



深圳市天健（集团）股份有限公司

**2013 年半年度报告**

**公告编号：2013-24**

**2013 年 8 月 6 日**

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人辛杰、主管会计工作负责人宋扬、会计机构负责人胡皓华及会计主管人员林凤羽声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	7
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	19
第六节 股份变动及股东情况 .....	26
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	30
第八节 财务报告 .....	31
第九节 备查文件目录 .....	143

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司	指	深圳市天健（集团）股份有限公司
市政总公司	指	深圳市市政工程总公司
房建公司	指	深圳市市政工程总公司建筑工程公司
沥青公司	指	深圳市市政沥青道路工程有限公司
安装公司	指	深圳市天健市政安装工程有限公司
隧道公司	指	深圳市隧道工程有限公司
技术中心	指	深圳市天健（集团）股份有限公司暨深圳市市政工程总公司技术中心
工程技术公司	指	深圳市天健工程技术有限公司
深圳地产公司	指	深圳市天健房地产开发实业有限公司 深圳市龙岗天健房地产开发有限公司
长沙地产公司	指	长沙市天健房地产开发有限公司
南宁地产公司	指	南宁市天健房地产开发有限公司
广州地产公司	指	广州市天健兴业房地产开发有限公司
投资公司	指	深圳市天健投资发展有限公司
商业公司	指	深圳市天健商业运营管理有限公司
海南威斯特酒店	指	海南天健威斯特酒店有限公司
物业公司	指	深圳市天健物业管理有限公司
运输公司	指	深圳市天健运输工程实业有限公司
广东海外	指	广东海外建设发展有限公司
建工集团	指	深圳市建工集团股份有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	深天健	股票代码	000090
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市天健(集团)股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	深天健		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN TAGEN GROUP CO., LTD.		
公司的法定代表人	辛杰		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高建柏	钱文莺 陆炜弘
联系地址	深圳市福田区滨河大道 5020 号证券大厦 21 层	深圳市福田区滨河大道 5020 号证券大厦 24 层 2405 室
电话	(0755) 82992565 82990659	(0755) 82992565 82990659
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006
电子信箱	gaojianbo@tagen.cn	qianwenying@tagen.cn luweihong@tagen.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,925,457,708.44	1,337,168,871.83	44%
归属于上市公司股东的净利润（元）	101,131,602.74	147,456,363.63	-31.42%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	101,526,215.42	88,340,935.13	14.93%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-295,538,640.37	77,072,003.26	-483.46%
基本每股收益（元/股）	0.183	0.2669	-31.42%
稀释每股收益（元/股）	0.183	0.2669	-31.42%
加权平均净资产收益率（%）	2.84%	4.69%	-1.85%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	8,652,532,440.12	8,578,279,498.58	0.87%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,299,590,623.19	3,221,295,040.31	2.43%

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-860,770.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	334,620.75	
减：所得税影响额	-131,537.56	
合计	-394,612.68	--

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

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### （一）市场环境分析

报告期内，国内经济运行总体平稳，新型城镇化成为推动中国经济增长和社会发展的强大引擎，这对公司所从事的建筑业、房地产业以及商业运营服务业，提供了较大的发展空间。同时，高度竞争的建筑市场、持续严厉的房地产调控尤其是新国五条及其实施细则的出台给公司经营带来巨大的挑战。

#### （二）管理回顾

报告期内，公司以战略规划为纲，紧紧围绕发展目标和工作重点，制定切实可行的经营策略，优化调整产业结构和管理架构，创新主业发展模式，对外积极开拓，对内强化管控，企业经营性盈利能力持续增强。

##### 1、深化改革，进一步开展业务整合和机构优化工作

持续开展业务整合、机构优化及管控模式调整工作。一是持续优化调整产权结构，促进有限资源集中于核心产业；二是实施专业化整合，促进各经营单元走专业化道路，协同发展，增强核心竞争力；各地产公司充分发挥其在规划设计、市场营销等地产开发关键环节的主导作用，以科学严密的综合开发计划为引领，重点提速提效；将商业运营公司的物业管理职能划归物业公司，商业运营公司集中精力负责商业策划、物业经营和酒店管理业务，并对机构和人员进行了精简；三是进一步优化集团本部职能，将集团工程管理部 and 市政总技术中心合并，设立集团工程技术部，强化集团本部对各项业务的经营能力、管控能力和组织策划能力；四是加大对重点区域市场拓展的力度。

##### 2、持续加强管理体系建设，提升企业管理水平

一是将内控建设与卓越绩效管理模式的理念和方法相结合，以制度和流程梳理、风险识别、风险评估、内控缺陷整改为工作主线，以信息化建设为手段，提升关键业务、重点环节的风险防范水平，保障企业内控体系的有效运行；二是以价值创造为核心，建立健全以资本、资金、资产管理为主线的价值型财务管理体系；三是以价值创造为导向，建立健全以成本管控、工程预结算和风险防范为重点的业务管控体系；四是实施“三覆盖一到位”的施工管控体系，推进项目法施工；五是加强经营审计、重大项目审计和后评价；六是倡导绩效导向的管理文化，开展绩效管理应用工作，完善经营目标责任制，统一绩效管理体系；七是持续开展对标管理工作。

##### 3、坚持技术创新，提升行业竞争力

在技术创新方面，公司始终走在深圳市属建筑企业的前列。公司拥有市政府认证的企业技术中心和博士后工作站；600多名工程技术人员覆盖建筑业各专业领域；建立企业技术标准，逐步实现工艺技术标准化和设计标准化；开展绿色市政、绿色建筑实践；提高施工机械化程度，培育差异化竞争优势；鼓励技术创新深入基层，倡导“微创新”等。2013年上半年，公司召开首届技术工作会议，编制并发布5部技术管理规定，加强企业自主创新制度建设，通过制度鼓励技术创新，促进科技与产业结合，培育各专业公司核心专长和技能。

#### （三）公司经营中面临的主要困难与挑战

公司各行业均处于全竞争领域，面临着艰巨的困难与挑战。一是充分竞争下微利经营是建筑业常态，行业整体盈利水平偏低，对建筑施工业务的业绩提升构成较大挑战；二是国家对房地产行业继续实施严厉调控，房企将面临更为复杂多变的政策和市场环境；三是生产资料成本逐年上涨，施工和服务业人工成本上涨的压力大；四是商业运营业务品牌影响力有待培育，物业管理水平亟待提升；五是与优秀企业对标，管理体系的系统性和有效性需进一步提升。

#### （四）各主营业务综述

## 1、建筑施工业务

报告期内，公司继续加强对工程项目的质量、安全、进度和成本的管控，积极推进项目法施工，工程技术标准和工程管理信息化建设，各重点项目建设进展顺利，并首次以BT投资建设方式参与深圳市城市轨道交通建设。报告期末未发生重大劳务纠纷事件，未出现重大质量安全事故，实现了质量安全生产管理目标。

报告期内，公司建筑施工业务实现营业收入152,513.43万元，同比增长57.64%，营业成本144,953.34万元，同比增长58.46%，营业毛利率4.96%，同比下降0.49%。建筑施工业务营业收入较上年同期增加的主要原因是本期较去年同期增加了广深沿江高速公路、前海项目、地铁工程等重大项目收入。

截止报告期末，在建工程62项，合同金额104.56亿元。详见下表：

	项目数量（个）	合同金额（万元）
期初续建项目（2013.1.1）	70	892,557
报告期内新开工项目	9	235,729
报告期内竣工项目	17	82,721
期末在建项目（2013.6.30）	62	1,045,565

### 2013年上半年在建或竣工的代表工程项目：

市政：前海东滨路及航海路市政工程试验段、深华路III标工程、深圳机场航站区扩建工程交通市政工程第一合同段工程、深圳公明污水处理厂土建及设备安装工程、光明高新技术产业园区户区北片区（四条道路）市政工程、广西防城港核电厂一期淡水供水工程、大亚湾疏港大道（III标段）市政工程、杭州东湖快速德胜立交工程等；

地铁：深圳市城市轨道交通9号线BT项目9102/9702标段、深圳地铁7号线给排水管线改迁及恢复工程7611标段、深圳市城市轨道交通9号线给排水管线改迁及恢复工程9603-3标段、深圳地铁11号线给排水管线改迁及恢复工程11601标段等；

房建：天健商务大厦工程、深圳市深康村保障性住房施工总承包第一标段工程、广州上城阳光花园一期、深圳市大鹏下沙整体搬迁安置区工程第I标段工程、天健·世纪花园B标段工程等；

公路：惠大疏港高速公路F-01标、梅观高速公路扩建工程、布龙路城市化公路改造工程（二期）、武汉天河机场第二公路通道一期土建工程第S5标段工程、广深沿江高速公路（深圳段）路面工程等。

工程创优方面：龙岗区大鹏下沙整体搬迁安置区工程（第I标段），广深沿江高速公路（深圳段）路面工程，前海东滨路、航海路市政工程（试验段）共三个项目荣获2013年上半年深圳市安全生产文明施工双优工地称号。

## 2、房地产业务

报告期内，公司攻坚克难，采取积极的营销策略，各项工作稳步推进，房地产业务取得了良好的成绩。3月30日，南宁天健世纪花园项目首期开盘；广州上城项目、长沙天健壹平方英里积极推进各自首期开盘的准备工作。

公司继续推进天健工业区项目的规划审批工作，并就该地块的处理及公共配套、保障房配建等事宜，与政府部门进行了沟通，该项目的前期筹备取得了一系列的进展。

报告期内，房地产业务实现营业收入48,425.59万元，同比增长11.67%，营业成本20,389.97万元，同比增长8.41%，营业毛利率57.89%，同比增长1.26%。

### （1）报告期总体项目情况

报告期内，公司在售楼盘7个，在建项目6个。公司立足于加快工程进度，保证工程质量，开发精品楼盘，提升品牌形象，项目建设进展顺利。

### （2）报告期内主要在售项目情况及主营业务利润

报告期内主要在售项目基本情况表

单位：平方米

序号	项目名称	总可供销售面积	2013年1-6月实际销售面积	2013年1-6月实际结转面积	截止2013年6月末累计结转面积	2013年6月末尚未结转面积
1	阳光·天健城（深圳龙岗）	227,348.50	14,386.04	13,837.86	164,275.68	63,072.82
2	天健·时尚空间（深圳宝安）	42,564.20	489.96	2,515.79	39,551.97	3,012.23
3	天健·时尚名苑（深圳保税区）	10,623.95	2,498.02	2,766.29	5,944.17	4,679.78
4	南宁天健国际公馆	49,562.16	3,835.04			49,562.16
5	南宁天健商务大厦	16,460.74	2,331.81			16,460.74
6	南宁天健世纪花园	131,819.93	39,618.03			131,819.93
7	长沙芙蓉盛世一期	197,705.72	844.00	1,035.00	195,352.00	2,353.72

报告期内主要结转项目主营业务利润表

单位：万元

序号	项目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务税金及附加	主营业务利润
1	阳光·天健城（深圳龙岗）	19,354.32	9,396.37	3,221.90	6,736.04
2	天健·时尚空间（深圳宝安）	18,137.10	3,714.70	5,913.31	8,509.09
3	天健·时尚名苑（深圳保税区）	10,082.49	6,414.32	852.77	2,815.40

注：税金及附加包含预提的土地增值税。

## (3) 报告期内在建项目情况及进展情况

报告期内在建项目基本情况表

序号	项目名称	总投资(万元)	竣工时间	计容积率建筑面积(m <sup>2</sup> )	可销售面积(m <sup>2</sup> )			
					住宅	商业	办公	小计
1	南宁天健国际公馆	56,878	2012年	49,741.30	43,766	5,795	0	49,561
2	南宁天健商务大厦	21,201	2012年	16,560.65	10,871	4,126	1,464	16,461
3	南宁天健世纪花园	105,603	2014年	133,744.32	113,681	19,229	0	132,910
4	深圳天健商务大厦	30,276	2013年	24,996.25	0	4,999	19,997	24,996
5	长沙天健壹平方英里	76,549	2014年	127,103.00	90,791	13,209	22,000	126,000
6	广州上城阳光花园	253,499	2015年	158,796.00	155,205	2,991	0	158,196
	合计	544,006		510,941.52	414,314	50,349	43,461	508,124

报告期内在建项目进展情况表

序号	项目名称	报告期内项目进展情况
1	南宁天健国际公馆	完成B座5层精装交付标准样板房装修，A、B座公共走道加板完成15至31层。
2	南宁天健商务大厦	完成10层至17层加板改造。
3	南宁天健世纪花园	完成A标段：5A、5B栋屋面工程施工，26-8层外墙抹灰，26-12内墙抹灰，14-6层栏杆、窗框安装；5C、5D栋屋面工程施工，17-15层外墙涂

		料施工, 17-11层外架准备落架, 8-5层内墙抹灰施工, 5E座屋面工程施工, 28-8层内外墙抹灰工作, 18-6层窗框、栏杆安装, 5F座屋面工程施工, 24-10层外墙抹灰工作, 25-15层内墙抹灰施工, 10-6层窗框、栏杆安装, 6栋屋面施工, 26-22层涂料施工, 12-5层外墙抹灰, 26-20层外架准备拆除; B标段: 各栋反边施工完成, 砖砌体施工完成, 顶砖砌筑、构造柱及门过梁施工完成, 完成主体验收, 3栋、4A、4B栋开始抹灰, 商铺隔体砌筑, 构造柱施工完成, 内墙面抹灰完成, 各栋铝合金窗框和栏杆由上至下开始施工。
4	深圳天健商务大厦	完成了室内公共部位精装修工程的90%。
5	长沙天健壹平方英里	主体结构工程: 一标段CD栋、E栋23层、F栋27层、H栋22层结构完成, 二标段G栋23层、A栋B栋24层结构完成; 砌体工程: 一标段CD栋2-4层、E栋2-3层、F栋7-12层、H栋1-13层完成, 二标段A栋4-11层、B栋2-11层、G栋2-5层完成; 架空层土方回填完成。
6	广州上城阳光花园	1栋-3栋砌体工程完成80%, 完成9栋、10栋-1层地下室结构施工, 4栋施工至10层, 小区内展示区景观工程完成40%。

(4) 报告期内未房地产开发土地储备情况

报告期末房地产开发土地储备情况表

单位: 平方米

序号	项目名称	土地面积	计容积率建筑面积	现状
1	长沙芙蓉盛世三期	86,978.96	391,405.32	已预付2.5亿的土地款, 目前三期土地拆迁工作正在进行中。
2	惠州仲恺项目	128,940.00	322,350.00	净地。
3	天健技术中心研发大楼 (安托山地区T407-001地块)	23,706.10	71,100.00	土地用途为工业研发用房, 性质为商品房。
4	广州广氮健明四路地块	10,943	30,415	公司于2013年5月6日以19,489万元竞拍获得。净地, 按土地出让合同, 广州国土局2014年2月6日前移交。
	合计	250,568.06	815,270.32	

3、商业运营及服务

报告期内, 公司实现租赁营业收入4,821.77万元, 收入较上年同期增长16.22%。公司对商用物业资源进一步整合、改造, 继续加强宣传推广及招商力度, 完成了天健创业大厦的装修改造和重新招商的目标; 对老旧物业进行综合整治, 改善居住和商业环境; 积极推进天健商务大厦商业街等商业物业的招商, 实现施工与招商同步; 积极开展天健技术中心研发大楼项目的前期商业策划工作。

## 二、主营业务分析

### 概述

报告期内，公司实现营业收入192,545.77万元，较上年同期增长44%；净利润10,113.16万元，较上年同期降低31.42%；扣除非经常性损益后净利润10,152.62万元，较上年同期增长14.93%。

净利润比上年同期下降的主要原因：上年同期净利润中包括出售建业股权投资收益和因盐田河改造诉讼损失转回增加营业外收入等非经常性损益5,911.54万元，而本期主要是经营性净利润。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,925,457,708.44	1,337,168,871.83	44%	增长的主要原因是：（1）本期较上年同期增加了广深沿江高速公路、前海市政项目、惠大高速、地铁工程等重大施工项目，施工收入较上年同期增加；（2）房地产业和其他行业收入也较上年同期增加。
营业成本	1,541,221,587.79	1,016,821,554.83	51.57%	因本期营业收入增长，相应成本增加所致。
销售费用	27,337,257.61	16,802,745.06	62.7%	主要是因为本期南宁天健世纪花园、广州上城天健花园、长沙壹平方英里处于前期销售推广期，广告费投入较上年同期增加所致
管理费用	63,183,084.81	61,550,700.57	2.65%	
财务费用	11,910,375.41	17,781,348.80	-33.02%	本期贷款规模及贷款利率较去年同期下降，利息支出减少所致
所得税费用	35,536,742.66	44,100,950.75	-19.42%	
研发投入	4,741,917.15	2,581,024.15	83.72%	本期加大研发投入所致
经营活动产生的现金流量净额	-295,538,640.37	77,072,003.26	-483.46%	本期支付广州商业地块地价、长沙芙蓉盛世三期地价所致
投资活动产生的现金流量净额	-33,697,744.14	133,769,762.83	-125.19%	本期支付新疆喀什公司投资款 3000 万元；而上年同期因出售建业股权增加公司投资活动现金流量 5201 万元，天健物业回归增加公司投资活动现金流量 7315 万元所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-92,407,217.44	628,982,381.77	-114.69%	上年同期新增融资额较多所致
现金及现金等价物净增加额	-421,643,601.95	839,824,147.86	-150.21%	以上经营活动、投资活动、筹资活动变动因素的共同影响

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

√ 适用 □ 不适用

项目	2013年1-6月		2012年度		比例增减
	金额	占总额	金额	占总额	
		比例%		比例%	
营业毛利	224,979,732.64	164.62	429,650,827.56	141.63	增加22.99个百分点
期间费用	102,430,717.83	74.95	201,083,197.39	66.28	增加8.66个百分点
资产减值损失	-3,250,399.63	-2.38	12,799,102.41	4.22	
投资收益	11,395,081.20	8.34	45,985,425.30	15.16	减少6.82个百分点
营业外收支净额	-526,150.24	-0.38	41,609,309.87	13.72	
利润总额	136,668,345.40	100.00	303,363,262.93	100.00	

注：营业毛利=营业收入-营业成本-营业税金及附加

报告期内营业毛利占利润总额的比例与上年度相比增加的主要原因：报告期内公司主营业务毛利提升所致。

报告期内期间费用占利润总额的比例与上年度相比增加的主要原因：销售费用增幅相对较大，而销售费用增幅较大的主要原因是本期南宁天健世纪花园、广州上城天健花园、长沙天健壹平方英里处于前期销售推广期，广告费投入较上年同期增加所致。

报告期内资产减值损失占利润总额的比例与上年度相比减少的主要原因：本期因收回应收账款，转回原已计提的坏账准备；而上年因应收账款增加，计提的坏账准备增加。

报告期内投资收益占利润总额的比例与上年度相比减少的主要原因：上年公司出售持有的建业集团股权，实现投资收益3,685.05万元。本期只有莱宝高科现金分红投资收益。

报告期内营业外收支净额占利润总额的比例与上年度相比减少的主要原因：上年公司因收到潮阳一建偿还原“盐田河改造工程纠纷一案”工程款本金3,626.98万元，增加营业外收入3,626.98万元，而本期无大额营业外收入。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

□ 适用 √ 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司围绕发展目标和工作重点，对外积极开拓，对内强化管控，较好地完成了经营计划。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
建筑施工业	1,525,134,303.57	1,449,533,412.38	4.96%	57.64%	58.46%	-0.49%
房地产业	484,255,890.01	203,899,678.75	57.89%	11.67%	8.41%	1.26%

物业租赁	48,217,726.13	19,701,708.85	59.14%	16.22%	10.42%	2.14%
分产品						
建筑施工	1,525,134,303.57	1,449,533,412.38	4.96%	57.64%	58.46%	-0.49%
商品房销售	484,255,890.01	203,899,678.75	57.89%	11.67%	8.41%	1.26%
物业租赁	48,217,726.13	19,701,708.85	59.14%	16.22%	10.42%	2.14%
分地区						
广东省	1,772,098,510.03	1,401,086,641.10	20.94%	39.73%	46.35%	-3.58%
湖南省	15,558,191.26	9,562,932.02	38.53%	-42.58%	-48.61%	7.21%
其他	137,801,007.15	130,572,014.67	5.25%	229.43%	219.74%	2.87%

## 四、核心竞争力分析

### （一）企业文化

30年前，中国人民解放军基建工程兵302团在深圳集体转业，成立了深圳市市政工程公司，并于1997年成立了天健集团。30年来，天健人秉承“天行健，君子以自强不息”的企业精神，与深圳建设者一道，敢闯敢试，敢为天下先，在建设美好城市的同时，发展壮大企业。公司在历史传承的基础上进一步总结提炼，形成了以“造就高素质员工队伍，持续创造价值，成为令人尊敬的城市综合运营商”为企业愿景；以“营造宜居城市环境，提升城市品质品味”为企业使命；以“自强不息、厚德载物、求索创新、成就卓越”为核心价值观的企业文化理念体系。这是企业经营理念的集中体现，凝聚着天健人的追求和做企业的理想，是企业核心竞争力的动力源泉。

### （二）人才与技术

公司注重人的全面发展，用愿景鼓舞人、用精神凝聚人、用事业吸引人、用工作锻炼人、用机制激励人、用环境培育人，突出人的理想、道德、价值观、职业精神和行为规范在企业管理中的重要作用，通过人的作用推动企业的发展。经过多年积累，公司培养出大批优秀的中高级管理干部和技术骨干，在建筑施工、房地产、商业运营与物业管理等专业领域，形成了门类齐全的管理团队和专业技术人员队伍。

公司建立了完善的技术创新机构和体系，依托企业技术中心和博士后工作站，积极开展建筑领域的科技创新及新技术、新工艺、新工法的运用，科技创新成果丰硕，不断推动企业技术进步及行业发展。公司先后获得了国家发明专利5项、实用新型专利14项；国家级工法4项，省级工法14项；主参编国家行业标准5部，地方标准4部。

### （三）管理体系

公司倡导绩效导向的管理文化，建立健全以资本、资金、资产管理为主线的价值型财务管理体系；建立健全以成本管控、工程预结算和风险防范为重点的业务管控体系；实施“三覆盖一到位”的施工管控体系，推进项目法施工；将内控建设与卓越绩效管理模式的理念和方法相结合，以制度和流程梳理、风险识别、风险评估、内控缺陷整改为工作主线，以信息化建设为手段，以价值创造为核心，提升关键业务、重点环节的风险防范水平，保障企业内控体系的有效运行。

### （四）各类资质

公司具有市政公用工程施工总承包特级资质，具备房屋建筑工程施工总承包壹级资质、房地产开发企业一级资质、物业管理一级资质等多项资质，为公司各项业务的开展打下良好基础。

### （五）工程机械设备

公司以设备为依托应用新技术和新工法，承建和介入大型建设项目和新兴施工领域，不断提高施工机

械化程度，逐年增加施工机械设备的品种与数量。目前，公司已拥有各类大型施工设备数百台（套），其中：盾构机、电瓶车、龙门吊等是深圳市属企业首家拥有的地铁成套施工设备，能满足城市轨道交通的施工需求；沥青拌合楼、沥青摊铺机、双钢轮压路机、铣刨机、智能洒布车、同步碎石封层车、胶轮压路机等沥青路面施工设备均为国内外知名牌，在深圳一直处于行业领先地位，能独立完成高速公路、市政道路的新建、维护、大修改造等沥青路面施工；塔吊、施工电梯、架桥机、全液压挖掘机、装载机、推土机、平地机、单钢轮压路机等均为主流工程机械，能从事城市路桥、工业与民用建筑、水利水电、机电设备安装等施工；探地雷达、万能试验机、微机控制全自动压力试验机、微机控制拉伸应力松弛试验机、微机控制静载锚固试验机、微机控制电液伺服压剪试验机等国先先进的检验检测设备能完成桥梁检测、地铁监测以及建筑材料的检测等检验检测任务。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
30,000,000.00	0.00	—
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
喀什深圳城有限公司	城市基础设施及配套项目开发（含一级土地开发、法律限制的除外）、房地产开发与经营、商品房销售、物业管理、投资及相关资产管理。	4.5%

#### (2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例	期末持股数量（股）	期末持股比例	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
莱宝高科	其他	23,670,053.70	75,967,208	12.65%	75,967,208	10.76%	1,166,096,642.80	11,395,081.20	可供出售金融资产	投资
合计		23,670,053.70	75,967,208	--	75,967,208	--	1,166,096,642.80	11,395,081.20	--	--

### 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

无

## 3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市市政工程总公司	子公司	土木工程 建筑业	建筑施工	608,000,000.00	4,852,169,498.73	1,763,385,222.92	1,534,206,200.76	34,398,785.21	28,527,105.35
深圳市天健房地产开发实业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	600,000,000.00	6,256,467,171.58	968,593,831.83	502,300,787.15	104,260,780.84	62,539,761.47
长沙市天健房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	20,000,000.00	883,158,275.51	-20,323,821.69	12,309,882.06	-8,821,250.11	-8,625,363.11
南宁市天健房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	50,000,000.00	1,363,391,125.35	-43,990,114.19		-17,216,103.03	-17,100,362.02
广州市天健兴业房地产有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	150,000,000.00	1,939,010,641.82	56,514,749.33		-5,235,512.42	-5,235,512.42
深圳市天健投资发展有限公司	子公司	投资开发	投资经营公路、桥梁等	200,000,000.00	169,068,802.68	168,163,296.68		-15,068.41	-15,068.41
深圳市天健运输工程实业有限公司	子公司	土木工程 建筑业	公路运输、土石方工程	21,000,000.00	85,491,698.10	46,543,664.78	12,817,258.40	2,443,620.01	2,570,827.39
深圳市天健市政安装工程有限公司	子公司	土木工程 建筑业	市政道路、水电设备安装	26,000,000.00	84,521,275.41	16,338,662.89	44,139,321.04	-2,756,701.01	-2,534,521.28
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	10,800,000.00	58,933,312.56	31,802,018.68	1,025,871.20	277,047.30	277,047.30
深圳市天健沥青道路工程有限公司	子公司	土木工程 建筑业	生产、销售沥青、沥青路面摊铺	25,800,000.00	91,560,185.34	30,251,196.36	61,670,951.69	-3,124,828.07	-2,933,452.71
深圳市天健商业运营管理有限公司	子公司	服务业	物业服务；为酒店提供管理服务、商业物业（含写字楼、商铺）管理服务及咨询	12,000,000.00	12,713,709.19	-1,671,415.66	16,403,016.12	-550,710.73	-553,695.71
深圳市天健物业管理有限公司	子公司	房地产业 物业管理	物业管理	6,000,000.00	99,507,078.09	1,711,745.52	53,938,276.74	-460,293.61	-522,711.03

#### 4、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
天健商务大厦	30,276	2,968	22,996	76%	无
天健技术中心研发大楼	138,669	124	124	0.09%	无
长沙天健壹方英里	76,549	10,272	37,884	49.5%	无
长沙芙蓉盛世三期	200,000	5,887	31,193	15.6%	无
南宁天健世纪花园	105,603	6,188	82,955	78.6%	无
南宁天健商务大厦	21,201	1,692	18,941	89.3%	无
南宁天健国际公馆	56,878	4,579	52,753	92.7%	无
广州上城阳光花园	253,499	13,550	177,407	70%	无
合计	882,675	45,260	424,253	--	--

#### 六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

#### 七、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用  不适用

本报告期内实施了2012年度利润分配方案：以公司2012年12月31日总股本502,300,722股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元（含税），同时每10股送红股1股，每股面值1元。分配后，公司总股本为552,530,794股。本分配方案经2013年5月10日召开的2012年度股东大会审议批准。

2013年6月22日，公司在《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网刊登了《2012年度权益分派实施公告》，确定权益分派股权登记日为2013年6月27日，除权除息日为2013年6月28日。

## 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年1月15日	本公司	实地调研	机构	嘉实基金	（一）咨询的主要内容： 1、公司经营情况介绍； 2、公司市政工程及房地产项目的进展情况； 3、公司对行业发展的看法。 （二）提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
2013年5月15日	本公司	电话沟通	个人	个人	
2013年1月1日 -2013年6月28日	本公司	电话沟通	个人	个人	

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

#### （一）报告期公司治理情况

报告期内，公司严格按照有关法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善治理结构，公司各项治理制度基本健全，法人治理结构完善，内部控制规范实施工作有序开展。公司建立起合规的运行机制，股东大会、董事会、监事会和经营层在企业决策、监督和执行“三位一体”的运作中各司其职，协调运作，有效制衡。公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

#### （二）内控建设进展情况

报告期内，公司内控建设进展情况如下：

##### 1、完成了内部控制评价工作

按照《企业内部控制基本规范》《企业内部控制配套指引》《关于印发企业内部控制规范体系实施中相关问题解释第1号的通知》（财会[2012]3号）和《关于印发企业内部控制规范体系实施中相关问题解释第2号的通知》（财会[2012]18号）的规定和要求，通过制定内部控制评价工作方案、组成评价工作组，实施内部控制设计及运行有效性的现场测试，开展了内部控制检查自评价工作。

报告期内，公司对纳入评价范围内的业务与事项均建立了内部控制体系，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目標，不存在重大缺陷或重要缺陷。

##### 2、修订完善了《内部控制手册》一期，建立内控管理信息平台

根据公司组织架构、部门职能的调整，结合内部控制自评及外部审计过程中发现的问题，公司续聘深圳市迪博企业风险管理技术有限公司，完成了一期《内控手册》的修订，并将手册导入信息系统。通过信息平台，建立了内控手册的查询、修改管理功能，既方便公司职员查询业务流程，确保严格按业务流程操作，又能确保手册得到及时修改，实现实时优化，更好满足公司的生产经营管理。目前公司已完成了内控信息系统的培训工作。

##### 3、继续推进内控建设（二期）各项工作

严格按照《内部控制手册》一期修订完善的思路，着手《手册》二期初稿的审核，按计划推进内控建设二期的各项工作。

### 二、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 三、媒体质疑情况

√ 适用 □ 不适用

媒体质疑事项说明	披露日期	披露索引
公司关注到公司股票 2013 年 4 月 11 日涨停，同时留意到有媒体刊登了题为“资产严重低估、深天健涉嫌隐匿百亿资产”的文章，该文章主要涉及公司投资性房地产的会计政策、天健工业园项目及公司持有的“莱宝高科”股票等事项。公司就上述有关事项进行了说明，并于 2013 年 4 月 12 日在《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网刊登了公告。	2013 年 4 月 12 日	公告编号：2013-10； 公告名称：公司董事会公告； 公告披露的网站名称：《证券时报》《上海证券报》《巨潮资讯网》

### 四、资产交易事项：无

### 五、重大合同及其履行情况

#### 1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
商品房承购人	2012 年 4 月 6 日	203,000	2012 年 7 月 1 日	16,463.23	连带责任保证	自按揭合同生效之日起至借款人办妥房产证并交由银行保管之日止	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			203,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			16,463.23	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			203,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			16,463.23	
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
深圳市市政工程总公司	2012 年 4 月 6 日	20,000	2012 年 10 月 24 日	5,000	连带责任保证	2012.10.24-2013.10.24	否	是
深圳市市政工程总公司	2012 年 8 月 3 日	20,000	2012 年 10 月 9 日	20,000	连带责任保证	2012.10.9-2013.10.9	否	是
深圳市市政工程总公司	2012 年 10 月 19 日	30,000	2013 年 1 月 28 日	30,000	连带责任保证	2013.1.28-2014.1.27	否	是

深圳市市政工程总公司	2012年4月6日	20,000	2012年11月5日	15,000	连带责任保证	2012.11.5-2013.11.5	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年4月6日	20,000	2013年2月20日	20,000	连带责任保证	2013.2.20-2014.2.19	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年4月6日	16,000	2012年11月27日	5,000	连带责任保证	2012.11.27-2013.11.27	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年10月19日	10,000	2012年9月5日	5,000	连带责任保证	2012.9.5-2013.09.4	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年10月19日	60,000	2013年3月7日	10,000	连带责任保证	2013.3.7-2014.3.7	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年4月6日	120,000	2012年7月1日	59,540.63	连带责任保证	保函到期	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年4月6日	10,908	2008年10月24日	897	连带责任保证	2008.10.02-2013.7.15	否	是
深圳市天健市政安装工程有限公司	2012年4月6日	30,000	2012年7月1日	23,531.11	连带责任保证	保函到期	否	是
深圳市天健沥青道路工程有限公司	2012年4月6日	20,000	2012年7月1日	16,354.11	连带责任保证	保函到期	否	是
深圳市天健房地产开发实业有限公司	2012年4月6日	20,000	2012年7月1日	9,533	连带责任保证	保函到期	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			400,908	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				219,855.85
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			400,908	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				219,855.85
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）			603,908	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）				236,319.08
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			603,908	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）				236,319.08
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例								71.62%
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）								49,418.22
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）								71,339.55
上述三项担保金额合计（C+D+E）								71,339.55

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	深圳市 国资委	如果未来通过证券交易系统出售所持本公司解除限售流通股、并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5%及以上的，控股股东承诺将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。			严格 履行承诺
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市 国资委	鉴于深圳市国资委非公开发行认购的公司 1,370 万股（现为 2,260.5 万股）已解除限售，对于该股份本委在解除限售后六个月以内暂无通过证券交易系统出售 5%以上的计划。如果未来通过证券交易系统出售所持解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5%以上的，控股股东承诺将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。			严格 履行承诺
其他对公司中小股东所作承诺	本公司  深圳市 国资委	（1）本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。（2）深圳市国资委在公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用上市公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖上市公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由上市公司报送深圳证监局、证券交易所备案。			严格履行 承诺
承诺是否及时履行	是				

## 七、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 八、其他重大事项的说明

(一) 报告期内，公司在《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的重要事项如下：

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
《第七届董事会第二次会议决议公告》（公告编号2013-01），审议如下议案： 1、《公司高级经营管理人员考核评价管理制度》； 2、《关于聘任公司高级管理人员的议案》； 3、《关于对部分资产计提减值准备的议案》	2013年2月6日	
《关于公司重大遗留诉讼案进展情况的公告》（公告编号2013-02）	2013年3月1日	
《第七届董事会第三次会议决议公告》（公告编号2013-03），审议如下议案： 《关于公司全资子公司投资深圳地铁9号线（香梅-下梅林段）BT项目的议案》 《公司对外投资公告》（公告编号2013-04）	2013年3月23日	
《第七届董事会第四次会议决议公告》（公告编号2013-05），审议如下议案： 1、《关于2012年度公司总经理工作报告的议案》； 2、《关于2012年度公司财务决算的议案》； 3、《关于2012年度公司董事会工作报告的议案》； 4、《关于2012年度公司利润分配的预案》； 5、《关于2012年公司年度报告及其摘要的议案》； 6、《审计委员会关于公司2012年度财务会计报告表决的议案》； 7、《审计委员会关于审计机构从事公司2012年度财务审计及内控审计工作的议案》； 8、《关于2012年度公司内部控制自我评价报告的议案》； 9、《关于2012年度公司独立董事履行职责情况的议案》； 10、《关于2013年度公司财务预算报告的议案》； 11、《关于2013年度公司投资计划的议案》； 12、《关于2013年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保与抵押事项的议案》； 13、《审计委员会关于续聘2013年度公司财务审计机构及支付报酬的议案》； 14、《审计委员会关于续聘2013年度公司内控审计机构及支付报酬的议案》； 15、《关于续聘2013-2014年度公司常年法律顾问及支付报酬的议案》； 16、《关于2013年度公司内部控制规范化建设工作计划的议案》 《第七届监事会第二次会议决议公告》（公告编号2013-06） 《2012年年度报告摘要》（公告编号2013-07） 《2012年年度报告全文》（公告编号2013-08）	2013年3月30日	

《证券时报》《上海证券报》  
巨潮资讯网

《关于2013年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保与抵押事项的公告》（公告编号2013-09）		
《公司董事会公告》（公告编号2013-10）	2013年4月12日	
《第七届董事会第五次会议决议公告》（公告编号2013-11），审议如下议案： 1、《关于授权适时减持莱宝高科股票的议案》； 2、《关于调整公司董事会薪酬与考核委员会成员的议案》； 3、《关于召开公司2012年度股东大会的议案》 《关于召开公司2012年度股东大会的通知》（公告编号2013-12）	2013年4月13日	
《关于第七届董事会第六次会议决议》（公告编号2013-13），审议如下议案： 1、《公司2013年第一季度报告的议案》 《关于第七届监事会第三次会议决议》（公告编号2013-14），审议如下议案： 1、《关于推荐肖杰安先生为公司监事候选人的议案》 《2013年第一季度报告正文》（公告编号2013-15） 《2013年第一季度报告全文》（公告编号2013-16）	2013年4月22日	
《关于召开2012年度股东大会的补充通知》（公告编号2013-17）	2013年4月27日	
（2012年度股东大会决议公告）（公告编号2013-18），审议如下议案： 1、关于2012年度公司董事会工作报告的议案； 2、关于2012年度公司监事会工作报告的议案； 3、关于2012年度公司财务决算报告的议案； 4、关于2012年度公司利润分配的预案； 5、关于2012年公司年度报告及其摘要的议案； 6、关于2013年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保与抵押事项的议案； 7、关于续聘2013年度公司财务审计机构及支付报酬的议案； 8、关于续聘2013年度公司内控审计机构及支付报酬的议案； 9、关于授权适时减持莱宝高科股票的议案； 10、关于选举肖杰安先生为公司监事的议案	2013年5月11日	
《第七届监事会第四次会议决议公告》（公告编号2013-19），审议如下议案： 1、《关于选举肖杰安为公司监事会主席的议案》	2013年5月11日	
《2012年度权益分派实施公告》（公告编号2013-20）	2013年6月22日	
《关于高级管理人员变动的公告》（公告编号2013-21）	2013年7月16日	

## （二）质押事项

本公司下属子公司市政总公司以其所持有的“莱宝高科”（股票代码：002106）4,252.58万股作为质押物为投资控股公司提供反担保，质押期限2012年4月9日-2015年4月9日。详情请参阅公司于2011年8月9日披露的公告。

## （三）持有的可供出售金融资产情况说明

截至2013年6月30日，公司持有的可供出售金融资产明细情况如下：

单位：元

项目	期初金额		本期增加		本期减少		期末金额		计提资产减值准备
	原始投资成本	公允价值变动	投资成本	公允价值变动	投资成本	公允价值变动	原始投资成本	公允价值变动	
莱宝高科	23,670,053.70	1,139,387,900.78	--	3,038,688.32	--	--	23,670,053.70	1,142,426,589.10	--

#### （四）独立董事对七届七次董事会及2013年半年报相关事项的独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》等有关规定，我们作为公司的独立董事，在仔细审阅了公司董事会向我们提交的有关资料的基础上，基于客观、独立判断的立场，对公司第七届董事会第七次会议及2013年半年度报告相关事项发表如下意见：

##### 1、关于公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

报告期内，公司不存在控股股东或关联方占用公司资金情况；报告期内，公司未为股东、实际控制人及其关联方提供担保。我们认为公司严格按照《公司法》《证券法》《股票上市规则》《公司章程》等要求，有效防范了控股股东及其关联方占用公司资金的行为，维护了公司资金安全；进一步规范了公司对外担保制度，落实了公司对外担保的审批程序，维护了广大投资者的利益。公司已制定了严格的融资担保和保函管理制度，能有效防范担保风险。

##### 2、关于对《公司章程》修订的独立意见

经审阅，我们认为：本次《公司章程》的修订是依照《公司法》《证券法》等国家法律，中国证监会《上市公司章程指引》、深交所《股票上市规则》的基本要求，并结合公司实际情况进行的，修订内容未发现与《公司法》《公司章程》相抵触的情况，修订的决策程序和内容合法、合规、有效。我们同意公司董事会将此议案提交股东大会审议。

##### 3、关于对收购深圳市兆方汽车服务有限公司的独立意见

公司对本次拟收购的目标公司，经公司聘请的具有执行证券、期货业务资格的审计与评估机构，分别进行了审计与评估，并出具相关审计报告和资产评估报告。

经审阅，我们认为：公司本次收购定价方式合理，交易价格客观、公允，不存在损害公司和全体股东利益的情形。我们同意将此议案提交董事会及股东大会审议。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	4,256	0%		425			425	4,681	0%
5、高管股份	4,256	0%		425			425	4,681	0%
二、无限售条件股份	502,296,466	100%		50,229,647			50,229,647	552,526,113	100%
1、人民币普通股	502,296,466	100%		50,229,647			50,229,647	552,526,113	100%
三、股份总数	502,300,722	100%		50,230,072			50,230,072	552,530,794	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司实施了2012年度权益分派方案，以公司2012年12月31日总股本502,300,722股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元（含税），同时每10股送红股1股，每股面值1元。现金股利计25,115,036.10元，送股计50,230,072股。分配后，公司总股本为552,530,794股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司2012年度权益分派方案已获2013年5月10日召开的2012年度股东大会审议通过，以公司2012年12月31日总股本502,300,722股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元（含税），同时每10股送红股1股，每股面值1元。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司实施了利润分配方案。公司于2013年6月22日披露了《2012年度权益分派实施公告》，股权登记日为2013年6月27日，除权除息日为2013年6月28日。公司总股本由502,300,722股增至552,530,794股。增加了50,230,072股。详情请参阅2013年6月22日《2012年度权益分派实施公告》。

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

√ 适用 □ 不适用

本期因派发股票股利而增加公司总股本，公司本期根据相关会计准则的规定按最新股本调整并列报2012年半年度每股收益。本报告期按最新股本计算的基本每股收益和稀释每股收益和原2012年报、2012年半年报披露数差异对比如下：

项 目	2012年报		2012年半年报	
	2012年报披露	按最新股本重算	2012年半年报披露	按最新股本重算
基本每股收益（元/股）	0.4980	0.4527	0.2936	0.2669

稀释每股收益（元/股）	0.4980	0.4527	0.2936	0.2669
归属于公司普通股股东的每股净资产（元/股）	6.4131	5.8301	6.7487	6.1352

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

报告期内，公司实施了2012年度利润分配方案，公司总股本由502,300,722股增至552,530,794股。公司资产和负债结构未发生变化。

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		41,522 户						
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	36.35%	200,841,475	增加了 18,258,316 股		200,841,475		
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	1.3%	7,184,678	增加了 653,153 股		7,184,678		
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.59%	3,232,331	增加了 3,232,331 股		3,232,331		
兴业国际信托有限公司—新股申购<建行财富第一期 26 期>	境内非国有法人	0.56%	3,080,000	增加了 2,000,000 股		3,080,000		
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.49%	2,714,530	增加了 418,968 股		2,714,530		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.48%	2,663,832	增加了 2,663,832 股		2,663,832		
中国建设银行—博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.42%	2,306,062	增加了 2,306,062 股		2,306,062		
广发证券股份有限公司	境内非国有法人	0.38%	2,075,559	增加了 1,624,294 股		2,075,559		

司客户信用交易担保证券账户							
许志民	境内自然人	0.36%	1,976,727	增加了 1,976,727 股		1,976,727	
中信证券（浙江）有限责任公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.34%	1,863,015	增加了 650,986 股		1,863,015	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东深圳市国资委与其他 9 名股东之间无关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	200,841,475	人民币普通股	200,841,475				
上海闵行联合发展有限公司	7,184,678	人民币普通股	7,184,678				
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,232,331	人民币普通股	3,232,331				
兴业国际信托有限公司－新股申购＜建行财富第一期 26 期＞	3,080,000	人民币普通股	3,080,000				
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,714,530	人民币普通股	2,714,530				
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	2,663,832	人民币普通股	2,663,832				
中国建设银行－博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	2,306,062	人民币普通股	2,306,062				
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,075,559	人民币普通股	2,075,559				
许志民	1,976,727	人民币普通股	1,976,727				
中信证券（浙江）有限责任公司客户信用交易担保证券账户	1,863,015	人民币普通股	1,863,015				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东深圳市国资委与其他 9 名股东之间无关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。						

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性股 票数量(股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授予 的限制性股 票数量(股)
辛 杰	董事长、党委书记	现任	0	0	0	0	0	0	0
宋 扬	董事、总经理、党委副书记	现任	0	0	0	0	0	0	0
童庆火	董事、党委副书记、纪委书记、工会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
胡皓华	董事、财务总监	现任	0	0	0	0	0	0	0
黄 辉	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
潘同文	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
郭 刚	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
肖杰安	监事会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈阳升	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
黄一格	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
王成美	职工代表监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
周志明	职工代表监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
高建柏	副总经理、董事会秘书	现任	0	0	0	0	0	0	0
刘德树	副总经理	现任	5,675	567	0	6,242	0	0	0
刘明伟	原监事会主席	离任	0	0	0	0	0	0	0
刘声向	原副总经理	离任	0	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	5,675	567	0	6,242	0	0	0

### 二、公司董事、监事、高级管理人员选举或离任、聘任或解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘明伟	监事会主席	离任	2013 年 4 月 22 日	因工作变动原因辞去公司监事和监事会主席职务。
肖杰安	监事会主席	选举	2013 年 5 月 10 日	2013 年 4 月 19 日公司第七届监事会第三次会议推荐肖杰安为股东代表监事候选人，并经 2013 年 5 月 10 日 2012 年度股东大会审议批准。2013 年 5 月 10 日第七届监事会第四次会议选举肖杰安为公司监事会主席。
刘声向	副总经理	解聘	2013 年 7 月 15 日	因工作变动原因辞去公司副总经理职务。

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	718,395,946.73	1,140,039,548.68
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	3,270,000.00	320,000.00
应收账款	216,268,080.00	272,134,972.52
预付款项	286,049,559.71	226,790,026.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		1,718,000.00
其他应收款	152,933,826.77	124,601,575.38
买入返售金融资产		
存货	4,683,133,644.37	4,216,217,065.05
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	47,086,634.48	42,788,892.47
流动资产合计	6,107,137,692.06	6,024,610,080.20

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	1,166,096,642.80	1,163,057,954.48
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	66,557,000.00	36,557,000.00
投资性房地产	804,328,795.70	855,742,139.76
固定资产	171,908,939.30	147,046,192.02
在建工程	20,077,594.27	16,590,198.02
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	120,464,983.75	121,736,347.53
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	7,095,339.94	8,565,732.82
递延所得税资产	166,776,552.30	189,532,953.75
其他非流动资产	22,088,900.00	14,840,900.00
非流动资产合计	2,545,394,748.06	2,553,669,418.38
资产总计	8,652,532,440.12	8,578,279,498.58
流动负债：		
短期借款	1,850,000,000.00	1,920,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	702,601,673.92	742,933,264.73
预收款项	1,119,831,552.52	972,798,375.89
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	110,159,453.44	104,946,948.38
应交税费	280,762,915.83	321,773,753.84

应付利息	8,295,555.51	21,305,555.53
应付股利		
其他应付款	345,891,650.15	430,422,053.63
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,417,542,801.37	4,514,179,952.00
非流动负债：		
长期借款	100,000,000.00	
应付债券	500,000,000.00	500,000,000.00
长期应付款	21,926,554.14	30,091,716.93
专项应付款	3,000,000.00	3,000,000.00
预计负债	24,865,814.15	24,865,814.15
递延所得税负债	285,606,647.27	284,846,975.19
其他非流动负债		
非流动负债合计	935,399,015.56	842,804,506.27
负债合计	5,352,941,816.93	5,356,984,458.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	552,530,794.00	502,300,722.00
资本公积	1,607,946,514.83	1,605,667,498.59
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	432,760,638.35	432,760,638.35
一般风险准备		
未分配利润	700,281,437.12	674,494,942.48
外币报表折算差额	6,071,238.89	6,071,238.89
归属于母公司所有者权益合计	3,299,590,623.19	3,221,295,040.31
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,299,590,623.19	3,221,295,040.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,652,532,440.12	8,578,279,498.58

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

## 2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	490,191,510.38	900,625,098.97
交易性金融资产		
应收票据		300,000.00
应收账款	6,885,944.25	5,635,449.57
预付款项	1,323,117.07	306,988.98
应收利息		
应收股利		1,718,000.00
其他应收款	2,304,601,010.94	1,836,184,229.12
存货	21,945,437.79	21,945,437.79
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,824,947,020.43	2,766,715,204.43
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	1,545,129,911.00	1,545,129,911.00
投资性房地产	78,507,345.57	83,691,692.55
固定资产	9,220,034.98	9,866,532.97
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	805,825.78	859,779.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,159,197.98	10,159,197.98
其他非流动资产		

非流动资产合计	1,643,822,315.31	1,649,707,114.24
资产总计	4,468,769,335.74	4,416,422,318.67
流动负债：		
短期借款	750,000,000.00	850,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	249,100.00	264,100.00
预收款项	2,521,300.00	3,321,300.00
应付职工薪酬	27,852,175.59	30,015,156.97
应交税费	-3,206,454.34	-5,718,530.87
应付利息	1,740,000.00	
应付股利		
其他应付款	1,699,321,675.56	1,684,924,128.76
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,478,477,796.81	2,562,806,154.86
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	2,478,477,796.81	2,562,806,154.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	552,530,794.00	502,300,722.00
资本公积	759,468,898.54	759,468,898.54
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	432,760,638.35	432,760,638.35
一般风险准备		
未分配利润	245,531,208.04	159,085,904.92

外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,990,291,538.93	1,853,616,163.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,468,769,335.74	4,416,422,318.67

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

### 3、合并利润表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,925,457,708.44	1,337,168,871.83
其中：营业收入	1,925,457,708.44	1,337,168,871.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,799,658,294.00	1,225,189,526.14
其中：营业成本	1,541,221,587.79	1,016,821,554.83
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	159,256,388.01	112,233,176.88
销售费用	27,337,257.61	16,802,745.06
管理费用	63,183,084.81	61,550,700.57
财务费用	11,910,375.41	17,781,348.80
资产减值损失	-3,250,399.63	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	11,395,081.20	40,778,225.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	137,194,495.64	152,757,570.99
加：营业外收入	1,662,282.27	39,007,710.27

减：营业外支出	2,188,432.51	207,966.88
其中：非流动资产处置损失	1,257,928.60	23,224.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	136,668,345.40	191,557,314.38
减：所得税费用	35,536,742.66	44,100,950.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	101,131,602.74	147,456,363.63
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	101,131,602.74	147,456,363.63
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.183	0.2669
（二）稀释每股收益	0.183	0.2669
七、其他综合收益	2,279,016.24	188,588,593.86
八、综合收益总额	103,410,618.98	336,044,957.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	103,410,618.98	336,044,957.49
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

#### 4、母公司利润表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	31,243,572.40	7,470,851.03
减：营业成本	6,887,276.33	5,444,208.11
营业税金及附加	2,640,330.40	837,709.35
销售费用	0.00	0.00
管理费用	19,815,714.40	16,022,543.20
财务费用	-16,272,804.37	1,811,068.95
资产减值损失	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	143,629,355.58	104,084,180.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	161,802,411.22	87,439,501.51
加：营业外收入	12,000.00	24,961.00
减：营业外支出	24,000.00	15,480.04

其中：非流动资产处置损失	15,480.04	15,480.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	161,790,411.22	87,448,982.47
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	161,790,411.22	87,448,982.47
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	161,790,411.22	87,448,982.47

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,125,407,777.59	1,564,483,525.69
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	28,381,484.13	33,848,551.60
经营活动现金流入小计	2,153,789,261.72	1,598,332,077.29
购买商品、接受劳务支付的现金	1,985,262,596.22	1,139,550,874.63
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		

支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	121,242,426.52	102,235,702.21
支付的各项税费	225,785,664.20	218,341,222.16
支付其他与经营活动有关的现金	117,037,215.15	61,132,275.03
经营活动现金流出小计	2,449,327,902.09	1,521,260,074.03
经营活动产生的现金流量净额	-295,538,640.37	77,072,003.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		52,014,200.00
取得投资收益所收到的现金	13,113,081.20	13,395,081.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	637,515.29	179,939.32
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		73,154,910.27
投资活动现金流入小计	13,750,596.49	138,744,130.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,448,340.63	4,974,367.96
投资支付的现金	30,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	47,448,340.63	4,974,367.96
投资活动产生的现金流量净额	-33,697,744.14	133,769,762.83
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	1,100,000,000.00	1,250,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,100,000,000.00	1,250,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,078,571,292.30	509,006,977.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,335,925.14	108,510,640.77
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	3,500,000.00	3,500,000.00
筹资活动现金流出小计	1,192,407,217.44	621,017,618.23

筹资活动产生的现金流量净额	-92,407,217.44	628,982,381.77
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	-421,643,601.95	839,824,147.86
加：期初现金及现金等价物余额	1,140,039,548.68	588,295,921.32
六、期末现金及现金等价物余额	718,395,946.73	1,428,120,069.18

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

## 6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,820,027.54	7,470,851.03
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金		942,504,335.19
经营活动现金流入小计	11,820,027.54	949,975,186.22
购买商品、接受劳务支付的现金	4,278,115.91	712,195.13
支付给职工以及为职工支付的现金	17,987,516.77	19,510,228.42
支付的各项税费	3,545,933.33	1,488,620.77
支付其他与经营活动有关的现金	391,627,208.79	4,457,986.29
经营活动现金流出小计	417,438,774.80	26,169,030.61
经营活动产生的现金流量净额	-405,618,747.26	923,806,155.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		52,014,200.00
取得投资收益所收到的现金	145,347,355.58	2,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		163,457.77
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	145,347,355.58	54,177,657.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	793,405.09	632,975.01
投资支付的现金		300,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		12,536,481.96
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	793,405.09	313,169,456.97

投资活动产生的现金流量净额	144,553,950.49	-258,991,799.20
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	400,000,000.00	580,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00	580,000,000.00
偿还债务支付的现金	500,000,000.00	400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,368,791.82	75,100,593.87
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	549,368,791.82	475,100,593.87
筹资活动产生的现金流量净额	-149,368,791.82	104,899,406.13
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	-410,433,588.59	769,713,762.54
加：期初现金及现金等价物余额	900,625,098.97	495,735,923.74
六、期末现金及现金等价物余额	490,191,510.38	1,265,449,686.28

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	502,300,722.00	1,605,667,498.59			432,760,638.35		674,494,942.48	6,071,238.89		3,221,295,040.31
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	502,300,722.00	1,605,667,498.59			432,760,638.35		674,494,942.48	6,071,238.89		3,221,295,040.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,230,072.00	2,279,016.24					25,786,494.64			78,295,582.88
（一）净利润							101,131,602.74			101,131,602.74
（二）其他综合收益		2,279,016.24								2,279,016.24
上述（一）和（二）小计		2,279,016.24					101,131,602.74			103,410,618.98
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配	50,230,072.00						-75,345,108.10			-25,115,036.10
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	50,230,072.00						-75,345,108.10			-25,115,036.10
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	552,530,794.00	1,607,946,514.83			432,760,638.35		700,281,437.12	6,071,238.89		3,299,590,623.19

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	456,637,020.00	1,688,281,837.29			423,148,524.55		495,609,046.74	6,145,823.20		3,069,822,251.78
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	456,637,020.00	1,688,281,837.29			423,148,524.55		495,609,046.74	6,145,823.20		3,069,822,251.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	45,663,702.00	-82,614,338.70			9,612,113.80		178,885,895.74	-74,584.31		151,472,788.53
（一）净利润							250,144,007.24			250,144,007.24
（二）其他综合收益		-82,614,338.70						-74,584.31		-82,688,923.01
上述（一）和（二）小计		-82,614,338.70					250,144,007.24	-74,584.31		167,455,084.23
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配	45,663,702.00	0.00	0.00		9,612,113.80	0.00	-71,258,111.50	0.00	0.00	-15,982,295.70
1. 提取盈余公积					9,612,113.80		-9,612,113.80			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	45,663,702.00						-61,645,997.70			-15,982,295.70

4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	502,300,722.00	1,605,667,498.59	0.00		432,760,638.35	0.00	674,494,942.48	6,071,238.89	0.00	3,221,295,040.31

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	502,300,722.00	759,468,898.54			432,760,638.35		159,085,904.92	1,853,616,163.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	502,300,722.00	759,468,898.54			432,760,638.35		159,085,904.92	1,853,616,163.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	50,230,072.00						86,445,303.12	136,675,375.12
（一）净利润							161,790,411.22	161,790,411.22
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							161,790,411.22	161,790,411.22
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	50,230,072.00						-75,345,108.10	-25,115,036.10
1. 提取盈余公积								

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	50,230,072.00						-75,345,108.10	-25,115,036.10
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	552,530,794.00	759,468,898.54			432,760,638.35		245,531,208.04	1,990,291,538.93

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	456,637,020.00	759,468,898.54			423,148,524.55		134,222,878.42	1,773,477,321.51
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	456,637,020.00	759,468,898.54			423,148,524.55		134,222,878.42	1,773,477,321.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	45,663,702.00				9,612,113.80		24,863,026.50	80,138,842.30
（一）净利润							96,121,138.00	96,121,138.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							96,121,138.00	96,121,138.00
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	45,663,702.00				9,612,113.80		-71,258,111.50	-15,982,295.70
1. 提取盈余公积					9,612,113.80		-9,612,113.80	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	45,663,702.00						-61,645,997.70	-15,982,295.70
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								

1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	502,300,722.00	759,468,898.54			432,760,638.35		159,085,904.92	1,853,616,163.81

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

## 深圳市天健（集团）股份有限公司

### 2013 年半年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

#### 一、公司基本情况

##### （一）公司简介

公司名称：深圳市天健(集团)股份有限公司

注册地址：深圳市福田区滨河大道 5020 号证券大厦

注册资本：552,530,794 元

企业法人注册号：440301102748199

法定代表人：辛杰

公司类型：股份有限公司

##### （二）公司的行业性质、经营范围及主要产品

公司行业性质及经营范围：房地产开发行业、工程施工业、物业租赁。

主要产品或提供的劳务：本公司主要是提供商品住宅的开发及销售、工程施工劳务、物业租赁服务。

##### （三）历史沿革

深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），原名为深圳市天健实业股份有限公司，是经深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)662 号文批准，由深圳市建设（集团）公司作为主发起人，对其所属的深圳市市政工程公司（现更名为深圳市市政工程总公司）等六家公司中有关市政工程总承包、施工、装饰及相关房地产等主营业务的资产、负债合并重组，并吸收定向法人和上述六家子公司的内部职工参股，而于 1993 年 12 月 6 日正式成立组建的定向募集股份有限公司，股本为人民币 98,370,000 元。

1995 年 3 月，经深圳市证券管理办公室同意，按每 10 股送 2 股的比例向全体股东派送红股 19,674,000 股，至此，本公司股份总额为人民币 118,044,000 元。

1997 年 7 月经深圳市证券管理办公室以深证办复[1997]92 号文批复，按每 10 股送 3 股并转增 1 股的比例向全体股东派送红股 35,413,200 股，转增股本 11,804,400 股，至此，本公司股份总额为人民币 165,261,600 元。同年 4 月，本公司更名为深圳市天健（集团）股份有限公司。

1999 年 6 月，经中国证券监督管理委员会以证监发行字（1999）71 号文批复同意，本公司向社会公众增量发行人民币普通股 58,000,000 股并在深圳证券交易所上市，发行后总股本为 223,261,600 股。

2005 年 6 月，根据本公司股东大会审议通过的 2004 年度利润分配方案，以本

公司 2004 年末总股本 223,261,600 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 0.5 股并派 0.18 元（含税），分红后总股本为 234,424,680 股。

2006 年 1 月 10 日，本公司完成股权分置改革，流通股股东每 10 股获送 3.1 股股份。本次股权分置改革方案实施后，现有非流通股股东所持有的非流通股份自股权分置改革方案实施之日起，获得流通权，其性质变为流通股。

2006 年 12 月 20 日经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2006]163 号核准，本公司向深圳市人民政府国有资产监督管理委员会等 9 家特定机构投资者非公开发行 7,000 万股人民币普通股股票，发行后总股本为 304,424,680 股。

2009 年 5 月，公司股东大会审议通过资本公积金转增股本利润分配方案，以本公司 2008 年 12 月 31 日的总股本 304,424,680 股为基数，以资本公积金向全体股东按每 10 股转增 5 股的比例转增股本，每股面值 1 元，共计转增 152,212,340 股，转增后总股本为 456,637,020 股。

2012 年 6 月，公司股东大会审议通过，以总股本 456,637,020 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.35 元（含税），同时每 10 股送红股 1 股，每股面值 1 元。共计转增股本 45,663,702 股，变更后注册资本为人民币 502,300,722 元。

2013 年 5 月，公司股东大会审议通过，以总股本 502,300,722 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），同时每 10 股送红股 1 股，每股面值 1 元。共计转增股本 50,230,072 股，变更后注册资本为人民币 552,530,794 元。

**（四）报告期内不存在主业变更情况。**

**（五）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日**

本公司财务报告由本公司董事会 2013 年 8 月 2 日批准报出。

## **二、财务报表的编制基础**

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

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## **三、遵循企业会计准则的声明**

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2013 年 6 月 30 日的财务状况及 2013 年 1-6 月的经营成果和现金流量等

有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

#### **四、主要会计政策和会计估计**

##### **1、会计期间**

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### **2、记账本位币**

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### **3、企业合并的会计处理方法**

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

###### **(1) 同一控制下企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

###### **(2) 非同一控制下企业合并**

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在

购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本集团合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

#### 4、合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

##### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并

日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

## 5、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 6、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入所有者权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；所有者权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率/折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

## 7、金融工具

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。本集团以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；B.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集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且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。

交易性金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### ③ 贷款和应收款项

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

集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后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。

#### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入

当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

## ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## ③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

## (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

## 8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 坏账准备的确认标准

本集团在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

### (2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的的应收款项是指对单个客户的应收账款余额达到应收账款余额总金额的 30%或金额已超过 1000 万元。单项金额重大的的其他应收款是指对单个客户的其他应收款余额达到其他应收款余额总金额的 30%或金额已超过 500 万元。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在按账龄组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在按账龄组合的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法  
信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按账龄段划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，具体如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	15	15
3 年以上	25	25

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。有客观证据表明其发生了减值的情形包括：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；对方发生财务困难，已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 9、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、工程施工、原

材料、库存商品等。

房地产开发：已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

建造合同：建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

#### （2）存货取得和发出的计价方法

原材料取得时按实际成本计价，领用时按移动加权平均法计算确定。

#### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### （4）存货的盘存制度为永续盘存制。

### 10、长期股权投资

#### （1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长

期股权投资的初始投资成本，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，购买方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相关管理费用，应当于发生时计入当期损益，购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按

照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法核算转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 11、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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按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计入当期损益。

### 12、固定资产

#### （1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

#### （2）各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	5	1.9-4.75
机器设备	5至10	5	13.57-19

类别	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	5	5	19.00
电子设备	3至5	5	19.00-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

### （5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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差额计入当期损益。

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

## 14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销

售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 15、无形资产

### （1）无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均/摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### （2）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### （3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

## 16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资

产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失的部分，确认为预计负债。

### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 19、收入

### （1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

本公司房地产销售收入确认时点：房产移交给业主后确认销售收入的实现。

## （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：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交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

## 20、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

## 21、递延所得税资产/递延所得税负债

### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产

和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 22、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （3）本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （4）本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 23、职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本集团按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

## 24、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### （1）坏账准备计提

本集团根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

### （2）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，

并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （3）可供出售金融资产减值

本集团确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本集团需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

### （4）非金融非流动资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### （5）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### （6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### （7）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 五、税项

### 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
营业税	建筑业按3%、房地产开发业及其他按5%
城市维护建设税	按地区级别分别适用7%、5%、1%。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	适用25%企业所得税税率

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	经营 范围	注册 资本	期末实际 出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
深圳市市政工程总公司	有限责任公司	深圳	市政工程施工，物业租赁等	60,800	60,800	--
深圳市天健房地产开发实业有限公司	有限责任公司	深圳	房地产开发、销售	60,000	60,000	--
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	有限责任公司	深圳	龙岗区房地产开发、商品房销售等	1,080	1,080	--
长沙市天健房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	房地产开发	2,000	2,000	--
南宁市天健房地产开发有限公司	有限责任公司	南宁	房地产开发、销售	5,000	5,000	--
湖南华廷房地产开发有限公司	有限责任公司	长沙	房地产开发、销售	3,000	3,000	--
广州市天健兴业房地产开发有限公司	有限责任公司	广州市	房地产开发、销售	15,000	15,000	--
深圳市隧道工程有限公司	有限责任公司	深圳	隧道、桥梁、防水等施工	1,200	1,200	--
海南天健威斯特酒店有限公司	有限责任公司	海南	客房、餐饮等	1,200	1,200	--
深圳市天健商业物业运营有限公司	有限责任公司	深圳	物业管理、为酒店提供管理服务等	1,200	1,200	--
南宁市威斯特物业服务服务有限公司	有限责任公司	南宁	物业服务、为酒店提供管理服务等	50	50	--
深圳市天健房地产置业评估有限公司	有限责任公司	深圳	房地产交易、租售代理、咨询等	50	50	--
深圳市天健涂料科技开发有限公司	有限责任公司	深圳	涂料产品的技术开发和生产等	1,250	1,250	--

金额单位：人民币万元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	经营 范围	注册 资本	期末实际 出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
深圳市天健投资发展有限公司	有限责任公司	深圳	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	20,000	20,000	--
中国广东国际合作（集团）深圳公司	有限责任公司	深圳	按粤经贸进字[1998]第 317 号项目。	861	861	--
广东海外建设发展有限公司	有限责任公司	香港	境外建筑工程承包、施工	HKD400	1,316.10	--
深圳市天健运输工程实业有限公司	有限责任公司	深圳	公路运输、土石方工程等	2,100	2,100	--
深圳市天健市政安装有限公司	有限责任公司	深圳	市政道路、水电设备安装等	2,600	2,600	--
深圳市新力源建材实业有限公司	有限责任公司	深圳	生产经营水泥混凝土及其制品等	2,080	2,080	--
深圳市百利年建材实业有限公司	有限责任公司	深圳	生产加工混凝土及物件制品等	700	700	--
深圳市天健沥青道路工程有限公司	有限责任公司	深圳	生产、销售沥青混凝土，沥青路面摊铺等	2,580	2,580	--
深圳市昌健建筑工程劳务有限公司	有限责任公司	深圳	建设工程劳务分包业务	60	60	--
深圳市天健市政安装劳务有限公司	有限责任公司	深圳	建设工程劳务分包业务	200	200	--
深圳市天健物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业管理	600	600	--
深圳市创品建筑工程劳务有限公司	有限责任公司	深圳	建设工程劳务分包业务	100	100	--
深圳市天健工程技术有限公司	有限责任公司	深圳	施工材料的实验检测等	180	180	--

(续)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	注释
深圳市市政工程总公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健房地产开发实业有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
长沙市天健房地产开发有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
南宁市天健房地产开发有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
湖南华廷房地产开发有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
广州市天健兴业房地产开发有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市隧道工程有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
海南天健威斯特酒店有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健商业物业运营有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
南宁市威斯特物业服务有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健房地产置业评估有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健涂料科技开发有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健投资发展有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
中国广东国际合作(集团)深圳公司	100.00	100.00	是	--	--	
广东海外建设发展有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健运输工程实业有限公司	100.00	100.00	是	--	--	

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	注释
深圳市天健市政安装有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市新力源建材实业有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市百利年建材实业有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健沥青道路工程有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市昌健建筑工程劳务有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健市政安装劳务有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健物业管理有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市创品建筑工程劳务有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市天健工程技术有限公司	100.00	100.00	是	--	--	

## 2、合并范围发生变更的说明

本期合并范围未发生变更。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项 目	期末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金:						
-人民币			2,400,876.83			1,334,765.85
-港币	212,944.17	0.79655	169,620.68	491.17	0.8109	398.27
小 计			2,570,497.51			1,335,164.12
银行存款:						
-人民币			715,739,731.82			1,137,078,990.14
-港币	107,610.82	0.79655	85,717.40	376,634.92	0.8108	305,394.42
小 计			715,825,449.22			1,137,384,384.56
其他货币资金:						
-人民币			--			1,320,000.00
-港币	--	--	--	--	--	--
小 计			--			1,320,000.00
合 计			718,395,946.73			1,140,039,548.68

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类

种 类	期末数	年初数
银行承兑汇票	3,270,000.00	320,000.00
商业承兑汇票	--	--
合 计	3,270,000.00	320,000.00

(2) 本集团年末不存在应收票据贴现或质押情况。

(3) 本集团不存在因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据情况。

(4) 年末不存在已经背书给其他方但尚未到期的票据情况。

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
其中：1 年以内	58,846,001.53	21.13	2,836,130.58	4.82
1 至 2 年	88,706,121.90	31.85	9,370,612.19	10.56
2 至 3 年	52,987,822.20	19.03	8,948,173.33	16.89
3 年以上	49,177,400.62	17.66	12,294,350.15	25.00
组合小计	249,717,346.25	89.67	33,449,266.25	13.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	28,757,138.37	10.33	28,757,138.37	100.00
合 计	278,474,484.62	100	62,206,404.62	22.34

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
其中：1年以内	117,963,293.68	34.94	6,086,530.21	5.16
1至2年	88,706,121.90	26.28	9,370,612.19	10.56
2至3年	52,987,822.20	15.70	8,948,173.33	16.89
3年以上	49,177,400.62	14.56	12,294,350.15	25.00
组合小计	308,834,638.40	91.48	36,699,665.88	11.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	28,757,138.37	8.52	28,757,138.37	100
合计	337,591,776.77	100.00	65,456,804.25	19.39

(2) 应收账款按账龄列示

项目	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	58,846,001.53	21.13	117,963,293.68	34.94
1至2年	88,706,121.90	31.85	88,706,121.90	26.28
2至3年	52,987,822.20	19.03	52,987,822.20	15.70
3年以上	77,934,538.99	27.99	77,934,538.99	23.08
合计	278,474,484.62	100.00	337,591,776.77	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

- ① 本集团不存在单项金额重大并单项计提坏账准备的情况。
- ② 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
混凝土销售款	14,232,194.61	100%	14,232,194.61	账龄在5年以上, 预计无法收回

工程款	11,526,146.67	100%	11,526,146.67	账龄在 5 年以上, 预计无法收回
涂料产品销售款	2,761,332.61	100%	2,761,332.61	账龄在 5 年以上, 预计无法收回
其他	237,464.48	100%	237,464.48	账龄在 5 年以上, 预计无法收回
合计	28,757,138.37	100%	28,757,138.37	账龄在 5 年以上, 预计无法收回

(4) 报告期内无收回以前年度全额计提坏账的应收账款情况。

(5) 无实际核销的大额应收账款情况。

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

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市建筑工务署	非关联方	32,625,376.29	1 至 2 年	11.72
沈阳市市政建设工程公司深圳分公司	非关联方	27,176,661.36	3 年以上	9.76
深圳市地铁集团有限公司	非关联方	24,590,923.87	1 至 2 年	8.83
太原市市政工程总公司深圳分公司	非关联方	21,099,782.00	3 年以上	7.58
深圳高速公路股份有限公司	非关联方	18,471,601.72	1 年以内	6.63
合计		123,964,345.24		44.52

(8) 应收关联方账款情况

本集团不存在应收关联方账款情况。

(9) 本集团不存在根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的应收账款情况。

#### 4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	127,868,999.86	44.70	68,609,466.25	30.25
1 至 2 年	157,724,035.39	55.14	157,724,035.39	69.55
2 至 3 年	200,000.00	0.07	200,000.00	0.09
3 年以上	256,524.46	0.09	256,524.46	0.11
合计	286,049,559.71	100.00	226,790,026.10	100.00

## (2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
长沙市国土局	非关联方	251,262,205.60	1 至 3 年内累计支付	预付的土地购买款
深圳港创建材股份有限公司	非关联方	4,800,000.00	2013 年 3 月	预付的采购款,尚未结算
深圳市巍豪建筑劳务分包有限公司	非关联方	2,783,100.00	2012 年滚动发生	预付的劳务分包款,尚未结算
汕头市达濠建筑总公司	非关联方	2,069,294.84	2012 年滚动发生	预付的工程款,尚未结算
深圳市奇辉电器有限公司	非关联方	1,365,176.36	2012 年滚动发生	预付的采购款,尚未结算
合计		262,279,776.80		

(3) 本集团报告期末预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

## 5、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：1 年以内	119,965,347.44	69.17	1,885,490.79	1.57
1 至 2 年	25,812,974.13	14.88	2,481,297.41	9.61
2 至 3 年	7,035,726.89	4.06	1,155,359.03	16.42
3 年以上	7,614,452.06	4.39	1,972,526.52	25.91
组合小计	160,428,500.52	92.49	7,494,673.75	4.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	13,019,479.23	7.51	13,019,479.23	100.00

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	173,447,979.75	100.00	20,514,152.98	11.83

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：1年以内	91,633,096.05	63.14	1,885,490.79	2.06
1至2年	25,812,974.13	17.79	2,481,297.41	9.61
2至3年	7,035,726.89	4.85	1,155,359.03	16.42
3年以上	7,614,452.06	5.25	1,972,526.52	25.91
组合小计	132,096,249.13	91.03	7,494,673.75	5.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	13,019,479.23	8.97	13,019,479.23	100
合计	145,115,728.36	100.00	20,514,152.98	14.14

注：本集团其他应收款中未到期的租赁押金计提坏账准备时，按账龄计提至租赁押金总额的10%时，不再计提坏账准备。

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	119,965,347.44	69.17	91,633,096.05	63.14
1至2年	25,812,974.13	14.88	25,812,974.13	17.79
2至3年	7,035,726.89	4.06	7,035,726.89	4.85
3年以上	20,633,931.29	11.90	20,633,931.29	14.22
合计	173,447,979.75	100.00	145,115,728.36	100.00

(3) 本集团不存在以前年度计提专项准备本报告期转回或收回情况。

(4) 本集团不存在报告期实际核销的大额其他应收款情况。

(5) 本报告期其他应收款中不存在持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
惠州惠大高速公路有限公司	非关联方	31,273,909.00	1 年以内	18.03
自然人	非关联方	5,375,000.00	1 至 2 年	3.10
深圳梅观高速公路有限公司	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	2.88
自然人	非关联方	4,693,823.95	2 至 3 年	2.71
北京多得多公司	非关联方	4,467,910.34	3 年以上	2.58
合计		50,810,643.29		29.29

(7) 应收关联方账款情况

本集团不存在应收关联方账款情况。

(8) 本集团报告期内不存在根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的其他应收款情况。

## 6、应收股利

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	1,718,000.00		--	--		
其中：应收深圳市建工集团股份有限公司	1,718,000.00	--	--	--	-	-
合计	1,718,000.00	--	--	--		

## 7、存货

(1) 存货分类

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	531,727,395.22	26,387,616.81	505,339,778.41
在建开发产品	3,545,084,745.48	39,179,095.64	3,505,905,649.84
拟开发土地	320,249,698.65	--	320,249,698.65
房地产存货小计	4,397,061,839.35	65,566,712.45	4,331,495,126.90

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	21,514,791.41	--	21,514,791.41
在产品	--	--	--
库存商品	5,673,215.31	--	5,673,215.31
代建项目管理成本(注)	21,945,437.79	--	21,945,437.79
工程施工	302,505,072.96	--	302,505,072.96
<b>其他存货小计</b>	<b>351,638,517.47</b>	<b>--</b>	<b>351,638,517.47</b>
合计	4,748,700,356.82	65,566,712.45	4,683,133,644.37

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	728,535,096.51	42,532,322.63	686,002,773.88
在建开发产品	3,228,738,681.48	39,179,095.64	3,189,559,585.84
拟开发土地	124,127,703.65	--	124,127,703.65
<b>房地产存货小计</b>	<b>4,081,401,481.64</b>	<b>81,711,418.27</b>	<b>3,999,690,063.37</b>
原材料	14,953,838.17	--	14,953,838.17
在产品	--	--	--
库存商品	2,563,069.05	--	2,563,069.05
代建项目管理成本(注)	21,945,437.79	--	21,945,437.79
工程施工	177,064,656.67	--	177,064,656.67
<b>其他存货小计</b>	<b>216,527,001.68</b>	<b>--</b>	<b>216,527,001.68</b>
合计	4,297,928,483.32	81,711,418.27	4,216,217,065.05

注：本公司于 2005 年度与深圳市交通局签订《委托代建管理合同》，按照合同约定，本公司代建深圳市东部沿海高速公路莲塘至盐田段（以下简称“深盐二通道”）工程，并收取代建管理费。代建管理费包含两部分：一是收取基本管理费，二是收取节余分成。基本管理费根据财政部财建[2002]394 号文规定计算确定；节余分成按照经深圳市审计局审计后的工程结算金额与经深圳市审计局审计后的工程预算金额之间的差额的 28% 计算确定。截至 2013 年 6 月 30 日，此代建工程累计收到基本管理费 800 万元，累计确认基本管理费收入 1,120.00 万元，累计确认主营业

务成本 1,061.76 万元。本公司已经发生尚未结转到主营业务成本的代建项目管理成本将与合同约定的节余分成在深圳市审计局结算确认后配比结转。

截至 2013 年 6 月 30 日，深盐二通道的结算工作尚未完成。

(2) 拟开发土地

项目名称	使用权年限	2013-1-1	本期增加	本期减少	2013-6-30
龙岗回龙埔工业用地	50 年	9,127,703.65	250,000.00	--	9,377,703.65
惠州仲恺项目地块	商业用地至 2049 年 3 月 1 日、住宅用地至 2079 年 3 月 1 日	115,000,000.00	859,072.00	--	115,859,072.00
广州广氮健明四路地块 AT06070407 地块*	40 年		195,012,923.00		195,012,923.00
合计		124,127,703.65	196,121,995.00	--	320,249,698.65

\*系本期公司竞拍获得的商业地块。

(3) 在建开发产品明细情况

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2012-12-31	
				2012-12-31	2013-6-30
长沙黄兴北项目注①	2002年10月		34,866	79,179,095.64	79,179,095.64
长沙天健壹平方英里	2011年9月	2014年	76,549	268,280,040.81	349,264,229.34
南宁天健.商务大厦	2009年9月	2013年	21,201	168,814,176.50	185,132,758.97
南宁天健.世纪花园	2009年9月	2014年	105,603	622,705,039.62	681,227,896.89
南宁天健.国际公馆	2009年9月	2013年	56,878	371,254,804.06	400,696,561.45
天健.商务大厦	2010年8月	2013年	36,998	181,915,268.81	214,408,552.26
广州天健上城阳光花园	2011年12月	2013年	253,499	1,536,590,256.04	1,635,175,650.93
<b>合计</b>				<b>3,228,738,681.48</b>	<b>3,545,084,745.48</b>

注①：长沙黄兴北项目，2001年度8月15日，本公司与（香港）天英国际有限公司签订《土地使用权转让合同》取得长沙黄兴北路相应地块，领取编号为010701333的《国有土地使用证》。根据合同约定，天英国际有限公司应将地上建筑物、构筑物全部拆除后，交付一块清洁土地给本公司。受拆迁政策调整等诸多因素影响，拆迁拖延至今未能完成，房地产开发无法实质性启动。2009年3月16日，长沙市开福区人民政府下发开政函[2009]16号函，要求本公司在2009年3月底前实质性启动此地块的开发建设；逾期未动工开发的，将依法采取闲置用地的处置措施。本公司经测算综合各方面的因素并参考评估中介的评估结果后，2009年度计提存货跌价准备至3,917.91万元。截至2013年6月30日，该项目账面价值为4,000万元。

为处置长沙黄兴北项目，经本公司董事会决议，2010年度设立全资子公司湖南华廷房地产开发有限公司，作为处置黄兴北项目的载体，以实施该项目的转让和盘活。截至财务报告报出日，该项目的转让和盘活工作尚在进行中。

注② 截至2013年6月30日，本公司在建开发产品累计资本化金额为27,967.61万元，其中本期资本化金额为6,090.62万元。

(4) 完工开发产品明细情况

项目	竣工时间	2013-1-1		2013-6-30	
		2013-1-1	本期增加	本期减少	2013-6-30
天健郡城	2005年7月	885,746.41	--	175,000.00	710,746.41
长沙芙蓉盛世一期	2008年12月	12,152,546.18	--	4,201,618.34	7,950,927.84
阳光天健城	2010年12月	424,690,423.74	--	79,010,044.38	345,680,379.36

宝安时尚空间	2010年3月	78,891,206.58	--	34,112,966.37	44,778,240.21
福田保税区时尚名苑	2012年6月	211,915,173.60	--	79,308,072.20	132,607,101.40
合计		728,535,096.51	--	196,807,701.29	531,727,395.22

#### (5) 存货跌价准备

项目	年初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数	
完工开发产品	42,532,322.63	--	--	16,144,705.82	26,387,616.81
其中：福田保税区时尚名苑	42,532,322.63	--	--	16,144,705.82	26,387,616.81
在建开发产品	39,179,095.64	--	--	--	39,179,095.64
其中：长沙黄兴北项目	39,179,095.64	--	--	--	39,179,095.64
合计	81,711,418.27	--	--	16,144,705.82	65,566,712.45

本期福田保税区时尚名苑实现销售，其计提的存货跌价准备按实现的销售面积相应转销。

#### 8、其他流动资产

项目	性质（或内容）	期末数	年初数
营业税	预售楼款已交的税金	41,617,813.58	38,204,368.27
城建税	预售楼款已交的税金	2,862,579.55	2,674,305.78
教育费附加	预售楼款已交的税金	1,879,721.89	1,146,131.05
地方教育费附加	预售楼款已交的税金	726,519.46	764,087.37
合计		47,086,634.48	42,788,892.47

#### 9、可供出售金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售债券	--	--
可供出售权益工具	1,166,096,642.80	1,163,057,954.48
减：减值准备	--	--
合计	1,166,096,642.80	1,163,057,954.48

可供出售金融资产抵押情况见附注十二、（一）。

#### 10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--
其他股权投资	63,086,935.19	30,000,000.00	--	93,086,935.19
减：长期股权投资减值准备	26,529,935.19	--	--	26,529,935.19
合计	36,557,000.00	30,000,000.00	--	66,557,000.00

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	期末数
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司	成本法	542,223.98	542,223.98	--	542,223.98
深圳丰华化工企业有限公司	成本法	952,000.00	952,000.00	--	952,000.00
深圳市辉虹实业有限公司	成本法	1,220,000.00	1,220,000.00	--	1,220,000.00
深圳市经纬实业股份有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	--	4,000,000.00
深圳特区对外经济发展股份有限公司	成本法	2,926,000.00	2,926,000.00	--	2,926,000.00
北京百峰新技术开发股份有限公司	成本法	1,440,000.00	1,440,000.00	--	1,440,000.00
深圳中浩(集团)股份有限公司	成本法	6,369,000.00	6,369,000.00	--	6,369,000.00
陕西精密合金股份有限公司	成本法	1,900,000.00	1,900,000.00	--	1,900,000.00
深圳市建工集团股份有限公司	成本法	6,307,000.00	6,307,000.00	--	6,307,000.00
喀什深圳城有限公司	成本法	30,000,000.00	--	30,000,000.00	30,000,000.00
深圳市嘉华化工有限公司	成本法	37,430,711.21	37,430,711.21	--	37,430,711.21
合计		93,086,935.19	63,086,935.19	30,000,000.00	93,086,935.19

(续)

被投资单位	在被投资单位持股 比例 (%)	在被投资单位享有表 决权比例 (%)	在被投资单位持股比 例与表决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司	30.00	30.00		542,223.98	--	--
深圳丰华化工企业有限公司	40.00	40.00		952,000.00	--	--
深圳市辉虹实业有限公司	25.00	25.00		1,220,000.00	--	--
深圳市经纬实业股份有限公司	12.50	12.50		4,000,000.00	--	--
深圳特区对外经济发展股份有限公司	5.00	5.00		2,926,000.00	--	--
北京百峰新技术开发股份有限公司	5.00	5.00		1,440,000.00	--	--
深圳中浩(集团)股份有限公司	0.7022	0.7022		6,369,000.00	--	--
陕西精密合金股份有限公司	0.69	0.69		1,900,000.00	--	--
深圳市建工集团股份有限公司	4.9013	4.9013		--	--	--
喀什深圳城有限公司	4.55	4.55		--	--	--
深圳市嘉华化工有限公司	100.00	100.00		7,180,711.21	--	--
合计				26,529,935.19	--	--

### (3) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
其他长期股权投资				
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司*	542,223.98	--	--	542,223.98
深圳丰华化工企业有限公司*	952,000.00	--	--	952,000.00
深圳市辉虹实业有限公司*	1,220,000.00	--	--	1,220,000.00
深圳市经纬实业股份有限公司*	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00
深圳特区对外经济发展股份有限公司*	2,926,000.00	--	--	2,926,000.00
北京百峰新技术开发股份有限公司*	1,440,000.00	--	--	1,440,000.00
深圳中浩(集团)股份有限公司*	6,369,000.00	--	--	6,369,000.00
陕西精密合金股份有限公司*	1,900,000.00	--	--	1,900,000.00
深圳市嘉华化工有限公司**	7,180,711.21	--	--	7,180,711.21
合计	26,529,935.19	--	--	26,529,935.19

\*因被投资单位破产或停业、被吊销营业执照，预计投资成本无法收回而在以前年度全额计提资产减值准备。

\*\*深圳市嘉华化工有限公司（以下简称“嘉华公司”）已在以前年度决议清算，根据预计可供分配的清算财产，计提资产减值准备 718.07 万元。

## 11、投资性房地产

### (1) 投资性房地产明细情况

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	855,742,139.76	283,948.02	51,697,292.08	804,328,795.70
减：投资性房地产减值准备	--	--	--	--
合计	855,742,139.76	283,948.02	51,697,292.08	804,328,795.70

### (2) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原值合计	1,211,206,709.02	283,948.02	35,253,248.50	1,176,237,408.54
房屋、建筑物	1,211,206,709.02	283,948.02	35,253,248.50	1,176,237,408.54
土地使用权	--	--	--	--

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
二、累计折旧和摊销合计	355,464,569.26	17,560,396.37	1,116,352.79	371,908,612.84
房屋、建筑物	355,464,569.26	17,560,396.37	1,116,352.79	371,908,612.84
土地使用权	--	--	--	--
三、减值准备合计	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
四、账面价值合计	855,742,139.76			804,328,795.70
房屋、建筑物	855,742,139.76			804,328,795.70
土地使用权	--			--

(3) 本期摊销额 17,277,276.56 元。

(4) 本期投资性房地产减少是本期将阳光天健城酒店转入固定资产。

(5) 截止 2013 年 6 月 30 日，公司投资性房地产主要包括用于出租的商铺及房屋建筑物、各已完工房地产项目配套车位和会所、社康中心等。主要明细构成如下：

序号	物业名称	坐落地点	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	原值	累计折旧	期末净值
1	香蜜三村 5# 楼 1-4 层商业	深圳市福田区红荔西路	10,047.00	99,631,656.83	17,703,202.59	81,928,454.24
2	香蜜三村 1# 楼	深圳市福田区红荔西路	1,648.00	5,874,131.94	2,333,030.40	3,541,101.54
3	香蜜三村 2# 楼	深圳市福田区红荔西路	733.49	1,713,843.01	674,605.27	1,039,237.74
4	鲁班大厦住宅、写字楼、商业	深圳市福田区红荔西路	17,577.63	91,900,065.85	53,100,866.50	38,799,199.35
5	天健工业园厂房及配套	深圳市福田区商报路	75,651.98	97,363,413.70	61,411,608.21	35,951,805.49
6	景田综合市场	深圳市福田区景田路	26,653.71	83,037,194.84	57,500,110.36	25,537,084.48
7	天然居商业中心	深圳市福田区香梅路	7,662.71	49,416,720.17	9,475,557.94	39,941,162.23
8	市政大厦	深圳市福田区红荔西路	9,890.73	27,313,490.23	26,212,146.79	1,101,343.44
9	天健创业大厦	深圳市福田区商报路	28,056.85	97,795,303.99	66,077,872.27	31,717,431.72
10	芙蓉盛世一期 H 栋 1 至 4 层商业	长沙市芙蓉中路一段 88 号	16,212.35	66,221,001.53	7,990,257.06	58,230,744.47
11	香蜜新村住宅	深圳市福田区红荔西路	3,642.59	10,459,038.69	3,951,681.33	6,507,357.36
12	龙岗天健郡城一期商业	深圳市龙岗中心城	1,268.00	5,052,989.25	1,190,385.83	3,862,603.42
13	龙岗天健郡城二期商业	深圳市龙岗中心城	4,183.48	13,370,829.77	2,184,788.97	11,186,040.80
14	坑梓工业厂房及配套	深圳市坪山新区坑梓沙田村	12,018.00	17,115,251.90	6,609,450.07	10,505,801.83
15	海口市 4 套住宅	海南海口龙华路 41 号 1 栋	658.98	1,019,700.00	932,954.70	86,745.30
16	清水河 C 号仓库 (厂房)	深圳市罗湖区清水河	10,325.78	8,161,000.00	4,769,304.62	3,391,695.38
17	阳光天健城商业	深圳市龙岗区黄阁路	2,081.00	13,333,384.02	422,223.89	12,911,160.13
18	市政大院未出售职工住宅	深圳红荔西路市政大院	1,060.99	4,196,039.70	3,274,449.24	921,590.46
<b>(1-18 项) 出租商铺及房屋建筑物小计</b>			<b>229,373.27</b>	<b>692,975,055.42</b>	<b>325,814,496.04</b>	<b>367,160,559.38</b>
19	天健现代城会所	深圳市龙岗区清林路	1,999.65	10,096,419.84	832,954.63	9,263,465.21
20	天健现代城幼儿园	深圳市龙岗区清林路	1,625.66	3,341,188.00	191,579.75	3,149,608.25

序号	物业名称	坐落地点	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	原值	累计折旧	期末净值
21	阳光天健城社康中心	深圳市龙岗区黄阁路	525.45	3,271,043.86	117,572.84	3,153,471.02
22	阳光天健城会所	深圳市龙岗区黄阁路	1,509.94	9,399,714.47	410,257.26	8,989,457.21
23	龙岗天健郡城幼儿园	深圳市龙岗中心城	3,374.84	5,247,301.00	744,952.27	4,502,348.73
24	芙蓉盛世一期会所	长沙市芙蓉中路一段 88 号	2,023.00	8,221,916.82	564,704.43	7,657,212.39
25	景雅居地上 2-3 层车库	深圳市福田区景田北路	4,580.00	3,390,050.00	706,259.30	2,683,790.70
<b>(19-25 项)完工房地产项目配套会所、社康中心、有产权车库等小计</b>			<b>15,638.54</b>	<b>42,967,633.99</b>	<b>3,568,280.48</b>	<b>39,399,353.51</b>
<b>(1-25 项)合计</b>			<b>245,011.81</b>			
			<b>车位个数 (个)</b>			
26	天健名苑地下车位	深圳市福田区红荔西路	307	22,047,221.23	4,602,750.97	17,444,470.26
27	阳光华苑地下车位	深圳市福田区益田路	78	12,395,820.00	6,611,553.28	5,784,266.72
28	天然居地下车位	深圳市福田区香梅路	420	35,080,000.00	8,184,875.97	26,895,124.03
29	时尚新天地地下车位	深圳市福田区景田北路	40	3,120,000.00	378,533.01	2,741,466.99
30	天健现代城地下车位	深圳市龙岗区清林路	839	63,406,516.33	5,231,037.89	58,175,478.44
31	天健时尚空间地下车位	深圳市宝安中心区	521	72,245,524.00	3,464,831.57	68,780,692.43
32	阳光天健城地下车位	深圳市龙岗区黄阁路	1,740	135,149,612.83	6,350,376.82	128,799,236.01
33	龙岗天健郡城地下车位	深圳市龙岗中心城	309	24,880,000.00	3,056,281.49	21,823,718.51
34	保税区时尚名苑地下车位	深圳市福田区保税区	82	5,558,905.59	84,291.33	5,474,614.26
35	芙蓉盛世一期地下车位	长沙市芙蓉中路一段 88 号	1,188	66,411,119.15	4,561,303.99	61,849,815.16
<b>(26-35 项)完工房地产项目配套车位小计</b>			<b>5,524</b>	<b>440,294,719.13</b>	<b>42,525,836.32</b>	<b>397,768,882.81</b>
<b>(1-35 项)合计</b>				<b>1,176,237,408.54</b>	<b>371,908,612.84</b>	<b>804,328,795.70</b>

香蜜三村5#楼1-4层商铺公司已抵押给农业银行，截止2013年6月30日，公司已获得长期借款1亿元。

## 12、固定资产

### 固定资产情况

项目	年初数	本期增加		本期减少	期末数
		本期新增	本期计提		
一、账面原值合计	390,549,480.99	46,869,984.87		20,893,801.90	416,525,663.96
其中：房屋及建筑物	50,831,673.52	34,255,559.99		5,352,088.82	79,735,144.69
机器设备	259,832,333.39	9,529,496.20		12,337,947.03	257,023,882.56
运输工具	42,870,411.10	3,084,928.68		274,853.17	45,680,486.61
其他设备	37,015,062.98			2,928,912.88	34,086,150.10
二、累计折旧		本期新增	本期计提		
累计折旧合计	243,503,288.97	1,478,217.31	12,707,422.28	13,072,203.90	244,616,724.66
其中：房屋及建筑物	24,213,354.36	1,076,133.37	1,284,625.77	1,801,660.52	24,772,452.98
机器设备	155,215,805.22	402,083.94	7,218,541.30	8,123,826.69	154,712,603.77
运输工具	35,290,523.02		2,386,431.67	217,803.81	37,459,150.88
其他设备	28,783,606.37		1,817,823.54	2,928,912.88	27,672,517.03
三、账面净值合计	147,046,192.02				171,908,939.30
其中：房屋及建筑物	26,618,319.16				54,962,691.71
机器设备	104,616,528.17				102,311,278.79
运输工具	7,579,888.08				8,221,335.73
其他设备	8,231,456.61				6,413,633.07
四、减值准备合计	--			--	--
其中：房屋及建筑物	--			--	--
机器设备	--			--	--
运输工具	--			--	--
其他设备	--			--	--
五、账面价值合计	147,046,192.02				171,908,939.30
其中：房屋及建筑物	26,618,319.16				54,962,691.71
机器设备	104,616,528.17				102,311,278.79
运输工具	7,579,888.08				8,221,335.73
其他设备	8,231,456.61				6,413,633.07

(1) 本期折旧额为 12,707,422.28 元。本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

(2) 本集团报告期末通过融资租赁租入的固定资产情况如下：

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
机器设备	109,080,000.00	40,586,850.00	68,493,150.00
合计	109,080,000.00	40,586,850.00	68,493,150.00

(3) 本集团报告期末固定资产无对外抵押情况。

### 13、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天健商务公寓改造	20,077,594.27	--	20,077,594.27	16,590,198.02	--	16,590,198.02
合计	20,077,594.27	--	20,077,594.27	16,590,198.02	--	16,590,198.02

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	预算数	年初数	本期增加数	本期转入固定资产数	其他减少数	期末数
天健商务公寓改造	3,000 万元	16,590,198.02	3,487,396.25	--	--	20,077,594.27
合计		16,590,198.02	3,487,396.25	--	--	20,077,594.27

(续)

工程名称	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 (%)	工程投入占预算的比例 (%)	工程进度	资金来源
天健商务公寓改造	--	--	--	66.93	66.93	自有资金
合计				66.93	66.93	

(3) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
天健商务公寓改造	66.93	工程进度以投入金额占预算金额的比例为基础进行估计

## 14、无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	2013-1-1	本期增加	本期减少	2013-6-30
一、账面原值合计	170,235,913.32	277,114.78		170,513,028.10
土地使用权	115,713,933.32			115,713,933.32
车牌使用权	53,254,080.00		--	53,254,080.00
办公软件	1,267,900.00	277,114.78	--	1,545,014.78
二、累计摊销合计	48,499,565.79	1,548,478.56		50,048,044.35
土地使用权	11,270,585.41	143,289.24		11,413,874.65
车牌使用权	36,982,332.00	1,331,351.00	--	38,313,683.00
办公软件	246,648.38	73,838.32	--	320,486.70
三、无形资产账面净值合计	121,736,347.53	--	--	120,464,983.75
土地使用权	104,443,347.91	--	--	104,300,058.67
车牌使用权	16,271,748.00	--	--	14,940,397.00
办公软件	1,021,251.62	--	--	1,224,528.08
四、减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
车牌使用权	--	--	--	--
办公软件	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	121,736,347.53			120,464,983.75
土地使用权	104,443,347.91			104,300,058.67
车牌使用权	16,271,748.00			14,940,397.00
办公软件	1,021,251.62			1,224,528.08

注：报告期摊销金额为 1,548,478.56 元。

### (2) 土地使用权明细如下：

项目	原值	2013-1-1	本期增加	本期摊销	2013-6-30
沥青厂地价	5,731,570.00	1,719,471.26	--	143,289.24	1,576,182.02

天健技术中心研发大楼地价	109,982,363.32	102,723,876.65	--		102,723,876.65
<b>合计</b>	<b>115,713,933.32</b>	<b>104,443,347.91</b>	<b>--</b>	<b>143,289.24</b>	<b>104,300,058.67</b>

### 15、长期待摊费用

项目	年初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
装修费	7,417,338.44	507,211.94	1,661,838.14	--	6,262,712.24	--
场地租金	1,148,394.38		315,766.68	--	832,627.70	--
<b>合计</b>	<b>8,565,732.82</b>	<b>507,211.94</b>	<b>1,977,604.82</b>	<b>--</b>	<b>7,095,339.94</b>	<b>--</b>

### 16、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
坏账准备	17,544,947.57	70,179,790.28	18,357,547.48	73,430,189.94
存货跌价准备	13,015,106.36	52,060,425.45	17,051,282.82	68,205,131.28
长期投资减值准备	6,632,483.80	26,529,935.19	6,632,483.80	26,529,935.19
应付职工薪酬	9,070,444.53	36,281,778.12	10,691,245.87	42,764,983.48
预计负债	6,216,453.53	24,865,814.13	6,216,453.53	24,865,814.13
预收售楼款	51,426,517.03	205,706,068.12	68,328,920.70	273,315,682.80
预提土地增值税	48,885,219.20	195,540,876.80	48,269,639.27	193,078,557.08
可税前弥补的经营亏损	5,374,684.30	21,498,737.20	5,374,684.30	21,498,737.20
其他	8,610,695.98	34,442,783.92	8,610,695.98	34,442,783.92
<b>合计</b>	<b>166,776,552.30</b>	<b>667,106,209.21</b>	<b>189,532,953.75</b>	<b>758,131,815.02</b>

## (2) 已确认递延所得税负债

项目	期末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	285,606,647.27	1,142,426,589.10	284,846,975.19	1,139,387,900.76
合计	285,606,647.27	1,142,426,589.10	284,846,975.19	1,139,387,900.76

## (3) 未确认递延所得税资产明细。

项目	期末数	年初数
坏账准备	3,135,191.83	3,135,191.83
存货跌价准备	3,376,571.75	3,376,571.75
可抵扣亏损	17,225,005.42	17,225,005.42
合计	23,736,769.00	23,736,769.00

## (4) 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	期末数	年初数	备注
2012年	-	-	
2013年	18,369,703.32	18,369,703.32	
2014年	6,091,083.09	6,091,083.09	
2015年	19,981,124.60	19,981,124.60	
2016年	14,840,833.13	14,840,833.13	
2017年	9,617,277.56	9,617,277.56	
合计	68,900,021.70	68,900,021.70	

## 17、其他非流动资产

项目	内容	期末数	年初数
深圳市昌河物业管理有限公司	预付在建工程款	11,216,900.00	11,216,900.00
安迈工程设备(上海)有限公司*	设备购买预付款	10,872,000.00	3,624,000.00
合计		22,088,900.00	14,840,900.00

\*预付设备款系预付的搅拌站设备款，因本公司搅拌站的选址尚未确定，设备尚未移交。

## 18、资产减值准备明细

	年初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回数	转销数	
坏账准备	85,970,957.23	--	3,250,399.63	--	82,720,557.60
存货跌价准备	81,711,418.27	--	--	16,144,705.82	65,566,712.45
长期股权投资减值准备	26,529,935.19	--	--	--	26,529,935.19
	194,212,310.69		3,250,399.63	16,144,705.82	174,817,205.24

## 19、短期借款

### (1) 短期借款分类

项目	期末数	年初数
保证借款	1,850,000,000.00	1,620,000,000.00
信用借款	--	300,000,000.00
合计	1,850,000,000.00	1,920,000,000.00

(2) 本报告期内无已到期未偿还的短期借款情况。

## 20、应付账款

### (1) 应付账款明细情况

项目	期末数	年初数
工程分包款、工程材料款等	702,601,673.92	742,933,264.73
合计	702,601,673.92	742,933,264.73

(2) 本集团无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 本集团账龄超过一年的应付账款主要是尚未结算的工程分包款。

## 21、预收账款

### (1) 预收款项明细情况

项目	期末数	年初数
预收售楼款	916,433,941.70	764,087,365.42
施工工程预收款	203,397,610.82	208,711,010.47
合计	1,119,831,552.52	972,798,375.89

(2) 本集团无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 本集团无账龄超过 1 年的大额预收款项。

(4) 预收房款

项目名称	年初数	期末数	预计竣工时间	累计销售比例 (%)
阳光天健城	163,048,679.00	166,438,846.00	已竣工	72.45
宝安时尚空间	147,966,171.00	17,050,040.00	已竣工	92.92
时尚名苑	56,274,048.00	28,468,422.01	已竣工	55.97
南宁天健国际公馆	258,194,560.31	389,285,920.52	2013 年	
南宁天健商务大厦	107,357,436.65	118,399,427.67	2013 年	
南宁天健世纪花园		154,060,339.04		
其他尾盘销售	31,246,470.46	42,730,946.46		
合计	764,087,365.42	916,433,941.70		

注：累计销售比例=移交业主面积/可销售总面积。

(5) 已竣工项目的预收售楼款主要是尚未将房屋移交购房者的预收款。

(6) 施工工程预收款系公司施工过程中，已经收到尚未结算的工程款项。

## 22、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	66,888,930.16	97,720,779.50	91,296,413.29	73,313,296.37
二、职工福利费		5,421,855.64	5,421,855.64	--
三、社会保险费	12,831,733.59	19,503,346.20	19,309,230.75	13,025,849.04
其中：1、医疗保险费	--	3,053,007.15	3,053,007.15	--
2、养老保险费	12,831,733.59	15,622,456.23	15,428,340.78	13,025,849.04
3、失业保险费	--	408,327.75	408,327.75	--
4、工伤保险	--	223,725.15	223,725.15	--
5、生育保险	--	195,829.92	195,829.92	--
四、住房公积金	--	9,258,995.97	9,258,995.97	--

五、工会经费和职工教育经费	3,481,001.44	2,102,628.62	1,306,233.45	4,277,396.61
六、非货币性福利	--	--	--	--
七、辞退福利	21,745,283.19		2,202,371.77	19,542,911.42
八、以现金结算的股份支付	--	--	--	--
九、其他	--	--	--	--
合计	104,946,948.38	134,007,605.93	128,795,100.87	110,159,453.44

注：应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额为 0 元。

## 23、应交税费

项目	期末数	年初数
增值税	469,636.41	561,077.39
营业税	18,746,891.99	32,630,478.54
企业所得税	3,946,320.26	88,849,514.88
个人所得税	977,069.36	1,184,598.96
城市维护建设税	846,931.62	2,284,133.50
教育费附加	613,384.55	978,914.36
地方教育费附加	226,147.64	652,609.58
土地增值税	254,194,383.20	194,244,565.97
房产税	742,150.80	387,860.66
合计	280,762,915.83	321,773,753.84

## 24、应付利息

项目	期末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	--	--
企业债券利息	6,555,555.51	21,305,555.53
短期借款应付利息	1,740,000.00	--
合计	8,295,555.51	21,305,555.53

本公司下属子公司深圳市市政工程总公司（以下简称“市政总公司”）于2012年4月6日发行中期票据5亿元。企业债券应付利息期末余额为该项债券的应付利息。

## 25、其他应付款

### （1）其他应付款明细情况

项目	期末数	年初数
其他应付款	345,891,650.15	430,422,053.63
合计	345,891,650.15	430,422,053.63

（2）本集团无应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 26、长期借款

### (1)长期借款分类

项目	期末数	年初数
抵押借款	100,000,000.00	--
合计	100,000,000.00	--

该项借款的抵押物为香蜜三村5#楼1-4层商铺。

### (2)金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农行东部支行	2013.05.29	2016.05.26	人民币	6.765		30,000,000.00		--
农行广州海珠支行	2013.05.28	2016.05.26	人民币	6.765		20,000,000.00		--
农行广州海珠支行	2013.6.20	2016.05.26	人民币	6.765		20,000,000.00		
农行东部支行	2013.6.21	2016.05.26	人民币	6.765		30,000,000.00		

## 27、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应付利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
市政总公司 2012 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2012 年 4 月 9 日	3 年	500,000,000.00	21,305,555.53	14,749,999.98	29,500,000.00	6,555,555.51	500,000,000.00
合计				500,000,000.00	--	14,749,999.98	29,500,000.00	6,555,555.51	500,000,000.00

## 28、长期应付款

### (1) 长期应付款分类列示

项目	期末数	年初数
----	-----	-----

应付融资租赁款	8,704,202.57	17,275,494.87
本体维修基金	13,222,351.57	12,816,222.06
合计	21,926,554.14	30,091,716.93

(2) 长期应付款中应付融资租赁款明细

单位	期末数		年初数	
	外币	人民币	外币	人民币
国银金融租赁有限公司	--	8,704,202.57	--	17,275,494.87
合计	--	8,704,202.57	--	17,275,494.87

29、专项应付款

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数	备注
财政拨款	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	
合计	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	

2011年12月，本公司收到深圳市科技工贸和信息化委员会关于技术中心建设的专项拨款，用于资助本公司技术中心建设中购置设备、仪器、软件的支出。

### 30、预计负债

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼				
盐田河工程诉讼案	24,865,814.15			24,865,814.15
合计	24,865,814.15			24,865,814.15

该诉讼案详细说明见附注九、1、(1)。

### 31、股本

期初数	本期变动增减(+、-)					期末数
	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
502,300,722		50,230,072			50,230,072	552,530,794

2013年度，公司实施2012年度权益分派方案，以公司2012年12月31日总股本502,300,722股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元(含税)，同时每10股送红股1股，公司总股本由502,300,722股增至552,530,794股，增加了50,230,072股。

### 32、资本公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	700,157,737.78	--	--	700,157,737.78
其中：投资者投入的资本	700,157,737.78	--	--	700,157,737.78
其他综合收益	854,540,925.59	2,279,016.24		856,819,941.83
其他资本公积	50,968,835.22	--	--	50,968,835.22
其中：原制度资本公积转入	24,921,240.88	--	--	24,921,240.88
其他	26,047,594.34	--	--	26,047,594.34
合计	1,605,667,498.59	2,279,016.24	--	1,607,946,514.83

本期其他综合收益增加系可供出售金融资产公允价值上升所致。

### 33、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	217,285,724.35	--	--	217,285,724.35
任意盈余公积	215,474,914.00	--	--	215,474,914.00
合计	432,760,638.35	--	--	432,760,638.35

### 34、未分配利润

### 未分配利润变动情况

项目	本期数	提取或分配比例
年初未分配利润	674,494,942.48	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	101,131,602.74	
盈余公积弥补亏损	--	
其他转入	--	
减：提取法定盈余公积	--	
提取任意盈余公积	--	
应付普通股股利	75,345,108.10	
净资产折股	--	
期末未分配利润	700,281,437.12	

### 35、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入及营业成本

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	1,925,457,708.44	1,337,168,871.83
其他业务收入	--	--
营业收入合计	1,925,457,708.44	1,337,168,871.83
主营业务成本	1,541,221,587.79	1,016,821,554.83
其他业务成本	--	--
营业成本合计	1,541,221,587.79	1,016,821,554.83

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工程施工	1,525,134,303.57	1,449,533,412.38	967,475,879.42	914,737,459.39
房地产开发	484,255,890.01	203,899,678.75	433,665,716.00	188,074,486.03
物业租赁	48,217,726.13	19,701,708.85	41,490,061.98	17,842,435.00
其他	121,073,134.25	90,730,725.23	69,398,120.30	62,699,880.50
小计	2,178,681,053.96	1,763,865,525.21	1,512,029,777.70	1,183,354,260.92
减：内部抵销数	253,223,345.52	222,643,937.42	-174,860,905.87	-166,532,706.09
合计	1,925,457,708.44	1,541,221,587.79	1,337,168,871.83	1,016,821,554.83

## (3) 主营业务（分地区）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	1,772,098,510.03	1,401,086,641.10	1,268,243,950.04	957,377,323.18
湖南省	15,558,191.26	9,562,932.02	27,094,525.78	18,607,505.79
其他	137,801,007.15	130,572,014.67	41,830,396.01	40,836,725.86
合计	1,925,457,708.44	1,541,221,587.79	1,337,168,871.83	1,016,821,554.83

## (4) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2013年1-6月	400,437,984.36	20.8
2012年1-6月	250,724,710.63	18.75

## 36、营业税金及附加

项目	本期发生数	上期发生数
营业税	71,971,286.33	48,598,690.12
城市维护建设税	5,068,632.65	3,332,767.46
教育费附加	3,642,699.43	2,261,978.15
土地增值税	73,290,770.52	54,761,095.60
房产税	2,721,334.04	2,021,399.27
土地使用税	439,653.36	661,513.87
堤围费及其他	2,122,011.68	595,732.41
合计	159,256,388.01	112,233,176.88

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

### 37、销售费用

项目	本期发生数	上期发生数
广告宣传费	19,252,554.12	8,596,952.45
职工薪酬	3,204,561.75	2,306,738.99
销售代理费	3,434,778.24	2,138,852.39
办公费	502,458.16	132,587.31
业务经费	84,486.50	319,793.01
运输费	57,868.49	173,603.07
劳动保护费	30,576.00	68,842.80
差旅费	17,320.00	19,998.00
折旧费	39,981.84	45,775.41
其他	712,672.51	2,999,601.63
合计	27,337,257.61	16,802,745.06

### 38、管理费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	32,929,400.00	31,470,270.78
折旧费	7,265,139.68	6,788,466.03
办公费	3,001,733.48	1,856,519.49
资产摊销	1,201,504.36	3,725,997.48
研发费用	2,136,746.02	2,577,774.15
业务招待费	1,885,615.70	2,377,000.20
税费	1,685,113.72	1,812,066.66
租赁费	2,831,968.10	2,239,964.67
聘请中介机构费	1,299,245.50	1,076,714.10
劳动保护费	218,641.00	628,887.10
差旅费	633,606.66	453,409.24
诉讼费	179,806.00	237,331.13

水电费	295,282.04	379,595.80
董事会会费	644,507.29	248,120.61
车辆费用	597,018.27	539,451.17
其他	6,377,756.99	5,139,131.96
合计	63,183,084.81	61,550,700.57

### 39、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
利息支出	75,994,263.98	104,343,831.88
减：利息收入	3,752,564.87	4,007,922.27
减：利息资本化金额	60,906,205.09	82,780,823.96
汇兑损益	7,923.92	--
减：汇兑损益资本化金额	0	--
其他	566,957.47	226,263.15
合计	11,910,375.41	17,781,348.80

### 40、资产减值损失

项目	本期发生数	上期发生数
坏账损失	-3,250,399.63	--
其他	--	--
合计	-3,250,399.63	--

### 41、投资收益

#### (1) 投资收益项目明细

项目	本期发生数	上期发生数
成本法核算的长期股权投资收益	--	--
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	--	36,850,487.50
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	11,395,081.20	11,395,081.20
其他	--	-7,467,343.40
合计	11,395,081.20	40,778,225.30

#### 42、营业外收入

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	397,157.61	242,026.07	397,157.61
其中：固定资产处置利得	397,157.61	242,026.07	397,157.61
罚款及违约金收入	1,103,928.00	2,051,335.89	1,103,928.00
预计负债转回		36,269,835.94	
其他	161,196.66	444,512.37	161,196.66
合计	1,662,282.27	39,007,710.27	1,662,282.27

#### 43、营业外支出

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,257,928.60	23,224.48	1,257,928.60
其中：固定资产处置损失	1,257,928.60	23,224.48	1,257,928.60
无形资产处置损失	-	--	-
罚款支出	873,351.50	30,900.00	873,351.50
对外捐赠		75,030.00	
其他	57,152.41	78,812.40	57,152.41
合计	2,188,432.51	207,966.88	2,188,432.51

#### 44、所得税费用

项目	本期发生数	上期发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	12,780,341.21	14,880,996.48
递延所得税调整	22,756,401.45	29,219,954.27
合计	35,536,742.66	44,100,950.75

#### 45、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润,除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数,根据发行合同的具体条款,从应收对价之日(一般为股票发行日)起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润,调整下述因素后确定:(1)当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息;(2)稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用;以及(3)上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和:(1)基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数;及(2)假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时,以前期间发行的稀释性潜在普通股,假设在当期期初转换;当期发行的稀释性潜在普通股,假设在发行日转换。

##### (1) 各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本期发生数		上期发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.1830	0.1830	0.2669	0.2669
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.1837	0.1837	0.1599	0.1599

##### (2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

于财务报表报告期内,本集团不存在具有稀释性的潜在普通股,因此,稀释每股收益等于基本每股收益。

##### ① 计算基本每股收益时,归属于普通股股东的当期净利润为:

项目	本期发生数	上期发生数
归属于普通股股东的当期净利润	101,131,602.74	147,456,363.63
其中: 归属于持续经营的净利润	101,131,602.74	147,456,363.63
归属于终止经营的净利润	--	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	101,526,215.42	88,340,935.13
其中: 归属于持续经营的净利润	101,526,215.42	88,340,935.13
归属于终止经营的净利润	--	--

②计算基本每股收益时,分母为发行在外普通股加权平均数,计算过程如下:

项目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	552,530,794.00	552,530,794.00
加: 本年发行的普通股加权数	--	--
减: 本年回购的普通股加权数	--	--
年末发行在外的普通股加权数	552,530,794.00	552,530,794.00

#### 46、其他综合收益

项目	本期发生数	上期发生数
①可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	3,038,688.32	251,451,458.48
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	759,672.08	62,862,864.62
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小 计	2,279,016.24	188,588,593.86
②外币财务报表折算差额	--	--
减: 处置境外经营当期转入损益的净额	--	--
小 计	--	--
合计	2,279,016.24	188,588,593.86

#### 47、现金流量表项目注释

##### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
工程保证金、履约金、质保金、保修金	17,545,632.27	19,068,349.52
物业专项维修基金	7,083,286.99	6,426,225.19
物业公司改制员工交回改制补偿金	--	4,346,054.62
利息收入	3,752,564.87	4,007,922.27
合计	28,381,484.13	33,848,551.60

##### (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
经营及管理费用	56,657,206.48	41,577,560.64
工程质保金、履约保证金、保函押金	24,110,172.73	19,479,684.39
捐赠支出	--	75,030.00

项目	本期发生数	上期发生数
盐田河诉讼款	36,269,835.94	
合计	117,037,215.15	61,132,275.03

### (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
市政总中期票据担保费	2,000,000.00	2,000,000.00
市政总中期票据承销费	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	3,500,000.00	3,500,000.00

## 48、现金流量表补充资料

### (1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
<b>①将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
<b>净利润</b>	101,131,602.74	147,456,363.63
加: 资产减值准备		--
固定资产折旧、投资性房地产摊销	29,984,698.84	31,820,166.42
无形资产摊销	1,548,478.56	3,145,494.14
长期待摊费用摊销	1,977,604.82	3,083,327.03
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)	860,770.99	-218,801.59
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		--
财务费用(收益以“-”号填列)	15,662,940.28	21,789,271.07
投资损失(收益以“-”号填列)	11,395,081.20	-41,243,267.90
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	22,756,401.45	29,219,954.27
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)	-466,916,579.32	-300,433,316.69
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-34,674,892.48	69,734,910.27
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	20,735,252.55	112,717,902.61

项目	本期金额	上期金额
其他		--
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-295,538,640.37</b>	<b>77,072,003.26</b>
<b>②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	--	--
<b>③现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	718,395,946.73	1,428,120,069.18
减: 现金的年初余额	1,140,039,548.68	588,295,921.32
加: 现金等价物的年末余额	--	--
减: 现金等价物的年初余额	--	--
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-421,643,601.95</b>	<b>839,824,147.86</b>

## (2) 报告期取得子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本期金额	上期金额
<b>取得子公司及其他营业单位有关信息:</b>		
A. 取得子公司及其他营业单位的价格	--	12,536,481.96
B. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	--	12,536,481.96
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	--	85,691,392.23
C. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	-73,154,910.27
D. 取得子公司的净资产	--	5,069,138.56
其中: 流动资产	--	102,389,922.88
非流动资产	--	6,436,793.50
流动负债	--	90,194,879.76
非流动负债	--	13,562,698.06

## (3) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	年初数
----	-----	-----

项目	期末数	年初数
①现金	718,395,946.73	1,140,039,548.68
其中：库存现金	2,570,497.51	1,335,164.12
可随时用于支付的银行存款	715,825,449.22	1,137,384,384.56
可随时用于支付的其他货币资金	--	1,320,000.00
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	--	--
②现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
③年末现金及现金等价物余额	718,395,946.73	1,140,039,548.68

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 八、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	最终控股机构	机关法人	深圳		国有资产监督管理

(续)

母公司名称	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		36.35	36.35	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	K3172806-7

### 2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

### 3、关联方交易情况

#### 关键管理人员报酬

本公司董事、监事、高管人员在报告期内薪酬情况如下：金额：万元

年度报酬区间	本期数	上期数
向关键管理人员支付报酬总额	214.83	215.01
支付报酬前三名合计	96.28	99.05

## 九、或有事项

### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 2000年11月2日,深圳市盐田港集团有限公司向广州海事法院起诉本公司,请求法院判令本公司退还原告多支付的“盐田河排洪系统及配套”工程款1.59亿元及其银行利息,并承担本案诉讼费。

2005年7月8日,经广州海事法院(2000)广海法商字第159号民事判决书判决,本公司应返还深圳市盐田港集团有限公司多支付的工程款38,029,924.87元及利息,根据该判决,本公司2005年度计提了38,029,924.87元本金的预计负债。

本公司不服上述判决,上诉至广东省高级人民法院,2007年1月24日,经广东省高级人民法院(2005)粤高法民四终字第306号民事判决书判决,本公司应返还深圳市盐田港集团有限公司多支付的工程款36,269,835.94元本金及自2000年11月2日起的利息,此判决为终审判决,根据该判决,本公司2007年度补提诉讼利息16,148,894.47元。

本公司于2008年10月7日收到广州海事法院(2008)广海法执字第322-2号《执行通知书》,限本公司在收到执行通知书之日起7日内向对方退还工程款及利息53,015,261.46元,并承担该案申请执行费120,415元。2008年10月13日,经友好协商双方签订了《执行和解协议》,双方约定中止执行法院判决,本公司应该在三年内完成对第三方的法律诉讼。2008年10月20日,本公司收到广州海事法院(2008)广海法执字第322-4号《民事裁定书》:鉴于双方当事人已就有关问题达成和解,上述民事判决书中止执行。

本案件涉及的第三方为汕头市潮阳第一建安总公司(以下简称“潮阳建安”),盐田河排洪系统及配套工程原由潮阳建安负责施工并由其收取了部分工程款,2009年10月27日,本公司下属子公司市政总公司就与潮阳建安签署的《合作经营合同》涉及的盐田河改造项目工程款的结算和退还问题向法院提起诉讼,要求潮阳建安退还多收的工程款36,269,835.94元及利息,要求潮阳建安向本公司支付管理费3,603,252.95元。深圳市中级人民法院于2009年12月7日已受理立案。

2012年4月,本公司与潮阳建安达成和解协议,潮阳建安退还多收的工程款36,269,835.94元,双方互不追究责任,任何一方不再对另一方提起诉讼,本公司于2012年4月收到潮阳建安退还多收的工程款36,269,835.94元。本公司2012年度冲回账面计提的预计负债本金36,269,835.94元,计入2012年度营业外收入。

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司账面预计负债余额 24,865,814.15 元，为预计的利息。

2013 年 1 月，广州海事法院恢复了广东省高级人民法院（2005）粤高法民四终字第 306 号民事判决书的判决，强制执行程序，向本公司送达了（2008）广海法执字第 322-2 号《执行通知书》，要求本公司返还工程款本金及利息 53,015,261.46 元。

2013 年 2 月，本公司与深圳市盐田港集团有限公司签订《暂缓执行协议书》，本公司应于 2013 年 2 月 28 日前支付执行款本金 36,269,835.94 元，在深圳市盐田港集团有限公司收到该款项后，暂缓执行广州海事法院（2008）广海法执字第 322-2 号《执行通知书》。在暂缓执行期间，双方应就判决本金的利息减免事项提请深圳市国有资产监督管理委员会给予协调，双方同意并确认：接受深圳市国有资产监督管理委员会就民事判决书项下利息减免事宜的协调，且深圳市国有资产监督管理委员会所做出的并经深圳市盐田港集团有限公司书面认可的解决方案，是双方解决利息事项争议的最终依据。

2013 年 2 月 27 日，本公司已按照《暂缓执行协议书》，向深圳市盐田港集团有限公司返还工程款 36,269,835.94 元。

截至本财务报告报出日，本公司与深圳市盐田港集团有限公司关于利息减免事项尚未达成一致意见。

（2）2004 年，本公司下属子公司市政总公司与创益生物科技有限公司签订施工合同，工程施工过程中，由于创益生物科技有限公司原因致使工程停工至今。2006 年经过双方确认，创益生物科技有限公司需要补偿停工费 2,850,174.45 元，以及已施工部分造价 10,697,566.42 元。但创益生物科技有限公司迟迟未支付上述款项，2006 年 8 月 30 日，市政总公司向中国国际贸易仲裁委员会华南分会提起仲裁申请。

2007 年 4 月 3 日，仲裁庭作出仲裁，裁决创益生物科技有限公司支付拖欠的工程款 10,697,566.42 元并支付利息（从 2005 年 9 月 1 日起至创益生物科技有限公司全部付清日止，按月利息 1.2% 计算）。但由于创益生物科技有限公司无可供执行的财产，截至本财务报告批准报出日，本公司未收到裁决款。

## 2. 担保事项

（1）本公司为下属子公司提供担保明细如下：

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额
			(万元)
市政总公司	平安银行营业部贷款	2012.10.09-2013.10.09	10,000.00

市政总公司	平安银行营业部贷款	2012.10.10-2013.10.10	10,000.00
市政总公司	建设银行田贝支行贷款	2013.01.28-2014.01.27	18,000.00
市政总公司	建设银行田贝支行贷款	2013.01.28-2014.01.27	12,000.00
市政总公司	工商深圳湾支行贷款	2012.09.05-2013.09.04	5,000.00
市政总公司	北京银行深圳分行	2013.02.20-2014.02.19	20,000.00
市政总公司	兴业银行皇岗支行贷款	2012.11.05-2013.11.05	15,000.00
市政总公司	广发行景田支行贷款	2012.10.24-2013.10.24	5,000.00
市政总公司	招行福田支行	2012.11.27-2013.11.27	5,000.00
市政总公司	中行福田支行	2013.03.07-2014.03.07	10,000.00
<b>合计</b>			<b>110,000.00</b>

(2) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2013 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额及期限列示如下：

项目	按揭银行	期限	未结算金额（万元）
天然居	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	664.42
天然居	建设银行田背支行	按揭款付清日止	200.00
天健花园	建设银行田背支行	按揭款付清日止	25.20
香蜜三村	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	23.00
天健名苑	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	1,226.15
天健世纪花园	建行田背支行	按揭款付清日止	173.98
天健现代城	工商银行深圳湾支行		411.78
沙芙蓉盛世一期	招行长沙白沙支行		619.00
南宁天健.商务大厦	各家银行	自借款合同生效之日起至借款人办妥	1,423.00
南宁天健.国际公馆	各家银行	房产证并交由银行	11,205.50
南宁世纪花园	各家银行	保管之日止	491.20
<b>合计</b>			<b>16,463.23</b>

(3) 本公司为所属全资子公司办理各类工程保函提供担保余额为 108,958.85 万元。

(4) 本公司为下属子公司市政总公司提供融资租赁担保余额为 897 万元。

### 3. 质押事项

本公司下属子公司市政总公司以其所持有的“莱宝高科”(股票代码: 002106) 4,252.58 万股作为质押物为投资控股公司提供反担保, 质押期限 2012 年 4 月 9 日-2015 年 4 月 9 日。

## 十、承诺事项

本公司没有需要披露的重大承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

本公司没有需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十二、其他重要事项说明

### (一) 融资租赁

2008 年 3 月 24 日, 本公司下属子公司市政总公司与沈阳重型机械集团有限责任公司签订了《设备采购合同》, 向沈阳重型机械集团有限责任公司购买两台复合土压平衡盾构机及配套设备, 合同总价款 10,908 万元。

2008 年 11 月, 市政总公司与国银金融租赁有限公司签订《融资租赁合同》, 合同约定, 市政总购买设备尚未支付的款项 8,181 万元, 作为融资租赁的本金, 租赁率为中国人民银行发布的五年期人民币贷款基准利率下浮 3%, 并随基准利率的调整而调整。租赁期间的起始日为租赁物交付之日, 租赁期间届满日为出租人根据合同约定预定支付第一笔购买款之日起的五年期届满日。

本公司与国银金融租赁有限公司签订《保证合同》, 为市政总公司签订的上述《融资租赁合同》提供连带责任担保, 担保期限为主合同《融资租赁合同》项下的债务履行期限届满之日的两年, 或者在保证人履行完保证责任之后, 保证责任随即终止。

2009 年 7 月, 本公司购买的上述两台盾构机投入使用, 并作为固定资产在账面核算, 在租赁开始日, 以租入资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为盾构机器的入账价值 (入账价值为 10,908 万元), 入账价值与最低租赁付款额 12,391.24 万元之间的差额 1,483.24 万元确认为未确认融资费用。未确认融资费用按实际利率法在租赁期内摊销。截至 2013 年 6 月 30 日, 未确认融资费用余额为 26.58 万元。

### 1、租入固定资产情况如下:

项目	2013-6-30	2012-12-31
原值		
机械设备—盾构机	109,080,000.00	109,080,000.00
累计折旧		

机械设备—盾构机	40,586,850.00	35,405,550.00
固定资产账面价值	68,493,150.00	73,674,450.00

2、以后年度将支付的最低租赁付款额:

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)	8,970,023.12
合计	8,970,023.12

(二) 本公司持有的可供出售金融资产情况说明

截至 2013 年 6 月 30 日，公司持有的可供出售金融资产明细情况如下：

项目	期初金额		本期增加		本期减少		期末金额		计提资产 减值准备
	原始投 资成本	公允价 值变动	投资 成本	公允价 值变动	投资 成本	公允价 值变动	原始投 资成本	公允价 值变动	
莱宝	23,670,05	1,139,387,		3,038,688			23,670,05	1,142,426,	
高科	3.70	900.78	--	.32	--	--	3.70	589.10	--

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提坏账准备的应收账款				
其中：1年以内	2,049,040.82	21.01	39,927.31	1.95
1至2年	--	--	--	
2至3年	--	-	-	-
3年以上	6,389,754.72	65.51	1,512,923.98	23.68
组合小计	8,438,795.54	86.51	1,552,851.29	18.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,315,430.74	13.49	1,315,430.74	100.00
合计	9,754,226.28	100.00	2,868,282.03	29.41

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款				
其中：1年以内	798,546.14	9.39	39,927.31	5.00
1至2年	--	--	--	
2至3年	--	-	-	-
3年以上	6,389,754.72	75.14	1,512,923.98	23.68
组合小计	7,188,300.86	84.53	1,552,851.29	10.22

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,315,430.74	15.47	1,315,430.74	100.00
合计	8,503,731.60	100.00	2,868,282.03	33.73

### (2) 应收账款按账龄列示

项目	期末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,049,040.82	21.01	798,546.14	9.39
1 至 2 年	--	--	--	--
2 至 3 年	-	--	-	--
3 年以上	7,705,185.46	78.99	7,705,185.46	90.61
合计	9,754,226.28	100.00	8,503,731.60	100.00

### (3) 坏账准备的计提情况

① 本公司不存在单项金额重大并单项计提坏账准备的情况。

② 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
工程款	1,315,430.74	100%	1,315,430.74	双方存在争议, 预计无法收回
合计	1,315,430.74	100%	1,315,430.74	

### (4) 报告期内无本期转回或收回情况

### (5) 报告期内无实际核销的大额应收账款情况

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

### (7) 应收账款主要明细情况如下

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市交通运输委员会	非关联方	3,199,970.19	3 年以上	32.81

深圳市茂华装饰工程有限公司	非关联方	3,189,784.53	3 年以上	32.70
自然人	非关联方	1,315,430.74	3 年以上	13.49
合计		7,705,185.46		78.99

(8) 本公司不存在根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的应收账款情况。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,484,136.00	0.58	13,484,136.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：1年以内	1,812,481,096.09	78.02	--	
1至2年	135,896,352.30	5.85	7,555.22	0.01
2至3年	115,842,909.21	4.99	--	
3年以上	240,438,208.56	10.35	50,000.00	0.02
组合小计	2,304,658,566.16	99.21	57,555.22	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,806,795.68	0.21	4,806,795.68	100.00
合计	2,322,949,497.84	100.00	18,348,486.90	0.79

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,484,136.00	0.73	13,484,136.00	100
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：1年以内	1,344,064,314.27	72.47	--	--
1至2年	135,896,352.30	7.33	7,555.22	0.01
2至3年	115,842,909.21	6.25	--	--
3年以上	240,438,208.56	12.96	50,000.00	0.02
组合小计	1,836,241,784.34	99.01	57,555.22	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	4,806,795.68	0.26	4,806,795.68	100.00

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
的其他应收款				
合计	1,854,532,716.02	100.00	18,348,486.90	0.99

本公司对子公司的往来未计提坏账准备。

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	期末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,812,481,096.09	78.02	1,344,064,314.27	72.47
1 至 2 年	135,896,352.30	5.85	135,896,352.30	7.33
2 至 3 年	115,842,909.21	4.99	115,842,909.21	6.25
3 年以上	258,729,140.24	11.14	258,729,140.24	13.95
合计	2,322,949,497.84	100.00	1,854,532,716.02	100.00

期末单项金额重大且单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
往来款	13,484,136.00	13,484,136.00	100%	债务人资不抵债，预计无法收回

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
往来款	4,806,795.68	4,806,795.68	100%	债务人资不抵债，预计无法收回

(3) 本集团不存在以前年度计提专项准备本报告期转回或收回情况

(4) 本集团不存在报告期实际核销的大额其他应收款情况。

(5) 本报告期其他应收款中不存在持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
------	--------	----	----	-----------------

单位名称	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
长沙市天健房地产开发有限公司	本公司之子公司	562,053,817.16	累计滚动发生	24.20
南宁市天健房地产开发有限公司	本公司之子公司	641,347,458.29	累计滚动发生	27.61
广州市天健兴业房地产开发有限公司	本公司之子公司	815,774,934.19	累计滚动发生	35.12
广东海外建设发展有限公司	本公司之子公司	13,484,136.00	累计滚动发生	0.58
深圳市天健涂料科技开发有限公司	本公司之子公司	9,709,451.06	3年以上	0.42
合计		2,042,369,796.70		87.93

(7) 本公司报告期内不存在根据《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》终止确认的其他应收款情况。

(8) 本公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情形。

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	1,521,733,911.00	--	--	1,521,733,911.00
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--
其他股权投资	52,958,711.21	--	--	52,958,711.21
减：长期股权投资减值准备	29,562,711.21	--	--	29,562,711.21
合计	1,545,129,911.00	--	--	1,545,129,911.00

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	期末数
一、子公司					
深圳市天健房地产开发有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	--	600,000,000.00
海南兴隆天健花园酒店	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00	--	12,000,000.00
广东海外建设发展有限公司	成本法	13,161,000.00	13,161,000.00	--	13,161,000.00
深圳市市政工程总公司注①	成本法	608,000,000.00	608,000,000.00	--	608,000,000.00
深圳市天健龙岗房地产开发公司注②	成本法	1,080,000.00	1,080,000.00	--	1,080,000.00
深圳市天健投资发展有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	--	200,000,000.00
南宁市天健房地产开发有限公司	成本法	24,500,000.00	24,500,000.00	--	24,500,000.00
深圳市天健涂料科技开发有限公司	成本法	30,642,911.00	30,642,911.00	--	30,642,911.00
天健房地产置业评估公司	成本法	50,000.00	50,000.00	--	50,000.00
长沙市天健房地产开发有限公司注②	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	--	2,000,000.00
广州天健兴业房地产公司注①	成本法	15,000,000.00	15,000,000.00	--	15,000,000.00
深圳市天健工程技术有限公司	成本法	1,800,000.00	1,800,000.00	--	1,800,000.00
深圳市天健商业物业运营管理有限公司	成本法	7,500,000.00	7,500,000.00	--	7,500,000.00

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	期末数
深圳市天健物业管理有限公司注③	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	--	6,000,000.00
小计:		1,521,733,911.00	1,521,733,911.00	--	1,521,733,911.00
二、其他					
深圳中浩(集团)股份有限公司	成本法	6,369,000.00	6,369,000.00	--	6,369,000.00
陕西精密合金股份有限公司	成本法	1,900,000.00	1,900,000.00	--	1,900,000.00
深圳市嘉华化工有限公司	成本法	38,382,711.21	38,382,711.21	--	38,382,711.21
深圳市建工集团股份有限公司	成本法	6,307,000.00	6,307,000.00	--	6,307,000.00
小计:		52,958,711.21	52,958,711.21	--	52,958,711.21
合计		1,574,692,622.21	1,574,692,622.21	--	1,574,692,622.21

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、子公司						
深圳市天健房地产开发有限公司	100.00	100.00			--	--
海南兴隆天健花园酒店	100.00	100.00			--	--

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
广东海外建设发展有限公司	100.00	100.00		13,161,000.00	--	--
深圳市市政工程总公司	100.00	100.00			--	--
深圳市天健龙岗房地产开发公司	10.00	10.00			--	--
深圳市天健投资发展有限公司	100.00	100.00			--	--
南宁市天健房地产开发有限公司	49.00	49.00			--	--
深圳市天健涂料科技开发有限公司	100.00	100.00			--	--
天健房地产置业评估公司	10.00	10.00			--	--
长沙市天健房地产开发有限公司	10.00	10.00			--	--
广州天健兴业房地产公司	10.00	10.00			--	--
深圳市天健工程技术有限公司	100.00	100.00			--	--
深圳市天健商业物业运营管理有限公司	62.50	62.50			--	--
深圳市天健物业管理有限公司	100.00	100.00			--	--
小计:				13,161,000.00	--	--
三、其他						

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳中浩(集团)股份有限公司	0.7022	0.7022		6,369,000.00	--	
陕西精密合金股份有限公司	0.69	0.69		1,900,000.00	--	
深圳市嘉华化工有限公司	100.00	100.00		8,132,711.21	--	
深圳市天健建设工程劳务有限公司	60.00	60.00			--	
深圳市建工集团股份有限公司	4.9013	4.9013			--	--
深圳市建业(集团)股份有限公司	7.88	7.88			--	
小计:				16,401,711.21	--	--
合计				29,562,711.21	--	--

### (3) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
其他长期股权投资				
广东海外建设发展有限公司	13,161,000.00	--	--	13,161,000.00
深圳中浩(集团)股份有限公司	6,369,000.00	--	--	6,369,000.00
陕西精密合金股份有限公司	1,900,000.00	--	--	1,900,000.00
深圳市嘉华化工有限公司	8,132,711.21	--	--	8,132,711.21
合计	29,562,711.21	--	--	29,562,711.21

## 4、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入及营业成本

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	31,243,572.40	7,470,851.03
其他业务收入	--	--
营业收入合计	31,243,572.40	7,470,851.03
主营业务成本	6,887,276.33	5,444,208.11
其他业务成本	--	--
营业成本合计	6,887,276.33	5,444,208.11

### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁、物业管理	11,852,517.04	6,887,276.33	7,470,851.03	5,444,208.11
收取下属单位的运营管理费	19,391,055.36			
小计	31,243,572.40	6,887,276.33	7,470,851.03	5,444,208.11
减: 内部抵销数	--	--	--	--
合计	31,243,572.40	6,887,276.33	7,470,851.03	5,444,208.11

## 5、投资收益

### (1) 投资收益项目明细

项目	本期发生数	上期发生数
成本法核算的长期股权投资收益	143,629,355.58	73,770,174.55
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	--	36,850,487.50
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	--	--
持有至到期投资持有期间取得的投资收益	--	--
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	--	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	--
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等取得的投资收益	--	--
其他	--	-6,536,481.96
合计	143,629,355.58	104,084,180.09

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数
深圳市天健房地产开发实业有限公司	140,247,637.96	73,770,174.55
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	3,381,717.62	--
合计	143,629,355.58	73,770,174.55

### (3) 处置长期股权投资产生的投资收益

处置长期股权投资产生的投资收益，主要为公司 2012 年处置持有的深圳市建业（集团）股份有限公司实现的收益。

## 6、现金流量表补充资料

项目	本期数	上期数
<b>(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	161,790,411.22	87,448,982.47
加: 资产减值准备		--
固定资产折旧、投资性房地产折旧	6,230,390.75	5,936,956.30
无形资产摊销	53,953.96	53,953.96
长期待摊费用摊销		--
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)		--
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		13,255.04
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		--
财务费用(收益以“-”号填列)	-16,272,804.37	5,818,991.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-143,629,355.58	-104,084,180.09
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		--
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)		--
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-470,683,404.59	-180,482,327.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	56,892,061.35	1,109,100,523.96
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-405,618,747.26</b>	<b>923,806,155.61</b>
<b>(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	--	--
<b>(3) 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	490,191,510.38	1,265,449,686.28
减: 现金的年初余额	900,625,098.97	495,735,923.74

项目	本期数	上期数
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的年初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-410,433,588.59	769,713,762.54

## 十四、补充资料

### 1、非经常性损益明细表

项目	本期数	上期数
非流动性资产处置损益	-860,770.99	29,601,945.69
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	--	--
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	--	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
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年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	334,620.75	38,580,941.80
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
小计	-526,150.24	68,212,887.49
所得税影响额	-131,537.56	9,067,458.99

少数股东权益影响额（税后）	--	--
合计	-394,612.68	59,115,428.50

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益 (元/股)	
			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	2013年1-6月	2.84%	0.1830	0.1830
	2012年1-6月	4.69%	0.2669	0.2669
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2013年1-6月	2.85%	0.1837	0.1837
	2012年1-6月	2.84%	0.1599	0.1599

本公司 2013 年度派发股票股利，在计算基本每股收益和稀释每股收益时已按《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）要求对比较期间数据进行了相应修正。

(1) 基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、45。

### 3、本集团合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

货币资金：期末数较年初数减少 36.98%，主要是本公司本期支付广州商业地块地价、长沙芙蓉三期地价、盐田河诉讼本金、新疆喀什股权投资、2012 年现金股利分红、2012 年度企业所得税清缴及支付在建项目工程款所致。

长期股权投资：期末数较年初数增长 82.06%，主要是本期新增新疆喀什股权投资 3000 万元所致。

应付利息：期末数较年初数减少 61.06%，主要是因本期已偿付中期票据利息 2950 万元所致。

营业收入：本期较上年同期增长 44%，增长的主要原因是：（1）本期较上年同期增加了广深沿江高速公路、前海市政项目、惠大高速、地铁工程等重大施工项目，施工收入较上年同期增加，（2）房地产业和其他行业收入也较上年同期增加。

营业成本：本期较上年同期增长 51.57%，因本期营业收入增长，相应成本增加所致。

营业税金及附加：本期较上年同期增长 41.9%，因本期营业收入增长，相应税金及附加增加所致。

销售费用：本期较上年同期增长 62.7%，主要是因为本期南宁天健世纪花园、广州上城天健花园、长沙壹平方英里处于前期销售推广期，广告费投入较上年同期增加所致。

财务费用：本期较上年同期减少 33.02%，主要本期贷款规模及贷款利率较去年同期下降，利息支出减少所致。

投资收益：本期较上年同期数较少 72.06%，主要是本期只有莱宝高科现金分红收益，而上年同期公司处置持有的深圳市建业（集团）股份有限公司股权，获得 3685 万元股权处置投资收益。

营业外收入：本期较上年同期减少 95.74%，主要是上年同期公司收到诉讼款，转回原确认的预计负债增加营业外收入 3626.98 万元，而本期只有固定资产处置等收入。

营业外支出：本期较上年同期增长 952.3%，主要是因本期公司处置固定资产形成损失 125.79 万元。

净利润：本期较上年同期减少 31.42%，主要是因上年同期净利润中包含有出售建业股权投资收益和盐田河诉讼转回营业外收入等，而本期主要是经营性净利润。

## 第九节 备查文件目录

本公司董事会办公室有下列文件备查：

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。