

深圳市天地（集团）股份有限公司

审计报告

大华审字[2019]003853 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

深圳市天地（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

（2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止）

目	录	页 次
一、	审计报告	1-6
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-89

审计报告

大华审字[2019]003853号

深圳市天地（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称深天地公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深天地公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深天地公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定在审计报告中沟通的关键审计事项：

1. 应收账款的减值；

2. 房地产开发项目收入的确认

（一）应收账款的减值

1. 事项描述

如财务报表附注四、（十一）应收款项所述的会计政策及附注六、注释 2 所述，应收账款于 2018 年 12 月 31 日的账面价值为人民币 896,903,812.32 元，占合并财务报表资产总额的 38.65%，应收账款坏账准备为 73,203,979.60 元。

管理层定期对重大客户进行单独的信用风险评估。对该等评估重点关注客户的历史结算记录及当前支付能力，并考虑客户自身及其所处行业的经济环境的特定信息。对于无须进行单独评估或单独评估未发生减值的应收账款，管理层在考虑该等客户组账龄分析及发生减值损失的历史记录基础上实施了组合减值评估。

由于应收账款可收回性的确定需要管理层识别已发生减值的项目和客观证据、评估预期未来可获取的现金流量并确定其现值，涉及管理层运用重大会计估计和判断，且应收账款的可收回性对于财务报表具有重要性，因此，我们将应收账款的可收回性认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对应收账款的可收回性认定所实施的重要审计程序包括：

（1）对深天地信用政策及应收账款管理相关内部控制的设计和运行有效性进行了评估和测试；

（2）分析深天地应收账款坏账准备会计估计的合理性，包括确定应收账款组合的依据、金额重大的判断、单独计提坏账准备的判断等；

（3）分析计算深天地资产负债表日坏账准备金额与应收账款余额之间的比率，比较前期坏账准备计提数和实际发生数，分析应收账款坏账准备计提是否充分；

(4)通过分析深天地应收账款的账龄和客户信誉情况，并执行应收账款函证程序及检查期后回款情况，评价应收账款坏账准备计提的合理性；

(5)获取深天地坏账准备计提表，检查计提方法是否按照坏账政策执行；重新计算坏账计提金额是否准确。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对应收账款的可收回性的相关判断及估计是合理的。

(二) 房地产开发项目收入的确认

1. 事项描述

本年度深天地公司收入确认会计政策及账面金额信息请参阅合并财务报表附注四、（二十六）及附注六、注释 29。

深天地公司 2018 年度房地产开发项目收入 120,757,871.10 元，较上年增长 60.57%。由于房地产开发项目收入对深天地公司财务报表的重要性，收入是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对房地产开发项目收入确认实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性；

(2) 选取房产买卖合同样本并与管理层进行访谈，以评价深天地公司房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 选取房产项目销售样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照深天地公司的收入确认政策确认；

(4) 获取业务部门销售进度控制表、销售台账、报表及房产管

理部门备案信息等资料，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符；

（5）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

（6）对房地产开发项目收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认；

（7）评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对房地产开发项目的收入确认符合深天地公司的会计政策。

四、其他信息

深天地公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

深天地公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，深天地公司管理层负责评估深天地公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经

营假设，除非管理层计划清算深天地公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深天地公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深天地公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，

未来的事项或情况可能导致深天地公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就深天地公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大华会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：张朝铖
(项目合伙人)

中国·北京 中国注册会计师：刘国平

二〇一九年四月十六日

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释 1	483,302,681.48	425,040,734.73
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		-	-
应收票据及应收账款	注释 2	975,664,217.54	748,065,285.08
预付款项	注释 3	14,944,680.75	16,425,021.47
其他应收款	注释 4	41,370,228.96	20,491,889.02
存货	注释 5	524,399,215.93	500,520,292.33
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	注释 6	44,129,457.88	30,363,315.20
流动资产合计		2,083,810,482.54	1,740,906,537.83
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释 7	724,793.53	724,793.53
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产	注释 8	1,823,492.40	1,907,995.56
固定资产	注释 9	142,161,904.56	138,183,894.66
在建工程	注释 10	23,419,924.13	12,911,592.94
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	注释 11	4,129,040.97	5,015,267.93
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	注释 12	32,019,869.32	23,009,941.99
递延所得税资产	注释 13	18,437,648.91	24,669,714.01
其他非流动资产	注释 14	13,965,634.61	4,289,661.03
非流动资产合计		236,682,308.43	210,712,861.65
资产总计		2,320,492,790.97	1,951,619,399.48

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释 15	349,829,187.40	318,900,000.00
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		-	-
应付票据及应付账款	注释 16	788,610,116.02	629,650,627.15
预收款项	注释 17	445,209,972.86	310,776,192.24
应付职工薪酬	注释 18	56,571,215.30	43,391,802.85
应交税费	注释 19	60,070,191.62	49,594,468.98
其他应付款	注释 20	105,765,989.45	108,031,565.75
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	注释 21	6,754,676.12	8,255,939.43
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,812,811,348.77	1,468,600,596.40
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	注释 22	355,833.48	3,707,550.67
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	注释 23	365,528.29	512,564.13
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		721,361.77	4,220,114.80
负债合计		1,813,532,710.54	1,472,820,711.20
股东权益：			
股本	注释 24	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	注释 25	102,532,388.02	102,532,388.02
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备	注释 26	740,460.87	774,134.97
盈余公积	注释 27	50,489,790.61	50,489,790.61
未分配利润	注释 28	139,087,513.01	119,704,840.70
归属于母公司股东权益合计		431,606,392.51	412,257,394.30
少数股东权益		75,353,687.92	66,541,293.98
股东权益合计		506,960,080.43	478,798,688.28
负债和股东权益总计		2,320,492,790.97	1,951,619,399.48

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表
2018 年度

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释 29	1,611,326,480.81	1,229,187,086.91
减：营业成本	注释 29	1,401,777,539.66	1,092,765,190.68
税金及附加	注释 30	12,223,390.73	10,399,033.55
销售费用	注释 31	18,544,990.63	15,376,778.12
管理费用	注释 32	87,656,379.66	74,476,814.79
研发费用		-	-
财务费用	注释 33	22,760,683.80	17,495,306.22
其中：利息费用		21,819,624.02	17,868,525.30
利息收入		3,794,726.21	3,542,112.56
资产减值损失	注释 34	9,477,865.38	806,807.44
加：其他收益	注释 37	659,305.28	617,683.40
投资收益	注释 35	363,541.09	317,041.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
资产处置收益	注释 36	851,126.78	3,116,351.15
二、营业利润		60,759,604.10	21,918,231.76
加：营业外收入	注释 39	1,656,373.45	23,859,313.46
减：营业外支出	注释 40	2,304,183.67	3,534,007.83
三、利润总额		60,111,793.88	42,243,537.39
减：所得税费用	注释 41	24,975,419.45	13,554,738.88
四、净利润		35,136,374.43	28,688,798.51
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-	-
（一）按经营持续性分类		35,136,374.43	28,688,798.51
持续经营净利润		35,136,374.43	28,688,798.51
终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类		35,136,374.43	28,688,798.51
归属于母公司所有者的净利润		26,320,484.31	30,500,775.53
少数股东损益		8,815,890.12	-1,811,977.02
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）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变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益		-	-
7. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		35,136,374.43	28,688,798.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		26,320,484.31	30,500,775.53
归属于少数股东的综合收益总额		8,815,890.12	-1,811,977.02
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1897	0.2198
（二）稀释每股收益		0.1897	0.2198

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2018 年度

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,383,324,116.43	1,277,785,675.47
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	注释 43	46,003,840.13	56,501,711.48
经营活动现金流入小计		1,429,327,956.56	1,334,287,386.95
购买商品、接受劳务支付的现金		1,050,108,171.35	833,665,049.63
支付给职工以及为职工支付的现金		131,539,073.04	122,503,371.74
支付的各项税费		86,284,141.17	71,562,865.86
支付其他与经营活动有关的现金	注释 43	40,773,375.89	57,577,840.07
经营活动现金流出小计		1,308,704,761.45	1,085,309,127.30
经营活动产生的现金流量净额		120,623,195.11	248,978,259.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		125,000,000.00	132,540,937.88
取得投资收益收到的现金		363,541.09	317,041.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		989,275.00	6,440,132.80
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		126,352,816.09	139,298,111.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,260,354.66	49,512,900.40
投资支付的现金		125,000,000.00	125,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		167,260,354.66	174,512,900.40
投资活动产生的现金流量净额		-40,907,538.57	-35,214,788.62
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		369,387,825.22	348,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 43	2,400,000.00	-
筹资活动现金流入小计		371,787,825.22	348,900,000.00
偿还债务支付的现金		339,837,980.98	329,168,772.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,917,364.94	21,476,942.31
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	注释 43	58,285,418.77	46,296,709.41
筹资活动现金流出小计		424,040,764.69	396,942,424.46
筹资活动产生的现金流量净额		-52,252,939.47	-48,042,424.46
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		27,462,717.07	165,721,046.57
加：年初现金及现金等价物余额		309,970,220.24	144,249,173.67
六、期末现金及现金等价物余额		337,432,937.31	309,970,220.24

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2018 年度

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司
项 目

附注六

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	本期金额									
		归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
		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	未分配利润		
一、上年年末余额		138,756,240.00	-	102,532,388.02	-	-	774,134.97	50,489,790.61	119,704,840.70	66,541,293.98	478,798,688.28
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、本年年初余额		138,756,240.00	-	102,532,388.02	-	-	774,134.97	50,489,790.61	119,704,840.70	66,541,293.98	478,798,688.28
三、本年增减变动金额		-	-	-	-	-	-33,674.10	-	19,382,672.31	8,812,393.94	28,161,392.15
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	26,320,484.31	8,815,890.12	35,136,374.43
（二）股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-6,937,812.00	-	-6,937,812.00
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	-6,937,812.00	-	-6,937,812.00
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-33,674.10	-	-	-3,496.18	-37,170.28
1. 本期提取		-	-	-	-	-	697,726.39	-	-	107,445.70	805,172.09
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-731,400.49	-	-	-110,941.88	-842,342.37
（六）其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		138,756,240.00	-	102,532,388.02	-	-	740,460.87	50,489,790.61	139,087,513.01	75,353,687.92	506,960,080.43

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2018 年度

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	上期金额							
		归属于母公司股东权益							少数股东权益
		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
一、上年年末余额		138,756,240.00	-	102,532,388.02	-	-	752,003.35	48,136,368.37	97,107,737.01
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、本年初余额		138,756,240.00	-	102,532,388.02	-	-	752,003.35	48,136,368.37	97,107,737.01
三、本年增减变动金额		-	-	-	-	-	22,131.62	2,353,422.24	22,597,103.69
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	30,500,775.53
（二）股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	2,353,422.24	-7,903,671.84
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	2,353,422.24	-2,353,422.24
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	-5,550,249.60
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	22,131.62	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	627,529.32	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-605,397.70	-	-
（六）其他		-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额		138,756,240.00	-	102,532,388.02	-	-	774,134.97	50,489,790.61	119,704,840.70

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		271,916,141.43	228,711,534.17
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		-	-
应收票据及应收账款	注释 1	29,793,920.06	288,477,958.14
预付款项		10,549,667.36	12,581,561.51
其他应收款	注释 2	547,692,980.43	421,611,939.49
存货		961,502.98	4,994,642.49
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		50,528.00	1,029.37
流动资产合计		860,964,740.26	956,378,665.17
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	注释 3	235,217,686.60	136,387,984.02
投资性房地产		1,823,492.40	1,907,995.56
固定资产		14,009,643.17	87,317,084.41
在建工程		1,884,124.07	2,507,878.02
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		3,270,584.66	4,103,448.82
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		6,323,202.28	14,562,047.21
递延所得税资产		1,897,867.60	9,470,749.48
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		264,426,600.78	256,257,187.52
资产总计		1,125,391,341.04	1,212,635,852.69

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2018 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		347,429,187.40	318,900,000.00
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		-	-
应付票据及应付账款		204,551,971.56	322,828,798.55
预收款项		60,799.38	6,956.86
应付职工薪酬		16,108,580.63	23,079,452.88
应交税费		22,133,663.61	29,067,964.75
其他应付款		188,545,901.45	155,554,258.43
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		2,501,962.19	3,080,462.41
其他流动负债		-	-
流动负债合计		781,332,066.22	852,517,893.88
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	2,623,170.00
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		290,308.99	372,871.15
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		290,308.99	2,996,041.15
负债合计		781,622,375.21	855,513,935.03
股东权益：			
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		-	415,347.28
盈余公积		50,489,790.61	50,489,790.61
未分配利润		74,236,598.72	87,174,203.27
股东权益合计		343,768,965.83	357,121,917.66
负债和股东权益总计		1,125,391,341.04	1,212,635,852.69

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2018 年度

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释 4	536,375,398.75	538,919,627.05
减：营业成本	注释 4	496,371,377.45	489,591,144.71
税金及附加		2,375,408.24	3,038,410.92
销售费用		969,717.03	1,648,811.56
管理费用		36,549,330.09	42,690,194.56
研发费用		-	-
财务费用		5,438,298.17	5,128,414.56
其中：利息费用		18,016,787.48	17,375,689.99
利息收入		16,682,160.49	13,605,553.87
资产减值损失		-1,927,260.68	-4,017,239.47
加：其他收益		140,440.09	188,172.65
投资收益	注释 5	907,310.96	4,682,224.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
资产处置收益		-514,298.39	4,444,355.66
二、营业利润		-2,868,018.89	10,154,643.08
加：营业外收入		788,798.39	23,460,723.91
减：营业外支出		218,091.55	2,927,689.56
三、利润总额		-2,297,312.05	30,687,677.43
减：所得税费用		3,702,480.50	7,153,455.01
四、净利润		-5,999,792.55	23,534,222.42
（一）持续经营净利润		-5,999,792.55	23,534,222.42
（二）终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）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变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益		-	-
7. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-	-
六、综合收益总额		-5,999,792.55	23,534,222.42
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.0432	0.1696
（二）稀释每股收益		-0.0432	0.1696

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2018 年度

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十四	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		424,322,933.11	497,890,065.54
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		269,922,812.15	139,241,257.04
经营活动现金流入小计		694,245,745.26	637,131,322.58
购买商品、接受劳务支付的现金		416,084,815.64	434,567,942.10
支付给职工以及为职工支付的现金		52,966,180.14	52,743,175.17
支付的各项税费		24,135,187.39	21,271,359.84
支付其他与经营活动有关的现金		147,743,025.89	30,047,439.54
经营活动现金流出小计		640,929,209.06	538,629,916.65
经营活动产生的现金流量净额		53,316,536.20	98,501,405.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		75,000,000.00	132,540,937.88
取得投资收益收到的现金		2,451,410.96	317,041.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		41,800.00	5,621,059.80
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		77,493,210.96	138,479,038.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,861,883.96	29,339,297.99
投资支付的现金		75,000,000.00	125,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		89,861,883.96	154,339,297.99
投资活动产生的现金流量净额		-12,368,673.00	-15,860,259.21
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		367,019,925.22	348,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		367,019,925.22	348,900,000.00
偿还债务支付的现金		338,900,000.00	328,200,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,856,154.77	21,386,320.41
支付其他与筹资活动有关的现金		29,784,526.39	45,486,709.41
筹资活动现金流出小计		394,540,681.16	395,073,229.82
筹资活动产生的现金流量净额		-27,520,755.94	-46,173,229.82
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		13,427,107.26	36,467,916.90
加：年初现金及现金等价物余额		117,209,034.17	80,741,117.27
六、期末现金及现金等价物余额		130,636,141.43	117,209,034.17

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表
2018 年度

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期金额									
	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	股东权益合计	
一、上年年末余额	138,756,240.00	-	80,286,336.50	-	-	415,347.28	50,489,790.61	87,174,203.27	357,121,917.66	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	138,756,240.00	-	80,286,336.50	-	-	415,347.28	50,489,790.61	87,174,203.27	357,121,917.66	
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-415,347.28	-	-12,937,604.55	-13,352,951.83	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-5,999,792.55	-5,999,792.55	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-6,937,812.00	-6,937,812.00	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-6,937,812.00	-6,937,812.00	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-415,347.28	-	-	-415,347.28	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-79,712.87	-	-	-79,712.87	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-335,634.41	-	-	-335,634.41	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	138,756,240.00	-	80,286,336.50	-	-	-	50,489,790.61	74,236,598.72	343,768,965.83	

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表
2018 年度

编制单位：深圳市天地（集团）股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十四									
	上期金额									
	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	股东权益合计	
一、上年年末余额	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、本年年初余额	138,756,240.00	-	80,286,336.50	-	-	479,817.15	48,136,368.37	71,543,652.69	339,202,414.71	
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-64,469.87	2,353,422.24	15,630,550.58	17,919,502.95	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	23,534,222.42	23,534,222.42	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	2,353,422.24	-7,903,671.84	-5,550,249.60	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	2,353,422.24	-2,353,422.24	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-5,550,249.60	-5,550,249.60	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-64,469.87	-	-	-64,469.87	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	378,387.43	-	-	378,387.43	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-442,857.30	-	-	-442,857.30	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	138,756,240.00	-	80,286,336.50	-	-	415,347.28	50,489,790.61	87,174,203.27	357,121,917.66	

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市天地（集团）股份有限公司

2018 年度财务报表附注

一、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 2018 年 12 月 31 日，公司无限售条件的流通股为 138,756,240 股，占全部股份的 100.00%。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

一般经营项目：商品混凝土及其原材料的生产、销售（具体生产场地执照另行申办）；水泥制品的生产、销售（具体生产场地执照另行申办）；在合法取得土地使用权的地块上从事房地产开发；物流服务；机电设备维修；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；经营进出口业务（按深府办函【1994】278 号文执行）。

许可经营项目：普通货运，货物专用运输（罐式）（凭道路运输经营许可证经营）。

（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，主要产品和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 2019 年 4 月 16 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 19 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
深圳市天地良材混凝土有限公司	控股孙公司	二级	100.00	100.00
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	控股孙公司	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
深圳市天地新材料有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00

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。

三、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

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。

四、重要会计政策、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。

(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

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

1. 外币业务

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。

2. 外币财务报表的折算

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

目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(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债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），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

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，计入当期损益，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. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，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账款

（1）信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险组合	不计提坏账准备	无收回风险的合并范围应收款项、根据业务性质认定无信用风险的应收款项等
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	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

②不计提坏账准备的应收款项组合：

合并范围应收款项、根据业务性质认定无信用风险的应收款项等一般不计提坏账准备，除非有客观证据表明其发生了减值。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的具体标准为：金额在 100 万元以下（不含）。

单项计提坏账准备的理由为：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为：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

(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计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8. 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) 持有待售

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。

企业终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，应当将尚未确认的利得或损失计入当

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四 / （五）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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

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

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

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. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

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

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

各类固定资产的折旧方法、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

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以

资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十九)无形资产与开发支出

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。

3. 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。

4. 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。本公司的长期待摊费用以项目分类核算。

(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

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

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

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

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) 递延所得税资产和递延所得税负债

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. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

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) 经营租出资产

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损益。

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

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四 / (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) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置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。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(三十一) 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。

(三十二) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(三十三) 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017 年 12 月 31 日 之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经 重列后金额	备注
应收票据	32,252,995.01	-32,252,995.01	---	
应收账款	715,812,290.07	-715,812,290.07	---	
应收票据及应收账款	---	748,065,285.08	748,065,285.08	
应付票据	221,005,000.00	-221,005,000.00	---	
应付账款	408,645,627.15	-408,645,627.15	---	
应付票据及应付账款	---	629,650,627.15	629,650,627.15	
应付利息	---	---	---	

列报项目	2017 年 12 月 31 日 之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经 重列后金额	备注
应付股利	3,159,149.71	-3,159,149.71	---	
其他应付款	104,872,416.04	3,159,149.71	108,031,565.75	
管理费用	74,322,790.04	154,024.75	74,476,814.79	
其他收益	463,658.65	154,024.75	617,683.40	

五、税项

（一）公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、提供应税服务收入	16%、10%、3%[注 1]
	房地产开发	11%
	房地产开发（旧项目）、不动产租赁收入（旧项目）	5%
营业税	营改增之前的房地产开发收入	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%

[注 1]：根据财政部、国家税务总局《关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号），对财税〔2009〕9 号文件第二条第（三）项和第三条“依照 6%征收率”调整为“依照 3%征收率”。公司商品混凝土销售业务按 3%简易征收方式申报、缴纳增值税。

根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）的规定，本公司自 2018 年 5 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

1. 企业所得税

本公司及子公司 2018 年度适用的所得税税率均为 25%。

2. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%；或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

3. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	15,494.55	60,906.48
银行存款	337,417,442.76	309,909,313.76
其他货币资金	145,869,744.17	115,070,514.49
合计	483,302,681.48	425,040,734.73

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	142,300,000.00	111,502,500.00
担保保证金	569,744.17	568,014.49
履约保证金	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	145,869,744.17	115,070,514.49

注释2. 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	78,760,405.22	32,252,995.01
应收账款	896,903,812.32	715,812,290.07
合计	975,664,217.54	748,065,285.08

（一）应收票据

1. 应收票据的分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	30,635,224.00	13,230,407.95
商业承兑汇票	48,125,181.22	19,022,587.06
合计	78,760,405.22	32,252,995.01

2. 期末公司已质押的应收票据

项目	期末已质押金额
银行承兑汇票	
商业承兑汇票	2,700,000.00
合计	2,700,000.00

3. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	76,562,070.03	8,312,174.00
商业承兑汇票	19,470,460.54	7,217,013.40
合计	96,032,530.57	15,529,187.40

（二）应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	49,067,298.37	5.06	4,906,729.84	10.00	44,160,568.53
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	920,521,241.76	94.89	67,777,997.97	7.36	852,743,243.79
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	519,251.79	0.05	519,251.79	100.00	-
合计	970,107,791.92	100.00	73,203,979.60	7.55	896,903,812.32

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	811,454,770.61	99.93	95,642,480.54	11.79	715,812,290.07
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	541,761.42	0.07	541,761.42	100.00	---
合计	811,996,532.03	100.00	96,184,241.96	11.85	715,812,290.07

2. 应收账款分类说明

（1）期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
江苏弘盛建设工程集团有限公司	49,067,298.37	4,906,729.84	10.00	单独进行减值测试，预计未来现金流量现值低于其账面价值
合计	49,067,298.37	4,906,729.84	10.00	

（2）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	796,579,944.17	39,828,997.21	5.00
1—2 年	90,193,433.61	9,019,343.36	10.00
2—3 年	15,999,060.61	4,799,718.18	30.00
3—4 年	6,059,285.60	3,029,642.81	50.00
4—5 年	2,946,106.85	2,356,885.49	80.00
5 年以上	8,743,410.92	8,743,410.92	100.00
合计	920,521,241.76	67,777,997.97	7.36

(3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市宏大源建筑工程有限公司	519,251.79	519,251.79	100.00	预计无法收回
合计	519,251.79	519,251.79	100.00	

3. 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 14,509,348.64 元；本期转回坏账准备金额 4,003,349.54 元；本期核销的坏账准备金额 33,486,261.46 元。

4. 本报告期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	33,486,261.46

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

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
五矿二十三冶建设集团第二工程有限公司	110,415,499.73	11.38	5,848,750.22
江苏弘盛建设工程集团有限公司	49,067,298.37	5.06	4,906,729.84
中建二局第三建筑工程有限公司	33,823,104.36	3.49	1,691,155.22
中国建筑第五工程局有限公司	28,854,543.34	2.97	1,538,295.99
深圳市鹏城建筑集团有限公司	23,266,565.54	2.40	3,210,573.92
合计	245,427,011.34	25.30	17,195,505.19

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	14,672,217.15	98.18	16,162,101.08	98.39
1 至 2 年	14,845.10	0.1	213.00	0.01
2 至 3 年	-	0	40,000.00	0.24
3 年以上	257,618.50	1.72	222,707.39	1.36
合计	14,944,680.75	100.00	16,425,021.47	100.00

2. 账龄超过一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。

3. 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
上海海螺建材国际贸易有限公司广东分公司	7,052,655.23	47.19	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	1,814,744.67	12.14	1 年以内	预付车辆保险费
中材亨达水泥有限公司	1,033,647.36	6.92	1 年以内	预付水泥采购款
深圳市海星港口建材有限公司	771,324.63	5.16	1 年以内	预付矿粉、水泥采购款
华润水泥投资有限公司	666,039.85	4.46	1 年以内	预付水泥采购款
合计	11,338,411.74	75.87		

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	---	---
应收股利	---	---
其他应收款	41,370,228.96	20,491,889.02
合计	41,370,228.96	20,491,889.02

（一）其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	51,407,613.94	100.00	10,037,384.98	19.53	41,370,228.96
组合 1	18,400,596.07	35.79	10,037,384.98	54.55	8,363,211.09
组合 2	33,007,017.87	64.21	---	---	33,007,017.87
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	51,407,613.94	100.00	10,037,384.98	19.53	41,370,228.96

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	46,546,352.89	100.00	26,054,463.87	55.98	20,491,889.02
组合 1	41,182,335.30	88.48	26,054,463.87	63.27	15,127,871.43

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合 2	5,364,017.59	11.52	---	---	5,364,017.59
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	46,546,352.89	100.00	26,054,463.87	55.98	20,491,889.02

2. 其他应收款分类说明

- (1) 期末无单项金额重大或单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款
- (2) 组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	4,886,389.46	244,319.49	5.00
1—2 年	1,606,665.03	160,666.51	10.00
2—3 年	2,161,071.36	648,321.40	30.00
3—4 年	1,503,505.28	751,752.64	50.00
4—5 年	53,200.00	42,560.00	80.00
5 年以上	8,189,764.94	8,189,764.94	100.00
合计	18,400,596.07	10,037,384.98	54.55

(3) 组合 2 中的其他应收款项为：①二级子公司天地经纬公司应收少数股东江苏福如东海发展集团有限公司的借款；②二级子公司天地经纬公司应收连云港市住房公积金管理中心和东海县房产管理局保证金（政府将退回）；③子公司西安千禧公司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）；④物业公司酬金制业主权益款。以上款项均无坏账风险。

3. 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 767,791.60 元；本期转回坏账准备金额 1,795,925.32 元；本期坏账核销金额 14,988,945.17 元。

4. 本期报告实际核销的其他应收款。

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	14,988,945.17

5. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
少数股东借款	18,037,944.00	

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	8,498,572.16	17,004,872.16
押金、保证金	22,185,697.29	22,244,516.99
股权转让款	0.00	1,864,325.76
垫付诉讼和律师办案费	0.00	1,302,006.00
应收租金	529,476.92	1,294,859.48
车辆事故垫付款	596,965.13	548,920.51
备用金及员工暂借款	1,035,430.26	1,744,015.46
代垫员工社保公积金及食堂伙食费	523,528.18	542,836.53
合计	51,407,613.94	46,546,352.89

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
江苏福如东海发展集团有限公司	少数股东借款	18,037,944.00	1 年以内	35.09	---
深圳市地矿局	资源生态保证金	6,348,000.00	5 年以上	12.35	6,348,000.00
东海县房产管理局	质保金	4,650,000.00	4 年以内	9.05	---
连云港市住房公积金管理中心东海分中心	保证金	4,308,200.00	3 年以内	8.38	---
西安市住房保障和房屋管理局	物业保修金	2,150,163.00	5 年以上	4.18	---
合计		35,494,307.00		69.05	6,348,000.00

6. 期末无涉及政府补助的应收款项

7. 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. 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

注释5. 存货

1. 存货分类

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
原材料	12,209,456.81	---	12,209,456.81	8,748,520.35	226,465.06	8,522,055.29
在产品	---	---	---	180,654.73	180,654.73	---
库存商品	6,272,538.00	---	6,272,538.00	8,470,240.86	1,583,242.86	6,886,998.00
低值易耗品	---	---	---	97,852.00	---	97,852.00
开发产品	210,005,228.98	---	210,005,228.98	158,910,682.21	---	158,910,682.21
开发成本	295,911,992.14	---	295,911,992.14	326,102,704.83	---	326,102,704.83
委托代销商品	---	---	---	57,756.54	57,756.54	---
合计	524,399,215.93	---	524,399,215.93	502,568,411.52	2,048,119.19	500,520,292.33

其中：年末数中用于担保的存货见本附注六 / 注释 44 和附注十三 / （一）担保、抵押或质押。

2. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	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. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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	5,695,210.79	391,800.51	707,251.45	7,959.83	5,371,800.02	---
开发成本	1,248,998.10	---	---	391,800.51	857,197.59	---
合计	6,944,208.89	391,800.51	707,251.45	399,760.34	6,228,997.61	---

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期初余额	本期增加	本期转入开发产品
东海天地国际公馆一期西区	2013 年 3 月	2018 年 1 月	3.49 亿元	48,898,333.92	2,275,373.40	51,173,707.32
东海天地国际公馆一期东区	2016 年 10 月	2019 年 12 月	3.69 亿元	185,117,889.44	116,139,234.51	100,079,921.78
西丽街道深秦茶光城市更新项目	---	---	---	92,086,481.47	2,648,308.50	---
合计			---	326,102,704.83	121,062,916.41	151,253,629.10

续：

项目名称	本期其他减少金额	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	---	---	---	---	自有资金
东海天地国际公馆一期东区	---	201,177,202.17	857,197.60	---	自有资金
西丽街道深秦茶光城市更新项目	---	94,734,789.97	---	---	自有资金
合计	---	295,911,992.14	857,197.60	---	

5. 开发产品

（1）开发产品情况

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
西安天地时代广场	2009 年 12 月	125,865,807.19	---	4,071,040.16	121,794,767.03	4,974,485.77	---
天地峰景项目	2006 年 11 月	961,502.98	---	---	961,502.98	---	---
东海天地国际公馆一期西区	2018 年 1 月	32,083,372.04	51,173,707.32	56,138,483.73	27,118,595.63	255,438.35	---
东海天地国际公馆一期东区	---	---	100,079,921.78	39,949,558.44	60,130,363.34	141,875.89	---
合计	---	158,910,682.21	151,253,629.10	100,159,082.33	210,005,228.98	5,371,800.01	---

(2) 其中出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	期初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
西安天地时代广场	2009 年 12 月	146,603,009.64	28,989,998.22	---	3,953,145.60	---	146,603,009.64	32,943,143.82
合计	---	146,603,009.64	28,989,998.22	---	3,953,145.60	---	146,603,009.64	32,943,143.82

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	16,100,921.02	20,573,968.05
待抵扣进项税额	28,028,536.86	9,789,347.15
合计	44,129,457.88	30,363,315.20

注释7. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具	---	---	---	---	---	---
可供出售权益工具	9,724,793.53	9,000,000.00	724,793.53	9,724,793.53	9,000,000.00	724,793.53
按公允价值计量	---	---	---	---	---	---
按成本计量	9,724,793.53	9,000,000.00	724,793.53	9,724,793.53	9,000,000.00	724,793.53
其他	---	---	---	---	---	---
合计	9,724,793.53	9,000,000.00	724,793.53	9,724,793.53	9,000,000.00	724,793.53

2. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
绍兴市型钢造船厂	9	500,000.00	---	---	500,000.00
深圳乡镇企业投资开发有限公司	18	5,300,000.00	---	---	5,300,000.00
深圳市中金汇国际投资有限公司	8.89	3,200,000.00	---	---	3,200,000.00
深圳中浩(集团)股份有限公司	0.03	724,793.53	---	---	724,793.53
合计		9,724,793.53	---	---	9,724,793.53

续：

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
绍兴市型钢造船厂	500,000.00	---	---	500,000.00	---
深圳乡镇企业投资开发有限公司	5,300,000.00	---	---	5,300,000.00	---
深圳市中金汇国际投资有限公司	3,200,000.00	---	---	3,200,000.00	---
深圳中浩(集团)股份有限公司	---	---	---	---	---
合计	9,000,000.00	---	---	9,000,000.00	---

3. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

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	其他	合计
期初已计提减值金额	9,000,000.00	---	---	9,000,000.00
本年计提	---	---	---	---
其中：从其他综合收益转入	---	---	---	---
本年减少	---	---	---	---
其中：期后公允价值回升转回	---	---	---	---
期末已计提减值金额	9,000,000.00	---	---	9,000,000.00

注释8. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

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
2. 本期增加金额	---	---	---	---
外购	---	---	---	---
存货\固定资产\在建工程转入	---	---	---	---
其他原因增加	---	---	---	---

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
处置子公司	---	---	---	---
其他原因减少	---	---	---	---
4. 期末余额	2,668,524.00	---	---	2,668,524.00
二. 累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	760,528.44	---	---	760,528.44
2. 本期增加金额	84,503.16	---	---	84,503.16
本期计提	84,503.16	---	---	84,503.16
存货\固定资产\在建工程转入	---	---	---	---
其他原因增加	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
处置子公司	---	---	---	---
其他原因减少	---	---	---	---
4. 期末余额	845,031.60	---	---	845,031.60
三. 减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---
存货\固定资产\在建工程转入	---	---	---	---
其他原因增加	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
处置子公司	---	---	---	---
其他原因减少	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---
四. 账面价值	---	---	---	---
1. 期末账面价值	1,823,492.40	---	---	1,823,492.40
2. 期初账面价值	1,907,995.56	---	---	1,907,995.56

投资性房地产本年度不存在减值迹象，未计提减值准备。

注释9. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	142,161,904.56	138,183,894.66

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理		
合计	142,161,904.56	138,183,894.66

（一）固定资产

1. 固定资产情况

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	53,756,920.09	97,494,604.33	143,470,144.23	6,775,209.71	13,958,486.26	315,455,364.62
2. 本期增加金额	2,379,532.07	13,526,226.10	13,659,247.78	694,253.43	1,903,547.20	32,162,806.58
购置	86,171.80	4,126,040.58	13,659,247.78	694,253.43	1,020,019.20	19,585,732.79
在建工程转入	2,293,360.27	9,400,185.52	---	---	883,528.00	12,577,073.79
其他增加	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	4,457,593.76	22,251,727.97	14,070,882.89	743,084.64	1,206,760.50	42,730,049.76
处置或报废	4,457,593.76	22,251,727.97	14,070,882.89	743,084.64	1,206,760.50	42,730,049.76
处置子公司	---	---	---	---	---	---
其他减少	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	51,678,858.40	88,769,102.46	143,058,509.12	6,726,378.50	14,655,272.96	304,888,121.44
二. 累计折旧						
1. 期初余额	25,752,545.41	43,916,822.11	86,763,421.83	5,117,630.51	12,208,223.03	173,758,642.89
2. 本期增加金额	1,479,441.47	5,569,646.49	16,097,288.88	479,598.84	369,677.54	23,995,653.22
本期计提	1,479,441.47	5,569,646.49	16,097,288.88	479,598.84	369,677.54	23,995,653.22
非同一控制下企业合并	---	---	---	---	---	---
其他增加	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	1,447,039.12	18,436,941.99	13,290,980.68	704,378.23	1,154,407.33	35,033,747.35
处置或报废	1,447,039.12	18,436,941.99	13,290,980.68	704,378.23	1,154,407.33	35,033,747.35
处置子公司	---	---	---	---	---	---
其他减少	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	25,784,947.76	31,049,526.61	89,569,730.03	4,892,851.12	11,423,493.24	162,720,548.76
三. 减值准备						
1. 期初余额	1,980,456.56	1,532,370.51	---	---	---	3,512,827.07
2. 本期增加金额	---	---	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---	---	---
非同一控制下企业合并	---	---	---	---	---	---

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
其他增加	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	1,980,456.56	1,526,702.39	---	---	---	3,507,158.95
处置或报废	1,980,456.56	1,526,702.39	---	---	---	3,507,158.95
处置子公司	---	---	---	---	---	---
其他减少	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	---	5,668.12	---	---	---	5,668.12
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	25,893,910.64	57,713,907.73	53,488,779.09	1,833,527.38	3,231,779.72	142,161,904.56
2. 期初账面价值	26,023,918.12	52,045,411.71	56,706,722.40	1,657,579.20	1,750,263.23	138,183,894.66

2. 期末无暂时闲置的固定资产

3. 期末无通过融资租赁租入的固定资产

4. 期末无通过经营租赁租出的固定资产

5. 期末未办妥产权证书的固定资产

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	425,510.96	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
天地大厦办公楼	1,151,168.81	部分有绿本房产证，其余未办理
机电公司移交房产	223,273.14	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	332,429.77	集资房，暂不具备办理房产证条件
良材厂房及宿舍	3,400,961.43	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	5,398,860.62	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	46,666.19	政策原因，尚未办理产权证
职工住宅楼	114,810.80	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
株洲中亿综合楼及附属工程	4,374,186.02	自用建筑，暂不具备办理房产证条件
合计	15,600,097.76	---

注释10. 在建工程

1. 在建工程情况

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

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
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	---
远东分公司新站建设工程	10,811,652.18	---	10,811,652.18	---	---	---
东建分公司新站建设工程	---	---	---	623,753.95	---	623,753.95
株洲天地公司新站建设工程	---	---	---	1,487,320.57	---	1,487,320.57
东建有限公司新站建设工程	10,724,147.88	---	10,724,147.88	8,916,394.35	---	8,916,394.35
合计	50,889,289.90	27,469,365.77	23,419,924.13	40,380,958.71	27,469,365.77	12,911,592.94

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
远东分公司新站建设工程	---	10,811,652.18	---	---	10,811,652.18
东建分公司新站建设工程	623,753.95	217,265.93	841,019.88	---	0.00
株洲天地公司新站建设工程	1,487,320.57	14,310,949.18	11,736,053.91	4,062,215.84	0.00
东建有限公司新站建设工程	8,916,394.35	1,807,753.53	---	---	10,724,147.88
合计	11,027,468.87	27,147,620.82	12,577,073.79	4,062,215.84	21,535,800.06

续：

工程项目名称	预算数(万元)	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
远东分公司新站建设工程	2,500.00	43.25	43.25	---	---	---	自有资金
东建分公司新站建设工程	2,500.00	98.30	100.00	---	---	---	自有资金
株洲天地公司新站建设工程	1,800.00	87.77	100.00	---	---	---	自有资金
东建有限公司新站建设工程	2,200.00	48.75	48.75	---	---	---	自有资金
合计	9,000.00	---	---	---	---	---	

3. 本报告期末计提在建工程减值准备情况

项目名称	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	---

4. 重大在建工程的工程进度情况

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

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。

注释11. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	非专利技术	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	10,903,671.69	3,602,350.00	14,506,021.69
2. 本期增加金额	---	20,000.00	20,000.00
购置	---	20,000.00	20,000.00
内部研发	---	---	---
其他原因增加	---	---	---
3. 本期减少金额		---	---
处置	---	---	---
处置子公司	---	---	---
转入开发成本			
4. 期末余额	10,903,671.69	3,622,350.00	14,526,021.69
二. 累计摊销			
1. 期初余额	7,924,390.10	1,566,363.66	9,490,753.76
2. 本期增加金额	527,704.60	378,522.36	906,226.96
计提	527,704.60	378,522.36	906,226.96
非同一控制下企业合并	---	---	---
其他原因增加	---	---	---
3. 本期减少金额		-	-
处置	---	---	-
处置子公司	---	---	---
转入开发成本			
4. 期末余额	8,452,094.70	1,944,886.02	10,396,980.72
三. 减值准备			
1. 期初余额	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---
计提	---	---	---
非同一控制下企业合并	---	---	---
其他原因增加	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
处置子公司	---	---	---
划分为持有待售的资产	---	---	---
其他原因减少	---	---	---
其他转出	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---
四. 账面价值			
1. 期末账面价值	2,451,576.99	1,677,463.98	4,129,040.97
2. 期初账面价值	2,979,281.59	2,035,986.34	5,015,267.93

注释12. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
道路改造工程	10,368,340.78	3,040,852.63	1,355,835.17	---	12,053,358.24
装修费	1,358,796.68	50,000.00	293,077.77	---	1,115,718.91
设备改造建设	1,239,868.00	668,208.00	715,319.96	---	1,192,756.04
搅拌站场地建设工程	8,474,561.99	3,146,708.59	1,330,067.04	309,160.98	9,982,042.56
预付租金	1,055,000.00	6,297,000.00	134,964.29	---	7,217,035.71
其他长期待摊费用	513,374.54	374,054.52	428,471.20	---	458,957.86
合计	23,009,941.99	13,576,823.74	4,257,735.43	309,160.98	32,019,869.32

注释13. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

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	69,643,556.84	17,410,889.21	86,285,783.80	21,571,445.95
可抵扣亏损	4,107,038.80	1,026,759.70	12,393,072.24	3,098,268.06
合计	73,750,595.64	18,437,648.91	98,678,856.04	24,669,714.01

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	50,072,841.63	77,983,234.06
可抵扣亏损	27,051,615.84	29,997,914.14
合计	77,124,457.47	107,981,148.20

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认上述可抵扣暂时性差异的递延所得税资产。

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

年份	期末余额	期初余额	备注
2018	---	4,210,720.52	---
2019	1,961,829.23	1,961,829.23	---
2020	5,605,830.81	10,013,102.74	---
2021	5,604,500.99	5,604,500.99	---
2022	221,960.35	8,207,760.66	---
2023	13,657,494.46	---	---
合计	27,051,615.84	29,997,914.14	---

注释14. 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
预付设计费	1,363,434.61	1,259,661.03
预付工程款	45,000.00	---
预付购车款	12,557,200.00	3,030,000.00
合计	13,965,634.61	4,289,661.03

注释15. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	209,000,000.00	209,500,000.00
信用借款	60,829,187.40	29,400,000.00
保证+抵押借款	80,000,000.00	80,000,000.00
合计	349,829,187.40	318,900,000.00

说明：公司借款担保、抵押事项见附注十三、（一）担保、抵押或质押。

2. 已逾期未偿还的短期借款

期末无已逾期未偿还的短期借款。

注释16. 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据	278,450,000.00	221,005,000.00
应付账款	510,160,116.02	408,645,627.15
合计	788,610,116.02	629,650,627.15

（一）应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	278,450,000.00	221,005,000.00
商业承兑汇票	---	---
合计	278,450,000.00	221,005,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额 0 元。

（二）应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	438,002,277.68	326,170,962.22
应付工程款	72,157,838.34	82,474,664.93
合计	510,160,116.02	408,645,627.15

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
中铁建设集团有限公司	26,571,467.04	待付工程款
株洲市湘江砂石厂	7,434,930.53	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
陈凤武	6,285,010.36	待付材料采购款
连云港市博联园林工程有限公司	1,838,727.08	待付工程款
合计	49,204,125.01	

注释17. 预收款项

1. 预收账款情况

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	442,073,419.00	308,699,643.00
预收租金	1,046,309.82	1,603,997.75
其他	2,090,244.04	472,551.49
合计	445,209,972.86	310,776,192.24

2. 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	（预计）竣工时间	预售比例(%)
东海天地国际公馆一期西区	16,768,393.00	63,171,704.00	2018 年 1 月	96
东海天地国际公馆一期东区	425,305,026.00	245,527,939.00	2019 年 12 月	79
合计	442,073,419.00	308,699,643.00	---	---

注释18. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	43,349,488.37	134,709,352.22	121,524,257.63	56,534,582.96
离职后福利-设定提存计划	42,314.48	8,764,688.33	8,770,370.47	36,632.34
辞退福利	-	1,244,444.94	1,244,444.94	
合计	43,391,802.85	144,718,485.49	131,539,073.04	56,571,215.30

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	29,881,459.09	117,037,132.85	106,464,592.55	40,453,999.39
职工福利费	28,385.04	5,871,307.99	5,858,671.99	41,021.04
社会保险费	50,843.37	3,660,073.28	3,612,609.49	98,307.16
其中：基本医疗保险费	47,387.35	2,990,946.60	2,943,610.29	94,723.66
工伤保险费	1,728.01	423,463.97	423,463.97	1,728.01
生育保险费	1,728.01	245,662.71	245,535.23	1,855.49

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
住房公积金	2,485.90	5,088,141.99	4,057,421.47	1,033,206.42
工会经费和职工教育经费	13,386,314.97	2,986,925.32	1,465,191.34	14,908,048.95
其他短期薪酬	---	65,770.79	65,770.79	---
合计	43,349,488.37	134,709,352.22	121,524,257.63	56,534,582.96

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	34,422.74	8,477,098.49	8,478,393.61	33,127.62
失业保险费	7,891.74	269,233.18	273,620.20	3,504.72
企业年金缴费	---	18,356.66	18,356.66	---
合计	42,314.48	8,764,688.33	8,770,370.47	36,632.34

注释19. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	11,982,653.38	6,269,057.67
营业税	2,164,630.06	2,164,630.06
企业所得税	30,153,848.78	26,352,863.08
个人所得税	3,245,008.23	3,043,830.89
城市维护建设税	630,710.47	365,024.49
房产税	384,149.06	94,663.67
土地使用税	71,223.22	65,053.70
土地增值税	10,867,772.50	10,867,772.50
教育费附加	447,615.45	271,157.24
其他	122,580.47	100,415.68
合计	60,070,191.62	49,594,468.98

注释20. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	3,159,149.71	3,159,149.71
其他应付款	102,606,839.74	104,872,416.04
合计	105,765,989.45	108,031,565.75

（一）应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
香港文华石矿有限公司	3,159,149.71	3,159,149.71	无法获得股东银行账号
合计	3,159,149.71	3,159,149.71	

（二）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	18,503,822.00	17,814,428.04
少数股东借款	44,227,464.95	39,004,708.75
收职工房改款	4,220,376.93	4,220,376.93
押金及保证金	9,074,488.27	6,544,160.11
应付项目工程款及保修金	10,324,292.44	19,256,716.30
代收代缴款项	1,230,569.70	1,101,085.96
应付股权转让款	7,897,988.87	7,897,988.87
融资担保费	1,446,452.05	1,472,219.17
应付车辆事故保险赔付款	258,865.22	118,649.12
应付租金	4,352,727.31	3,829,382.79
应付搅拌车购置款	1,069,792.00	3,612,700.00
合计	102,606,839.74	104,872,416.04

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市华粤豪霆投资有限公司	39,004,708.75	少数股东借款
肖静	7,540,937.88	股权转让款
深圳市圳通钢结构设备有限公司	4,500,000.00	搅拌站项目工程款
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
合计	58,266,023.56	

注释21. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	---	937,980.98
一年内到期的长期应付款	6,672,113.93	7,235,396.26
一年内到期的递延收益	82,562.19	82,562.19
合计	6,754,676.12	8,255,939.43

一年内到期的长期应付款系本公司及下属子公司因购置混凝土搅拌车及生产线，期限超过一年的购置款。

注释22. 长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
应付购搅拌车购置款	6,282,733.41	8,920,236.93
应付生产线购置款	745,214.00	2,022,710.00
减：一年内到期的长期应付款	6,672,113.93	7,235,396.26
合计	355,833.48	3,707,550.67

注释23. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	595,126.32		147,035.84	448,090.48	详见表 1
与收益相关政府补助	---	---	---	---	
减：重分类到流动负债的递延收益	82,562.19	---		82,562.19	
合计	512,564.13	-	147,035.84	365,528.29	

1. 与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益金额	其他变动	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	372,871.15	---	---	82,562.16	290,308.99	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	139,692.98	---	64,473.68	---	75,219.30	与资产相关
合计	512,564.13	---	64,473.68	82,562.16	365,528.29	

本期计入当期损益金额中，计入其他收益 147,035.84 元。

注释24. 股本

项目	年初余额	本年变动增（+）减（-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份	---	---	---	---	---	---	---
(1) 国家持股	---	---	---	---	---	---	---
(2) 国有法人持股	---	---	---	---	---	---	---
(3) 其他内资持股	---	---	---	---	---	---	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---
境内法人持股	---	---	---	---	---	---	---
境内自然人持股	---	---	---	---	---	---	---
(4) 外资持股	---	---	---	---	---	---	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---
境外法人持股	---	---	---	---	---	---	---

项目	年初余额	本年变动增（+）减（-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
境外自然人持股	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	---	---	---	---	---	---	---
2. 无限售条件流通股	138,756,240.00	---	---	---	---	---	138,756,240.00
(1)人民币普通股	138,756,240.00	---	---	---	---	---	138,756,240.00
(2)境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(3)境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(4)其他	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股合计	138,756,240.00	---	---	---	---	---	138,756,240.00
合计	138,756,240.00	---	---	---	---	---	138,756,240.00

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

注释25. 资本公积

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

注释26. 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	774,134.97	697,726.39	731,400.49	740,460.87
合计	774,134.97	697,726.39	731,400.49	740,460.87

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 697,726.39 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 731,400.49 元。

注释27. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	22,738,332.21	---	---	22,738,332.21
任意盈余公积	27,751,458.40	---	---	27,751,458.40
其他	---	---	---	---
合计	50,489,790.61	---	---	50,489,790.61

注释28. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	119,704,840.70	---
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	---
调整后期初未分配利润	119,704,840.70	---
加：本期归属于母公司所有者的净利润	26,320,484.31	---
减：提取法定盈余公积	---	---
应付普通股股利	6,937,812.00	根据 2017 年股东大会决议， 每 10 股派发现金股利 0.5 元 （含税）
期末未分配利润	139,087,513.01	---

注释29. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,598,805,781.10	1,397,732,845.00	1,212,037,365.71	1,088,107,849.71
其他业务	12,520,699.71	4,044,694.66	17,149,721.20	4,657,340.97
合计	1,611,326,480.81	1,401,777,539.66	1,229,187,086.91	1,092,765,190.68

2. 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1)工业	1,466,238,470.92	1,289,390,161.76	1,124,073,508.81	1,002,424,541.55
(2)房地产业	120,757,871.10	96,088,042.17	75,207,661.47	72,357,482.54
(3)租赁及其他	11,809,439.08	12,254,641.07	12,756,195.43	13,325,825.62
合计	1,598,805,781.10	1,397,732,845.00	1,212,037,365.71	1,088,107,849.71

3. 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1)商品混凝土	1,466,238,470.92	1,289,390,161.76	1,124,073,508.81	1,002,424,541.55
(2)物业管理	8,853,469.69	9,445,144.91	9,650,212.02	10,231,950.94
(3)房地产	120,757,871.10	96,088,042.17	75,207,661.47	72,357,482.54
(4)租赁及其他	2,955,969.39	2,809,496.16	3,105,983.41	3,093,874.68
合计	1,598,805,781.10	1,397,732,845.00	1,212,037,365.71	1,088,107,849.71

4. 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1)深圳地区	1,145,320,901.33	1,026,563,693.23	881,076,609.19	794,220,093.81
(2)湖南地区	332,727,008.67	275,081,109.60	255,996,904.57	221,597,081.69
(3)江苏地区	120,757,871.10	96,088,042.17	74,963,851.95	72,290,674.21
合计	1,598,805,781.10	1,397,732,845.00	1,212,037,365.71	1,088,107,849.71

注释30. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	537,951.75	1,860,805.55
城市维护建设税	3,889,563.35	2,914,682.26
教育费附加	2,908,759.96	2,134,925.15
房产税	2,027,132.34	1,664,615.01
土地使用税	1,590,532.21	459,455.87
车船税	121,941.74	537,107.03
印花税	1,096,884.99	827,442.68
水利基金、环保税	50,624.39	
合计	12,223,390.73	10,399,033.55

注释31. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,447,715.21	3,565,932.67
办公费	352,214.89	270,696.61
交通差旅费	122,323.67	15,355.70
车辆运杂费	375,124.90	504,166.24
广告代理费	5,709,466.53	5,237,633.15
折旧及摊销费	27,412.24	37,177.79
其他	8,510,733.19	5,745,815.96
合计	18,544,990.63	15,376,778.12

注释32. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	70,798,578.48	58,034,385.34
办公费	3,637,781.12	3,632,700.35
运杂费	1,808,282.53	1,822,593.44
折旧费	1,668,701.31	1,773,372.12
业务招待费	3,096,712.52	3,033,281.37
税金	0.00	286,672.57

项目	本期发生额	上期发生额
聘请中介机构费	1,478,144.26	1,568,689.25
诉讼费	499,951.05	317,028.77
资产摊销费用	1,124,301.63	1,313,673.47
其他	3,543,926.76	2,694,418.11
合计	87,656,379.66	74,476,814.79

注释33. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	21,819,624.02	17,868,525.30
减：利息收入	3,794,726.21	3,542,112.56
汇兑损益	---	803.86
银行手续费	903,268.94	272,226.61
现金折扣	1,002,928.00	---
借款担保费用	2,829,589.05	2,895,863.01
合计	22,760,683.80	17,495,306.22

注释34. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	9,477,865.38	-2,706,019.63
固定资产减值损失	---	3,512,827.07
合计	9,477,865.38	806,807.44

注释35. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品投资收益	363,541.09	317,041.10
合计	363,541.09	317,041.10

注释36. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	851,126.78	3,116,351.15
合计	851,126.78	3,116,351.15

注释37. 其他收益

1. 其他收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	659,305.28	617,683.40
合计	659,305.28	617,683.40

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关	备注
企业信息化建设项目资助	82,562.16	82,562.16	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	64,473.68	376,096.49	与资产相关	
物业管理行业安全检查工作专项经费	---	5,000.00	与收益相关	
街道办给予小区物业管理费补偿	155,329.40	---	与收益相关	
代扣个人所得税手续费返还	110,547.75	154,024.75	与收益相关	
稳岗补贴	42,712.29	---	与收益相关	
株洲市黄标车提前淘汰财政补贴	103,680.00	---	与收益相关	
深圳市南山区发展和改革局节能减排专项资金	100,000.00	---	与收益相关	
合计	659,305.28	617,683.40		

注释38. 政府补助

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	659,305.28	659,305.28	详见附注六注释 37
计入营业外收入的政府补助	810,306.00	810,306.00	详见附注六注释 39
计入资产处置收益的政府补助（搅拌站搬迁资产损失的补偿）	2,680,000.00	2,680,000.00	详见附注六注释 36
合计	4,149,611.28	4,149,611.28	

注释39. 营业外收入

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
抵债资产处置利得或损失	---	3,526,324.00	---
政府补贴及奖励款	810,306.00	19,054,242.20	810,306.00
违约金及赔偿款	508,844.23	771,430.49	508,844.23
罚款收入	110,489.58	164,830.55	110,489.58
其他（含无法支付的应付款项）	226,733.64	342,486.22	226,733.64
合计	1,656,373.45	23,859,313.46	1,656,373.45

1. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
远东混凝土生产场站搬迁补偿（人员安置、搬迁费等补偿）	---	16,268,477.20	与收益相关
东建混凝土生产场站搬迁补偿（人员安置、搬迁费等补偿）	---	2,784,765.00	与收益相关
株洲天地混凝土生产场站搬迁补偿（人员安置、搬迁费等补偿）	810,306.00	---	与收益相关
街道办给予物业公司见义勇为救火单位奖励金	---	1,000.00	与收益相关
合计	810,306.00	19,054,242.20	

注释40. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	---	7,496.10	---
罚款及滞纳金支出	571,337.46	834,807.97	571,337.46
非流动资产毁损报废损失	638,352.82	1,877,043.81	638,352.82
交通事故赔偿金	22,731.96	90,000.00	22,731.96
盘亏损失	240,280.51	---	240,280.51
其他	831,480.92	724,659.95	831,480.92
合计	2,304,183.67	3,534,007.83	2,304,183.67

注释41. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	18,743,354.35	15,614,982.37
递延所得税费用	6,232,065.10	-2,060,243.49
合计	24,975,419.45	13,554,738.88

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	60,111,793.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	15,027,948.47
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	233,976.08
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失影响	836,424.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
确认以前年度未确认递延税的可抵扣暂时性差异	0.00
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	3,414,373.62
前期确认递延所得税资产的坏账核销影响	5,462,697.06
所得税费用	24,975,419.45

注释42. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	37,616,486.69	19,398,403.48
利息收入	3,794,726.21	3,542,112.56
政府补助款	4,002,575.44	24,152,502.00

项目	本期发生额	上期发生额
营业外收入	590,051.79	9,408,693.44
合计	46,003,840.13	56,501,711.48

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	17,279,100.03	33,569,318.34
付现费用	23,494,275.86	24,008,521.73
合计	40,773,375.89	57,577,840.07

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到少数股东借款	2,400,000.00	---
合计	2,400,000.00	---

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
购混凝土生产设备及搅拌车长期应付款	7,130,832.92	5,637,151.44
融资担保费用	2,855,356.17	2,888,133.47
银行承兑汇票保证金	30,799,229.68	37,771,424.50
支付少数股东借款	17,500,000.00	---
合计	58,285,418.77	46,296,709.41

注释43. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	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	35,136,374.43	28,688,798.51
加：资产减值准备	9,477,865.38	806,807.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,080,156.38	20,986,907.56
无形资产摊销	906,226.96	894,164.68
长期待摊费用摊销	4,257,735.43	2,600,962.62
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）	-851,126.78	-3,116,351.15
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	638,352.82	1,877,043.81
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	---	---
财务费用（收益以“—”号填列）	25,652,141.07	20,764,388.31
投资损失（收益以“—”号填列）	-363,541.09	---

项目	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	6,232,065.10	-2,060,243.49
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	---	---
存货的减少（增加以“－”号填列）	-21,830,804.41	-106,340,221.07
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-207,999,590.43	-69,244,565.34
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	245,287,340.25	353,120,567.77
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	120,623,195.11	248,978,259.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	---	---
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况	---	---
现金的期末余额	337,432,937.31	309,970,220.24
减：现金的期初余额	309,970,220.24	144,249,173.67
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	27,462,717.07	165,721,046.57

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	337,432,937.31	309,970,220.24
其中：库存现金	15,494.55	60,906.48
可随时用于支付的银行存款	337,417,442.76	309,909,313.76
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	337,432,937.31	309,970,220.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	---	---

注释44. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	142,300,000.00	银行承兑汇票保证金
货币资金	569,744.17	担保保证金

项目	余额	受限原因
货币资金	3,000,000.00	履约保证金
开发产品	71,333,392.05	借款抵押，见附注十三 / （一）担保、抵押或质押
开发成本	92,436,443.21	借款抵押，见附注十三 / （一）担保、抵押或质押
合计	309,639,579.43	

七、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
深圳市天地良材混凝土有限公司	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
深圳市天地新材料有限公司	深圳	深圳	混凝土加工与销售	100.00	---	投资设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
深圳市天地混凝土有限公司	40.00	5,240,014.30	---	35,925,531.53	
深圳市深秦实业有限公司	40.00	-3,643,691.48	---	-5,879,983.75	
深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	40.00	1,748,061.57	---	2,968,485.34	
连云港天地经纬房地产开发有限公司	35.00	3,741,498.25	---	34,745,531.96	
株洲天地中亿混凝土有限公司	20.00	1,920,039.22	---	5,709,207.04	

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消前的金额，但经过了合并日公允价值及统一会计政策的调整：

项目	期末余额				
	深圳市天地混凝土有限公司	深圳市深秦实业有限公司	深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	连云港天地经纬房地产开发有限公司	株洲天地中亿混凝土有限公司
流动资产	401,003,967.64	100,954,957.18	408,404.86	611,211,115.63	147,141,858.32
非流动资产	36,059,453.90	4,225.81	65,000,000.00	355,901.08	24,474,813.96
资产合计	437,063,421.54	100,959,182.99	65,408,404.86	611,567,016.71	171,616,672.28
流动负债	346,893,759.24	115,659,142.36	57,514,608.00	512,218,848.95	143,070,637.10
非流动负债	355,833.48	---	---	75,219.30	---
负债合计	347,249,592.72	115,659,142.36	57,514,608.00	512,294,068.25	143,070,637.10
营业收入	520,618,584.24	---	---	120,757,871.10	216,997,736.54
净利润	13,100,035.75	-9,109,228.69	-2,578,342.83	10,689,995.00	9,600,196.12
综合收益总额	13,100,035.75	-9,109,228.69	-2,578,342.83	10,689,995.00	9,600,196.12
经营活动现金流量	14,614,622.29	-5,544,681.53	3,665.17	17,482,133.26	2,084,434.51

续：

项目	期初余额				
	深圳市天地混凝土有限公司	深圳市深秦实业有限公司	深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	连云港天地经纬房地产开发有限公司	株洲天地中亿混凝土有限公司
流动资产	308,176,534.61	96,950,118.50	404,739.69	473,142,480.31	110,104,441.14
非流动资产	35,985,694.53	4,795.57	65,000,000.00	3,621,844.28	26,810,387.93
资产合计	344,162,229.14	96,954,914.07	65,404,739.69	476,764,324.59	136,914,829.07
流动负债	267,424,106.72	102,545,644.75	54,932,600.00	388,041,678.15	117,069,953.83
非流动负债	---	---	---	139,692.98	930,214.00
负债合计	267,424,106.72	102,545,644.75	54,932,600.00	388,181,371.13	118,000,167.83
营业收入	421,048,779.95	---	---	74,963,851.95	136,796,927.72

项目	期初余额				
	深圳市天地混凝土有限公司	深圳市深秦实业有限公司	深圳市天地恒大房地产投资管理有限公司	连云港天地经纬房地产开发有限公司	株洲天地中亿混凝土有限公司
净利润	9,603,056.43	-3,896,100.61	-2,646,270.44	-6,637,211.98	3,242,657.73
综合收益总额	9,603,056.43	-3,896,100.61	-2,646,270.44	-6,637,211.98	3,242,657.73
经营活动现金流量	11,307,673.28	-89,819,408.33	3,629.56	132,827,334.62	693,519.07

八、与金融工具相关的风险披露

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，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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。本公司基于对客户的财务状况、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 2018 年 12 月 31 日，本公司的应收账款余额前五大客户占本公司应收账款总额 25.30%。

（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 2018 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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
货币资金	483,302,681.48	483,302,681.48	483,302,681.48	---	---	---
应收票据及应收账款	975,664,217.54	1,048,868,197.14	1,048,868,197.14	---	---	---
预付款项	14,944,680.75	14,944,680.75	14,944,680.75	---	---	---
其他应收款	41,370,228.96	51,407,613.94	51,407,613.94	---	---	---
金融资产小计	1,515,281,808.73	1,598,523,173.31	1,598,523,173.31	---	---	---
短期借款	349,829,187.40	349,829,187.40	349,829,187.40	---	---	---
应付票据及应付账款	788,610,116.02	788,610,116.02	788,610,116.02	---	---	---
其他应付款	105,765,989.45	105,765,989.45	105,765,989.45	---	---	---
长期借款	---	---	---	---	---	---
长期应付款	7,027,947.41	7,027,947.41	6,672,113.93	355,833.48	---	---
金融负债小计	1,251,233,240.28	1,251,233,240.28	1,250,877,406.80	355,833.48	---	---

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
货币资金	425,040,734.73	425,040,734.73	425,040,734.73	---	---	---
应收票据及应收账款	748,065,285.08	844,249,527.04	844,249,527.04	---	---	---
预付款项	16,425,021.47	16,425,021.47	16,425,021.47	---	---	---
其他应收款	20,491,889.02	46,546,352.89	46,546,352.89	---	---	---
金融资产小计	1,210,022,930.30	1,332,261,636.13	1,332,261,636.13	---	---	---
短期借款	318,900,000.00	318,900,000.00	318,900,000.00	---	---	---
应付票据及应付账款	629,650,627.15	629,650,627.15	629,650,627.15	---	---	---
其他应付款	108,031,565.75	108,031,565.75	108,031,565.75	---	---	---
长期借款	937,980.98	937,980.98	937,980.98	---	---	---
长期应付款	10,942,946.93	10,942,946.93	7,235,396.26	3,707,550.67	---	---
金融负债小计	1,068,463,120.81	1,068,463,120.81	1,064,755,570.14	3,707,550.67	---	---

（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，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。

本公司财务部门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。

九、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

十、关联方及关联交易

（一）本企业持股 5%以上股东情况

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	2,534,900.00	8.91	8.91
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	7.21	7.21

说明：深圳市东部开发（集团）有限公司和陕西恒通果汁集团股份有限公司受同一母公司深圳市东部投资发展股份有限公司控制。

公司实际控制人于资产负债表日后发生变更，详见附注十二、（二）。

（二）本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司无重要的合营或联营企业。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
深圳市鹏建混凝土预制构件有限公司	公司持股 5%以上股东之孙公司
深圳市东部工程有限公司	公司持股 5%以上股东之子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
深圳市大众新源节能科技有限公司	公司持股 5%以上股东之子公司
深圳市华粤豪霆投资有限公司	子公司深圳市深秦实业有限公司持股 40%的少数股东
江苏福如东海发展集团有限公司	孙公司连云港天地经纬房地产开发有限公司持股 35%的少数股东
杨国富	董事长
展海波	总经理,董事
李新建	董事
姜洪文	董事
刘长有	职工董事,副总经理
程汉涛	独立董事
沈险峰	独立董事
梁融	独立董事
黄孝仲	原监事会主席, 2018 年 12 月离任
张淑芳	监事
范保光	监事
吴海生	职工监事
王莉	职工监事
石柱铭	副总经理
侯剑	副总经理,董秘
孟志锋	经营总监
姜家奇	经营总监
张慧	财务总监

(五)关联方交易

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

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

本期无购买商品、接受劳务的关联交易。

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

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	29,230,410.80	31,050,082.64

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市鹏建混凝土预制构件有限公司	商品混凝土销售	1,297,587.38	--
深圳市东部工程有限公司	商品混凝土销售	12,065,875.54	623,276.89
合计		42,593,873.72	31,673,359.53

4. 关联托管情况

本期无关联方受托和委托管理情况。

5. 关联承包情况

本期无关联方受托承包和委托出包情况。

6. 关联租赁情况

（1）本公司作为出租方

本期未作为出租方对关联方租赁。

（2）本公司作为承租方

本期未作为承租方向关联方租赁。

7. 关联担保情况

（1）本公司作为担保方

本期无作为担保方情况。

（2）本公司作为被担保方

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	2018 年 11 月 23 日	2021 年 11 月 23 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	60,000,000.00	2018 年 7 月 17 日	2021 年 7 月 17 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	180,000,000.00	2018 年 4 月 17 日	2021 年 4 月 17 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	70,000,000.00	2018 年 12 月 5 日	2021 年 12 月 5 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	47,000,000.00	2018 年 2 月 13 日	2021 年 2 月 13 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	55,000,000.00	2018 年 1 月 2 日	2021 年 1 月 2 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	90,000,000.00	2018 年 1 月 22 日	2021 年 1 月 22 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	80,000,000.00	2018 年 6 月 27 日	2021 年 6 月 27 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	30,000,000.00	2018 年 2 月 9 日	2021 年 2 月 9 日	否
深圳市东部开发（集团）有限公司	50,000,000.00	2018 年 1 月 30 日	2022 年 1 月 30 日	否
合计	761,000,000.00			

8. 关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
深圳市华粤豪霆投资有限公司	1,200,000.00	2015-7-22	借款期限 1 年，到期后无特殊理由可自动续期一年，不必另行签订合同	2018 年度利息 2,822,756.20 元。
深圳市华粤豪霆投资有限公司	1,200,000.00	2016-8-12		
深圳市华粤豪霆投资有限公司	10,800,000.00	2017-1-10		
深圳市华粤豪霆投资有限公司	24,800,000.00	2017-12-19		
深圳市华粤豪霆投资有限公司	1,600,000.00	2018-3-27		
深圳市华粤豪霆投资有限公司	800,000.00	2018-12-24		
合计	40,400,000.00			

（2）向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
江苏福如东海发展集团有限公司	17,500,000.00	2018-6-28	2019-6-28	2018 年度利息 537,944.00 元。
合计	17,500,000.00			

9. 关联方资产转让、债务重组情况

本期无关联方资产转让、债务重组情况。

10. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,552,140.74	5,290,139.90

11. 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 2018 年 7 月 12 日公司召开的第八届董事会第六十三次临时会议审议，通过了《关于公司向股东一深圳市东部开发（集团）有限公司支付融资担保费》的议案。公司与东部集团签署了《关联交易框架协议书》，该协议书规定东部集团将继续为公司提供融资担保，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。2018 年度公司应向其支付的融资担保费金额为人民币 2,829,589.05 元。

12. 关联方应收应付款项

（1）本公司应收关联方款项

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	23,266,565.54	3,210,573.92	35,751,606.30	3,288,554.94
	深圳市鹏建混凝土预制构件有限公司	1,183,386.25	59,169.31	---	---

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
	深圳市东部工程有限公司	9,069,827.01	453,491.35	641,975.20	32,098.76
应收票据					
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	---	---	1,500,000.00	---
预付账款					
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	8,575.00	---	8,575.00	---

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	深圳市胜捷消防器材工程有限公司	---	646,971.06
其他应付款			
	深圳市东部开发（集团）有限公司	1,449,052.55	1,474,819.67
	深圳市鹏城建筑集团有限公司	46,377.23	46,377.23
	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	310,830.29	860,134.29

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

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 2023 年 5 月 10 日共 13 年，租赁面积 3,392.77 平方米，合同期租金总额 27,519,857.53 元，其中本年度确认的租金为 2,279,534.29 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，每月租金 238,458.82 元，其中本年度确认的租金为 2,861,505.84 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（陕西华东永和实业有限公司变更名称）签订了房屋租赁合同，出租西安市凤城二路 10 号北天地时代广场地下负一层（1F101）、负二层（1F201）及地上一层部分（10103、10104、10106、10107、10112）的商业房屋，租赁期为 2011 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日共 15 年，合同期租金总额 89,050,883.14 元，其中本年度确认的租金为 5,820,258.19 元。

2、公司重大的承租合同及财务影响

(1) 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。20 年租金合计人民币 120 万元。

(2) 2017 年 9 月 28 日，本公司之子公司株洲天地混凝土有限公司与株洲循环经济投资发展集团有限公司签订土地租赁合同，承租地块位于株洲市石峰区疏港大道旁，东部紧邻响田西路，铜霞路从地块北侧经过，南面紧邻湘江河岸。面积大约 18,781 平方米(约 28.2 亩)，租赁期限 20 年，前五年租金为中标价人民币 190 万/年，租金按每五年 5%的比例递增，租赁期限内暂定为 4 个增长周期。

(3) 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 3+2 年，前 3 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。2018 年 10 月签订补充协议，租赁主体变更为深圳市天地新材料有限公司宝创混凝土分公司。

(4) 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（以下简称“天地集团东建分公司”）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。2018 年 8 月 6 日，签订补充协议，原合同项下的承租方新增深圳市天地新材料有限公司东建混凝土分公司，与天地集团东建分公司享有同等的权利和义务。

(5) 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。2018 年 8 月 6 日，签订补充协议，原合同项下的承租方新增深圳市天地新材料有限公司东建混凝土分公司，与天地集团东建分公司享有同等的权利和义务。。

(6) 2017 年 9 月 15 日，本公司之子公司深圳市天地东建混凝土有限公司与深圳市盐田港保税区投资开发有限公司签订临时土地使用权合同，承租其位于盐田港区 3、4 号南侧

地块，面积 7,687.7 平方米，用于建筑材料及水泥制品生产，租赁期限为 3 年，自 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日，租金每 6 个月支付一次，每月 8 元/平方米，即首次支付半年度租金为 369,009.6 元，租期内租金逐年上浮 5%。

(7) 2018 年 11 月 30 日，本公司之分支机构深圳市天地（集团）股份有限公司远东混凝土分公司与深圳市规划和国土资源委员会龙华管理局签订国有建设用地租赁合同，承租其位于龙华观澜街道桂芳路东侧区域，面积 10,474.24 平方米，租赁期限为 7 年，自 2018 年 11 月 30 日至 2025 年 11 月 29 日，租金于合同签订之日一次性付清，租金总额为 6,297,000.00 元。

(8) 2018 年 12 月 31 日，本公司之子公司株洲天地混凝土有限公司与株洲村镇建设开发有限公司、株洲高新技术产业开发区管理委员会共同签订项目合作合同书，株洲天地公司通过土地竞拍获取位于株洲高新区金龙建材工业园新马西路以西的总面积约 29 亩的地块，用于建设商品混凝土搅拌站，建筑总投资不低于 1,500 万元，设备总投资不低于 2,500 万元，项目总建筑面积为 15,500 m²-19,300 m²，持续经营期不小于 20 年。土地总金额约为 1,792.2 万元，以实际挂牌成交价为准。株洲天地混凝土按合同约定参与土地摘牌和竞拍，按挂牌文件及时缴纳竞买保证金。地块成交后，项目需从土地实际交付之日起三个月内启动建设，项目总建设期不超过 15 个月，并于 2020 年 6 月 15 日前完成项目建设。

除存在上述承诺事项外，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 开出保函

保函号码	受益人	银行	保函金额	未使用金额	到期日
GC1778418000171	深圳市南山区城市更新局（原“深圳市南山区城中村村（旧村）改造办公室”）	中国银行股份有限公司深圳市分行	3,000,000.00	3,000,000.00	2022.7.20

十二、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

2019 年 4 月 16 日，公司董事会审议通过了 2018 年度利润分配预案：公司以 2018 年末总股本 138,756,240 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金股利 0.60 元（含税），共计派发现金股利 8,325,374.40 元。公司本次利润分配不进行公积金转增股本，不送红股。

上述利润分配预案尚需股东大会审议批准。

(二) 其他资产负债表日后事项说明

1、 公司实际控制人变更

(1) 股份转让概述

2017 年 8 月 11 日，公司收到第一大股东宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“华旗同德”）、第三大股东深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”）、第四大股东陕西恒通果汁集团股份有限公司（以下简称“恒通果汁”）发来的与广东君浩股权投资控股有限公司签署了《合作意向书 A》和《合作意向书 B》，华旗同德、东部集团、恒通果汁拟向广东君浩转让其持有的公司股份。

2017 年 12 月 19 日，华旗同德与广东君浩签署了《股份转让协议书 A》，华旗同德将其持有的上市公司股份 21,000,000 股以协议转让的方式转让给广东君浩，转让价款为 1,050,000,000 元；东部集团和恒通果汁与广东君浩签署了《股份转让协议书 B》，东部集团将其持有的上市公司股份 7,000,000 股以协议转让的方式转让给广东君浩，转让价款为 350,000,000 元，恒通果汁将其持有的上市公司股份 10,000,000 股以协议转让的方式转让给广东君浩，转让价款为 500,000,000 元。本次交易完成后，广东君浩将合计持有上市公司 38,000,000 股，占上市公司总股本的 27.39%，成为上市公司的控股股东，广东君浩的股东林宏润、林凯旋夫妇成为上市公司实际控制人。

2018 年 11 月 26 日、2018 年 11 月 30 日，华旗同德与广东君浩分别签署了《关于深圳市天地（集团）股份有限公司股份转让协议书（A）之补充协议》（以下简称“《补充协议》”）及《关于深圳市天地（集团）股份有限公司股份转让协议书（A）之补充协议二》（以下简称“《补充协议二》”），双方将转让价格调整为每股人民币 45.24 元，调整后的股份转让总价款为人民币 950,000,000 元，双方签署的《股份转让协议书 A》中的其他条款均不进行修改。此外，经协商后，东部集团和恒通果汁与广东君浩签署的《股份转让协议书 B》中所涉股份转让价格不进行调整。

2019 年 2 月 11 日，公司接到股东华旗同德发来的通知，华旗同德与广东君浩签署了《关于深圳市天地（集团）股份有限公司股份转让协议书（A）之补充协议（三）》（以下简称“《补充协议三》”），双方同意变更第一期价款贰亿肆仟万元（RMB240,000,000 元）的支付时间及支付方式。

（2）股份过户情况

2019 年 2 月 12 日，公司收到《证券过户登记确认书》，华旗同德、东部集团、恒通果汁已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成过户手续，分别将其所持有的“深天地 A” 21,000,000 股、7,000,000 股和 10,000,000 股，合计 38,000,000 股无限售条件流通股（占公司股份总数的 27.39%）过户给广东君浩。

（3）相关各方本次股份转让过户完成前后的持股情况

本次股份协议转让过户完成后，本公司总股本未发生变化，仍为 138,756,240 股，广东君浩持有“深天地 A” 38,000,000 股（占公司股份总数的 27.39%），为公司第一大股东，

广东君浩的股东林宏润、林凯旋夫妇为上市公司实际控制人。

相关股东在本次股份转让过户完成前后的持股情况变动如下：

股东名称	本次股份转让过户完成前		本次股份转让过户完成后	
	持股数量(股)	占总股本比例	持股数量(股)	占总股本比例
宁波华旗同德投资管理合伙企业（有限合伙）	21,000,000.00	15.13%	---	---
深圳市东部开发（集团）有限公司	10,805,839.00	7.79%	3,805,839.00	2.74%
陕西恒通果汁集团股份有限公司	10,000,000.00	7.21%	---	---
广东君浩股权投资控股有限公司			38,000,000.00	27.39%

2、 公司持股 5%以上股东股权质押

2019 年 3 月 4 日，公司持股 5%以上的股东广东君浩股权投资控股有限公司将其所持有的本公司股份 38,000,000 股质押给王安勤进行股票质押式回购交易业务，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，质押期限自 2019 年 3 月 4 日至办理完解除质押登记之日。截止财务报告批准报出日，广东君浩股权投资控股有限公司共持有公司股份 38,000,000 股，占公司总股本的 27.39%，已累计质押股份 38,000,000 股，占其持有本公司股份的 100%，占公司总股本的 27.39%。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项说明

（一）担保、抵押或质押

（1）2018 年 4 月 17 日，本公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订 2018 圳中银上额协字第 0000108 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 2018 年 12 月 31 日，该项贷款余额为人民币 80,000,000.00 元，未到期的银行承兑汇票金额为人民币 41,440,000.00 元；抵押房产截止报告期末账面价值 71,333,392.05 元。

（2）2018 年 5 月 7 日，本公司之子公司深秦公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订[借 2017 城 6949 福田]《固定资产借款合同》，借款金额为 500,000,000 元，借款期限五年，该笔借款担保方式为：①深秦公司自有的深圳市南山区西丽深秦茶光城市更新项目土地抵押，该项土地使用权证书编号为粤（2018）深圳市不动产权第 0055674 号，地处深圳市南山区西丽留仙洞片区，面积 9997.49 平方米；②深秦公司双方股东（天地集团和华粤

豪霆）提供连带责任保证担保；③深秦公司双方股东将持有深秦公司 100%的股权质押。公司已于 2018 年 5 月 10 日在深圳市不动产登记中心办理了深秦项目土地抵押登记，于 2018 年 5 月 28 日在深圳市市场监督管理局办理了公司所持有的深秦公司 60%股权以及华粤豪霆所持有的深秦公司 40%股权质押登记。截止 2018 年 12 月 31 日，该项借款尚未提款；抵押土地使用权截止报告期末账面价值 92,436,443.21 元。

（二）本公司签署《收地补偿协议书》

2018 年 8 月 23 日，本公司与深圳市规划和国土资源委员会南山管理局（以下简称“规土委南山局”）签署了《收地补偿协议书》（以下简称“协议书”）（协议编号：深规土南收协字【2018】第 001 号），针对位于西丽红花岭地区的 T403-0027、T403-0028 宗地及 98 补-005 号红线范围用地的收回、移交、保留等事宜达成了协议。

1993 年 2 月，公司与原市规划国土局签订《深圳经济特区土地使用合同书》（深地合字（1993）0007 号），取得 T403-0027 及 T403-0028 宗地的土地使用权，其中：T403-0027 宗地土地面积为 14,154.3 平方米，T403-0028 宗地土地面积为 7,636 平方米。1998 年 3 月，原市规划国土局根据公司申请，在 T403-0027 及 T403-0028 宗地的基础上核发 98 补-005 用地方案图，用地面积调整为 49,293.9 平方米，但公司未按规定办理完善相关后续用地手续。

经协商，规土委南山局同意在法定图则塘朗山地区 5-2-3 地块北侧给予公司置换保留 10,000 平方米用地，按生效法定图则确定用途为二类居住用地，建筑面积按原合同约定的建筑面积 36,932 平方米核定，土地使用年期按照法律规定的最高年期确定，起始时间为协议书签订之日，以市场评估地价与原合同约定土地用途剩余年期价值的差值补缴地价，以签订《深圳经济特区土地使用合同书》（深地合字（1993）0007 号）补充协议的方式完善相关用地手续。

公司确认上述补偿方案已包含此次规土委南山局收回 T403-0027 宗地部分土地使用权、T403-0028 宗地全部土地使用权及 98 补-005 用地方案图范围剩余用地的全部补偿。除此以外，规土委南山局不再给予公司其他任何补偿，公司不得向规土委南山局再提出其他任何补偿要求。T403-0027 宗地、T403-0028 宗地及 98 补-005 用地方案图范围内除给公司置换保留 10,000 平方米用地外，剩余土地须无偿移交给政府。

截止报告日，上述地块收回、移交、保留事宜仍在进行中。

十四、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	20,029,187.40	7,428,264.98
应收账款	9,764,732.66	281,049,693.16
合计	29,793,920.06	288,477,958.14

（一）应收票据

1. 应收票据的分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	6,200,000.00	4,374,896.42
商业承兑汇票	13,829,187.40	3,053,368.56
合计	20,029,187.40	7,428,264.98

2. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	55,224,039.50	7,217,013.40
商业承兑汇票	3,518,812.35	5,912,174.00
合计	58,742,851.85	13,129,187.40

（二）应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,215,317.33	100.00	2,450,584.67	20.06	9,764,732.66
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	12,215,317.33	100.00	2,450,584.67	20.06	9,764,732.66

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	307,487,405.58	99.91	26,437,712.42	8.60	281,049,693.16
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	273,156.98	0.09	273,156.98	100.00	---
合计	307,760,562.56	100.00	26,710,869.40	8.68	281,049,693.16

应收账款分类的说明：

- （1）期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款
- （2）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	4,536,490.46	226,824.53	5.00
1—2 年	4,460,495.54	446,049.55	10.00
2—3 年	1,824,598.59	547,379.58	30.00
3—4 年	96,482.01	48,241.00	50.00
4—5 年	575,803.62	460,642.90	80.00
5 年以上	721,447.11	721,447.11	100.00
合计	12,215,317.33	2,450,584.67	20.06

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 1,048,362.54 元；本期转回坏账准备金额 2,992,032.00 元；本期核销的坏账准备金额 22,316,615.27 元。

3. 本报告期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	22,316,615.27

4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

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
深圳市第一建筑工程有限公司	3,353,380.64	27.45	167,669.03
中建三局集团有限公司	2,876,281.81	23.55	283,277.56
深圳建业工程集团股份有限公司	2,107,285.80	17.25	537,556.36
中国建筑一局(集团)有限公司	1,307,236.84	10.70	123,575.09
深圳市英龙建安（集团）有限公司	830,089.98	6.80	760,901.28
合计	10,474,275.07	85.75	1,872,979.32

5. 期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项

6. 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

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	---	---
应收股利	650,000.00	2,194,100.00
其他应收款	547,042,980.43	419,417,839.49
合计	547,692,980.43	421,611,939.49

（一）应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
株洲天地混凝土有限公司	---	1,544,100.00
深圳市深康大岭山石矿有限公司	650,000.00	650,000.00
合计	650,000.00	2,194,100.00

（二）其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	548,076,830.75	100.00	1,033,850.32	0.19	547,042,980.43
组合 1	2,234,336.97	0.41	1,033,850.32	46.27	1,200,486.65
组合 2	545,842,493.78	99.59		-	545,842,493.78
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	548,076,830.75	100.00	1,033,850.32	0.19	547,042,980.43

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	432,351,808.57	100.00	12,933,969.08	2.99	419,417,839.49
组合 1	16,015,878.40	3.70	12,933,969.08	80.76	3,081,909.32
组合 2	416,335,930.17	96.30	---	---	416,335,930.17
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	432,351,808.57	100.00	12,933,969.08	2.99	419,417,839.49

其他应收款分类的说明：

- （1）期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款
- （2）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	303,123.80	15,156.20	5.00
1—2 年	375,243.39	37,524.34	10.00

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
2—3 年	214,000.00	64,200.00	30.00
3—4 年	850,000.00	425,000.00	50.00
4—5 年	---	---	80.00
5 年以上	491,969.78	491,969.78	100.00
合计	2,234,336.97	1,033,850.32	46.27

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 199,591.16 元；本期转回坏账准备金额 183,182.38 元；本期核销的坏账准备金额 11,916,527.54 元。

3. 本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收账款	11,916,527.54

4. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
外部单位往来款	318,813.24	10,685,782.25
内部单位往来款	545,842,493.78	416,335,930.17
押金保证金	1,840,992.29	3,593,110.09
应收租金	52,857.00	1,291,859.48
事故保险垫付款	649.99	
员工备用金及借款	20,757.65	364,487.34
垫付员工社保公积金及食堂伙食费	266.80	80,639.24
合计	548,076,830.75	432,351,808.57

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市天地良材混凝土有限公司	往来款	139,806,945.65	一年以内	25.51	-
深圳市天地新材料有限公司	往来款	114,144,116.86	一年以内	20.83	-
西安千禧国际置业有限公司	往来款	68,300,000.00	一年以内	12.46	-
深圳市深秦实业有限公司	往来款	66,451,192.06	一年以内	12.12	-
株洲天地中亿混凝土有限公司	往来款	54,189,761.51	一年以内	9.89	-
合计		442,892,016.08		80.81	-

6. 期末无涉及政府补助的应收款项

7. 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. 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

注释3. 长期股权投资

款项性质	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	274,297,026.72	39,079,340.12	235,217,686.60	175,467,324.14	39,079,340.12	136,387,984.02
合计	274,297,026.72	39,079,340.12	235,217,686.60	175,467,324.14	39,079,340.12	136,387,984.02

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	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	--	1,104,276.58
深圳市天地石材有限公司	11,934,004.46	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	--	--	5,000,000.00	--	3,034,979.58
深圳市深秦实业有限公司	9,015,653.76	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	--	--	510,000.00	--	--
深圳天地远东混凝土有限公司	8,231,313.66	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	--	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	--	--	8,040,743.00	--	--
深圳市天地混凝土有限公司	12,258,000.00	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	--	--	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	--	--	11,306,013.70	--	--
深圳市天地东建混凝土有限公司	16,000,000.00	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	--	--	12,000,000.00	--	--
株洲天地混凝土有限公司	20,114,458.24	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	--	--	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	--	--	15,000,000.00	--	--
深圳市天地新材料有限公司	98,829,702.58	--	98,829,702.58	--	98,829,702.58	--	--
合计	264,177,026.72	175,467,324.14	98,829,702.58	--	274,297,026.72	--	39,079,340.12

注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	534,615,497.83	496,332,869.43	536,856,545.61	489,034,416.38
其他业务	1,759,900.92	38,508.02	2,063,081.44	556,728.33
合计	536,375,398.75	496,371,377.45	538,919,627.05	489,591,144.71

注释5. 投资收益

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	692,400.00	4,365,183.46
权益法核算的长期股权投资收益	---	---
处置长期股权投资产生的投资收益	---	---
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	---	---
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	---	---
持有至到期投资在持有期间的投资收益	---	---
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	---
处置持有至到期投资取得的投资收益	---	---
处置可供出售金融资产取得的投资收益	---	---
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	---	---
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）	---	---
理财产品投资收益	214,910.96	317,041.10
合计	907,310.96	4,682,224.56

十五、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-2,467,226.04	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,149,611.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,451,418.00	主要系混凝土应收款项逾期利息及孙公司少数股东借款利息
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	363,541.09	购买理财产品收益。

项目	金额	说明
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	---	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-819,763.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
减：所得税影响额	746,685.20	
少数股东权益影响额（税后）	-86,214.86	
合计	2,017,110.59	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.24	0.1897	0.1897
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.76	0.1752	0.1752

（三）公司主要会计报表项目变动情况说明

报表项目	期末余额 （或本期金额）	期初余额 （或上期金额）	变动比率	变动原因
应收票据及应收账款	975,664,217.54	748,065,285.08	30.43%	主要系本报告期公司混凝土业营业收入增幅较大，应收客户混凝土款项增加。
其他应收款	41,370,228.96	20,491,889.02	101.89%	主要系本报告期孙公司天地经纬公司应收少数股东借款增加所致。
其他流动资产	44,129,457.88	30,363,315.20	45.34%	主要系本报告期公司预缴税金以及取得的增值税待抵扣进项税额增加所致。

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
在建工程	23,419,924.13	12,911,592.94	81.39%	主要系本报告期公司新建混凝土生产场站投资增加所致。
长期待摊费用	32,019,869.32	23,009,941.99	39.16%	主要系本报告期公司所属混凝土生产场站预付长期租金增加所致。
其他非流动资产	13,965,634.61	4,289,661.03	225.56%	主要系本报告期公司预付混凝土搅拌车及原材料运输车购置款所致。
预收款项	445,209,972.86	310,776,192.24	43.26%	主要系本报告期公司房地产业预收客户购房款增加所致。
应付职工薪酬	56,571,215.30	43,391,802.85	30.37%	主要系本报告期公司所属企业盈利同比增加，计提的员工绩效类薪酬同比增加所致。
长期应付款	355,833.48	3,707,550.67	-90.40%	主要系本报告期公司将于一年内到期的混凝土生产设备及搅拌车分期购置款转入“一年内到期的非流动负债”项目核算所致。
营业收入	1,611,326,480.81	1,229,187,086.91	31.09%	主要系公司房地产业入伙结算产品面积同比增加以及商品混凝土销售价格同比上升所致。
财务费用	22,760,683.80	17,495,306.22	30.10%	主要系本报告期公司银行借款本金及借款利率均同比上升所致。
资产减值损失	9,477,865.38	806,807.44	1074.74%	主要系本报告期公司混凝土业应收账款增加，相应计提的坏账准备同比增加所致。
资产处置收益	851,126.78	3,116,351.15	-72.69%	主要系本报告期公司所属混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁固定资产损失补偿款同比减少所致。
营业外收入	1,656,373.45	23,859,313.46	-93.06%	主要系本报告期公司所属混凝土分公司收到政府给予的生产场站搬迁补偿款以及出售抵款房产实现营业外收益同比减少所致。
营业外支出	2,304,183.67	3,534,007.83	-34.80%	主要系本报告期公司报废资产损失同比减少所致。
所得税费用	24,975,419.45	13,554,738.88	84.26%	主要系本报告期公司应纳税所得额同比上升，计提的当期所得税费用同比增加所致。

深圳市天地（集团）股份有限公司
(公章)

二〇一九年四月十六日