本年度确认的租金为 1,362,621.83 元。

(3) 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 85,372,482.02 元，其中本年度确认的租金为 2,841,180.04 元。

#### 2、公司重大的承租合同及财务影响

(1) 2012 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。

(2) 2009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 平方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。

(3) 2015 年 7 月 23 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天元区群丰镇新文社区签订土地租赁合同, 承租其位于株洲市天元区群丰镇新文社区虎形组面积 50 亩的荒山地及 8 亩水库, 租赁期自 2015 年 7 月 23 日到 2035 年 7 月 23 日止, 租金合计 120 万元。

(4) 2016 年 2 月 28 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西港混凝土制品有限公司签订了租赁合同, 承租其位于深圳市宝安区西乡北收费站旁面积约 4,247 平方米的混凝土生产场地以及相关的混凝土生产设备、办公用房等, 租赁期从 2016 年 04 月 01 日至 2021 年 03 月 31 日。2016 年 7 月 1 日前每月租金 550,000 元, 2016 年 7 月 1 日起每月租金为 350,000 元。

(5) 2016 年 12 月 29 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黄孟签订了场地租赁合同, 承租其位于深圳市宝安区西乡黄田 107 国道旁面积 14,200 平方米的场地, 租赁期为 5 年, 前三年从 2016 年 12 月 01 日至 2019 年 11 月 30 日止, 每月租金 255,600 元; 后 2 年每月租金为 281,160 元。

(6) 2016 年 9 月 20 日, 本公司之分支机构深圳市天地(集团)股份有限公司东建混凝土分公司与深圳市坪西股份合作公司岭背分公司签订了场地租赁合同, 承租其位于深圳市龙岗区坪地街道坪西社区岭背村红花岭区域面积约 80,332.2 平方米的山地, 租赁期从 2016 年 9 月 10 日起至 2022 年 12 月 31 日止, 其中 2016 年 9 月 10 日至 2016 年 12 月 31 日为免租期, 从 2017 年 1 月 1 日起计租。前三年每年租金为 720,000.00 元, 后三年每年租金为 800,000.00 元。

(7) 2016 年 9 月 27 日, 本公司之分支机构深圳市天地(集团)股份有限公司东建混凝土分公司与深圳市坪西股份合作公司澳头分公司签订了场地租赁合同, 承租其位于深圳市龙岗区坪地街道坪西社区澳头村红花岭区域面积约 46,000 平方米的山地, 租赁期从 2016 年 9 月 10 日起至 2022 年 12 月 31 日止, 其中 2016 年 9 月 10 日至 2016 年 12 月 31 日为免租期, 从 2017 年 1 月 1 日起计租。前三年每年租金为 312,000.00 元, 后三年每年租金为 343,200.00 元。

## (二) 或有事项

### 1、资产负债表日存在的重要或有事项

无。

### 2、公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

### (一) 利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	5,550,249.60
经审议批准宣告发放的利润或股利	5,550,249.60

## 十五、其他重要事项

### (一) 公司持股 5%以上股东股权质押

2017年1月17日，陕西恒通果汁集团股份有限公司将其所持有的本公司股份 10,000,000 股质押给武汉信用风险管理有限公司，并已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完股份质押手续。本次质押股份占公司总股本的 7.20%。

### (二) 担保、抵押或质押

2017年3月29日，本公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订 2017圳中银上额协字第 0000058 号《授信额度协议》，授信额度 180,000,000 元，由深圳市东部开发（集团）有限公司和西安千禧国际置业有限公司担保；同时以西安千禧国际置业有限公司提供西安天地时代广场地下二层 82 套房产（4245.76 平方米）、地下一层 131 套房产（7656.66 平方米）及第一栋 1 单元 0103 室、0104 室、0106 室、0107 室、0112 室（293.87 平方米）商铺作抵押。截止 2017 年 6 月 30 日，该项贷款余额为人民币 106,000,000.00 元；抵押房产截止报告期末账面价值 75,080,808.63 元。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	324,846.90	100.00%	31,353.21	9.65%	293,493.70	329,213.80	100.00%	28,441.16	8.64%	300,772.64
合计	324,846.90	100.00%	31,353.21	9.65%	293,493.70	329,213.80	100.00%	28,441.16	8.64%	300,772.64

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	220,219,550.73	11,010,977.54	5.00%
1 至 2 年	70,588,512.69	7,058,851.27	10.00%
2 至 3 年	27,403,393.99	8,221,018.19	30.00%
3 至 4 年	3,145,418.00	1,572,709.00	50.00%
4 至 5 年	2,264.00	1,811.20	80.00%
5 年以上	3,487,851.18	3,487,851.18	100.00%
合计	324,846,990.59	31,353,218.38	9.65%

确定该组合依据的说明：

无。

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：

无。

#### 2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,829,370.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,397,677.05 元。

#### 3、本期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款。

#### 4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深圳市鹏城建筑集团有限公司	54,721,506.93	16.85%	5,336,693.73
广西华业建筑工程有限公司	28,924,523.34	8.90%	1,446,226.17
中国建筑第二工程局有限公司	15,226,493.81	4.69%	775,032.43
中建三局建设工程股份有限公司	13,290,165.38	4.09%	1,392,550.73
中建三局第一建设工程有限责任公司	13,046,884.60	4.02%	652,344.23

合计	125,209,574.06	38.55%	9,602,847.29
----	----------------	--------	--------------

## 5、因金融资产转移而终止确认的应收账款

期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项。

## 6、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

期末无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

## (二) 其他应收款

## 1、其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	386,571,322.38	100.00%	13,221,654.91	3.42%	373,349,667.47	367,046,453.17	100.00%	13,666,552.92	3.72%	353,379,900.25
其中：账龄组合	21,657,461.02	5.60%	13,221,654.91	61.05%	8,435,806.11	21,500,019.51	5.86%	13,666,552.92	63.57%	7,833,466.59
其他组合	364,913,861.36	94.40%	0.00	0.00%	364,913,861.36	345,546,433.66	94.14%	0.00	0.00%	345,546,433.66
合计	386,571,322.38	100.00%	13,221,654.91	3.42%	373,349,667.47	367,046,453.17	100.00%	13,666,552.92	3.72%	353,379,900.25

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	4,072,597.48	203,629.88	5.00%
1 至 2 年	4,404,545.34	440,454.53	10.00%
2 至 3 年	421,885.00	126,565.50	30.00%
3 至 4 年	490,455.00	245,227.50	50.00%
4 至 5 年	311,003.50	248,802.80	80.00%
5 年以上	11,956,974.70	11,956,974.70	100.00%
合计	21,657,461.02	13,221,654.91	61.05%

确定该组合依据的说明：

无。

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

## 2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 496,351.64 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,015,249.65 元。

## 3、本期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款。

## 4、其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
外部单位往来款	13,132,907.39	12,272,111.85
内部单位往来款	364,913,861.36	345,546,433.66
押金保证金	6,461,653.54	6,587,218.80
应收租金	1,333,602.98	1,254,791.48
事故保险垫付款	649.99	26,641.87
员工备用金及借款	647,608.19	1,263,015.67
垫付员工社保公积金及食堂伙食费	81,038.93	96,239.84
合计	386,571,322.38	367,046,453.17

## 5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市天地混凝土有限公司	往来款	118,549,941.30	1 年以内	30.67%	
西安千禧国际置业有限公司	往来款	81,000,000.00	1 年以内	20.95%	
深圳市恒大房地产投资管理有限公司	往来款	53,531,900.00	1 年以内	13.85%	
株洲天地中亿混凝土有限公司	往来款	41,244,664.52	1 年以内	10.67%	
株洲天地混凝土有限公司	往来款	37,229,640.61	1 年以内	9.63%	
合计	--	331,556,146.43	--	85.77%	

## 6、涉及政府补助的应收款项

期末无涉及政府补助的应收款项。



## 7、因金融资产转移而终止确认的其他应收款

期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

## 8、转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

## (三) 长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	175,467,324.14	39,079,340.12	136,387,984.02	175,467,324.14	39,079,340.12	136,387,984.02
合计	175,467,324.14	39,079,340.12	136,387,984.02	175,467,324.14	39,079,340.12	136,387,984.02

## 1、对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市天地建材有限公司	1,104,276.58			1,104,276.58		1,104,276.58
深圳市天地石材有限公司	11,934,004.46			11,934,004.46		10,352,045.78
深圳市天地新型构件有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		3,034,979.58
深圳市深秦实业有限公司	10,135,653.76			10,135,653.76		5,194,444.44
深圳市天地砼剂开发有限公司	510,000.00			510,000.00		
深圳天地远东混凝土有限公司	8,231,313.66			8,231,313.66		
深圳市天地石矿有限公司	19,393,593.74			19,393,593.74		19,393,593.74
深圳市天地物业管理有限公司	8,040,743.00			8,040,743.00		
深圳市天地混凝土有限公司	12,258,000.00			12,258,000.00		
深圳市深康大岭山石矿有限公司	3,450,000.00			3,450,000.00		
深圳市天地建筑材料有限公司	11,306,013.70			11,306,013.70		
深圳市天地东建混凝土有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
西安千禧国际置业有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
株洲天地混凝土有限公司	25,114,458.24			25,114,458.24		
株洲天地中亿混凝土有限公司	11,989,267.00			11,989,267.00		
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
合计	175,467,324.14			175,467,324.14		39,079,340.12

## (四) 营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	229,882,161.82	215,012,525.71	192,487,754.06	165,263,928.55
其他业务	832,992.09	16,626.06	398,904.23	19,209.36
合计	230,715,153.91	215,029,151.77	192,886,658.29	165,283,137.91

**(五) 投资收益**

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	2,821,083.46	3,546,600.00
合计	2,821,083.46	3,546,600.00

**(六) 其他**

无。

**十七、补充资料****(一) 当期非经常性损益明细表**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,742,840.70	
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）	16,524,670.56	主要系本报告期公司所属远东混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁停业补偿金、人员安置费等。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,550,688.82	
减：所得税影响额	5,698,064.65	
少数股东权益影响额	104,177.41	
合计	17,015,958.02	--

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

**(二) 净资产收益率及每股收益**

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	4.87%	0.1382	0.1382

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.55%	0.0156	0.0156
-------------------------	-------	--------	--------

### (三) 境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无。

### (四) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	期末余额	年初余额	增减比例	增减的主要原因
货币资金	294,585,375.85	221,546,539.23	32.97%	主要系本报告期连云港“天地国际公馆”房地产项目销量增长，收到客户购房款同比增加以及公司混凝土业销售回款同比增加所致。
应收票据	39,296,929.23	57,971,950.09	-32.21%	主要系本报告期公司将持有未到期银行承兑汇票背书转让所致。
其他流动资产	18,445,293.71	11,188,846.63	64.85%	主要系本报告期连云港“天地国际公馆”房地产项目预缴增值税、土地增值税以及待抵扣进项税额等增加所致。
在建工程	45,148,778.64	17,609,625.67	156.39%	主要系本报告期公司新建混凝土搅拌站投资增加所致。
预收款项	194,614,204.99	107,975,519.23	80.24%	主要系本报告期连云港“天地国际公馆”房地产项目预收客户购房款增加所致。
应付股利	8,709,399.31	3,159,149.71	175.69%	主要系本报告期公司对股东分配股利且尚未支付所致。
其他应付款	68,315,262.44	44,991,910.82	51.84%	主要系本报告期深秦公司应付股东借款及连云港“天地国际公馆”房地产项目客户购房认筹金增加所致。
一年内到期的非流动负债	2,740,324.11	10,197,586.59	-73.13%	主要系本报告期公司将于一年内到期的银行借款及搅拌车分期支付购置款减少所致。
项目	年初至报告期末	去年同期	增减比例	增减的主要原因
资产减值损失	1,513,927.17	3,895,030.12	-61.13%	主要系本报告期公司混凝土业销售回款增加，计提的坏账准备金同比减少所致。
其他收益	256,193.36	0.00	100.00%	主要系本报告期公司根据《企业会计准则第16号——政府补助》新准则规定，将与企业日常活动相关的政府补助列报至该项目所致。

营业外收入	25,276,429.14	1,264,429.30	1,899.04%	主要系本报告期公司所属远东混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款以及宝创混凝土分公司出售抵款房产收入同比增加所致。
营业外支出	2,714,422.42	764,520.46	255.05%	主要系本报告期资产处置损失等同比增加所致。
所得税费用	8,205,170.50	5,641,572.73	45.44%	主要系本报告期公司盈利同比增加所致。
销售商品、提供劳务收到的现金	537,685,262.27	406,613,339.54	32.24%	主要系本报告期连云港“天地国际公馆”房地产项目销量增长，收到客户购房款同比增加以及公司混凝土业销售回款同比增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	101,239,649.46	9,638,755.64	950.36%	主要系本报告期连云港“天地国际公馆”房地产项目销量增长，收到客户购房款同比增加以及公司混凝土业销售回款同比增加所致。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,762,693.80	70,630.00	8,058.99%	主要系本报告期处置资产的现金收入同比增加所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,266,141.23	8,298,704.00	168.31%	主要系本报告期公司混凝土生产场站建设支出同比增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-16,503,447.43	-7,008,074.00	-135.49%	主要系本报告期公司混凝土生产场站建设支出同比增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-17,456,983.51	-11,444,275.14	-52.54%	主要系本报告期公司取得的银行借款同比减少所致。

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、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；
- 二、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》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

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

二〇一七年八月十一日