



天健

深圳市天健(集团)股份有限公司
SHENZHEN TAGEN GROUP CO.,LTD.

2013年年度报告

ANNUAL REPORT 2013

2014年03月29日

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2013 年 12 月 31 日总股本 552,530,794 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.06 元(含税)，现金股利计 113,821,343.56 元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	34
第六节 股份变动及股东情况	44
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	48
第八节 公司治理	55
第九节 内部控制	70
第十节 财务报告	78
第十一节 备查文件目录	79

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
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
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	深圳市天健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
上海公司	指	天健置业（上海）有限公司 深圳市市政工程总公司上海公司
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

风险提示

本公司在本报告的董事会报告一节中，详细描述了公司可能面对之风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

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	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		
注册地址	深圳市福田区滨河大道 5020 号证券大厦 21 层		
注册地址的邮政编码	518033		
办公地址	深圳市福田区滨河大道 5020 号证券大厦 20、21、23、24 层		
办公地址的邮政编码	518033		
公司网址	http://www.tagen.cn		
电子信箱	info@tagen.cn		

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) 82990659 82992565
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006
电子信箱	gaojianbo@tagen.cn	qianwenying@tagen.cn luweihong@tagen.cn

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人 营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 12 月 06 日	深圳市市场监督管理局	440301102748199	440300192251874	19225187-4
报告期末注册	2013 年 10 月 30 日	深圳市市场监督管理局	440301102748199	440300192251874	19225187-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 3-9 层
签字会计师姓名	殷建民、王焕森

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	报告期内比上年 增减(%)	2011 年
营业收入(元)	4,513,914,439.77	3,080,578,508.36	46.53	3,547,212,972.73
归属于上市公司股东的净利润 (元)	378,434,883.51	250,144,007.24	51.29	203,219,543.29
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润(元)	373,008,321.51	194,682,861.87	91.60	195,028,853.72
经营活动产生的现金流量净额 (元)	552,740,035.35	650,716,242.41	-15.06	144,613,337.98
基本每股收益(元/股)	0.6849	0.4527	51.29	0.3678
稀释每股收益(元/股)	0.6849	0.4527	51.29	0.3678
加权平均净资产收益率(%)	10.76	7.88	增加 2.88 个百分点	5.24
	2013 年	2012 年	报告期内末比上年末 增减(%)	2011 年
总资产(元)	9,791,523,331.14	8,578,279,498.58	14.14	7,516,430,143.60
归属于上市公司股东的净资产 (元)	3,361,060,807.31	3,221,295,040.31	4.34	3,069,822,251.78

截止披露前一交易日的公司总股本:

截止披露前一交易日的公司总股本(股)	552,530,794
--------------------	-------------

二、非经常性损益项目及金额

单位: 元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减 值准备的冲销部分)	-420,352.03	38,413,724.49	8,494,702.97	固定资产处置净损失
计入当期损益的政府补助(与企业业务密 切相关,按照国家统一标准定额或定量享 受的政府补助除外)	1,010,000.00	800,000.00	30,000.00	市属国企自主创新扶持奖励
企业重组费用,如安置职工的支出、整合 费用等		-5,623,840.00		

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,331,483.13	1,112,236.45		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,314,284.90	39,246,072.88	2,252,520.15	征地补偿款等
减：所得税影响额	1,808,854.00	18,487,048.45	2,586,533.55	
合计	5,426,562.00	55,461,145.37	8,190,689.57	--

注：1、各非经常性损益项目按税前金额列示。2、非经常性损益项目中的损失类应以负数填写。

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

1、宏观经济环境分析

2013 年,面对复杂多变的世界经济环境和国内经济下行的压力,中央坚持稳中求进的工作总基调,统筹稳增长、调结构、促改革,宏观经济呈现出平稳增长态势。国家统计局公布的《2013 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示,2013 年中国国内生产总值达 568,845 亿元,实际增长 7.7%。从增长动力看,投资仍然是 2013 年经济增长的主动力,2013 年全年全社会固定资产投资 447,074 亿元,比上年增长 19.3%,投资主要构成分项呈现分化格局,其中制造业投资增速为 18.5%,房地产业投资增速为 20.3%。从产业分布看,第一产业增加值比重为 10.0%,比上年略微下降 0.1 个百分点,而第三产业比重则明显提高,达到 46.1%,比上年提高 1.5 个百分点,比第二产业比重高 2.2 个百分点,这是第三产业比重首次超过第二产业。中国经济增长仍然面临着结构性调整和升级的压力,但新一轮改革的全面启动,将释放巨大的政策红利,成为促进经济增长的积极因素。

2、公司所处行业分析

国家统计局数据显示,2013 年全国建筑业总产值为 159,313 亿元,同比增长 16.1%;全国建筑业房屋建筑施工面积为 113 亿平方米,同比增长 14.6%,增速较 2012 年持续放缓。2013 年,广东建筑业生产发展稳健,全年建筑业实现增加值 2,001.23 亿元,同比增长 3.9%,但签订合同额增幅减缓、建筑业总产值增速稳中有降。总体上看,建筑业市场容量大,但增长速度放缓。民生工程的建设、新型城镇化的推进将为建筑业提供较大发展空间,但行业竞争激烈、整体盈利水平偏低的情况依旧存在。

2013 年,国家对房地产行业继续坚持调控不动摇。年初“国五条”及各地细则出台,下半年十八届三中全会关于《中共中央关于全面深化改革决定》发布,中央着力深化改革,调控以稳为主。不动产登记、保障房建设持续推进,户籍制度改革、房产税立法提上日程。房地产市场区域走势明显分化,针对不同城市,调控政策也呈现差别化。土地市场方面,国土资源部统计数据 displays,2013 年全国国有建设用地供应同比增长 5.8%,全国 105 个主要监测城市地价总体水平持续上涨。龙头房企销售业绩再上新台阶,行业集中度进一步提升。房企融资渠道多样化,海外融资明显增加,国内上市房企再融资迎来破冰。

(二) 2013 年管理回顾

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

基于“一站式负责”的理念，站在集团整体角度谋划全局，持续开展业务整合、组织机构及管控模式的优化。一是持续优化调整产业结构，聚焦主业发展。二是实施专业化整合，充分发挥各企业自身优势，促进各经营单元走专业化道路，协同发展。地产公司以综合开发计划为引领，充分发挥其在统筹策划、市场分析、规划设计、市场营销等关键环节的主导作用，其他职能向各专业公司转移，减少职能交叉与重叠，业务模式更为简洁清晰；将商业公司的物业管理职能划归物业公司，建立集团统一客户服务平台；商业公司集中负责商用物业的招商策划、运营管理和酒店管理。三是进一步优化集团本部职能，以客户为导向，整合业务关联度高的部门，明确职责，减少职数，充分发挥各岗位的作用。将工程管理部和市政总公司技术中心合并，设立工程技术部，强化集团本部对各项业务的管控能力和组织策划能力。四是加大对重点区域市场的拓展力度，设立天健置业（上海）有限公司，加强对上海及华东区域市场的拓展力度；设立市政总公司重庆分公司，开拓重庆地区业务。

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；二是促进财务管理转型，构建以价值创造为核心的财务管理体系；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，积极推进项目法施工；五是加强经营审计、重大项目审计和投资后评价；六是倡导绩效导向的管理文化，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，不断缩小与标杆企业的差距；八是完善人力资源管理体系，推进人力资源管理信息化建设，以绩效管理、市场化用工、市场化薪酬改革为重点，通过内部员工潜能开发、外部优秀人才引进，打造高效、敬业、职业化的员工团队，保障公司的持续健康发展。

3、坚持技术创新，提升行业竞争力

持续加强企业自主创新，鼓励新材料、新工艺、新工法的应用，以新技术推进传统产业的新发展，科技成果与公司业务相结合，积极培育各专业公司的核心竞争力。报告期内，公司一项发明专利《粗集料压碎后沥青混合料低温抗裂性的测试方法》获国家知识产权局授予专利权；四项发明专利申请获国家知识产权局公布并进入实质审查阶段，新申请发明专利一项。参与编制工程建设国家标准一项（《市政工程施工组织设计规范》），参与编制深圳市工程建设标准一项（《深圳市桩基施工技术规范》）；获市级工法一项（《盾构空推过矿山法隧道施工工法》）；完成两项课题《复杂地质条件下土压平衡盾构综合施工技术》和《地质雷达隧道超前预报分析方法技术研究》，前者已通过省住建厅组织的科技成果鉴定，总体达到国际先进水平，其中在盾构开挖面主动和被动失稳极限支护力计算公式研究方面达到国际领先水平；一个创优工程项目 2013 年获深圳市国资委 2013 年度市属国有企业自主创新优秀项目一等奖，获得奖励 100 万元；公司召开 2013 年度科技工作大会，表彰奖励了一批在企业科技创新工作获得优异成绩的员工。

（三）公司经营中面临的主要困难与挑战

公司各行业均处于完全竞争领域，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企业的常态，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。公司建筑施工业务所从事的主要业务类型是施工承包，这类业务处于建筑产业链的末端，整体盈利水平偏低的问题较为严重。未来，公司须向 BT（建设-移交）模式、工程总承包模式、代建管理等工程建设高端领域转型，以提高建筑施工业务的整体盈利水平。

二是房地产市场的不确定性。政府对房地产宏观调控的思路日益成熟，2014 年国内的楼市政策将实施分类调控和双向调控，针对房价上涨压力较大的一线城市和二线城市的房地产调控政策仍然不会放松，开发商的销售压力加大，房地产业务将面临更为复杂多变的政策和市场环境。

三是随着中国经济社会的快速发展，各种生产资料成本逐年上涨，尤其是人工成本的攀升，对公司所从事的建筑施工、物业管理等劳动密集型行业形成较大压力。

二、主营业务分析

1、概述

2013 年是公司“十二五”发展规划承前启后的关键一年，也是公司在实现跨越发展的新征程中极其重要的一年。面对错综复杂的外部环境和发展压力，公司紧紧围绕提速增效、改革创新、聚焦主业的总体工作思路，全面推进建筑、地产、商业服务三个业务板块的协同共进，实现了有质量的提速。报告期内，各业务经济指标都取得了历史性进步，营业收入、利润总额和净利润等各项指标再创历史新高，为公司实现可持续的快速发展，提升核心竞争力打下了坚实的基础。

主要经营指标如下表：

单位：（人民币）万元

项目	2013 年	2012 年	增减额	增减率（%）
营业收入	451,391.44	308,057.85	143,333.59	46.53
营业利润	46,441.68	26,175.40	20,266.28	77.42
营业外收支净额	490.39	4,160.93	-3,670.54	-88.21
利润总额	46,932.08	30,336.33	16,595.75	54.71
归属于上市公司股东的净利润	37,843.49	25,014.40	12,829.09	51.29

（1）营业收入同比变动情况及原因分析详见收入分析。

（2）营业利润同比变动情况及原因：2013 年实现营业利润 46,441.68 万元，同比增长 77.42%，增长的主要原因是各业务板块盈利能力提高所致。

（3）营业外收支净额同比变动情况及原因：2013 年实现营业外收支净额 490.39 万元，同比下降

88.21%。减少的主要原因是 2012 年度收到盐田河改造工程诉讼款，转回原确认的预计负债增加营业外收入，而 2013 年无此类业务发生所致。

(4) 利润总额同比变动情况及原因：2013 年实现利润总额 46,932.08 万元，同比增长 54.71%，增长的主要原因是本年各业务板块营业收入增加，盈利能力增强，使利润总额增加。

(5) 归属于上市公司股东的净利润同比变动情况及原因：2013 年实现净利润 37,843.49 万元，同比增长 51.29%，增长的主要原因是上述各因素综合影响所致。

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

适用 不适用

2、收入

单位：(人民币)万元

行业	2013 年		2012 年		同比增减%
	金额	占营业收入比重 (%)	金额	占营业收入比重 (%)	
建筑施工业	313,305.30	61.76	221,571.03	64.09	41.40
房地产业	156,490.74	30.85	97,686.56	28.26	60.20
物业租赁	10,678.71	2.11	8,880.15	2.57	20.25
其他行业	26,782.10	5.28	17,591.96	5.08	52.24
小计	507,256.85	100.00	345,729.70	100	46.72
合并抵销	-55,865.41		-37,671.85		48.29
合计	451,391.44		308,057.85		46.53

公司 2013 年度实现营业收入 45.14 亿元，同比增长 46.53%，各业务板块营业收入均同比增长。

(1) 建筑施工业营业收入较上年同期增加的主要原因是：全年已完工程结算量增加。

(2) 房地产业营业收入较上年同期增加的主要原因：商品房销售状况良好，南宁天健国际公馆和南宁天健商务大厦报告期内达到结转条件，可结转收入的销售面积增加。

(3) 物业租赁营业收入较上年同期增加的主要原因：物业租赁业务出租面积增加，租金水平提高。

(4) 其他行业：实现营业收入较上年同期增长 52.24%，增长的主要原因是本期物业管理收入较上年增加。

(4) 内部收入抵销：本年内部收入抵销数较上年增加 48.29%，主要是因为本年广州天健上城阳光花园和长沙天健壹平方英里内部房建收入较上年同期增加所致。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	755,580,522.36
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	16.74

注：属于同一实际控制人控制的客户应当合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

3、成本

行业分类

单位：（人民币）万元

行业分类	2013 年		2012 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重（%）	金额	占营业成本比重（%）	
建筑施工业	296,258.95	75.38	209,883.11	76.34	41.15
房地产业	71,835.11	18.28	45,232.64	16.45	58.81
物业租赁	5,562.01	1.42	3,998.41	1.45	39.11
其他行业	19,366.08	4.92	15,827.56	5.76	22.36
小计	393,022.14	100.00	274,941.72	100	42.95
合并抵销	-49,350.82		-35,639.86		38.47
合计	343,671.32		239,301.86		43.61

注：公司应当按行业或产品披露本年度成本的主要构成项目（如原材料、人工工资、折旧、能源等）占总成本的比例情况，并提供上年同口径可比数据，如无法取得可比数据，公司应当说明原因。

说明

注：1、公司对上述项目的补充说明。

2、如无法取得同口径数据的原因说明。

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

前五名供应商合计采购金额（元）	188,953,304.89
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	8.96

4、费用

单位：(人民币)万元

项 目	2013 年	2012 年	增减 (%)
销售费用	8,544.82	4,118.85	107.46
管理费用	13,291.34	13,546.75	-1.89
财务费用	1,801.92	2,442.72	-26.23
资产减值损失	-546.78	1,279.91	-142.72
所得税费用	9,089.78	5,321.93	70.80

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

(1) 销售费用较上年同期增长 107.46% 的主要原因是：本年度公司新增三个销售楼盘，分别是广州天健上城阳光花园项目、长沙天健壹平方英里项目和南宁天健世纪花园项目，前期广告费和媒体宣传费支出金额较大。

(2) 资产减值损失较上年降低 142.72% 的主要原因：本年度公司随时尚名苑项目销售转回前期计提减值准备 770 万元，上年度公司根据应收账款账龄增加计提坏账准备。

(3) 所得税费用较上年同期增长 70.80% 的主要原因：本年度房地产业利润总额增加，使所得税费用增加。

5、研发支出

本年度研发支出总额为 766.79 万元，占公司 2013 年末净资产的比例为 0.23%，占 2013 年度营业收入的比例为 0.17%。

注：公司应当说明报告期内研发项目的目的、进展和拟达到的目标，预计对未来发展的影响。公司应当说明本年度研发支出总额分别占公司最近一期经审计净资产、营业收入的比例，如相关数据同比变化达 30% 以上，应当说明变化原因。

6、现金流

单位：(人民币)万元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	498,989.42	370,248.95	34.77
经营活动现金流出小计	443,715.42	305,177.33	45.40
经营活动产生的现金流量净额	55,274.00	65,071.62	-15.06
投资活动现金流入小计	2,667.58	14,305.44	-81.35
投资活动现金流出小计	9,323.78	3,810.25	144.70

投资活动产生的现金流量净额	-6,656.20	10,495.19	-163.42
筹资活动现金流入小计	233,500.00	250,000.00	-6.60
筹资活动现金流出小计	211,771.35	270,392.45	-21.68
筹资活动产生的现金流量净额	21,728.65	-20,392.45	--
现金及现金等价物净增加额	70,346.45	55,174.36	27.50

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

经营活动产生的现金流量净额同比变动情况及原因：（1）公司 2013 年经营活动产生的现金流入较上年同期增长 34.77% 的主要原因是报告期内公司商品房销售回笼资金、工程结算资金及物业出租租金收入增加；（2）公司 2013 年经营活动产生的现金流出较上年同期增长 45.4% 的主要原因：一是各业务板块经营规模扩大，经营活动支出相应增加；二是土地储备支出同比增加 3.17 亿元；三是房地产在建项目投资同比增加。

投资活动产生的现金流量净额同比变动情况及原因：（1）公司 2013 年投资活动现金流入较上年同期降低 81.35% 的主要原因是上年度公司出售建业集团股权，接收物业公司员工退股，增加现金流入所致；（2）公司 2013 年投资活动现金流出较上年同期增长 144.70% 的主要原因是本年度公司新增投资 3000 万元参股喀什深圳城投资有限公司和购建固定资产、无形资产等支付的现金有所增加。

筹资活动产生的现金流量净额同比变动情况及原因：（1）公司 2013 年筹资活动现金流入较上年同期降低 6.6% 的主要原因是新增借款规模较上年同期减少；（2）公司 2013 年筹资活动现金流出较上年同期降低 21.68% 的主要原因是偿还到期借款规模较上年同期减少。

上述因素综合影响，使本年现金及现金等价物净增加额较上年同期增幅较大。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期内，公司经营产生的现金流量净额为 55,274.00 万元，实现净利润为 37,842.29 万元，两者存在较大差异的主要原因：一是报告期内公司部分楼盘如长沙壹平方英里、南宁天健世纪花园、广州天健上城阳光花园等已实现销售但尚未达到收入、利润结转条件，2013 年末“预收账款”中销售房款较上年同期增加 3.75 亿元；二是报告期内实现的净利润中包括了结转上年末“预收账款”中商品房销售款实现的利润。

三、主营业务构成情况

公司主营业务为建筑施工业、房地产业、物业租赁及其他业务等。占公司营业收入总额或营业利润总额 10% 以上的行业为建筑施工业和房地产业。

按行业分类的主营业务收入、主营业务利润构成情况:

单位: (人民币) 万元

行业	主营业务收入		主营业务利润	
	金额	比例%	金额	比例%
建筑施工	313,305.30	61.76	5,977.94	8.01
房地产业	156,490.74	30.85	62,526.79	83.80
物业租赁	10,678.71	2.11	3,928.68	5.27
其他行业	26,782.10	5.28	2,177.22	2.92
小计	507,256.85	100.00	74,610.62	100.00
内部行业抵销	-55,865.41		-6,514.58	
合计	451,391.44		68,096.04	

按产品分类的主营业务收入、主营业务利润构成情况:

单位: (人民币) 万元

产品	主营业务收入		主营业务利润	
	金额	比例%	金额	比例%
建筑施工	313,305.30	61.76	5,977.94	8.01
商品房销售	156,490.74	30.85	62,526.79	83.80
物业租赁	10,678.71	2.11	3,928.68	5.27
其他产品	26,782.10	5.28	2,177.22	2.92
小计	507,256.85	100.00	74,610.62	100.00
内部行业抵销	-55,865.41		-6,514.58	
合计	451,391.44		68,096.04	

注: (1) 上述主营业务利润均已扣除税金及附加。

(2) 其他行业: 主要包括商业及物业管理服务、的士营运、油料销售、酒店经营等。

占公司营业收入或营业利润 10%以上的所属行业及经营情况:

单位: (人民币) 万元

行业	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	313,305.30	296,258.95	5.44	41.40	41.15	0.16
房地产业	156,490.74	71,835.11	54.10	60.20	58.81	0.40
物业租赁业	10,678.71	5,562.01	47.92	20.25	39.11	-7.05

分地区：						
广东省	398,351.56	309,937.06	22.20	34.31	34.82	-0.30
湖南省	19,631.83	17,703.56	9.82	22.63	35.36	-8.48
上海市	22,194.69	21,566.70	2.83	107.92	108.32	-0.19
广西壮族自治区	58,733.31	35,836.71	38.98	768.18	443.95	36.37

1、建筑施工业务

报告期内，公司克难求进，积极开拓，充分发挥资质、人才和技术优势，重点拓展市政、地铁、房建以及公路等工程领域，全年累计中标金额34.97亿元，并在高速公路、地铁项目、外埠建筑市场取得了一系列突破，尤其是获得深圳地铁9号线（9102/9702标段）BT（建设-移交）投资建设项目，是公司单项签约金额最大的城市轨道交通工程项目，为促进公司施工业务的转型升级迈出成功一步。公司持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、工程技术标准化和工程管理的信息化，各重点项目建设进展顺利，全年没有发生重大劳务纠纷事件，没有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313,305.30万元，同比增长41.40%，营业成本296,258.95万元，同比增长41.15%，主营业务利润5,977.94万元，同比增长8.2%，营业毛利率5.44%，同比增长0.16个百分点。截止报告期末，在建工程63项，合同金额94.18亿元。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	21	283,105
报告期内竣工项目	28	233,851
期末在建项目（2013.12.31）	63	941,811

2013 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：深圳市深康村保障性住房施工总承包第一标段工程、广州天健上城阳光花园一期、深圳市大鹏

下沙整体搬迁安置区工程第I标段工程、深圳天健商务大厦、长沙天健·壹平方英里、南宁天健·世纪花园B标段工程、领航城领翔华府B区工程等；

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、坂李大道（含冲之大道）道路工程第1标段、广深沿江高速公路（深圳段）路面工程等。

代建：深盐二通道主体工程2014年1月21日顺利通过竣工验收，尚余部分附加工程在建。同时，公司持续推进代建范围内各标段施工结算、资料申报、审核与审计工作。

工程创优成效方面：

公司积极推动市政总公司开展创优活动，报告期内共获省级安全文明施工示范工地2项，市级安全文明施工双优工地奖6项，市级优质工程3项，市级优质结构工程6项。深圳地铁9号线BT项目香景区间竖井获“文明施工管理样板创建工点”，获深圳市地铁集团奖励50万元。

科技创新成果：

报告期内，公司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，公司博士后工作站1名博士后完成课题研究，顺利通过出站评审。公司一项发明专利《粗集料压碎后沥青混合料低温抗裂性的测试方法》获国家知识产权局授予专利权；四项发明专利申请获国家知识产权局公布并进入实质审查阶段，新申请发明专利一项。参与编制工程建设国家标准一项（《市政工程施工组织设计规范》），参与编制深圳市工程建设标准一项（《深圳市桩基施工技术规范》）；获市级工法一项（《盾构空推过矿山法隧道施工工法》）；完成两项课题《复杂地质条件下土压平衡盾构综合施工技术》和《地质雷达隧道超前预报分析方法技术研究》，前者已通过省住建厅组织的科技成果鉴定，总体达到国际先进水平，其中在盾构开挖面主动和被动失稳极限支护力计算公式研究方面达到国际领先水平；一个创优工程项目2013年获深圳市国资委2013年度市属国有企业自主创新优秀项目一等奖，获得奖励100万；公司召开2013年度科技工作大会，表彰奖励了一批在企业科技创新工作获得优异成绩的员工。

2、房地产业务

报告期内，公司房地产业务取得了较好成绩，7个在建项目、9个在售楼盘有序推进，其中，公司在南宁、广州、长沙三地新增三个销售楼盘，不断创新营销，再创佳绩。房地产业实现营业收入156,490.74万元，同比增长60.2%，营业成本71,835.11万元，同比增长58.81%，主营业务利润62,526.79万元，同比增长81.67%，营业毛利率54.1%，同比增长0.4个百分点。

报告期内，公司通过公开竞拍新增广州、上海两幅土地储备，同时继续推进天健工业区的城市更新单元规划报批工作。

（1）报告期总体项目情况

报告期内，公司在售楼盘9个，在建项目7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

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 年实际销售面积	2013 年实际结转面积	截止 2013 年累计结转面积	2013 年尚未结转面积
1	阳光.天健城（深圳龙岗）	227,348.50	22,667.16	32,441.31	182,879.13	44,469.37
2	天健.时尚空间（深圳宝安）	42,564.20	819.27	3,536.02	40,572.20	1,992.00
3	天健.时尚名苑（深圳保税区）	10,623.95	5,381.97	6,216.88	9,394.76	1,229.19
4	南宁天健国际公馆	49,562.16	8,095.39	23,016.58	23,016.58	26,545.58
5	南宁天健商务大厦	16,460.74	4,225.74	4,120.83	4,120.83	12,339.91
6	南宁天健世纪花园	131,819.93	66,032.87	0.00	0.00	131,819.93
7	长沙芙蓉盛世一期	197,405.72	940.23	1,667.40	195,984.40	1,421.32
8	长沙天健壹平方英里	127,462.00	23,631.90	0.00	0.00	127,462.00
9	广州天健上城阳光花园	158,196.00	23,176.22	0.00	0.00	158,196.00

主要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）	48,235.26	23,216.85	7,071.11	17,947.30
2	天健.时尚空间（深圳宝安）	21,116.19	4,959.89	6,299.61	9,856.69
3	天健.时尚名苑（深圳保税区）	21,251.77	14,044.59	1,829.78	5,377.40
4	南宁天健国际公馆	41,002.25	22,269.05	5,726.54	13,006.66
5	南宁天健商务大厦	8,489.78	4,987.51	1,068.02	2,434.25

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

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 ²)	可销售面积 (m ²)			
					住宅	商业	办公	小计
1	南宁天健国际公馆	60,674	2012 年	49,741.30	43,766	5,795	0	49,561
2	南宁天健商务大厦	22,894	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	82,626	2014 年	127,462.00	88,072	11,964	27,390	127,462

6	广州天健上城阳光花园	252,525	2015 年	158,796.00	155,205	2,991	0	158,196
7	深圳天健技术中心研发大楼	150,060	2017 年	71,100.00	0	0	0	0
	合计	704,658		582,400.52	414,504	47,358	43,461	508,124

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	1、A、B 座增加电梯钢结构完成玻璃幕墙施工并拆除外架完成； 2、A 座、B 座公共部位装修完成新增加钢结构电梯厅部分装修； 3、国际公馆 B 座精装修完成已售房源部分并办理入伙手续； 4、国际公馆 A 座整改完成并办理入伙手续。
2	南宁天健商务大厦	完成入伙后需调整和整改的收尾工作
3	南宁天健世纪花园	完成样板房、销售中心展示区及中心景观园林施工；内部精装修完成
4	深圳天健商务大厦	完成二次装修，项目收尾
5	长沙天健壹平方英里	1、室内抹灰工程：一标段 CDEFH 栋完成，二标段 ABG 栋完成； 2、外墙抹灰工程：一标段完成 50%，二标段 AB 栋完成、G 栋完成 50%； 3、外墙饰面砖工程：一标段完成 5%，二标段 A 栋完成 60%、B 栋完成 80%、G 栋完成 20%
6	广州天健上城阳光花园	5 栋 B 区结构封顶，A 区至 2 层；6 栋 C 区结构封顶，B 区 11 层，A 区 9 层；8 栋主体结构封顶，9 栋主体结构封顶，砌体施工完成 80%；10 栋砌体完成 40%，11 栋主体结构封顶，12 栋施工至 5 层；13 栋施工至 5 层
7	深圳天健技术中心研发大楼	完成土方外运 3 万方、总石方爆破量 3 万方

(4) 报告期内土地储备情况

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 1.5 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	广州天河区广氮地区商业项目	10,943.00	30,415.00	净地
4	上海万祥临港项目	48,711.70	68,196.00	净地
5	深圳龙岗区回龙埔地块	34,999.01	-	宗地号：G01026-4，工业用地，现为公司施工生产基地。根据龙岗区产业布局，该地块拟纳入汽车产业园规划范围内。
6	深圳福田区安托山地块	7,425.30	18,700.00	宗地号：B401-0012，协议出让土地，住宅用途。
	合计	317,997.97	831,066.32	

注：2014 年 1 月 6 日，南宁地产公司竞得南宁市江南区智兴路南侧、仁兴路西侧宗地编号为 GC2013-116 地块的国有建设用地使用权。宗地总面积 69,002.15 平方米，建筑总面积 ≤ 207,006.45 平方米。

3、商业运营与物业服务

投资性物业经营

报告期内，公司加强各项的宣传推广及招商力度，取得了良好的招商业绩，实现租赁营业收入 10,678.71 万元，同比增长 20.25%，对外提供酒店运营管理、商业运营顾问等技术服务面积达 35 万平方米。公司加大对商用物业的资源整合和升级改造；加大对景田综合市场等老旧物业的综合整治力度，改善居住和商业环境，提升商业氛围；围绕“绿色生态建筑技术研发与现代建筑产业集聚基地”的产业定位，启动天健技术中心研发大楼 13 万平方米的前期招商策划。

序号	物业类别	可租面积（平方米）	出租率	备注
1	工业厂房及配套	96,730.91	91.82%	
2	写字楼	59,560.00	31.29%	天健创业大厦整体装修改造工程于 2013 年 4 月竣工，天健商务大厦于 2013 年 12 月完成竣工验收。
3	住宅/公寓	31,970.31	78.54%	
4	商业	65,631.94	86.53%	
5	配套物业(其他)	17,520.56	97.00%	
	合计	271,413.72	-	

物业管理服务

报告期内，公司物业管理面积达 416 万平方米。2013 年，物业公司从规范管理着手，进一步优化内部管理，以客户为中心，推广服务标准，强化安全管理，加强品牌建设，全面提高天健物业的经营管理水平。2013 年度业主满意度测评显示，业主满意率为 88.8%，较上年提高了 3.8 个百分点，业主的认可度和满意度显著提高。2013 年天健物业荣获“中国物业管理品牌影响力企业”称号。

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：万元

	2013 年末		2012 年末		比重 增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	184,350.40	18.83	114,003.95	13.29	5.54	房地产销售资金回笼量增加
预付账款	38,427.88	3.92	22,679.00	2.64	1.28	本期增加预付上海地块土地购买款
存货	448,366.59	45.79	421,621.70	49.15	-3.36	
可供出售金融资产	87,742.13	8.96	116,305.80	13.56	-4.60	公司所持莱宝高科股票市场价值下降

投资性房地产	111,618.64	11.40	85,574.21	9.98	1.42	天健商务大厦出租部分完工转为投资性房地产
长期股权投资	6,655.70	0.68	3,655.70	0.43	0.25	新增投资的喀什深圳城有限公司股权
固定资产	23,949.16	2.45	14,704.62	1.71	0.73	天健商务大厦自用部分完工结转为固定资产及本年新增自用物业结转至固定资产
在建工程	3,095.65	0.32	1,659.02	0.19	0.12	本年新增自建物业投资

2、负债项目重大变动情况

单位：万元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
应付账款	93,615.12	9.56	74,293.33	8.66	0.90	主要是应付工程材料款、分包款等增加
预收账款	141,600.11	14.46	97,279.84	11.34	3.12	主要是预收售楼款增加
其他应付款	57,676.63	5.89	43,042.21	5.02	0.87	本年增加向市国资委借款 1 亿元
短期借款	178,000.00	18.18	192,000.00	22.38	-4.2	
长期借款	27,340.00	2.79	0.00	0.00	2.79	
应付债券	68,000.00	6.94	50,000.00	5.83	1.12	本年度发行 1.8 亿元中期票据
长期应付款	1,181.80	0.12	3,009.17	0.35	-0.23	本期偿付地铁盾构机融资租赁款
预计负债	2,860.53	0.29	2,486.58	0.29	0.00	本年度房建粮库工程诉讼案确认预计负债
递延所得税负债	21,343.78	2.18	28,484.70	3.32	-1.14	

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且							

其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）							
2.衍生金融资产							
3.可供出售金融资产	1,163,057,954.48		-285,636,702.08				877,421,252.40
金融资产小计	1,163,057,954.48		-285,636,702.08				877,421,252.40
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							
上述合计	1,163,057,954.48		-285,636,702.08				877,421,252.40
金融负债							

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、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）商业模式

公司主营建筑施工、地产开发、商业运营服务，充分发挥产业协同优势，打造建筑、开发、运营、服务为一体的全产业链格局，建设、开发与经营并举，科技和文化助推，以客户需求为导向，致力于为客户提供项目开发建设、运营服务一体化的解决方案。整合企业内外部资源，搭建良好的商业生态环境，以开放、包容的心态做企业，携手合作伙伴共同发展，为客户、股东和社会持续创造价值。

（三）管理体系

公司拥有完善的治理结构和内部管理体系，阳光透明，运作规范。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；将内控建设与卓越绩效管理模式的理念和方法相结合，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）人才队伍

公司致力于造就高素质员工队伍，提升员工职业发展空间，促进企业与个人的共同发展。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，公司培养的大批优秀的中高级管理干部和技术骨干已成为各业务领域的中坚力量，共同追寻事业和理想，与企业共同成长。

（五）技术设备

公司坚持探索与创新，在科技兴企的实践中，依托企业技术中心和博士后工作站，运用科技创新成果，推动企业技术进步和行业发展。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，建立了完善的技术创新机构和体系，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。公司先后获得了国家发明专利6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。

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。

（六）品牌价值

公司以“筑造宜居城市”为己任，专注宜居、生态、环保城市建设，改善城市环境、促进环境友好，以天健产品为城市居民带来舒适、便捷和享受。市政总公司具有全面的建设经验，已完成400多项重大工程，获得了突出的品牌荣誉，100余项工程获国优、省优和市优荣誉，11次荣获市政工程国家最高奖“金杯奖”，3次获中国建筑工程质量最高奖“鲁班奖”、“詹天佑奖”，以品质享誉业界；天健地产深耕深圳本地20余年，在深圳、广州、长沙、南宁等城市开发和运营了大量高品质的房地产和商业项目，产品类型涵盖住宅、公寓、写字楼、酒店、城市综合体、工业园区等，赢得了市场的认同，客户的信赖和合作伙伴的支持，以建造阳光生活为理念，打造地产开发一流品牌；天健商业运营公司融合多年本土商业运营和酒店管理经验，为各类商业项目提供专业的策划、招商、运营和管理；天健物业是全国首批获得国家物业管理一级资质的企业，获“中国物业管理品牌影响力企业”称号，以“全面顾客满意”为核心理念的管理体系和质量标准，为居住、工作、休闲、娱乐、商贸、仓储等全业态领域提供专业、规范、优质的服务，给客户带来便捷、体贴和关怀，用心构筑城市美好。

公司拥有市政公用工程施工总承包特级资质，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。

资 质	业 务 范 围
一、经国家建设部核定施工资质	
1、市政公用工程施工总承包特级	可承担各类市政公用工程的施工
2、房屋建筑工程施工总承包壹级	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工
3、公路工程施工总承包壹级	可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍的各等级公路及桥梁、长度 3000 米及以下的隧道工程的施工
4、地基与基础工程专业承包壹级	可承担各类地基与基础工程的施工
5、土石方工程专业承包壹级	可承担各类土石方工程的施工
6、公路路面工程专业承包壹级	可承担各级公路的各类路面和钢桥面工程的施工
7、公路路基工程专业承包壹级	可承担各级公路的土石方、中小桥涵、防护及排水、软基处理工程的施工
8、城市轨道交通工程专业承包资质	可承担城市地铁、轻轨等轨道交通工程的施工
9、水利水电工程施工总承包贰级	可承担单项合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列工程的施工：库容 1 亿立方米、装机容量 100MW 及以下水利水电及辅助生产设施的建筑、安装和基础工程的施工
10、机电安装工程施工总承包贰级	可承担投资额 3000 万元及以下的一般工业、公用工程和公共建筑的机电安装工程的施工
11、城市园林绿化企业贰级资质	可承揽 5 万平方米且工程造价在 500 万以下的园林绿化综合性工程等
二、房地产开发资质	
1、房地产开发企业壹级资质	经营房地产开发、商品房经营、物业管理
三、物业管理资质	
1、国家物业管理壹级资质	物业管理、公告设施管理、维修、服务；投资兴办实业等

六、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	100%
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		4.55%

(2) 持有金融企业股权情况

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	23,670,053.70	75,967,208	10.76	75,967,208	10.76	877,421,252.40	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	--	877,421,252.40	11,395,081.20	--	--

2、主要子公司、参股公司分析

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本(万元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
深圳市市政工程总公司	子公司	土木工程建筑业	建筑施工	60,800	5,174,353,724.87	1,566,162,500.48	3,227,210,461.24	54,666,551.76	47,810,925.71
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	60,000	6,619,865,020.07	1,202,102,666.37	1,458,312,549.31	312,885,058.03	233,219,221.56
长沙市天健房地产有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	15,000	967,254,918.88	103,823,351.01	18,734,195.09	-22,943,396.15	-22,724,609.15
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	15,000	1,448,586,384.13	157,552,685.71	496,676,708.02	105,983,871.35	84,442,437.88
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	15,000	2,345,218,136.70	36,803,377.63		-33,395,376.33	-24,946,884.12
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	1,000	118,462,978.25	113,710,600.00		-644,700.00	-644,700.00
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	20,000	168,975,746.97	168,088,578.84		-89,786.25	-89,786.25
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	2,100	86,849,686.59	47,749,516.34	29,021,757.86	3,914,697.82	3,776,678.95
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	2,600	73,086,186.50	21,603,540.81	114,913,984.56	2,528,109.28	2,730,356.64
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	1,080	108,250,344.70	43,142,580.68	2,091,914.20	448,431.30	1,617,609.30
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	2,580	130,240,713.97	33,088,829.13	89,575,985.01	-2,715,889.34	-95,819.94
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	1,200	22,648,459.38	2,472,320.10	34,948,795.58	2,680,004.87	2,654,334.48
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	600	106,597,086.37	-1,242,406.92	128,846,620.95	-1,279,454.46	-1,509,391.24

(1) 主要子公司、参股公司情况

报告期内，南宁房地产公司实现营业收入和净利润均较上年大幅增加，主要是本期国际公馆南宁天健国际公馆和南宁天健商务大厦报告期内达到结转条件，结转了项目利润所致。

广州房地产公司报告期末资产总额较上年末增加 40.08%，主要是本期房地产开发投入增加存货所致。

长沙房地产公司报告期内实现营业收入较上年减少 44.5%，主要是本期房地产销售收入减少。

龙岗房地产公司报告期末资产总额较上年末增加 78.22%，主要是本期收购兆方汽车公司及成立车之健公司。

(2) 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
深圳市车之健联合投资有限公司	业务需要	非同一控制下收购	增加本公司期末净资产 4994.02 万元，增加公司本年净利润-5.98 万元。
深圳市兆方汽车服务有限公司	业务需要	非同一控制下收购	增加本公司期末净资产 835.07 万元，增加公司本年净利润 0.68 万元。

3、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	31,199	7,410	31,199	100.00%	124.61
天健技术中心研发大楼	150,060	1,600	12,598	8.40%	无
长沙天健壹平方英里	82,626	21,646	47,890	57.96%	无
南宁天健世纪花园	105,603	25,040	78,051	73.91%	无
南宁天健商务大厦	22,894	4,117	21,898	95.6%	无
南宁天健国际公馆	60,674	12,198	55,050	90.7%	无
广州天健上城阳光花园	252,525	29,081	207,468	82.16%	无
广州天河区广氮地区商业项目	53,787	20,545	20,545	38.2%	无
上海万祥临港项目	110,883	10,040	10,040	9.1%	无
长沙芙蓉盛世三期项目	302,395	28,130	28,130	9.3%	无
合计	1,172,646	159,807	512,869	--	--

七、2014 年 1-3 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

业绩预告情况:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数(万元)	900.00	--	1,200.00	8,259.35	下降	85%	--	89%
基本每股收益(元/股)	0.016	--	0.022	0.15	下降	85%	--	89%
业绩预告的说明	2014年1-3月公司房地产项目可结转销售面积较去年同期大幅减少,公司预计实现净利润较去年同期大幅减少。							

八、公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在控制下的特殊目的主体。

九、公司未来发展的展望

2014年是公司“十二五”发展规划确定的“战略提升年”，公司将继续沿着“提速、提效、提质”的工作思路，抓改革、促创新，产业经营与资本经营双轮驱动，推进各项重点工作的全面落实，促进企业全面快速发展。

(一) 2014年重点工作

1、建筑施工业务

一是以“科技兴企、质量为先、安全第一”为方针，切实抓好质量、安全、成本和进度管理；二是维护良好客户关系，创新合作模式，继续探索BT（建设-移交）模式、工程总承包模式、代建管理等工程建设的高端领域，积极稳妥地扩大市场份额；三是继续大力推进项目法施工、工程技术标准化和工程管理信息化建设，提高管理效率；四是做好重点项目的经营情况监控、过程成本管控及完工考核。

2、房地产业务

一是深入研究重点城市的房地产市场，按照公司的战略布局加强土地拓展；二是加强综合开发计划管理，确保2014年度各续建、新建项目开发计划的有效落实；三是加强营销标准化管理；四是强化地产项目设计管理及质量管控，提高项目前期策划水平，继续做好知识管理和标准化管理；五是加强项目前期成本策划、成本测算管理及项目结算管理；六是积极推进天健工业区城市更新单元规划报批，力争年内完成。

深天健 2014 年续建或新建项目一览表

单位：平方米

项目名称	天健壹平方英里	天健世纪花园	天健上城阳光花园	惠州阳光花园一期	天健技术中心研发大楼	天河区广氮地区商业项目	合计
位置	长沙市开福区芙蓉中路	南宁市兴宁区民主路	广州市天河区	惠州市仲恺区	深圳市南山区	广州市天河区	
占地面积	26,667	38,213	56,713	35,357	23,589	10,943	191,482

计容积率建筑面积	127,103	133,744	158,796	88,392	71,100	30,415	609,550
规划建筑面积	157,602	178,463	220,322	113,148	137,793	55,500	862,828
报告期末状况	主体施工	主体封顶	主体施工	前期	土方开挖	前期	-
2014 年计划开工面积	—	—	—	113,148	137,793	55,500	306,441
2014 年计划竣工面积	157,602	178,463	—	—	—	—	336,065

注：1、规划总建筑面积包含核增部分及地下室等总建筑面积。

2、上述开工计划和竣工计划可能因市场和实际情况相应调整。

3、商业运营服务业务

商业运营方面，一是优化调整投资性房地产结构，继续改造提升存量物业品质，逐步减持低效分散的物业，提升资产收益水平；二是吸纳和培育专业管理团队，提升招商策划和运营能力；三是积极开拓外部市场，拓展商业、酒店管理及顾问项目，向专业化商业地产服务机构转型。

物业管理方面，一是整合内外资源，提高经营收益；二是改革内部运作机制，加强风险管控，加强物业安全管理，全面推行质量、环境及职业健康安全管理体系；三是响应政府倡导的“绿色物业管理”，推广使用节能、环保材料，实施公共能耗管理，有效控制公共能耗费用支出；四是以客户为中心，完善客户服务平台搭建，围绕客户需求，提升服务品质；五是注重学习成长，构建高效团队，激发企业活力。

4、持续提升基础管理水平

继续开展组织机构和岗位的优化，切实做到人岗匹配，精简高效，以绩效管理、市场化用工、市场化薪酬改革为重点，通过组织体系持续优化，推动组织的高效运作。以系统思维对现有管理体系不断进行自我总结、梳理、检讨、反省、创新和提升，在这个过程中沉淀一批优秀的管理流程、制度和技术标准，形成精细化、标准化、差异化的管理体系，从管理规范化逐步过渡到标准化和信息化，为企业加速发展奠定坚实的管理基础。

（二）2014 年经营计划

2014 年度，公司预计房地产在售项目实现合同销售收入不低于 18 亿元，施工业市场拓展中标合同金额不低于 31 亿元。2014 年度公司计划投资 258,262 万元（不含新增土地储备投资），其中：房地产在建项目投资 227,698 万元，深圳地铁 9 号线 BT 项目投资 28,000 万元，固定资产投资 2,564 万元。公司将通过内部整合资源、外部努力拓展融资渠道，内外融资有效结合的方式，保障公司当前业务并完成在建投资项目的资金需求。内部融资主要是通过加快各行业经营性资金特别是商品房销售资金的回笼速度，外部融资主要是通过资本市场融资、拓展银行信贷和银行间交易市场债券融资渠道等方式获得资金。

十、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明：不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明：不适用

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明：不适用

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

(1) 2013年8月2日，公司第七届董事会第七次会议审议通过了《关于公司收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案》，同意收购深圳市兆方汽车服务有限公司（以下简称“兆方公司”）的100%股权，收购价格为834.39万元。2013年度，公司将兆方公司纳入合并范围。

(2) 2013年10月22日，公司第19次总经理办公会议，审议通过了回龙埔汽车产业园成立合资公司事宜。由本公司下属子公司深圳市天健龙岗房地产开发有限公司、兆方公司与深圳市深车联投资有限公司，共同出资设立合资公司深圳市车之健联合投资有限公司（以下简称“车之健公司”）。注册资本5000万元。2013年度，公司将车之健公司纳入合并范围。

十四、公司利润分配及分红派息情况

（一）报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

为完善和健全公司科学、持续、稳定的分红回报机制，增强公司现金分红的透明度，给予投资者合理的投资回报，公司制订了《股东回报规划论证报告》《股东回报三年（2012-2014）规划》，并对《公司章程》进行了修订。公司六届三十次董事会及2012年第三次临时股东大会审议通过前述事项。

修订后的《公司章程》进一步规范了利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和原则等，完善了公司利润分配方案相关的决策程序和机制，增加了独立董事、监事会尽职履责、听取中小股东意见和诉求等内容。

报告期内，公司实施了2012年度利润分配方案。经2013年5月10日召开的2012年度股东大会审议通过，公司2012年度利润分配方案为：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。详情请参阅2013年6月22日《2012年度权益分派实施公告》。

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

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

公司2011年度的利润分配方案为：以公司2011年12月31日总股本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。现金股利计15,982,295.70元，送股计45,663,702股。分配后，公司总股本增加至502,300,722股，尚余可供分配利润转入以后年度分配。该方案经2012年5月9日召开的2011年度股东大会审议通过。

公司2012年度的利润分配方案为：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。剩余可供分配利润转入以后年度分配。该方案经2013年5月10日召开的2012年度股东大会审议通过。

公司2013年度的利润分配预案为：以公司2013年12月31日总股本552,530,794股为基数，向全体股东每10股派发现金股利2.06元（含税），现金股利计113,821,343.56元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

(三) 公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	113,821,343.56	378,434,883.51	30.08
2012年	25,115,036.10	250,144,007.24	10.04
2011年	15,982,295.70	203,219,543.29	7.86

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	2.06
分配预案的股本基数（股）	552,530,794
现金分红总额（元）（含税）	113,821,343.56
可分配利润（元）	308,170,931.91
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2013年度利润分配预案为：	
1、2013年度公司实现的归属于上市公司净利润378,434,925.18元，母公司净利润249,366,816.77元，按母公司净利润提取10%的法定盈余公积金24,936,681.68元，2013年末母公司累计可供分配利润308,170,931.91元；	
2、以公司总股本552,530,794股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.06元（含税），共计113,821,343.56元，剩余未分配利润留存以后年度分配；3、不进行公积金转增股本。	

十六、社会责任情况

公司以“筑造宜居城市”为己任，致力于改善城市环境、促进环境友好，以天健产品为城市居民带来舒适、便捷和享受，建设宜居、生态、环保城市。公司致力于造就高素质员工队伍，提升员工职业发展空间，促进企业与个人的共同发展。公司致力于搭建良好的商业生态环境，以开放、包容的心态做企业，携手合作伙伴共同发展，为客户、股东和社会持续创造价值。公司积极投身社会公益和慈善事业，重视质量、环境、职业健康、安全管理及社会责任的担当，成为令人尊敬的城市综合运营商。

1、2013 年，公司开展了一系列社会捐助、捐赠、党员志愿者、社区服务、社会公益等活动，得到社会的高度肯定和认可。

(1) 2012-2013 年，公司援建广西平果县那荣小学图书馆和教工宿舍，共出资 34.4 万元。

(2) 4 月，公司发动员工开展“手挽手，心连心”帮扶困难员工爱心捐助活动。

(3) 5 月，长沙地产公司联合 1061 长沙交通音乐广播电台开展了“爱心车队授牌”、“爱心自驾之旅”、“爱心摄影展”为主题的系列公益活动，11 月，又奔赴浏阳蕉溪乡金洲小学开展“小桔灯儿童关爱行动”，赠送由文具、书籍、衣物等构成的“爱心礼包”，以及打印机等教学设备用品。

(4) 5 月，公司爱心车队免费接送老弱病残人士游玩红树林，受到他们及家属的表扬，《南方都市报》、《深圳晚报》等媒体进行了相关报道。

(5) 6 月，公司被深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅评为深圳市扶贫开发规划到户、责任到人“爱心集体”。

(6) 6 月，公司荣获广西那荣小学援建项目深圳证券界重建映秀小学委员会颁发的“教育慈善奖”。

(7) 6 月 7、8 日，天健爱心车队开展“爱心送考”公益活动，凡是路上遇上高考学生，一律免费接送，活动共免费接送考生 31 人次，受到考生和家长的好评。

(8) 7 月，广州地产公司独家承办“置业天河·圆梦天健”大型公益活动，提供天健上城三套免首付商品房，帮助富有爱心与拼搏精神的人实现置业天河的梦想。

(9) 9 月-11 月，公司开展了“低碳环保换购”、“尊老爱老”、“服务社区、服务居民”等系列社区服务活动。

(10) 公司党委建立党员志愿者活动大队，共建立 17 个服务大队，1 个服务中队，已注册党员志愿者 230 多人，占全体党员数 65%以上，仍有党员不断注册加入。12 月，集团范围内集中组织开展了党员志愿服务活动，累计 108 人次参加。

2、公司建筑施工业和房地产业均已通过 ISO10004 环境认证，切实履行环保责任；重视安全生产和文明施工，注重质量、创造精品，全面实现了产品质量和安全生产目标；注重产品品质、建筑节能及减排，开展绿色建筑实践；公司技术中心和博士后工作站积极开展建筑技术的应用研究，促进建筑施工业的科技进步，多项新型工艺、工法和管理成果获得国家、省、市的嘉奖。

3、注重对投资者的回报，制定了连续、稳定的利润分配政策；依法纳税，向社会提供大量就业机会；与合作伙伴相互促进，共同发展，更好地服务于客户。

十七、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	<p>(一) 咨询的主要内容:</p> <p>1、公司业务布局及战略定位;</p> <p>2、公司经营情况介绍;</p> <p>3、公司市政工程及房地产项目的进展情况;</p> <p>4、公司对行业发展的看法。</p> <p>(二) 提供的主要资料:</p> <p>公司定期报告等公开资料。</p>
2013年8月23日	本公司	实地调研	机构、媒体、个人	机构、媒体、个人	
2013年9月11日	本公司	实地调研	机构	宏源证券	
2013年9月13日	深圳君悦酒店	其他	其他	登录深交所"上市公司投资者关系互动平台"的近百位投资者	
2013年10月25日	本公司	实地调研	机构	昆吾九鼎投资管理有限公司	
2013年11月6日	本公司	实地调研	机构	东北证券 天弘基金	
2013年11月27日—11月28日	本公司	实地调研	机构	国海证券、华润深国投信托、中国人保资产管理、国泰君安证券研究所	
2013年12月9日	本公司	实地调研	机构	中山证券	
2013年12月19日	本公司	实地调研	机构	平安证券	
2013年12月25日	本公司	采访、实地调研	媒体	媒体	
2013年1月1日—2013年12月31日	本公司	电话沟通	个人	个人	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增 占用金额	报告期偿还 总金额	期末数	预计偿还方 式	预计偿还金 额	预计偿还时 间(月份)
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会			0	0	0	0		0	
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)									
相关决策程序									
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明									
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明									
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期	2014年3月29日								
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引	巨潮资讯网								

四、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
深圳市兆方投资控股股份有限公司	深圳市兆方汽车服务有限公司	834.39	已完成		增加公司净利润0.68万元	0%	否		2013年08月06日	《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网

2、报告期内，公司无出售资产、企业合并情况

六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用

七、重大关联交易

根据经营发展的实际需要，经公司 2013 年第七届董事会第十一次会议审议通过，决定向控股股东深圳市国资委借款人民币 1 亿元，借款期限为一年，借款日期为 2013 年 12 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日（根据实际到账时间相应调整），按照银行同期贷款基准利率支付利息。深圳市国资委为本公司控股股东，按照《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（一）款规定，深圳市国资委由此成为本公司关联人，公司向其借款行为构成了关联交易。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
公司第七届董事会第十一次会议决议公告	2013 年 11 月 26 日	巨潮资讯网

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

报告期内，本公司没有托管、承包、租赁其它公司资产的重大事项。

2、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	2013年03月27日	320,000	2010年05月01日	39,017.94	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	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		320,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		30,532		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		320,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		39,017.94		
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	2013年03月27日	30,000	2013年08月08日	10,000	连带责任保证	2013.08.08-2014.08.08	否	是
深圳市市政工程总公司	2013年03月27日	30,000	2013年10月15日	8,300	连带责任保证	2013.10.15-2014.10.14	否	是
深圳市市政工程总公司	2013年03月27日	30,000	2013年11月12日	9,700	连带责任保证	2013.11.12-2014.11.10	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年04月06日	30,000	2013年01月28日	18,000	连带责任保证	2013.01.28-2014.01.27	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年04月06日	30,000	2013年01月28日	12,000	连带责任保证	2013.01.28-2014.01.27	否	是
深圳市市政工程总公司	2012年04月	20,000	2013年02月	20,000	连带责任保	2013.02.20-	否	是

公司	月 06 日		20 日		证	2014.02.19		
深圳市市政工程总公司	2013 年 03 月 27 日	30,000	2013 年 08 月 29 日	10,000	连带责任保证	2013.08.29-2014.08.28	否	是
深圳市市政工程总公司	2013 年 03 月 27 日	30,000	2013 年 10 月 23 日	5,000	连带责任保证	2013.10.23-2014.10.16	否	是
深圳市市政工程总公司	2012 年 04 月 06 日	60,000	2013 年 03 月 07 日	10,000	连带责任保证	2013.03.07-2014.03.07	否	是
深圳市市政工程总公司	2013 年 03 月 27 日	60,000	2013 年 09 月 03 日	10,000	连带责任保证	2013.09.03-2014.09.03	否	是
深圳市市政工程总公司	2013 年 03 月 27 日	60,000	2013 年 09 月 10 日	10,000	连带责任保证	2013.09.10-2014.09.10	否	是
深圳市市政工程总公司	2013 年 03 月 27 日	371,000	2013 年 01 月 01 日	71,252.6	连带责任保证	保函注销之日止	否	是
深圳市天健市政安装工程有限公司	2013 年 03 月 27 日	40,000	2013 年 01 月 01 日	27,125.36	连带责任保证	保函注销之日止	否	是
深圳市天健沥青道路工程有限公司	2013 年 03 月 27 日	40,000	2013 年 01 月 10 日	10,361.08	连带责任保证	保函注销之日止	否	是
深圳市天健房地产开发实业有限公司	2013 年 03 月 27 日	60,000	2013 年 01 月 01 日	9,237	连带责任保证	保函注销之日止	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			707,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				175,171.54
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			707,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				240,976.04
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)			1,027,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				205,703.54
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			1,027,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				279,993.98
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				83.06%				
其中:								
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)				46,723.44				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				111,441.54				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或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	自股改方案实施之日起,在 12 个月内不得上市交易或者转让;在上述 12 个月期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占该公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%,在 24 个月内不得超过 10%。	2005 年	长期有效	严格履行承诺
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无			无
资产重组时所作承诺	无	无			无
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市国资委	鉴于深圳市国资委持有公司有限售条件流通股 2,055 万股已到解除限售期,对于该限售股份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。	2010 年	长期有效	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	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	2007 年	长期有效	严格履行承诺
承诺是否及时履行	是				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

(一) 现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	殷建民、王焕森

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

1、对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

2013年5月10日，经公司2012年度股东大会审议通过，续聘中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年度财务审计机构和内控审计机构，支付其审计报酬分别为人民币60万元/年和32万元/年。详情请参阅公司2013年5月11日披露的公告。

2013年8月，公司收到中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）的函件，获悉中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）已与国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）合并，并设立瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），原中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）的全部员工及业务将转移到瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），并以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为主体为客户提供服务。

为保持公司外部审计工作的连续性和稳定性，经2013年8月27日公司第七届董事会第八次会议审议通过及2014年1月24日召开的2014年度第一次临时股东大会批准，同意将2013年度审计机构由中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），负责公司年度财务审计及内部控制审计等工作。详情请参阅公司2013年8月28日及2014年1月25日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的公告。

2、聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司聘请了瑞华会计师事务所为公司2013年度内部控制审计会计师事务所，聘用期一年，审计费用为人民币32万元。

十一、其他重大事项的说明

1、报告期内，公司在《证券时报》、《上海证券报》、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》；	2013年2月6日	《证券时报》 《上海证券报》 巨潮资讯网

3、《关于对部分资产计提减值准备的议案》		
《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） 《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）	2013年3月30日	
《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：	2013年4月22日	

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）		
《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	
《第七届董事会第七次会议决议公告》（公告编号2013-22），审议如下议案： 1、《关于2013年半年度报告及其摘要的议案》； 2、《关于修订〈公司章程〉有关条款的议案》； 3、《关于公司董事、监事及高级管理人员2012年度薪酬的议案》； 4、《关于收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案》； 5、《关于公司召开2013年度第一次临时股东大会的议案》 《2013年半年度报告摘要》（公告编号：2013-23） 《2013年半年度报告全文》（公告编号：2013-24） 《第七届监事会第五次会议决议公告》（公告编号：2013-25） 《关于召开2013年度第一次临时股东大会的通知》（公告编号：2013-26） 《关于收购深圳市兆方汽车服务有限公司的公告》（公告编号：2013-27）	2013年8月6日	
《2013年半年度报告补充公告》（公告编号：2013-28）	2013年8月15日	
《2013年度第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2013-29） 1、《关于修订〈公司章程〉有关条款的议案》 2、《关于收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案》	2013年8月24日	
《关于变更2013年度审计机构的公告》（公告编号：2013-30） 1、《关于变更2013年度审计机构的议案》	2013年8月28日	

《关于筹划重大事项临时停牌公告》（公告编号：2013-31）	2013年10月8日	
《继续停牌公告》（公告编号：2013-32）	2013年10月14日	
《第七届董事会第九次会议决议公告》（公告编号2013-33），审议如下议案： 1、《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》； 2、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》； 3、《关于批准〈非公开发行股票之认股协议〉的议案》； 4、《关于公司非公开发行股票预案的议案》； 5、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案》； 6、《关于本次非公开发行股票募集资金使用可行性报告的议案》； 7、《关于修订公司〈募集资金管理办法〉的议案》 《第七届监事会第六次会议决议公告》（公告编号2013-34），审议如下议案： 1、《公司非公开发行股票预案的议案》； 2、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》； 3、《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》 《重大事项复牌公告》（公告编号 2013-35）	2013年10月16日	
《第七届董事会第十次会议决议公告》（公告编号2013-36），审议如下议案： 1、《公司2013年第三季度报告的议案》； 2、《关于修改公司及所属子公司向工商银行、建设银行、北京银行申请授信额度及担保事项的议案》 《关于修改公司及所属子公司向工商银行、建设银行、北京银行申请授信额度及担保事项的公告》（公告编号：2013-37） 《2013年第三季度报告正文》（公告编号：2013-38） 《2013年第三季度报告全文》（公告编号：2013-39）	2013年10月22日	
《关于第七届董事会第十一次会议决议》（公告编号：2013-40），审议如下议案： 1、《关于向控股股东借款的议案》 《关于向控股股东借款暨关联交易公告》（公告编号：2013-41）	2013年11月26日	
《关于高级管理人员变动的公告》（公告编号：2013-42）	2013年12月4日	
《关于竞得土地使用权事项的公告》（公告编号：2013-43）	2013年12月13日	
《关于深圳市市政工程总公司 2013 年度第一期中期票据发行情况公告》（公告编号：2013-44）	2013年12月18日	

2、公司 2013 年非公开发行股票情况

2013年10月14日，公司召开第七届董事会第九次会议审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》等议案。本次发行方案及相关事项尚需深圳市国资委批准、公司股东大会审议通过以及中国证监会的核准，详见2013年10月16日披露的《第七届董事会第九次会议决议公告》（公告编号2013-33）。

十二、公司子公司重要事项

1、关于公司全资子公司市政总公司投资深圳地铁 9 号线（香梅-下梅林段）BT 项目的事项

2013 年 3 月 22 日，公司第七届董事会第三次会议审议通过了《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》，详见 2013 年 3 月 23 日披露的《对外投资公告》(公告编号:2013-04)。

2、关于公司所属子公司收购深圳市兆方汽车服务有限公司的事项

2013 年 8 月 2 日，公司第七届董事会第七次会议审议通过了《关于公司收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案》，详见 2013 年 8 月 6 日披露的《关于公司收购深圳市兆方汽车服务有限公司的公告》(公告编号: 2013-27)。

3、关于公司全资子公司深圳地产公司竞得土地使用权的事项

2013 年 12 月 12 日下午，公司全资子公司深圳地产公司在上海市土地交易市场举行的国有建设用地使用权挂牌拍卖中，以人民币 5.02 亿元的成交价格竞得临港万祥社区宗地编号为 H0406 地块的国有建设用地使用权，详见 2013 年 12 月 12 日披露的《关于竞得土地使用权事项的公告》(公告编号: 2013-43)。

4、关于公司全资子公司市政总公司 2013 年度第一期中期票据发行情况的事项

公司全资子公司市政总公司 2013 年度第一期中期票据 1.8 亿元于 2013 年 12 月 17 日上市流通，详见 2013 年 12 月 18 日披露的《关于深圳市市政工程总公司 2013 年度第一期中期票据发行情况的公告》(公告编号: 2013-44)。市政总公司以其持有的“莱宝高科” 4,252.58 万股作为质押物为深圳市投资控股有限公司提供反担保，具体情况详见 2011 年 8 月 9 日披露的《第六届董事会第十九次决议公告》。

5、关于公司全资子公司南宁地产公司竞得土地使用权的事项

2014 年 1 月 6 日下午，公司全资子公司南宁地产公司在南宁市土地资源交易中心举行的国有建设用地使用权挂牌拍卖中，以人民币 34,466.5739 万元的成交价格竞得江南区智兴路南侧、仁兴路西侧宗地编号为 GC2013-116 地块的国有建设用地使用权。详见 2014 年 1 月 7 日披露的《关于竞得土地使用权事项的公告》(公告编号: 2014-01)。

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		1,561	1,986	6,242	0%
境内自然人持股	4,256	0%		425		1,561	1,986	6,242	0%
二、无限售条件股份	502,296,466	100%		50,229,647		-1,561	50,228,086	552,524,552	100%
1、人民币普通股	502,296,466	100%		50,229,647		-1,561	50,228,086	552,524,552	100%
三、股份总数	502,300,722	100%		50,230,072		0	50,230,072	552,530,794	100%

1、股份变动的理由

报告期内，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。

限售股变动情况：截止2012年12月31日，公司副总经理刘德树先生持有公司股份总数为5,675股，按照证券监管有关规定，刘德树先生所持有公司股份总数在任职期间每年锁定比例为75%，限售股份共计4,256股。2013年12月4日，刘德树先生辞去公司副总经理职务，按照证券监管有关规定，其持有的公司股份自其离职之日起半年内全部锁定。截止报告期末，刘德树先生所持公司股份总数为6,242股，已全部锁定。

2、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。

3、股份变动的过户情况

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》。

4、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

本年因派发股票股利而增加公司总股本，公司本年根据相关会计准则的规定按最新股本调整并列报 2012 年、2011 年每股收益。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 年报披露数差异对比如下：

项 目	2012 年		2011 年	
	2012 年报披露	按最新股本重算	2012 年报披露	按最新股本重算
基本每股收益（元/股）	0.4980	0.4527	0.4046	0.3678
稀释每股收益（元/股）	0.4980	0.4527	0.4046	0.3678

5、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况**1、报告期末近三年历次证券发行情况：不适用****2、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**

报告期内，公司实施2012年度权益分派方案。公司总股本由502,300,722股增至552,530,794股，其中有限售条件的流通股6,242股；无限售条件的流通股552,524,552股，占股份总数接近100%。公司资产和负债结构未发生变化。

3、现存的内部职工股情况：不适用**三、股东和实际控制人情况****1、公司股东数量及持股情况**

单位：股

报告期末股东总数		41,164 户		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		39,363 户		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	36.35%	200,841,475	增加 18,258,316	0	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 653,153	0	7,184,678		

宋宇	境内自然人	0.33%	1,800,000	未知	0	1,800,000		
李建华	境内自然人	0.3%	1,653,400	未知	0	1,653,400		
彭仁根	境内自然人	0.25%	1,398,000	增加 222,000	0	1,398,000		
兴业国际信托有限公司—清水源1号证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.25%	1,394,900	增加 314,900	0	1,394,900		
胥勇	境内自然人	0.22%	1,240,850	增加 112,805	0	1,240,850		
李冰	境内自然人	0.22%	1,193,310	未知	0	1,193,310		
张少光	境内自然人	0.21%	1,152,400	未知	0	1,152,400		
张丹凤	境内自然人	0.2%	1,100,000	未知	0	1,100,000		
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					
宋宇	1,800,000	人民币普通股	1,800,000					
李建华	1,653,400	人民币普通股	1,653,400					
彭仁根	1,398,000	人民币普通股	1,398,000					
兴业国际信托有限公司—清水源1号证券投资集合资金信托计划	1,394,900	人民币普通股	1,394,900					
胥勇	1,240,850	人民币普通股	1,240,850					
李冰	1,193,310	人民币普通股	1,193,310					
张少光	1,152,400	人民币普通股	1,152,400					
张丹凤	1,100,000	人民币普通股	1,100,000					
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

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	张晓莉	2004年08月01日	K3172806-7		
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为深圳市政府的直属特设机构，仅代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理，不开展具体生产经营活动。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	张晓莉	2004年08月01日	K3172806-7		
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为深圳市政府的直属特设机构，仅代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理，不开展具体生产经营活动。				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	期末持股数 (股)
辛杰	董事长、 党委书记	现任	男	47	2009年11月23日	2015年12月23日	0	0	0	0
宋扬	董事、总经理、 党委副书记	现任	男	45	2009年11月23日	2015年12月23日	0	0	0	0
童庆火	董事、党委副书 记、纪委书记、 工会主席	现任	男	50	2010年09月15日	2015年12月23日	0	0	0	0
胡皓华	董事、财务总监	现任	男	56	2011年05月18日	2015年12月23日	0	0	0	0
黄辉	独立董事	现任	男	49	2009年11月23日	2015年12月23日	0	0	0	0
潘同文	独立董事	现任	男	52	2012年12月22日	2015年12月23日	0	0	0	0
郭刚	独立董事	现任	男	42	2012年12月22日	2015年12月23日	0	0	0	0
肖杰安	监事会主席	现任	男	49	2013年05月11日	2015年12月23日	0	0	0	0
陈阳升	监事	现任	男	50	2006年05月26日	2015年12月23日	0	0	0	0
黄一格	监事	现任	男	45	2008年05月23日	2015年12月23日	0	0	0	0
王成美	职工代表监事	现任	男	54	2006年05月26日	2015年12月23日	0	0	0	0
周志明	职工代表监事	现任	男	50	2011年01月11日	2015年12月23日	0	0	0	0
高建柏	副总经理、董事 会秘书	现任	男	49	2008年04月19日	2015年12月23日	0	0	0	0
何云武	副总经理	现任	男	43	2014年02月15日	2015年12月23日	0	0	0	0
尹剑辉	副总经理	现任	男	46	2014年02月15日	2015年12月23日	0	0	0	0
刘明伟	监事会主席	离任	男	58	2012年01月18日	2013年04月22日	0	0	0	0
刘德树	副总经理	离任	男	45	2009年11月23日	2013年12月04日	5,675	567	0	6,242
刘声向	副总经理	离任	男	42	2012年09月03日	2013年07月16日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	5,675	567	0	6,242

十三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

（一）董事

辛杰先生 1966年6月生，硕士研究生（MBA），工程师。1988年7月毕业于沈阳工业大学电器专业，曾在深圳市外贸大厦服务公司、深圳市外贸集团、深圳市名华实业股份有限公司、深圳市名都实业服务有限公司、深圳市长城物业管理公司工作。1998年-1999年，任深圳市长盛实业发展有限公司副经理；1999年-2003年，历任深圳圣廷苑酒店筹备组负责人、常务副总经理、总经理。2004至-2009年，任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理，兼任深圳圣廷苑酒店有限公司董事长、总经理。2009年11月至2012年6月，任本公司第六届董事会董事、总经理、党委副书记；2010年5月至今，任本公司法定代表人；2011年4月至今，任本公司董事长、党委书记。

宋扬先生 1968年5月生，硕士研究生，工程师。1990年毕业于西安交通大学暖通专业，获工程硕士。历任深圳市长城地产股份有限公司办公室副主任；深圳市长城地产（集团）股份有限公司房地产经营部部长、工程管理中心经理。2005年6月起，任深圳市长城地产有限公司董事、总经理、支部书记。2009年11月至2012年6月，任本公司副总经理；2012年6月至今任本公司董事、总经理、党委副书记。

童庆火先生 1963年12月生，硕士研究生，政工师。1986年毕业于湖北师范学院中文系；1986-1989年在湖北师范学院中文系任教；1989-1992年就读于武汉大学中文系，任系研究生会主席、党支部书记，获文学硕士。1992-1996年，历任本公司人事部副经理、经理，兼团委书记；1996-2006年，任深圳市物业发展（集团）股份有限公司人事部经理、总部第二支部书记、纪委委员、监事、总经理助理等职；2006-2010年，任深圳市振业（集团）股份有限公司人力资源部经理、职工监事、总部第三支部书记、纪委委员等职。2010年8月至今，任本公司董事、党委副书记、纪委书记、工会主席。

胡皓华先生 1957年6月生，经济学硕士、高级会计师，1982年毕业于江西财经学院会计系，1987-1990年，中国人民大学会计专业，硕士研究生。历任国家财政部会计司主任科员、国家国有资产管理局境外产权处副处长、深圳市沙河实业总公司副总经理兼总会计师、深圳市投资管理公司对外合作部副部长、深圳三星视界有限公司董事、党委书记、副总经理，深圳市沙河实业（集团）有限公司董事、财务总监，深圳市沙河实业股份有限公司董事、深圳市建安（集团）股份有限公司董事、财务总监。2009年10月至今，任深圳国有免税商品（集团）有限公司监事（兼职）；2011年5月至今，任本公司董事、财务总监。

独立董事

黄辉先生 1964年6月生，法学硕士，EMBA。1986年毕业于西南政法大学法律专业，获法学学士；1991年毕业于中国人民大学法学院国际经济法专业，获法学硕士；长江商学院EMBA。1991年-1997年供职于深圳市人大常委会。1994年作为访问学者赴日本讲学。1998年至今，任盛唐律师事务所合伙人律师、主任合伙人。现为盛唐律师事务所合伙负责人，执业律师，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、深圳市人大常委会常委法律助理、深圳市法制办法律专家咨询委员会委员、中国国家专家组织工作委员会专家、深圳市建筑业协会专家、沱牌曲酒（600702）和深纺织（000045）独立董事。2009年11月至今，任本公司第六届、第七届董事会独立董事。

潘同文先生 1961年8月生，毕业于中南财经大学会计学专业，硕士研究生，注册会计师，证券期货注册会计师。历任中国经济开发信托投资公司深圳证券营业部业务总监、副总经理，深圳高威联合会计师事务所所长、首席合伙人，广东亿安科技股份有限公司董事、总经理，深圳国发投资管理有限公司执行董事、副总经理，财政部中国独立审计准则组专家，深圳注册会计师协会专业技术委员会委员，深圳市注册税务师协会理事。现任深圳市赋迪税务师事务所有限公司执行董事、总经理，兼任桂东电力（600310）、康达尔（000048）、特发信息（000070）、欧菲光（002456）独立董事。2012年12月至今，任本公司第七

届董事会独立董事。

郭刚先生 1971年11月生，毕业于南京大学物理学专业、美国亚利桑那州立大学MBA。历任新华信管理咨询公司副总经理、博世西门子公司产品经理、阿特拉斯科普柯工程机械公司市场经理。现任攀成德管理顾问公司高级合伙人、首席顾问，兼任中国勘察设计协会建筑分会特邀专家、山东省、湖北省勘察设计协会特邀顾问专家、同济大学建筑设计总裁班客座教授、北京勘察设计协会创新论坛专家、中国建筑设计西南联席建设分会专家等。2012年12月至今，任本公司第七届董事会独立董事。

（二）监事

1、股东代表监事

肖杰安先生 1964年5月生，博士研究生学历。1988年7月参加工作，历任河南大学政治系、管理科学系助教、讲师，1995年9月，历任深圳市委组织部主任科员、副处长，2005年9月历任深圳市知识产权局（版权局）副局长、党组成员、正处级领导干部，2010年1月任深圳市人民政府办公厅综合二处处长，2011年8月至2013年4月任深圳市人民政府办公厅第二秘书处处长。2013年5月至今任本公司监事会主席。

黄一格先生 1968年11月生，MBA、高级会计师、注册会计师。历任深圳市沙河实业（集团）有限公司计划财务部会计、副经理、经理；四川迪康产业控股集团股份有限公司总裁助理；新一佳超市有限公司行政管理总监兼财务副总监及投资总经理；深圳市农科集团公司财务总监；深圳市地铁集团有限公司董事、财务总监等职。2011年11月至今，任深业集团有限公司董事、财务总监，兼任深业（集团）有限公司董事及深圳控股有限公司非执行董事。2008年5月至今，兼任本公司第五届、第六届、第七届监事会监事。

陈阳升先生 1963年5月生，研究生毕业，高级会计师。1982年8月参加工作，历任深圳市工业品贸易集团公司财务部副科长、科长；深圳奥康德集团公司财务部副部长、部长、财务总监；深圳国有免税商品（集团）有限公司董事、财务总监等职。2011年4月至今，任深圳市农产品股份有限公司董事、财务总监。2006年5月至今，兼任本公司第五届、第六届、第七届监事会监事。

2、职工代表监事

王成美先生 1959年5月生，大专，会计师。1978年12月参加工作，历任基建工程兵三〇二团战士、副班长，深圳市市政工程公司一分公司、开发公司、深圳市帝都酒店财务会计负责人，深圳市嘉华化工有限公司财务部长、副经理，本公司审计监察部部长、风险控制部副总监、天健物业管理有限公司副总经理等职，现任深圳市天健房地产开发实业有限公司副总经理。2003年5月至今，兼任本公司第五届、第六届、第七届监事会职工代表监事。

周志明先生 1963年2月生，研究生学历，高级政工师。1983年6月参加工作，历任湖北省红安县报社记者、编辑，湖北省黄石市铁山区政府办公室副主任，湖北省黄石市人民政府研究室副科长、科长。1997年4月至今，历任本公司党委办公室宣传干事、秘书、党群工作部副主任、党群工作部主任等职，现任本公司党政办公室主任。2011年1月至今，兼任本公司第六届、第七届监事会职工代表监事。

（三）高级管理人员

宋扬先生（公司总经理，见“董事简历”）

胡皓华先生（公司财务总监，见“董事简历”）

高建柏先生 1964年7月生，经济学硕士，高级经济师。1985年毕业于安徽师范大学数学系；1990-1993年就读于中南财经大学投资经济系，获经济学硕士。1993年6月加入本公司，先后在本公司所属天健香蜜工程开发公司、天健龙岗香蜜房地产开发公司、天健房地产销售部、证券部、房地产管理本部、资产经营

部、企业发展管理部工作。历任公司资产经营部副经理、经理，企业发展管理部经理等职。2008年4月至今，任本公司副总经理，2011年4月起兼任公司董事会秘书。

何云武先生 1971年5月生，工程学士，工程师。1993年毕业于武汉城市建设学院城市道路与桥梁工程专业，获工学学士学位。1993年7月加入本公司，历任天健龙岗香蜜房地产开发公司经理助理兼工程部长、副经理、经理；天健房地产开发实业有限公司总经理助理、常务副总经理；广州天健兴业房地产开发公司总经理、党支部书记等职。2012年至2014年2月任天健房地产开发实业有限公司总经理、党支部书记。2014年2月至今，任本公司副总经理。

尹剑辉先生 1968年4月生，管理科学与工程硕士，高级工程师、一级建造师，注册造价工程师。1992年毕业于上海同济大学建筑管理工程专业，2001-2005年就读于浙江大学管理学院，获管理科学与工程硕士。1992年7月加入本公司，历任深圳市市政工程总公司路桥二公司质安科科长、安全主任、副经理、总工程师，深圳市市政工程总公司总经理助理、常务副总经理，天健集团本部工程管理部总监等职。2013年至2014年2月任天健沥青道路工程有限公司总经理。2014年2月至今，任本公司副总经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈阳升	深圳市农产品股份有限公司	董事、财务总监	2011年04月11日		是
黄一格	深业集团有限公司	董事、财务总监	2011年11月01日		是
黄辉	盛唐律师事务所	合伙人律师、主任合伙人	1998年01月01日		是
潘同文	深圳市赋迪税务师事务所有限公司	执行董事、总经理	2003年10月01日		是
郭刚	攀成德管理顾问公司	高级合伙人、首席顾问	2003年01月01日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

(一) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、年度报酬决策程序和确定依据

公司董事长、总经理的薪酬根据《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》的要求进行考评，与企业经营业绩直接挂钩。财务总监和监事会主席的薪酬根据《深圳市属国有企业监事（长）和财务总监年度考评实施细则（试行）》要求进行考评；报告期内，公司向控股股东深圳市国资委的全资企业深圳市投资控股有限公司分别划转了30万元和36万元用于支付其薪酬。独立董事津贴按公司《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》执行。其他在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员的薪酬，根据公司《薪酬管理办法》、《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》执行。

2、2013年度报酬情况

2013年1月1日—12月31日，公司董事、监事、高级管理人员从公司获得报酬总额，包括2013年按月领取的工资（基本年薪和各项补贴）、单位支付的社会保险费、住房公积金、企业年金和2012年度绩效薪酬。

(二) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额（元）	从股东单位获得的报酬总额（元）	报告期末实际所得报酬（元）
辛杰	董事长、党委书记	男	47	现任	1,057,324.6	0.00	689,009.21
宋扬	董事、总经理、党委副书记	男	45	现任	868,308.36	0.00	544,717.25
童庆火	董事、党委副书记、纪委书记、工会主席	男	50	现任	816,565.00	0.00	506,496.93
胡皓华	董事、财务总监	男	56	现任	300,000.00	0.00	300,000.00
黄辉	独立董事	男	49	现任	80,000.00	0.00	67,200.00
潘同文	独立董事	男	52	现任	80,000.00	0.00	67,200.00
郭刚	独立董事	男	42	现任	80,000.00	0.00	67,200.00
肖杰安	监事会主席	男	49	现任	240,000.00	0.00	240,000.00
王成美	职工代表监事	男	54	现任	424,570.68	0.00	246,135.77
周志明	职工代表监事	男	50	现任	522,424.00	0.00	305,624.63
陈阳升	监事	男	50	现任	0.00	0.00	0.00
黄一格	监事	男	45	现任	0.00	0.00	0.00
高建柏	副总经理、董事会秘书	男	49	现任	816,565.00	0.00	506,496.93
刘德树	副总经理	男	45	离任	785,811.44	0.00	491,866.28
刘声向	副总经理	男	42	离任	558,748.15	0.00	364,913.64
刘明伟	监事会主席	男	58	离任	120,000.00	0.00	120,000.00
合计	--	--	--	--	6,750,317.23	0.00	4,516,860.64

注：1、从公司获得的报酬总额包括基本工资、绩效工资、补贴津贴、公司支付的社保、公积金、企业年金。

2、2013年度辛杰董事长从公司获得的报酬共1,057,324.6元，其中231,256.6元为2009年12月—2012年12月的延期年薪。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
肖杰安	监事会主席	被选举	2013年5月11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。
刘明伟	监事会主席	离任	2013 年 04 月 22 日	工作变动离任
刘声向	副总经理	离任	2013 年 07 月 16 日	工作变动离任
刘德树	副总经理	离任	2013 年 12 月 04 日	工作变动离任

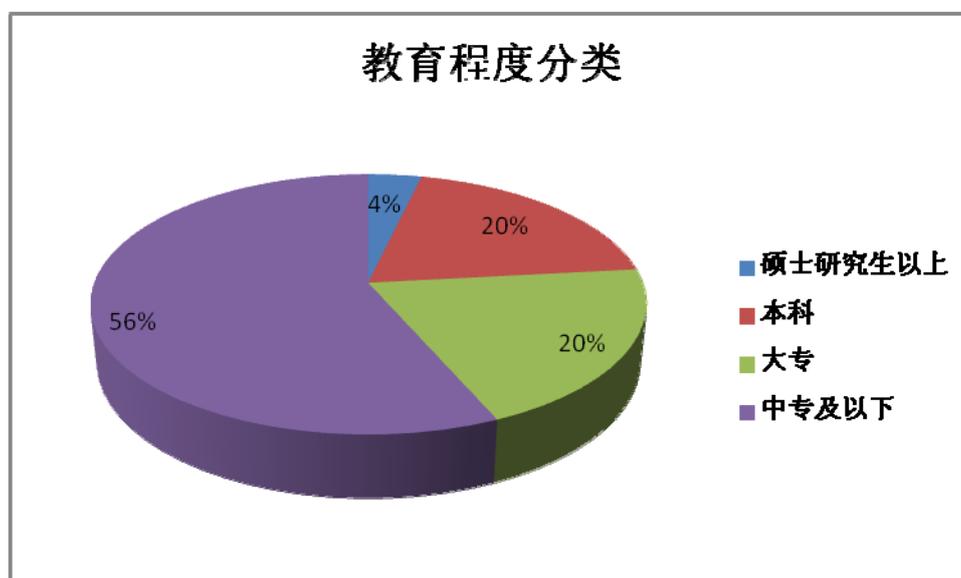
五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

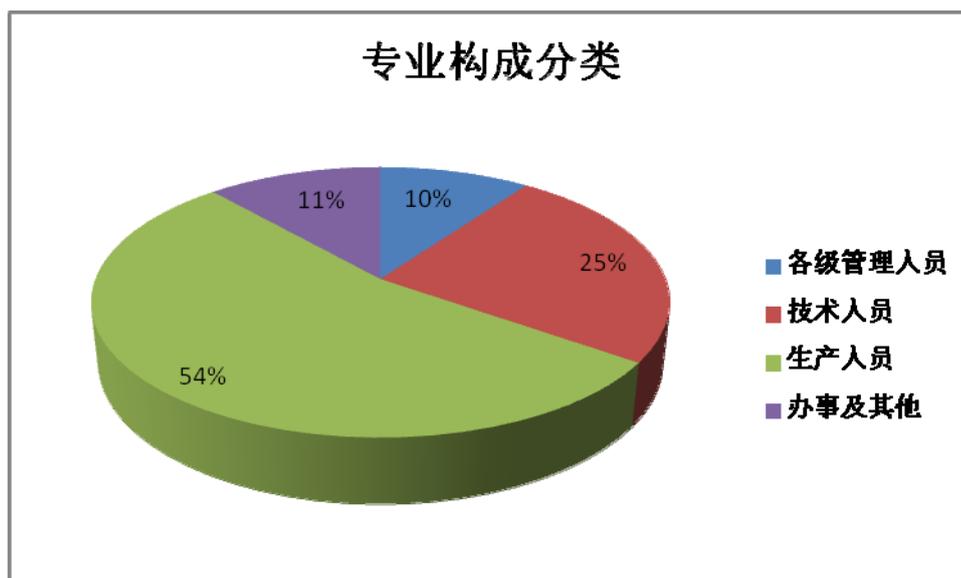
报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生变动，未对公司经营产生影响。

六、公司员工情况

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。

- 1、报告期末，公司在册员工共2255人。
- 2、专业构成：各级管理人员224人，技术人员560人，生产人员1211人，办事及其他260人。
- 3、教育程度：硕士研究生以上82人，本科生443人，大专生455人，中专生及以下1275人；
初级职称212人、中级职称181人、高级职称79人。
- 4、归属集团工会管理的退休职工656人，由社保局承担养老金。





5、员工培训方面，公司建立了集团和所属单位分级培训实施体系，整合集团培训资源，实现集团内部培训师的资源共享。与高校合作组织实施管理干部培训，提升精细化管理，提高管理效益；根据公司发展需要，组织员工素质与技能培训，提升员工职业素养与技能；借助于多媒体资源，建立“天健空中课堂”，实现利用碎片化时间适时学习；完善新员工入职培训管理，帮助新员工尽快实现从校园人到企业人的转变，融入工作岗位。

6、员工薪酬按照公司《薪酬管理办法》、《绩效管理办法》和各单位的目标管理责任书进行考核、发放。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

1、公司治理的总体情况

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，规范运作。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。公司法人治理结构完善，各项治理制度健全，内部控制规范实施工作有序开展。公司治理的实际状况与上市公司治理规范性文件的要求基本一致。

2、报告期内，新建或修订的公司治理制度

类别	制度名称	文件编号	发布日期
公司治理	公司《章程》	深天健董[2013]13号	2013年8月2日
基础管理	公司《募集资金管理办法》	深天健董[2013]16号	2013年10月16日
	公司《财务管理规定》等9项管理规定及6项管理制度	深天健[2013]78号	2013年12月3日
	公司《人力资源管理规定》等17项规定	深天健[2013]22号	2013年3月28日
	公司《人力资源管理制度》等9项制度	深天健[2013]22号	2013年3月28日
	公司《员工出国（境）管理规定》	深天健[2013]32号	2013年5月14日
	公司《项目后评价管理规定》	深天健[2013]40号	2013年5月30日
	公司《所属企业经理年度经营业绩考核管理》	深天健[2013]26号	2013年4月3日
	公司《一级建造师等资质证书管理制度》	深天健[2013]28号	2013年4月7日
	公司《企业负责人职务消费管理办法》	深天健[2013]48号	2013年6月27日
	业务管理	公司《年度质量、安全（消防安全）工作计划和目标管理制度》等14项工程管理体系制度	深天健[2013]34号
公司《技术创新管理制度》等6项技术管理体系制度		深天健[2013]35号	2013年5月22日
公司《市场拓展管理规定》		深天健[2013]19号	2013年3月26日
公司《规划设计管理制度》		深天健[2013]38号	2013年5月27日
公司《物业移交与维修管理规定》		深天健[2013]7号	2013年1月21日
公司《客户投诉处理管理规定》		深天健[2013]66号	2013年10月10日
公司《设计巡检管理规定》		深天健[2013]75号	2013年12月3日
公司《规划建筑方案评审管理规定》		深天健[2013]76号	2013年12月3日
公司《材料选型定板管理规定》		深天健[2013]77号	2013年12月3日
公司《施工项目材料管理规定》		深天健[2013]56号	2013年7月26日

3、公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

4、公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

(1) 公司治理专项活动开展情况

公司按照证监会有关加强上市公司治理专项活动的要求，坚持不断地完善公司治理结构、提升公司治理水平。报告期内，公司进一步巩固专项治理活动的成果，确保规范运作。

(2) 内幕信息知情人登记管理制度的制定及实施情况

根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》、深圳证监局《关于建立内幕信息知情人登记管理制度的通知》和深交所《信息披露业务备忘录第 34 号—内幕信息知情人员登记管理事项》等文件要求，公司结合实际，制定了《内幕信息及知情人管理制度》，2009 年 10 月 22 日经第五届董事会第三十一次会议审议通过（详见 2009 年 10 月 24 日公告）。

报告期内，公司严格遵守《内幕信息及知情人管理制度》和有关规定，严格控制内部信息的传递，做好内幕信息知情人的登记、备案工作。严格执行对外部单位报送信息以及外部信息使用人的各项监管要求，及时填报《上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息情况表》，并做好备案。公司持续深入开展内幕信息管理专项活动，通过法律法规学习、参与监管部门培训、内组织专题培训等多种形式强化公司全体人员的内幕交易防控意识。公司董事、监事、高级管理人员不存在违规买卖公司股票的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 05 月 10 日	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； 11、听取 2012 年公司独立董事述职报告。	通过	2013 年 05 月 11 日	证券时报、上海证券报、巨潮资讯网

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 08 月 23 日	1、关于修订<公司章程>有关条款的议案； 2、关于收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案。	通过	2013 年 08 月 24 日	证券时报、上海证券报、巨潮资讯网

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
黄 辉	10	1	9	0	0	否
潘同文	10	1	9	0	0	否
郭 刚	10	2	8	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

连续两次未亲自出席董事会的说明：不存在

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，独立董事充分参与上市公司的重大决策和经营管理，对公司战略规划、内控建设、重大项目投资决策、变更审计机构、修订《公司章程》、高管聘任与考核评价、担保事项、关联交易事项、非公开发行股票等事项发表独立意见，为公司发展出谋划策，为维护公司整体利益，特别是维护中小股东的合法权益，独立履行职责，发挥了重要作用。公司采纳了独立董事提出的各项意见和建议，独立意见已登载在中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网上（www.cninfo.com.cn）。

4、独立董事现场办公及实地考察情况

为全面了解公司经营情况，切实履行职责，独立董事一方面与公司董事、董事会秘书、财务负责人及其他相关工作人员保持日常联系，了解公司日常生产经营情况；另一方面，利用股东大会、董事会期间或专程前往公司重点项目所在地实地考察，调研生产经营情况。

时间	为期天数	地点	履职情况
2013.1.7	1 天	办公场所	独立董事与会计师事务所对公司 2012 年财务报告及内部控制有效性审计工作时间计划、审计工作中的重要问题进行了沟通。
2013.3.27	1 天	龙岗项目	独立董事向公司管理层及有关部门详细了解公司生产经营管理情况，并查阅相关资料。同日，独立董事考察了阳光天健城、天健商业街、威斯特酒店等公司位于深圳龙岗区的重点房地产和商业项目，并楼盘销售及商业街招商工作提出了建议。
2013.4.5	1 天	办公场所	独立董事向公司管理层及有关部门详细了解公司生产经营管理情况，并查阅相关资料。
2013.5.10	1 天	办公场所	独立董事向公司管理层及有关部门详细了解公司生产经营管理情况，并查阅相关资料。
2013.6.10 至 2013.6.15	5 天	办公场所	独立董事参与公司“十二五”规划的中期评估工作，对公司的经营现状进行分析诊断，并对“十二五”中后期的发展提出意见和建议。
2013.7.11	1 天	办公场所	独立董事黄辉与公司投资部门研究公司收购兆方汽车公司的有关事项，并就收购方面的法律问题提出意见和建议。
2013.8.23	1 天	办公场所	独立董事向公司管理层及有关部门详细了解公司生产经营管理情况，并查阅相关资料。
2013.10.14	1 天	办公场所	独立董事郭刚向公司管理层及有关部门详细了解公司生产经营管理情况，并查阅相关资料。
2013.11.18	1 天	办公场所	独立董事黄辉参与公司非公开发行专题会议，对相关注意事项提出建议。
2013.12.20	1 天	天健商务大厦	独立董事潘同文考察天健商务大厦项目，对商务大厦招商提出建议，并向公司管理层及财务部门详细了解公司生产经营管理情况。

5、独立董事 2013 年度发表独立意见情况

序号	发表时间	会议届次	审议事项	意见类型
1	2013. 2. 5	七届董事会第二次会议	关于聘任公司高级管理人员的议案	同意
			关于对部分资产计提减值准备的议案	同意
2	2013. 3. 27	七届董事会第四次会议	关于 2012 年度公司内部控制自我评价报告的议案	同意
			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	同意
			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	同意

			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	同意
			关于对公司累计和当期对外担保等情况的独立意见	同意
			关于对公司控股股东及其他关联方占用资产情况的独立意见	同意
3	2013. 8. 2	七届董事会第七次会议	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	同意
			关于修订《公司章程》有关条款的议案	同意
			关于公司收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案	同意
4	2013. 8. 27	七届董事会第八次会议	关于变更2013年度审计机构的议案	同意
5	2013. 10. 14	七届董事会第九次会议	关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案	同意
			关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案	同意
			关于公司非公开发行股票预案的议案	同意
			关于批准《非公开发行股票之认股协议》的议案	同意
			公司非公开发行股票预案的议案	同意
			关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案	同意
			关于本次非公开发行股票募集资金使用可行性报告的议案	同意
			关于修订公司《募集资金管理办法》的议案	同意
6	2013. 10. 22	七届董事会第十次会议	关于修改公司及所属子公司向工商银行、建设银行、北京银行申请授信额度及担保事项的议案	同意
7	2013. 11. 26	七届董事会第十一次会议	关于向控股股东借款的议案	同意

6、独立董事在 2013 年年度审计中所做的工作

独立董事在公司2013年年度审计过程中，勤勉尽责，认真履行了相关责任和义务。在2013年度年报审计期间，审计委员会召开会议2次，与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）沟通审计工作安排和重要财务问题。在整个年度报告审计过程中，督促审计机构严格按照审计计划安排审计工作，确保审计工作的按时完成。

7、独立董事在保护社会公众股东合法权益等方面所做的工作

(1) 关注公司信息披露工作，对信息披露的及时性进行有效的监督和核查。督促公司严格按照《股票上市规则》《信息披露管理制度》等有关规定披露信息，确保真实、准确、及时、完整、公平。

(2) 审慎行使表决权，保护投资者合法权益。认真审核提交董事会审议的各项议案和相关资料，独立、客观、审慎地行使表决权，维护公司和中小股东的合法权益，促进董事会决策的科学性和客观性。

(3) 督促公司规范运作，加强内控体系建设，对内审工作提出意见和建议。

(4) 主动了解、调查公司经营管理情况，保持与公司管理层的沟通顺畅，对公司重点项目进行实地考察，深入了解公司生产经营和运作情况。

(5) 加强自身学习，提高履职能力。积极参加监管部门及公司组织的培训活动，加深对法律法规尤其是涉及到规范公司治理结构、内幕交易防控、保护社会公众股东合法权益等方面的认识和理解，不断提高履职能力。

独立董事的履职得到了公司的全力支持与配合，并提供了独立董事履职所需的一切必要条件。第七届董事会独立董事将继续严格按照法律法规和监管规定的规定和要求，忠实、勤勉、尽责地履行独立董事职责，为公司发展提供更多具有建设性的意见，为提高董事会决策科学性，为公正客观地维护广大投资者特别是中小投资者利益，为促进公司稳健发展，发挥积极作用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会战略与预算委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会四个委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及各专门委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责，加强了董事会决策的科学性，提高了董事会决策质量。

1、董事会战略与预算委员会履职情况

(1) 现任战略与预算委员会成员

公司第七届董事会战略与预算委员会由辛杰、宋扬、胡皓华、潘同文、郭刚5名董事组成，其中独立董事2人，主任委员由董事长辛杰担任。

(2) 召开会议及履职情况

报告期内，董事会战略委员会召开了4次会议，履职情况如下：

时间	会议届次	会议地点	讨论和研究事项
2013. 3. 20	董事会战略与预算委员会 2013年第一次会议	通讯方式召开	1、关于2013年度公司投资计划的议案； 2、关于2013年度公司财务预算报告的议案。
2013. 8. 1	董事会战略与预算委员会 2013年第二次会议	通讯方式召开	1、公司“十二五”发展战略规划中期评估报告
2013. 10. 14	董事会战略与预算委员会 2013年第三次会议	公司21楼 会议室	1、关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案； 2、关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案； 3、关于批准《非公开发行股票之认股协议》的议案； 4、关于公司非公开发行股票预案的议案； 5、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案； 6、关于本次非公开发行股票募集资金使用可行性报告的议案。
2013. 12. 6	董事会战略与预算委员会 2013年第四次会议	通讯方式召开	1、关于2014年度公司财务预算报告的议案

2、董事会提名委员会履职情况

(1) 现任提名委员会成员

公司第七届董事会提名委员会由黄辉、辛杰、童庆火、潘同文、郭刚5名董事组成，其中独立董事3人，主任委员由独立董事黄辉担任。

(2) 召开会议及履职情况

报告期内，董事会提名委员会召开了1次会议，对公司董事和高管的人选、任职资格和提名程序进行全面审查。履职情况如下：

时间	会议届次	会议地点	讨论和研究事项
2013. 2. 5	董事会提名委员会 2013年第一次会议	通讯方式召开	1、关于聘任公司高级管理人员的议案
期后事项			
2014. 1. 11		天健商务大厦 4楼会议室	三位独立董事参加公司副总经理公开选聘，并担任评委。
2014. 2. 14	董事会提名委员会 2014年第一次会议	通讯方式召开	1、关于推荐公司副总经理候选人的议案

3、董事会审计委员会履职情况

(1) 现任审计委员会成员

公司现任审计委员会成员由潘同文、宋扬、童庆火、黄辉、郭刚5名董事组成，其中独立董事3名，主任委员由独立董事潘同文担任。

(2) 召开会议及履职情况

董事会制定了《审计委员会年报工作规程》，规范了董事会审计委员会在公司年报编制和披露过程的监督程序和流程。审计委员会本着勤勉尽责的原则，负责内、外审计的沟通、监督和核查工作。

报告期内，审计委员会召开会议3次，履职情况如下：

时间	会议届次	会议地点	讨论和研究事项
2013. 1. 7	董事会审计委员会 2013年第一次会议	公司21楼会议室	1、关于财务报告及内控审计的沟通会
2013. 3. 20	董事会审计委员会 2013年第二次会议	通讯方式召开	1、关于公司 2012 年度财务会计报告表决的议案； 2、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； 3、关于 2012 年度公司内部控制自我评价报告的议案； 4、关于续聘2013年度公司财务审计机构及支付报酬的议案； 5、关于续聘2013年度公司内控审计机构及支付报酬的议案； 6、关于 2013 年度公司内部控制规范化建设工作计划的议案。
2013. 8. 27	董事会审计委员会 2013年第三次会议	通讯方式召开	1、关于变更 2013 年度审计机构的议案
期后事项			

2014.1.10	董事会审计委员会 2014年第一次会议	公司21楼会议室	1、关于增加公司 2013 年年度审计报酬的议案； 2、关于财务报告及内控审计的沟通。
2014.3.24	董事会审计委员会 2014年第二次会议	公司21楼会议室	1、关于对公司 2013 年度财务会计报告表决的议案； 2、关于 2013 年度公司内部控制自我评价报告的议案； 3、关于审计机构从事公司 2013 年度财务审计及内控审计工作的议案； 4、关于续聘2014年度公司财务审计机构及支付报酬的议案； 5、关于续聘2014年度公司内控审计机构及支付报酬的议案； 6、关于2013年度公司全面风险管理年度报告的议案； 7、关于2014年度公司内部控制规范化建设工作计划的议案； 8、关于修订公司内部控制评价管理规定的议案； 9、通报《关于2013年度公司内审工作总结及2014年度内审工作计划》。

审计委员会在公司2013年财务报告过程中发挥了监督作用，维护了审计的独立性。

(3) 审计委员会关于公司2013年度财务会计报告表决的决议

公司董事会审计委员会认为：公司财务报表已按照企业会计准则及公司有关财务制度的规定编制，在所有重大方面公允地反映了公司2013年12月31日的财务状况、2013年度的经营成果和现金流量、2013年内控制情况。

(4) 审计委员会关于续聘2014年度公司财务审计机构及支付报酬的决议

公司董事会审计委员会认为：瑞华会计师事务所作为公司聘请的财务审计机构，能按照中国注册会计师审计准则要求，遵守会计师事务所的职业道德规范，客观、公正地对公司会计报表发表意见，提议续聘瑞华会计师事务所为公司2014年度财务审计机构，建议2014年度审计报酬为人民币80万元。

(5) 审计委员会关于续聘2014年度公司内控审计机构及支付报酬的决议

公司董事会审计委员会认为：瑞华会计师事务所作为公司聘请的内控审计机构，能按照《企业内部控制审计指引》的要求，公正、客观地对公司财务报告内部控制有效性发表审计意见，提议续聘瑞华会计师事务所为公司2014年度内控审计机构，建议2014年度审计报酬为人民币32万元。

附：审计委员会关于审计机构从事2013年度公司财务审计及内控审计工作的总结报告

审计委员会关于审计机构从事2013年度财务审计及内控审计工作的总结报告

公司董事会：

根据《审计业务书》的约定，瑞华会计师事务所对公司财务报告进行了审计，包括公司2013年12月31日资产负债表、2013年度利润表、现金流量表和股东权益变动表及财务报表附注、财务报告内部控制等。在审计期间，审计委员会和公司内部审计部门、财务部进行了跟踪和大力配合；审计结束后，会计师事务所出具了标准审计报告。现将会计师事务所从事公司的年度审计工作总结如下：

一、基本情况

根据《公司章程》的规定及公司2013年第七届董事会第八次决议，2014年1月，会计师事务所与公司管理层进行了必要沟通，通过对公司内部控制等情况了解后，与公司签署了《审计业务约定书》、《内部控制审计业务约定书》。《审计业务约定书》规定2013年度审计费用为60万元人民币，《内部控制审计业务约定书》规定内控审计费用为32万元人民币，不存在或有收费项目。

审计委员会在年审注册会计师进场前认真审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表符合《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》的要求，真实、完整反映了公司2013年12月31日财务状况、2013年度的经营成果和现金流量及内部控制等情况，通知会计师事务所按照审计工作安排就上述报表开展年度审计。

会计师事务所审计小组于2013年11月15日-2013年12月20日预审，2014年1月5日进入公司开始年度审计。

2014年1月10日，审计委员会召开了与年审注册会计师现场见面沟通会，充分听取了公司管理层关于公司年度生产经营情况和重大事项的进展情况。审计期间，审计委员会加强与年审会计师的沟通，督促其在约定期限内提交审计报告。

2014年3月24日，审计委员会在会计师事务所出具初步审计意见后，以现场方式召开审计委员会会议，与会计师事务所进行了沟通，并再次审阅财务会计报表，认为在所有重大方面真实、完整反映了公司2013年12月31日财务状况及2013年度的经营成果和现金流量情况，审计小组完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了标准审计报告（意见稿）。

二、对会计师事务所执行审计业务的会计师遵守职业道德基本原则的评价

会计师事务所未获取除约定的审计费用以外的任何现金及其他任何形式的经济利益；审计小组成员和公司决策层之间不存在关联关系。本次审计工作中，瑞华会计师事务所始终保持了形式上和实质上的双重独立，遵守了职业道德准则中关于保持独立性的要求。

三、对审计计划、程序及审计报告意见的评价

1、审计工作计划的评价

在本年度审计过程中，审计委员会与会计师事务所进行了充分的协商安排；在此基础上，审计小组制订总体审计策略和具体审计计划，为完成审计任务和降低审计风险作了充分的准备。

2、具体审计程序执行的评价

审计小组在审计过程中实施了风险评估程序、控制测试和实质性程序。执行风险评估程序时，执行了询问、检查、穿行测试等审计程序，了解公司财务报告内部控制的完整性、设计的合理性和是否执行。在此基础上，确定进一步审计程序的性质、时间和范围。实施控制测试时，审计小组执行了检查、观察等审计程序，获得了内部控制运行有效性的审计证据；实施实质性程序中，审计人员执行了细节测试和实质性分析程序，为各类交易、账户余额、列报认定等获取了充分适当的审计证据。

3、对注册会计师发表的审计意见的评价

在本年度审计中，审计小组按照中国注册会计师审计准则的要求执行了恰当的审计程序，为发表意见获取了充分、适当的审计证据。审计小组基于对审计证据得出的结论，对公司财务报表发表了标准无保留审计意见。我们认为注册会计师发表的审计意见是恰当的。

四、对是否继续保持客户关系等相关建议

为保持财务审计工作的连续性，同时鉴于瑞华会计师事务所在公司2013年度的审计工作中，工作严谨、客观、公允、独立，体现了良好的职业规范和操守，建议继续聘任该会计师事务所为公司2014年度的财务审计机构。

参考公司以往年度支付该所的报酬及市场行情，经与该所初步协商，建议支付2014年度审计报酬为人民币80万元，内控审计报酬为32万元。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

(1) 现任薪酬与考核委员会成员

公司第六届董事会薪酬与考核委员会由黄辉、胡皓华、潘同文、郭刚4名董事组成，其中独立董事3人，主任委员由独立董事黄辉担任。

(2) 召开会议及履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会召开会议3次，履职情况如下：

时间	会议届次	会议地点	审议事项
2013. 2. 5	董事会薪酬与考核委员会 2013 年第一次会议	通讯方式召开	1、公司高级经营管理人员考核评价管理制度； 2、关于对高管（高建柏、刘德树）任期和年度业绩的考核评价
2013. 5. 30	董事会薪酬与考核委员会 2013 年第二次会议	通讯方式召开	1、关于对宋扬总经理试用期间的考核评价意见
2013. 8. 1	董事会薪酬与考核委员会 2013 年第三次会议	通讯方式召开	1、公司董事、监事、高级管理人员2012年度薪酬分配方案

(3) 成员调整情况

报告期内，根据《公司章程》及董事会人员变动情况，董事会薪酬与考核委员会进行了一次调整，调整情况如下：

2013年4月12日，公司第七届董事会第五次会议审议通过了《关于调整公司董事会薪酬与考核委员会成员的议案》，调整后的薪酬与考核委员会由黄辉、胡皓华、潘同文、郭刚4名董事组成，主任委员由独立董事黄辉担任。

5、董事会会议情况及决议内容

报告期内共召开 10 次董事会，具体情况如下：

序号	召开时间	会议地点	会议届次	会议决议及审议内容
1	2013-2-5	通讯方式	第七届董事会第二次会议	《关于第七届董事会第二次会议的决议》，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》
2	2013-3-22	通讯方式	第七届董事会第三次会议	《关于第七届董事会第三次会议的决议》，审议如下议案： 1、《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》
3	2013-3-27	深圳市龙岗区天健威斯特酒店会议室	第七届董事会第四次会议	《关于第七届董事会第四次会议的决议》，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

				<p>控审计工作的议案》;</p> <p>8、《关于 2012 年度公司内部控制自我评价报告的议案》;</p> <p>9、《关于 2012 年度公司独立董事履行职责情况的议案》;</p> <p>10、《关于 2013 年度公司财务预算报告的议案》;</p> <p>11、《关于 2013 年度公司投资计划的议案》;</p> <p>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》;</p> <p>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》;</p> <p>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》;</p> <p>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》;</p> <p>16、《关于 2013 年度公司内部控制规范化建设工作计划的议案》</p>
4	2013-4-12	通讯方式	第七届董事会第五次会议	<p>《关于第七届董事会第五次会议的决议》，审议如下议案：</p> <p>1、《关于授权适时减持莱宝高科股票的议案》;</p> <p>2、《关于调整公司董事会薪酬与考核委员会成员的议案》;</p> <p>3、《关于召开公司 2012 年度股东大会的议案》</p>
5	2013-4-19	通讯方式	第七届董事会第六次会议	<p>《关于第七届董事会第六次会议的决议》，审议如下议案：</p> <p>1、《关于 2013 年第一季度报告的议案》</p>
6	2013-8-2	通讯方式	第七届董事会第七次会议	<p>《关于第七届董事会第七次会议的决议》，审议如下议案：</p> <p>1、《关于 2013 年半年度报告及其摘要的议案》;</p> <p>2、《关于修订<公司章程>有关条款的议案》;</p> <p>3、《关于董事、监事及高级管理人员 2012 年度薪酬的议案》;</p> <p>4、《关于公司收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案》;</p> <p>5、《关于召开公司 2013 年度第一次临时股东大会的议案》</p>
7	2013-8-27	通讯方式	第七届董事会第八次会议	<p>《关于第七届董事会第八次会议的决议》，审议如下议案：</p> <p>1、《关于变更 2013 年度审计机构的议案》</p>
8	2013-10-14	公司 21 楼会议室	第七届董事会第九次会议	<p>《关于第七届董事会第九次会议的决议》，审议如下议案：</p> <p>1、《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》;</p> <p>2、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》;</p> <p>3、《关于批准<非公开发行股票之认股协议>的议案》;</p> <p>4、《公司非公开发行股票预案的议案》;</p> <p>5、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案》;</p> <p>6、《关于本次非公开发行股票募集资金使用可行性报告的议案》;</p> <p>7、《关于修订公司<募集资金管理办法>的议案》</p>

9	2013-10-18	通讯方式	第七届董事会第十次会议	《关于第七届董事会第十次会议的决议》，审议如下议案： 1、《关于 2013 年第三季度报告的议案》； 2、《关于修改公司及所属子公司向工商银行、建设银行、北京银行申请授信额度及担保事项的议案》
10	2013-11-25	通讯方式	第七届董事会第十一次会议	《关于第七届董事会第十一次会议的决议》，审议如下议案： 1、《关于向控股股东借款的议案》

五、监事会工作情况

（一）工作概述

2013 年，公司监事会全体成员按照《公司法》、《股票上市规则》、《公司章程》、《监事会议事规则》等规定和要求，认真地履行了自身职责，依法独立行使职权，促进公司规范运作，维护公司、股东及员工的合法权益。监事会对公司财务、股东大会决议执行情况、董事会重大决策程序及公司经营管理活动的合法合规性、董事及高级管理人员履行职务情况等进行了监督和检查，以促进公司持续、健康发展。

1、公司依法运作情况

报告期内公司依法运作，公司股东大会、董事会的召开及决策程序符合法律、法规和《公司章程》的有关规定；公司建立了较为完善的内部控制制度，董事、经理及其他高级管理人员在履行公司职务时勤勉尽责，没有发现违反法律、法规、《公司章程》和损害公司利益及股东利益的行为。

2、检查公司财务情况

报告期内，公司财务核算管理严格执行《会计法》、《企业会计准则》等法律法规，财务会计内控制度健全，财务报告无重大遗漏、虚假记载和误导性陈述。公司定期财务报告真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、现金流量和重大风险提示情况；瑞华会计师事务所出具的 2013 年标准无保留意见审计报告，客观、公正、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、关于对公司内部控制自我评价报告的意见

监事会对公司内部控制自我评价报告进行了认真审核，监事会认为：公司根据中国证监会及深圳证监局、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，结合公司实际情况，在内部控制的健全和完善方面开展了卓有成效的工作，已建立了完整、规范、有效的内部控制体系并严格执行，为公司稳定发展提供了合理保证。公司内部控制组织机构人员按照要求认真履行职责，公司的风险管控能力和执行力有了较大幅度的提升。综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价报告符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及其相关文件的要求，对公司内部控制评价范围、缺陷认定标准等作了介绍和说明，评价结果全面、真实、客观地反映了公司内部控制的真实情况。

4、关于收购、出售资产情况

（1）收购资产情况

2013 年 8 月 2 日，公司第七届董事会第七次会议审议通过了《关于收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案》，公司通过股权收购方式获得了深圳市兆方汽车服务有限公司的 100% 股权，成为公司控股子公司，本次收购有利于公司发展产业地产业务。

（2）出售资产情况

报告期内，公司无出售资产情况。

5. 公司关联交易情况

根据经营发展的实际需要，经公司 2013 年第七届董事会第十一次会议审议通过，决定向控股股东深圳市国资委借款人民币 1 亿元，借款期限为一年，借款日期为 2013 年 12 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日（根据实际到账时间相应调整），按照银行同期贷款基准利率支付利息。详情请参阅公司 2013 年 11 月 26 日披露的公告。

6. 关于公司经营管理情况

报告期内公司围绕着“十二五”战略规划，制定“提速和聚焦主业”的发展战略，经营性盈利体现了较好的增势，公司盈利能力及经营管理水平都明显表现为提速态势。在全集团上下的共同努力下，各行业经济指标完成情况都取得了历史性进步：建筑施工业务市场拓展迎难而上，取得较好成绩，实现营业收入 31.33 亿元，较上年同期增加 9.18 亿元，同比增长 41.40%；房地产行业土地拓展和营销都取得较好成绩，实现营业收入 15.65 亿元，较上年同期增加 5.88 亿元，同比增长 60.20%；商业运营与物业服务品质逐步提升，实现租赁收入 1.07 亿元，较上年同期增加 0.18 亿元，同比增长 20.25%。

（二）监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开六次会议，具体情况如下：

序号	召开时间	会议届次	审议内容
1	2013 年 3 月 27 日	第七届第二次会议	《关于 2012 年度财务决算的议案》 《关于 2012 年度利润分配的预案》 《关于 2012 年度报告及其摘要的议案》 《2012 年度公司监事会工作报告》 《2012 年度内部控制自我评价报告》
2	2013 年 4 月 19 日	第七届第三次会议	《关于刘明伟先生辞去公司监事会监事和监事会主席职务的议案》 《关于推荐肖杰安为公司监事候选人的议案》 《关于 2013 年第一季度报告的议案》
3	2013 年 5 月 10 日	第七届第四次会议	《关于选举肖杰安为监事会主席的议案》
4	2013 年 8 月 2 日	第七届第五次会议	《关于 2013 年半年度报告及其摘要的议案》
5	2013 年 10 月 14 日	第七届第六次会议	《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》 《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》 《公司非公开发行股票预案的议案》
6	2013 年 10 月 18 日	第七届第七次会议	《关于 2013 年第三季度报告的议案》

（三）监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司不存在向控股股东报送未公开信息等违反公司治理准则的非规范行为。

七、同业竞争情况

公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争的情况。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为有效评价公司高级管理人员的专业水平、管理能力、创新能力与工作实绩，公司根据《薪酬管理办法》，制定了《董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》和《高级经营管理人员考核评价管理办法》，并建立了与之配套的考评与激励体系，对调动公司高级管理人员的积极性和创造性，提高企业经营管理水平，起到了很大作用。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司董事会授权内部审计机构负责内部控制评价的具体组织实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和单位进行评价，并成立内部控制工作小组，包括内部控制工作领导小组和内部控制工作执行小组。内部控制工作领导小组是董事会领导下的公司内控体系建设组织、协调机构，负责建立健全公司内部控制体系，组织、协调公司内部控制的实施，协助董事会开展内部控制评价工作，配合公司监事会监督内控建设及执行。董事长辛杰担任领导小组组长，领导小组就内控建设和评价的总体情况向董事会报告。内部控制工作执行小组是协助领导小组开展内控工作的实施机构，协助领导小组具体落实内部控制体系的建设和实施工作。详见公司《2013 年度内部控制自我评价报告》。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织公司内部控制的日常运行。

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

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则》、财政部、证监会等五部委印发的《企业内部控制基本规范》（财会【2008】7 号）、《企业内部控制配套指引》（财会【2010】11 号）、财政部《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）、《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）等相关法律、法规和规章制度的要求，建立了科学的、有效的、规范的财务内部控制体系，并结合行业特性及公司自身生产经营特点，建立了一套完整且执行有效的会计核算和财务管理制度体系。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 29 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	内容详见公司在巨潮资讯网披露的《2013 年度内部控制自我评价报告》

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深圳市天健(集团)股份有限公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	内容详见公司在巨潮资讯网披露的《2013 年度内部控制审计报告》

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司于 2010 年 4 月 16 日召开第六届董事会第五次会议，制定了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息重大差错的定义、种类、范围、具体认定标准、差错更正的决策程序、信息披露要求、责任认定程序和惩处措施都予以明确规定。报告期内，公司认真执行了该制度，切实提高了年报信息披露的质量和透明度。

报告期内，公司未发生财务信息更正情况。

附 1：《2013 年度内部控制自我评价报告》

附 2：《2013 年度内部控制审计报告》

附 3：《2014 年度公司内部控制规范化建设工作计划》

深圳市天健（集团）股份有限公司 2013 年度内部控制自我评价报告

深圳市天健（集团）股份有限公司全体股东：

根据财政部、证监会等五部委印发的《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）、《企业内部控制配套指引》（财会[2010]11号）、财政部《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）、《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）、证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号——年度内部控制评价报告的一般规定》（证监会公告[2014]1号）等规定和要求，结合本公司（以下简称“公司”）内部控制制度和内部控制评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司2013年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

一、董事会声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织公司内部控制的日常运行。

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

二、内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷；董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

三、内部控制评价工作情况

（一）内部控制评价范围

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。2013年度内部控制评价范围涵盖公司本部及下属分、子公司。纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的100%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的100%。纳入评价范围的主要业务和事项包括：

公司治理层面:公司治理结构、组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、内部审计、企业文化。

业务流程层面:资金活动、招标采购、工程管理、资产管理、销售业务、成本管理、担保业务、重大投资、关联交易、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统建设、信息披露、绩效考核和对子公司的管理控制等。

重点关注的高风险领域主要包括资金收支业务、大宗材料采购业务、工程招投标业务、工程项目分包业务、重大投资业务、房地产销售业务等。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面,不存在重大遗漏。

(二) 内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据企业内部控制规范体系及公司内部相关规章制度,组织开展内部控制评价工作。内部控制评价工作主要采取“企业自查”和“重点检查”两种方法相结合的方式,即公司本部及下属分、子公司以自查为主;公司内控评价小组进行重点抽查为辅,确保公司内部控制工作得到全面、客观、有效的评价。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求,结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素,区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制,研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准,并与以前年度保持一致。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下:

1、财务报告内部控制缺陷认定标准

公司采用定性和定量相结合的方法将财务报告内部控制缺陷划分为重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷。

(1) 公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下:

重大缺陷的定性认定主要是:

①董事、监事和高级管理人员舞弊。

②公司更正已公布的财务报告。

③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报,而内部控制在运行过程中未能发现该错报。

④审计委员会对内部控制的监督无效。

⑤一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致公司的内部控制不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。财务报告的重要性水平由审计委员会确定。

⑥会计差错金额直接影响盈亏性质。

⑦监管部门认定的财务报告存在重大会计差错的情形。

重要缺陷是一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致公司的内部控制不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽未达到和超过重要性水平,将被认定为财务报告内部控制的重要缺陷。

一般缺陷是指除重大缺陷和重要缺陷之外的其他缺陷。

(2) 公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下:

项目	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
资产潜在错报	错报 \geq 公司合并会计报表资产总额的1%	公司合并会计报表资产总额的0.5% \leq 错报 $<$ 公司合并会计报表资产总额的1%	错报 $<$ 公司合并会计报表资产总额的0.5%
营业收入潜在错报	错报 \geq 公司合并会计报表营业收入的1%	公司合并会计报表营业收入的0.5% \leq 错报 $<$ 公司合并会计报表营业收入的1%	错报 $<$ 公司合并会计报表营业收入的0.5%
净资产潜在错报	错报 \geq 公司合并会计报表净资产的2%	公司合并会计报表净资产的1% \leq 错报 $<$ 公司合并会计报表净资产的2%	错报 $<$ 公司合并会计报表净资产的1%
利润总额潜在错报	错报 \geq 公司合并会计报表利润总额的5%	公司合并会计报表利润总额的3% \leq 错报 $<$ 公司合并会计报表利润总额的5%	错报 $<$ 公司合并会计报表利润总额的3%

2、非财务报告内部控制缺陷认定标准

非财报中内部控制是针对除财务报告目标之外的其他目标的内部控制，一般包括战略目标、资产安全目标、经营目标、合规目标等。根据其对内部控制目标实现的影响程度认定为一般缺陷、重要缺陷和重大缺陷。

(1) 定性标准

重大缺陷定性标准如下：

- ①缺乏集体决策程序。
- ②决策程序不科学。
- ③违反国家法律法规。
- ④管理人员或技术人员纷纷流失。
- ⑤媒体负面新闻频现，且影响较大。
- ⑥内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。
- ⑦重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

重要缺陷定性标准如下：

- ①决策程序不够完善。
- ②公司内部管理制度未得到有效执行，形成损失。
- ③媒体负面新闻频现，且有一定影响。
- ④内部控制评价存在的一般缺陷未得到整改。

一般缺陷不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。

(2) 定量标准

非财报中内部控制缺陷的定量认定标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量认定标准执行。

非财务报告内部控制缺陷认定标准一经确定，在不同评价期间必须保持一致，不得随意变更。

(三) 内部控制缺陷认定及整改情况

1、财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述财务报告内部控制缺陷的认定标准,报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

2、非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述非财务报告内部控制缺陷的认定标准,报告期内未发现公司非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

四、其他内部控制相关重大事项说明

报告期内，公司不存在其他可能对投资者理解内部控制自我评价报告、评价内部控制情况或进行投资决策产生重大影响的其他内部控制信息。

公司董事长（签字）：辛杰

2014年3月27日

2013 年度内部控制审计报告

瑞华专审字[2014]48320002 号

深圳市天健(集团)股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了深圳市天健(集团)股份有限公司（以下简称“贵公司”）2013 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。

一、贵公司对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是贵公司董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，深圳市天健(集团)股份有限公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：殷建民

中国·北京

中国注册会计师：王焕森

二〇一四年三月二十七日

2014年度公司内部控制规范化建设工作计划

2014年度公司将在巩固2013年度内控建设工作成果的基础上，持续推进内部控制体系的建设工作，主要从以下几个方面开展内部控制工作：

一、全面完成公司《内控手册》的建设

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和要求，按照董事会通过的《内部控制规范实施工作方案》，继续推进公司二期内控各项工作，确保上半年完成二期内控手册，并通过内部控制风险管理信息系统发布实施，进一步完善公司内部控制体系。

二、修改完善相关管理制度流程

针对经营管理中存在的制度缺失或不到位的制度流程，进行修改完善，逐步规范公司经营管理。如合同业务管理规定等制度流程的修改。

三、扎实开展内控自评价工作

采取内控评价小组稽查、企业自查、各单位交叉检查相结合的方式，在公司开展多次或多种形式的内控自评价工作，充分评价内部控制设计和运行的有效性，并对评价中发现的问题进行整改，持续优化《内控手册》，更好地指导公司生产经营。

四、加强内部控制制度和流程执行情况审计

积极配合公司内部控制体系的建设，及时开展内部控制评价审计，主要包括公司内关键业务流程控制审计、所属单位内控制度执行情况审计，高风险领域控制流程是否有效执行审计，改善流程效率低下的问题，使内部控制得到逐步优化。

五、配合会计师事务所做好内部控制的审计工作

配合会计师事务所做好2014年度内控审计工作，就公司内控体系建设及实施情况及时进行沟通，确保内部控制审计报告披露信息真实、准确。

六、加强内部控制相关知识学习

进一步学习企业内部控制方面的知识，提高内控管理人员素质，更好的落实内控各项工作。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 3 月 27 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所
审计报告文号	瑞华审字[2014]48320009 号
注册会计师姓名	殷建民、王焕森

审计报告正文附后

第十一节 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）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）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。

董事长（签字）：辛杰

深圳市天健（集团）股份有限公司董事会

二〇一四年三月二十七日

深圳市天健（集团）股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2014]48320009号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	8
6、 利润表	10
7、 现金流量表	11
8、 股东权益变动表	12
9、 财务报表附注	13

审计报告

瑞华审字[2014]48320009 号

深圳市天健（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市天健（集团）股份有限公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：殷建民

中国·北京

中国注册会计师：王焕森

二〇一四年三月二十七日

合并资产负债表

2013年12月31日

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释七	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	1,843,504,064.82	1,140,039,548.68
交易性金融资产		-	-
应收票据	2	-	320,000.00
应收账款	3	284,474,796.21	272,134,972.52
预付款项	4	384,278,790.33	226,790,026.10
应收利息		-	-
应收股利	5	1,974,400.00	1,718,000.00
其他应收款	6	153,976,449.45	124,601,575.38
存货	7	4,483,665,947.27	4,216,217,065.05
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	8	38,744,357.54	42,788,892.47
流动资产合计		7,190,618,805.62	6,024,610,080.20
非流动资产：			
可供出售金融资产	9	877,421,252.40	1,163,057,954.48
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	10	66,557,000.00	36,557,000.00
投资性房地产	11	1,116,186,429.41	855,742,139.76
固定资产	12	239,491,624.47	147,046,192.02
在建工程	13	30,956,512.16	16,590,198.02
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	14	115,451,755.15	121,736,347.53
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	15	5,731,881.64	8,565,732.82
递延所得税资产	16	149,108,070.29	189,532,953.75
其他非流动资产	17	-	14,840,900.00
非流动资产合计		2,600,904,525.52	2,553,669,418.38
资产总计		9,791,523,331.14	8,578,279,498.58

合并资产负债表(续)

2013年12月31日

编制单位: 深圳市天健(集团)股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释七	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	19	1,780,000,000.00	1,920,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	20	936,151,226.79	742,933,264.73
预收款项	21	1,416,001,124.36	972,798,375.89
应付职工薪酬	22	104,659,072.38	104,946,948.38
应交税费	23	370,282,603.19	321,773,753.84
应付利息	24	26,353,055.49	21,305,555.53
应付股利		-	-
其他应付款	25	576,766,325.11	430,422,053.63
一年内到期的非流动负债	26	-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,210,213,407.32	4,514,179,952.00
非流动负债:			
长期借款		273,400,000.00	-
应付债券	27	680,000,000.00	500,000,000.00
长期应付款	28	11,818,002.95	30,091,716.93
专项应付款	29	3,000,000.00	3,000,000.00
预计负债	30	28,605,272.22	24,865,814.15
递延所得税负债	16	213,437,799.67	284,846,975.19
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,210,261,074.84	842,804,506.27
负债合计		6,420,474,482.16	5,356,984,458.27
股东权益:			
股本	31	552,530,794.00	502,300,722.00
资本公积	32	1,391,439,972.03	1,605,667,498.59
减: 库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	33	457,697,320.03	432,760,638.35
一般风险准备			
未分配利润	34	952,648,036.21	674,494,942.48
外币报表折算差额		6,744,685.04	6,071,238.89
归属于母公司股东的股东权益合计		3,361,060,807.31	3,221,295,040.31
少数股东权益		9,988,041.67	-
股东权益合计		3,371,048,848.98	3,221,295,040.31
负债和股东权益总计		9,791,523,331.14	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

合并利润表

2013 年度

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释七	本年数	上年数
一、营业总收入		4,513,914,439.77	3,080,578,508.36
其中：营业收入	35	4,513,914,439.77	3,080,578,508.36
二、营业总成本		4,063,867,086.28	2,864,809,980.60
其中：营业成本	35	3,436,713,179.30	2,393,018,632.30
营业税金及附加	36	396,240,881.33	257,909,048.50
销售费用	37	85,448,192.10	41,188,510.04
管理费用	38	132,913,430.64	135,467,525.23
财务费用	39	18,019,203.76	24,427,162.12
资产减值损失	40	-5,467,800.85	12,799,102.41
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）	41	14,369,481.20	45,985,425.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		464,416,834.69	261,753,953.06
加：营业外收入	42	8,059,767.53	41,843,212.12
减：营业外支出	43	3,155,834.66	233,902.25
其中：非流动资产处置损失		1,745,757.46	15,480.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		469,320,767.56	303,363,262.93
减：所得税费用	44	90,897,842.38	53,219,255.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		378,422,925.18	250,144,007.24
归属于母公司所有者的净利润		378,434,883.51	250,144,007.24
少数股东损益		-11,958.33	-
六、每股收益：		-	-
（一）基本每股收益		0.6849	0.4527
（二）稀释每股收益		0.6849	0.4527
七、其他综合收益	46	-213,554,080.41	-82,688,923.01
八、综合收益总额		164,868,844.77	167,455,084.23
归属于母公司所有者的综合收益总额		164,880,803.10	167,455,084.23
归属于少数股东的综合收益总额		-11,958.33	-

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

合并现金流量表

2013 年度

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释七	本年数	上年数
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		4,944,862,274.92	3,628,378,467.44
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	47 (1)	45,031,933.04	74,111,103.57
经营活动现金流入小计		4,989,894,207.96	3,702,489,571.01
购买商品、接受劳务支付的现金		3,494,591,375.87	2,332,213,537.33
支付给职工以及为职工支付的现金		252,235,451.04	242,341,105.30
支付的各项税费		396,712,365.43	346,583,198.24
支付其他与经营活动有关的现金	47 (2)	293,614,980.27	130,635,487.73
经营活动现金流出小计		4,437,154,172.61	3,051,773,328.60
经营活动产生的现金流量净额		552,740,035.35	650,716,242.41
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
取得投资收益收到的现金		14,113,081.20	15,395,081.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,562,721.83	2,490,257.64
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	47 (3)	-	73,154,910.27
投资活动现金流入小计		26,675,803.03	143,054,449.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		63,066,720.13	38,102,548.15
投资支付的现金		30,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		171,103.91	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		93,237,824.04	38,102,548.15
投资活动产生的现金流量净额		-66,562,021.01	104,951,900.96
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		2,155,000,000.00	2,000,000,000.00
发行债券收到的现金		180,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		2,335,000,000.00	2,500,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,939,540,046.24	2,513,818,587.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		178,173,451.96	188,105,928.24
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	47 (4)	-	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,117,713,498.20	2,703,924,516.01
筹资活动产生的现金流量净额		217,286,501.80	-203,924,516.01
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		703,464,516.14	551,743,627.36
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		1,843,504,064.82	1,140,039,548.68

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

合并所有者权益变动表

2013 年度

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	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	外币报表折算差额		
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、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	50,230,072.00	-214,227,526.56	--	--	24,936,681.68	-	278,153,093.73	673,446.15	9,988,041.67	149,753,808.67
(一)净利润		--	--	--	--	--	378,434,883.51	--	-11,958.33	378,422,925.18
(二)其它综合收益		-214,227,526.56	--	--	--	--	--	673,446.15	--	-213,554,080.41
上述(一)和(二)小计		-214,227,526.56	--	--	--	--	378,434,883.51	673,446.15	-11,958.33	164,868,844.77
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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	--	--	--	24,936,681.68	--	-100,281,789.78	--	--	-25,115,036.10
1、提取盈余公积		--	--	--	24,936,681.68	--	-24,936,681.68	--	--	--
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、本年年末余额	552,530,794.00	1,391,439,972.03	--	--	457,697,320.03		952,648,036.21	6,744,685.04	9,988,041.67	3,371,048,848.98

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

合并所有者权益变动表

2012 年度

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	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	外币报表折算差额		
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：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、本年增减变动金额(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) 其它综合收益		-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)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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

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

资产负债表

2013年12月31日

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释十三	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		1,249,070,282.28	900,625,098.97
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	300,000.00
应收账款	1	5,617,454.48	5,635,449.57
预付款项		266,815.11	306,988.98
应收利息		-	-
应收股利		1,974,400.00	1,718,000.00
其他应收款	2	1,729,678,429.21	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		3,008,552,818.87	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	3	1,607,129,911.00	1,545,129,911.00
投资性房地产		58,479,113.23	83,691,692.55
固定资产		8,739,259.96	9,866,532.97
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		1,034,621.82	859,779.74
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		10,446,435.94	10,159,197.98
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,685,829,341.95	1,649,707,114.24
资产总计		4,694,382,160.82	4,416,422,318.67

资产负债表(续)

2013年12月31日

编制单位: 深圳市天健(集团)股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释十三	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款		550,000,000.00	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		221,300.00	3,321,300.00
应付职工薪酬		25,205,995.35	30,015,156.97
应交税费		16,204,253.92	-5,718,530.87
应付利息		4,500,000.00	-
应付股利		-	-
其他应付款		2,020,133,567.07	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		2,616,514,216.34	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		2,616,514,216.34	2,562,806,154.86
股东权益:			
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		457,697,320.03	432,760,638.35
一般风险准备		-	-
未分配利润		308,170,931.91	159,085,904.92
股东权益合计		2,077,867,944.48	1,853,616,163.81
负债和股东权益总计		4,694,382,160.82	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

利润表

2013 年度

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释十三	本年数	上年数
一、营业收入	4	213,916,020.70	41,848,956.88
减：营业成本	4	29,353,054.82	15,279,731.03
营业税金及附加		45,389,459.24	10,861,959.80
销售费用		-	-
管理费用		42,085,828.48	33,931,745.34
财务费用		-4,138,756.32	-4,789,118.49
资产减值损失		-752,858.74	319,997.02
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）	5	146,603,755.58	109,291,380.09
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）		248,583,048.80	95,536,022.27
加：营业外收入		520,530.02	602,640.77
减：营业外支出		24,000.01	17,525.04
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		249,079,578.81	96,121,138.00
减：所得税费用		-287,237.96	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		249,366,816.77	96,121,138.00
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		249,366,816.77	96,121,138.00

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

现金流量表

2013 年度

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		211,886,874.53	51,276,386.89
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		392,132,845.00	1,339,506,051.47
经营活动现金流入小计		604,019,719.53	1,390,782,438.36
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		36,729,751.28	38,228,834.16
支付的各项税费		23,579,644.92	11,117,327.84
支付其他与经营活动有关的现金		16,203,601.46	11,358,974.47
经营活动现金流出小计		76,512,997.66	60,705,136.47
经营活动产生的现金流量净额		527,506,721.87	1,330,077,301.89
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
取得投资收益收到的现金		146,347,355.58	77,770,174.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	53,934.36
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		146,347,355.58	129,838,308.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,341,358.00	868,629.00
投资支付的现金		62,000,000.00	313,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		63,341,358.00	313,868,629.00
投资活动产生的现金流量净额		83,005,997.58	-184,030,320.09
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		650,000,000.00	850,000,000.00
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		650,000,000.00	850,000,000.00
偿还债务支付的现金		850,000,000.00	1,569,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		62,067,536.14	22,157,806.57
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		912,067,536.14	1,591,157,806.57
筹资活动产生的现金流量净额		-262,067,536.14	-741,157,806.57
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		348,445,183.31	404,889,175.23
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		1,249,070,282.28	900,625,098.97

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

所有者权益变动表

2013 年度

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	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、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	50,230,072.00	-	-	-	24,936,681.68	-	149,085,026.99	224,251,780.67
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	249,366,816.77	249,366,816.77
(二)其它综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	249,366,816.77	249,366,816.77
(三)所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	24,936,681.68	-	-100,281,789.78	-25,115,036.10
1、提取盈余公积	-	-	-	-	24,936,681.68	-	-24,936,681.68	-
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、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	552,530,794.00	759,468,898.54	-	-	457,697,320.03	-	308,170,931.91	2,077,867,944.48

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

所有者权益变动表

2012 年度

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	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、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	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)其它综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	96,121,138.00	96,121,138.00
(三)所有者投入和减少的资本	45,663,702.00	-	-	-	-	-	-	45,663,702.00
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	45,663,702.00	-	-	-	-	-	-	45,663,702.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	9,612,113.80	-	-71,258,111.50	-61,645,997.70
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	-	-	-	-	-	-	-61,645,997.70	-61,645,997.70
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、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	502,300,722.00	759,468,898.54	-	-	432,760,638.35	-	159,085,904.92	1,853,616,163.81

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0.50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2014年3月27日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团申报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

本集团编制的申报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12月31日的财务状况及2013年度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。

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

本公司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

本公司将单个客户的应收账款余额达到应收账款余额总金额的 30%或金额为人民币 1000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征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

A. 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，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
无风险组合	按照债务人信誉、款项性质、交易保障措施等划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提

账龄组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	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

存货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(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
----	---------	--------	---------

房屋及建筑物	20-50	5	1.90-4.75
机器设备	5 至 10	5	9.50-19.00
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（如有）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股东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股东权益，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

1、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。
土地增值税	转让房地产增值额的30%-60%的超率累进税率

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 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	15,000	15,000	--
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	15,000	15,000	--
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	--
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	--

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
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	--
深圳市车之健联合投资有限公司	有限责任公司	深圳	房地产开发、物业租赁等	5,000	5,000	--

(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	--	--	
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	--	--	

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	--	--	
深圳市车之健联合投资有限公司	80.00	80.00	是	998.80	--	

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

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
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	有限责任公司	惠州	房地产开发	1,000	1,000	--
深圳市兆方汽车服务有限公司	有限责任公司	深圳	汽车零配件、国产汽车的销售	800	800	--

(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
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	100.00	100.00	是	--	--	
深圳市兆方汽车服务有限公司	100.00	100.00	是	--	--	

2、合并范围发生变更的说明

(1) 2013 年 8 月 2 日, 公司第七届董事会第七次会议审议通过了《关于公司收购深圳市兆方汽车服务有限公司的议案》, 同意收购深圳市兆方汽车服务有限公司 (以下简称“兆方公司”) 的 100% 股权, 收购价格为 834.39 万元。

2013 年度, 公司将兆方公司纳入合并范围。

(2) 2013 年 10 月 22 日, 公司第 19 次总经理办公会议, 审议通过了回龙埔汽车产业园成立合资公司事宜。由本公司下属子公司深圳市天健龙岗房地产开发有限公司、深圳市兆方汽车服务有限公司与深圳市深车联投资有限公司, 共同出资设立合资公司深圳市车之健联合投资有限公司 (以下简称“车之健公司”)。注册资本 5000 万元。

2013 年度, 公司将车之健公司纳入合并范围。

3、报告期新纳入合并范围的主体

本年新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产	本年净利润
深圳市车之健联合投资有限公司	49,940,208.33	-59,791.67
深圳市兆方汽车服务有限公司	8,350,709.27	6,772.28
合计	58,290,917.60	-53,019.39

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目 (含公司财务报表主要项目注释) 除非特别指出, 年初指 2013 年 1 月 1 日, 年末指 2013 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项 目	年末数			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			2,014,388.37			1,334,765.85
-港币	292,944.17	0.7862	230,321.49	491.17	0.8109	398.27
小计			2,244,709.86			1,335,164.12
银行存款:						
-人民币			1,838,369,284.19			1,137,078,990.14
-港币	89,122.48	0.7862	70,070.77	376,634.92	0.8108	305,394.42
小计			1,838,439,354.96			1,137,384,384.56
其他货币资金:						
-人民币			2,820,000.00			1,320,000.00
-港币			--			--
小计			2,820,000.00			1,320,000.00
合 计			1,843,504,064.82			1,140,039,548.68

2、应收票据

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

3、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	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	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄组合计提	322,945,578.62	92.23	38,470,782.41	11.91
无风险组合	--	--	--	--
组合小计	322,945,578.62	92.23	38,470,782.41	11.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	27,221,111.47	7.77	27,221,111.47	100.00
合 计	350,166,690.09	100.00	65,691,893.88	18.76

(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				
按账龄组合计提	308,834,638.40	91.48	36,699,665.88	11.88
无风险组合	--	--	--	--
组合小计	308,834,638.40	91.48	36,699,665.88	11.88
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	100.00
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	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	169,723,161.71	48.47	117,963,293.68	34.94
1 至 2 年	17,303,754.79	4.94	88,706,121.90	26.28
2 至 3 年	51,637,122.88	14.75	52,987,822.20	15.70
3 年以上	111,502,650.71	31.84	77,934,538.99	23.08
合 计	350,166,690.09	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按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	169,723,161.71	52.55	8,334,906.88	117,963,293.68	38.20	6,086,530.21
1 至 2 年	17,303,754.79	5.36	1,579,124.27	88,706,121.90	28.72	9,370,612.19
2 至 3 年	51,637,122.88	15.99	7,594,317.23	52,987,822.20	17.16	8,948,173.33
3 年以上	84,281,539.24	26.10	20,962,434.03	49,177,400.62	15.92	12,294,350.15
合 计	322,945,578.62	100.00	38,470,782.41	308,834,638.40	100.00	36,699,665.88

③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	14,102,165.40	100.00	14,102,165.40	账龄在 5 年以上，预计无法收回
工程款	9,750,565.97	100.00	9,750,565.97	账龄在 5 年以上，预计无法收回
涂料产品销售款	3,114,742.62	100.00	3,114,742.62	账龄在 5 年以上，预计无法收回
其他	253,637.48	100.00	253,637.48	账龄在 5 年以上，预计无法收回
合 计	27,221,111.47		27,221,111.47	

(4) 本年转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
工程款	收到应收款项	账龄在 5 年以上，预计无法收回	2,331,483.13	2,331,483.13

合 计			2,331,483.13	2,331,483.13
-----	--	--	--------------	--------------

(5) 报告期无实际核销的大额应收账款情况。

(6) 本报告期末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	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市地铁集团有限公司	非关联方	125,498,591.28	1 年以内	35.84
深圳市建筑工务署	非关联方	28,310,491.53	3 年以上	8.08
深圳市广深沿江高速公路投资有限公司	非关联方	14,108,612.16	1 年以内	4.03
深圳市路隧建设管理办公室	非关联方	12,679,365.65	1 年以内	3.62
深圳市交通运输委员会	非关联方	11,199,970.19	3 年以上	3.20
合 计		191,797,030.81		54.77

(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	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	175,433,498.69	45.65	68,609,466.25	30.25
1 至 2 年	52,081,574.00	13.55	157,724,035.39	69.55
2 至 3 年	156,307,193.18	40.68	200,000.00	0.09
3 年以上	456,524.46	0.12	256,524.46	0.11
合 计	384,278,790.33	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	与本公司关系	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	2 至 3 年内累计支付	预付的土地使用权购买款
上海市规划和土地资源管理局	非关联方	100,400,000.00	1 年以内	预付的土地使用权购买款
深圳港创建材股份有限公司	非关联方	4,800,000.00	1 年以内	预付的采购款, 尚未结算

沈阳重型机械集团公司	非关联方	2,000,000.00	1年以内	预付的设备维修款
广东和发输变电安装有限公司深圳分公司	非关联方	1,117,000.00	1年以内	预付的采购款,尚未结算
合计		359,579,205.60		

(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、应收股利

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	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						
其中: 应收深圳市建工集团股份有限公司	1,718,000.00	2,974,400.00	2,718,000.00	1,974,400.00	期后已收回	否
合计	1,718,000.00	2,974,400.00	2,718,000.00	1,974,400.00		

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	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				
按账龄组合计提	52,649,126.96	29.83	5,235,468.65	9.94
无风险组合	106,562,791.14	60.38	--	--
组合小计	159,211,918.10	90.21	5,235,468.65	3.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	17,279,535.82	9.79	17,279,535.82	100.00
合计	176,491,453.92	100.00	22,515,004.47	12.76

(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				
按账龄组合计提	78,115,289.47	53.83	7,494,673.75	9.59
无风险组合	53,980,959.66	37.20	--	--
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	100.00
合 计	145,115,728.36	100.00	20,514,152.98	14.14

(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	83,236,823.44	47.16	91,633,096.05	63.14
1 至 2 年	49,312,116.97	27.94	25,812,974.13	17.79
2 至 3 年	22,402,821.00	12.69	7,035,726.89	4.85
3 年以上	21,539,692.51	12.21	20,633,931.29	14.22
合 计	176,491,453.92	100.00	145,115,728.36	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 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	20,705,361.04	39.33	1,045,268.05	37,909,815.80	48.53	1,885,490.79
1 至 2 年	20,687,808.89	39.29	2,048,780.89	24,612,974.10	31.51	2,481,297.41
2 至 3 年	6,525,695.53	12.39	1,008,854.33	7,902,393.53	10.12	1,155,359.03
3 年以上	4,730,261.50	8.99	1,132,565.38	7,690,106.04	9.84	1,972,526.51
合 计	52,649,126.96	100.00	5,235,468.65	78,115,289.47	100.00	7,494,673.74

③ 年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	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
工程款	3,277,135.23	100.00	3,277,135.23	账龄在 5 年以上, 预计无法收回
材料款	4,467,910.34	100.00	4,467,910.34	账龄在 5 年以上, 预计无法收回
质安保证金及押金	496,728.72	100.00	496,728.72	账龄在 5 年以上, 预计无法收回
往来款	4,983,334.07	100.00	4,983,334.07	账龄在 5 年以上, 预计无法收回
其他	4,054,427.46	100.00	4,054,427.46	账龄在 5 年以上, 预计无法收回
合 计	17,279,535.82		17,279,535.82	

(4) 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

(5) 本集团不存在报告期实际核销的大额其他应收款情况。

(6) 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。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
惠州惠大高速公路有限公司	非关联方	31,273,909.00	1 至 2 年	17.72
重庆两江新区开发投资集团有限公司	非关联方	15,000,000.00	1 年以内	8.50
江珠高速公路江门段有限公司	非关联方	5,490,000.00	3 年以上	3.11
自然人	非关联方	5,375,000.00	2 至 3 年	3.05
北京多得多公司	非关联方	4,467,910.34	3 年以上	2.53
合 计		61,606,819.34		34.91

(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。

7、存货

(1) 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	677,481,842.82	--	677,481,842.82
在建开发产品	3,413,269,890.06	39,179,095.64	3,374,090,794.42
拟开发土地	124,127,703.65	--	124,127,703.65
房地产业存货小计	4,214,879,436.53	39,179,095.64	4,175,700,340.89

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	21,120,821.87	--	21,120,821.87
在产品	--	--	--
库存商品	6,613,257.18	--	6,613,257.18
代建项目管理成本(注)	21,945,437.79	--	21,945,437.79
工程施工	258,286,089.54	--	258,286,089.54
其他行业存货小计	307,965,606.38	--	307,965,606.38
合 计	4,522,845,042.91	39,179,095.64	4,483,665,947.27

(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
房地产业存货小计	4,081,401,481.64	81,711,418.27	3,999,690,063.37
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
其他行业存货小计	216,527,001.68	--	216,527,001.68
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 12 月 31 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 12 月 31 日，深盐二通道由深圳市审计局进行的结算工作尚未完成。

(2) 拟开发土地

项目名称	使用权年限	年初数	本年增加	本年减少	年末数
龙岗回龙埔工业用地	50 年	9,127,703.65	--	--	9,127,703.65
惠州仲恺项目地块 (注)	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	--	--	115,000,000.00
合 计		124,127,703.65	--	--	124,127,703.65

注：与该土地相关的其他情况详见附注十一、(五)。

(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)	年初数	年末数
长沙黄兴北项目(注①)	2002 年 10 月		34,866	79,179,095.64	79,179,095.64
长沙芙蓉盛世二期	2011 年 9 月	2014 年	76,549	268,280,040.81	478,902,178.01
南宁天健.商务大厦	2009 年 9 月	2013 年	21,201	168,814,176.50	-
南宁天健.世纪花园	2009 年 9 月	2014 年	105,603	622,705,039.62	780,512,991.89
南宁天健.国际公馆	2009 年 9 月	2013 年	56,878	371,254,804.06	-
天健.商务大厦	2010 年 8 月	2013 年	36,998	181,915,268.81	-
广州天健上城阳光花园	2011 年 12 月	2014 年	253,499	1,536,590,256.04	2,074,675,624.52
合 计				3,228,738,681.48	3,413,269,890.06

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 12 月 31 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 12 月 31 日，本公司在建开发产品累计资本化金额为 37,015.67 万元，其中本期资本化金额为 13,360.24 万元。

(4) 完工开发产品明细情况

项目	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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	--	5,754,896.03	6,397,650.15
阳光天健城	2010 年 12 月	424,690,423.74	13,015,975.88	271,794,827.44	165,911,572.18
宝安时尚空间	2010 年 3 月	78,891,206.58	2,092,869.25	50,133,564.67	30,850,511.16
福田保税区时尚名苑	2012 年 6 月	211,915,173.60	1,259,884.10	174,138,181.22	39,036,876.48
天健大厦	2013 年 12 月	--	280,848,907.08	280,848,907.08	--
南宁天健.商务大厦	2013 年 5 月	--	199,226,911.15	71,773,639.83	127,453,271.32
南宁天健.国际公馆	2013 年 5 月	--	529,811,690.27	222,690,475.15	307,121,215.12
合计		728,535,096.51	1,026,256,237.73	1,077,309,491.42	677,481,842.82

(5) 存货跌价准备变动情况

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
完工开发产品	42,532,322.63	--	7,703,741.97	34,828,580.66	--
其中：福田保税区时尚名苑	42,532,322.63	--	7,703,741.97	34,828,580.66	--
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	--	7,703,741.97	34,828,580.66	39,179,095.64

本期福田保税区时尚名苑的存货跌价准备按实现的销售面积相应转销，未销售部分，因减值因素消失将未转销部分转回。

8、其他流动资产

项 目	性质	年末数	年初数
营业税	预售楼款已交的税金	29,995,676.62	38,204,368.27
城建税	预售楼款已交的税金	2,523,839.67	2,674,305.78
教育费附加	预售楼款已交的税金	1,863,906.35	1,146,131.05
地方教育费附加	预售楼款已交的税金	780,742.00	764,087.37
其他	预售楼款已交的税费	3,580,192.90	--
合 计		38,744,357.54	42,788,892.47

9、可供出售金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售债券	--	--
可供出售权益工具	877,421,252.40	1,163,057,954.48
减：减值准备	--	--
合 计	877,421,252.40	1,163,057,954.48

(1) 可供出售金融资产明细情况见附注十一、(六)。

(2) 可供出售金融资产抵押情况见附注十一、(一)。

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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	年末数
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司(注①)	成本法	542,223.98	542,223.98	--	542,223.98
深圳丰华化工企业有限公司(注①)	成本法	952,000.00	952,000.00	--	952,000.00
深圳市辉虹实业有限公司(注①)	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
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
喀什深圳城有限公司	成本法	30,000,000.00	--	30,000,000.00	30,000,000.00
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	本年计提减值准备	本年现金红利
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司 (注①)	30.00	30.00		542,223.98	--	--
深圳丰华化工企业有限公司 (注①)	40.00	40.00		952,000.00	--	--
深圳市辉虹实业有限公司 (注①)	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		--	--	2,974,400.00
深圳市嘉华化工有限公司	100.00	100.00		7,180,711.21	--	--
喀什深圳城有限公司 (注②)	4.55	4.55		--	--	--
合计				26,529,935.19	--	2,974,400.00

注①：本公司对深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司、深圳丰华化工企业有限公司、深圳市辉虹实业有限公司的持股比例分别为30%、40%、25%，由于本公司对其财务和经营政策并无参与决策的权力，本公司对其不具有重大影响，故本公司对其采用成本法核算长期股权投资。

注②：2012年8月，经本公司董事会同意，投资3000万元参股喀什深圳城投资有限公司。本期完成喀什深圳城有限公司投资。

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	855,742,139.76	310,393,403.39	49,949,113.74	1,116,186,429.41
减：投资性房地产减值准备	--	--	--	--
合 计	855,742,139.76	310,393,403.39	49,949,113.74	1,116,186,429.41

(2) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	1,211,206,709.02	344,968,603.49	74,064,817.67	1,482,110,494.84
房屋、建筑物	1,211,206,709.02	344,968,603.49	74,064,817.67	1,482,110,494.84
土地使用权	--	--	--	--
二、累计折旧和摊销合计	355,464,569.26	34,575,200.10	24,115,703.93	365,924,065.43
房屋、建筑物	355,464,569.26	34,575,200.10	24,115,703.93	365,924,065.43
土地使用权	--	--	--	--
三、减值准备合计	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
土地使用权	--	--	--	--
四、账面价值合计	855,742,139.76			1,116,186,429.41
房屋、建筑物	855,742,139.76			1,116,186,429.41
土地使用权	--			--

本年折旧摊销额为 34,575,200.10 元。

12、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	390,549,480.99	131,657,286.35		30,750,751.77	491,456,015.57
其中：房屋及建筑物	50,831,673.52	97,775,287.13		5,608,720.82	142,998,239.83
机器设备	259,832,333.39	22,166,221.12		16,328,751.16	265,669,803.35
运输工具	42,870,411.10	7,237,235.01		8,470,198.80	41,637,447.31
其他设备	37,015,062.98	4,478,543.09		343,080.99	41,150,525.08
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	243,503,288.97	1,116,352.79	28,732,813.85	21,388,064.51	251,964,391.10
其中：房屋及建筑物	24,213,354.36	1,116,352.79	2,766,868.8	1,725,878.66	26,370,697.29
机器设备	155,215,805.22	--	17,019,276.88	11,250,006.56	160,985,075.54
运输工具	35,290,523.02	--	4,972,605.90	8,070,083.56	32,193,045.36
其他设备	28,783,606.37	--	3,974,062.27	342,095.73	32,415,572.91
三、账面净值合计	147,046,192.02				239,491,624.47
其中：房屋及建筑物	26,618,319.16				116,627,542.54
机器设备	104,616,528.17				104,684,727.81
运输工具	7,579,888.08				9,444,401.95
其他设备	8,231,456.61				8,734,952.17
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				239,491,624.47
其中：房屋及建筑物	26,618,319.16				116,627,542.54
机器设备	104,616,528.17				104,684,727.81
运输工具	7,579,888.08				9,444,401.95
其他设备	8,231,456.61				8,734,952.17

(1) 本年折旧额为 28,732,813.85 元。本年由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

(2) 本期固定资产增加：其中投资性房地产转入固定资产而增加的固定资产净值 3,438.20 万元（原值 3,549.83 万元、折旧 111.63 万元）。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	账面净值
机器设备	109,080,000.00	45,768,150.00	63,311,850.00
合计	109,080,000.00	45,768,150.00	63,311,850.00

(4) 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	年末数			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	--	--	--	16,590,198.02	--	16,590,198.02
天健技术中心研发大楼	15,995,768.68	--	15,995,768.68	--	--	--
石岩生产基地	14,960,743.48	--	14,960,743.48	--	--	--
合 计	30,956,512.16	--	30,956,512.16	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	本年增加数	本年转入固 定资产数	其他减少数	年末数
天健商务公 寓改造	3,000 万元	16,590,198.02	3,714,287.97	--	20,304,485.99	--
天健技术中 心研发大楼	150,060 万元	--	15,995,768.68	--	--	15,995,768.68
石岩生产基 地	2,050 万元	--	14,960,743.48	--	--	14,960,743.48
合 计		16,590,198.02	34,670,800.13	--	20,304,485.99	30,956,512.16

注：其他减少系转入投资性房地产。

(3) 重大在建工程的工程进度情况

项 目	工程进度	备注
天健技术中心研发大楼	1.07%	工程进度以投入金额占预算金额的比例为基础进行估计
石岩生产基地	72.98%	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	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	170,235,913.32	530,000.00	--	170,765,913.32
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	530,000.00	--	1,797,900.00
二、累计摊销合计	48,499,565.79	6,814,592.38	--	55,314,158.17
土地使用权	11,270,585.41	3,952,657.26	--	15,223,242.67
车牌使用权	36,982,332.00	2,662,703.00	--	39,645,035.00
办公软件	246,648.38	199,232.12	--	445,880.50
三、减值准备累计金额合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
车牌使用权	--	--	--	--
办公软件	--	--	--	--
四、账面价值合计	121,736,347.53			115,451,755.15
土地使用权	104,443,347.91			100,490,690.65
车牌使用权	16,271,748.00			13,609,045.00
办公软件	1,021,251.62			1,352,019.50

注：本年摊销金额为 6,814,592.38 元。

(2) 土地使用权明细如下：

项目	原值	年初数	本年增 加	本年摊销	本年转 出	年末数
沥青厂地价	5,731,570.00	1,719,471.26	--	286,578.48	--	1,432,892.78
沙河工业区地价 (注)	109,982,363.32	102,723,876.65	--	3,666,078.78	--	99,057,797.87
合计	115,713,933.32	104,443,347.91	--	3,952,657.26	--	100,490,690.65

注：2011 年 6 月，深圳市规划和国土资源委员会同意本公司提出的沙河工业区变更用地规划许可。2011 年 9 月，本公司取得重新核发的深圳市建设用地规划许可证，该地块用来建设天健技术中心研发大楼。

15、长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
装修费	7,417,338.44	668,334.59	2,934,069.98	--	5,151,603.05	
场地租金	1,148,394.38	274,370.00	842,485.79	--	580,278.59	
合计	8,565,732.82	942,704.59	3,776,555.77	--	5,731,881.64	

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和递延所得税负债

① 已确认的递延所得税资产

项目	年末数		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	19,686,339.07	78,745,356.30	18,357,547.48	73,430,189.94
存货跌价准备	6,851,365.11	27,405,460.44	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	5,252,918.51	21,011,674.04	10,691,245.87	42,764,983.48
预计负债	7,151,318.06	28,605,272.22	6,216,453.53	24,865,814.13
预收售楼款	21,624,233.02	86,496,932.08	68,328,920.70	273,315,682.80
预提土地增值税	69,142,283.97	276,569,135.88	48,269,639.27	193,078,557.08
可税前弥补的经营亏损	8,315,628.04	33,262,512.16	5,374,684.30	21,498,737.20
其他	4,451,500.71	17,806,002.84	8,610,695.98	34,442,783.92
合计	149,108,070.29	596,432,281.15	189,532,953.75	758,131,815.02

② 已确认递延所得税负债

项目	年末数		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	213,437,799.67	853,751,198.68	284,846,975.19	1,139,387,900.76
合计	213,437,799.67	853,751,198.68	284,846,975.19	1,139,387,900.76

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
坏账准备	6,797,534.78	3,135,191.83
存货跌价准备	2,943,408.80	3,376,571.75
可抵扣亏损	15,048,620.84	17,225,005.42
合计	24,789,564.42	23,736,769.00

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末数	年初数	备注
2013 年	--	18,369,703.32	
2014 年	10,209,756.17	6,091,083.09	
2015 年	19,021,623.72	19,981,124.60	
2016 年	14,795,208.69	14,840,833.13	
2017 年	9,617,277.56	9,617,277.56	
2018 年	6,550,617.21	--	
合计	60,194,483.35	68,900,021.70	

17、其他非流动资产

项目	内容	年末数	年初数
深圳市昌河物业管理有限公司(注①)	预付在建工程款	--	11,216,900.00
安迈工程设备(上海)有限公司(注②)	设备购买预付款	--	3,624,000.00
合计		--	14,840,900.00

注①：预付在建工程款系预付石岩生产基地工程款，本期已结转在建工程。

注②：预付设备款系预付的搅拌站设备款，本年设备已移交。

18、资产减值准备明细

项目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	85,970,957.23	8,872,790.75	6,636,849.63	--	88,206,898.35
二、存货跌价准备	81,711,418.27	--	7,703,741.97	34,828,580.66	39,179,095.64
三、长期股权投资减值准备	26,529,935.19	--	--	--	26,529,935.19
合计	194,212,310.69	8,872,790.75	14,340,591.60	34,828,580.66	153,915,929.18

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末数	年初数
质押借款	--	--
抵押借款	--	--
保证借款	1,780,000,000.00	1,620,000,000.00
信用借款	--	300,000,000.00
合计	1,780,000,000.00	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	年末数	年初数
工程分包款、工程材料款等	936,151,226.79	742,933,264.73
合计	936,151,226.79	742,933,264.73

(2) 报告期应付账款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(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、预收款项**(1) 预收款项明细情况**

项目	年末数	年初数
预收售楼款	1,138,717,086.32	764,087,365.42
施工工程预收款	277,284,038.04	208,711,010.47
合计	1,416,001,124.36	972,798,375.89

(2) 报告期预收款项中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 本集团无账龄超过 1 年的大额预收款项情况。

(4) 预收售楼款明细情况

债权人名称	年初数	年末数	预计竣工时间	累计销售比例 (%)
阳光天健	163,048,679.00	33,484,595.01	已竣工	80.44
宝安时尚空间	147,966,171.00	3,378,551.00	已竣工	95.32
时尚名苑	56,274,048.00	21,026,231.00	已竣工	88.43
南宁天健·国际公馆	258,194,560.31	34,960,286.56	已竣工	42.03
南宁天健·商务大厦	107,357,436.65	46,899,361.67	已竣工	25.03
南宁世纪花园	--	386,667,504.58	2014 年 12 月	
广州上城	--	407,529,972.04	2014 年 12 月	
长沙芙蓉盛世二期	--	164,814,253.00	2014 年 8 月	
其他尾盘销售	31,246,470.46	39,956,331.46		
合计	764,087,365.42	1,138,717,086.32		

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	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	66,888,930.16	211,341,668.02	204,162,948.59	74,067,649.59
二、职工福利费	--	11,286,176.73	11,286,176.73	--
三、社会保险费	12,831,733.59	31,342,355.45	32,576,200.23	11,597,888.81
其中:1.医疗保险费	--	6,924,779.84	6,924,779.84	--
2.基本养老保险费	12,831,733.59	22,126,330.07	23,360,174.85	11,597,888.81
3.失业保险费	--	1,172,949.12	1,172,949.12	--
4.工伤保险	--	607,561.80	607,561.80	--
5.生育保险	--	510,734.62	510,734.62	--
四、住房公积金	--	11,496,344.68	11,496,344.68	--
五、工会经费和职工教育经费	3,481,001.44	7,275,744.84	6,437,406.27	4,319,340.01
六、非货币性福利	--	911,841.51	911,841.51	--
七、辞退福利	21,745,283.19	--	7,071,089.22	14,674,193.97
八、以现金结算的股份支付	--	--	--	--
九、其他	--	--	--	--
合计	104,946,948.38	273,654,131.23	273,942,007.23	104,659,072.38

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	年末数	年初数
增值税	625,284.04	561,077.39
营业税	14,984,486.55	32,630,478.54
企业所得税	33,986,199.72	88,849,514.88
个人所得税	-914,050.35	1,184,598.96
城市维护建设税	586,121.25	2,284,133.50
教育费附加	679,027.47	978,914.36
地方教育费附加	338,648.53	652,609.58
土地增值税	317,312,946.37	194,244,565.97
房产税	1,275,274.46	387,860.66
其他	1,408,665.15	--
合计	370,282,603.19	321,773,753.84

24、应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	--	--
企业债券利息	21,853,055.49	21,305,555.53
短期借款应付利息	4,500,000.00	--
合计	26,353,055.49	21,305,555.53

注：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，2013 年 12 月 16 日发行中期票据 1.8 亿元。应付利息期末余额为该项债券 2013 年度的应付利息。

25、其他应付款**(1) 其他应付款明细情况**

项目	年末数	年初数
质保金、押金及往来款	576,766,325.11	430,422,053.63
合计	576,766,325.11	430,422,053.63

(2) 报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

详见附注八、4、关联方应收应付款项。

(3) 报告期内本集团账龄超过 1 年的其他应付款主要是工程保证金、租赁押金等。

26、长期借款**(1) 长期借款分类****① 长期借款的分类**

项目	年末数	年初数
质押借款	--	--
抵押借款	273,400,000.00	--
保证借款	--	--
信用借款	--	--
减：一年内到期的长期借款	--	--
合计	273,400,000.00	--

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注九、3。

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	利率 (%)	币种	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金 额	本币金 额
中国农业银行股 份有限公司广州 海珠支行	2013-5-28	2016-5-26	6.765	人民币		50,000,000.00		--
	2013-6-21	2016-5-26	6.765	人民币		48,400,000.00		--
	2013-7-12	2016-5-26	6.765	人民币		80,000,000.00		--
	2013-7-17	2016-5-26	6.765	人民币		20,000,000.00		--
	2013-8-22	2016-5-26	6.765	人民币		10,000,000.00		--
	2013-9-1	2016-5-26	6.765	人民币		65,000,000.00		--
合计						273,400,000.00		--

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	本年应付利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
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	29,500,000.00	29,500,000.00	21,305,555.53	500,000,000.00
市政总公司 2013 年度第一期中期票据	180,000,000.00	2013 年 12 月 16 日	3 年	180,000,000.00	--	547,499.96	--	547,499.96	180,000,000.00
小计				680,000,000.00	21,305,555.53	30,047,499.96	29,500,000.00	547,499.96	680,000,000.00
减：一年内到期部分年末余额				--	--	--	--	--	--
合计				680,000,000.00	21,305,555.53	30,047,499.96	29,500,000.00	21,853,055.49	680,000,000.00

28、长期应付款**(1) 长期应付款分类列示**

项目	年末数	年初数
应付融资租赁款	--	17,275,494.87
本体维修基金	11,818,002.95	12,816,222.06
减：一年内到期部分	--	--
合计	11,818,002.95	30,091,716.93

(2) 长期应付款中应付融资租赁款明细

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

29、专项应付款

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	备注
财政拨款	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	
合计	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	

注：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	本年增加	本年减少	年末数
未决诉讼				
盐田河工程诉讼案（注①）	24,865,814.15	--	--	24,865,814.15
粮库工程诉讼案（注②）	--	3,739,458.07	--	3,739,458.07
合计	24,865,814.15	3,739,458.07	--	28,605,272.22

注①：盐田河工程诉讼案详细说明见附注九、1、（1）。预计负债期末余额为计提的诉讼款产生的利息。

注②：粮库工程诉讼案详细说明见附注九、1、（3）。

31、股本

项目	年初数		本年增减变动(+/-)					年末数	
	金额	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
一、有限售条件股份									
境内自然人持股	4,256	0%	--	425	--	--	425	4,681	0%
有限售条件股份合计	4,256	0%	--	425	--	--	425	4,681	0%
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	502,296,466	100%	--	50,229,647	--	--	50,229,647	552,526,113	100%
无限售条件股份合计	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%

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，每股面值 1 元。公司总股本由 502,300,722 股增加至 552,530,794，共计转增股本 50,230,072 股。

32、资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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	--	214,227,526.56	640,313,399.03
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	--	214,227,526.56	1,391,439,972.03

注：本期其他综合收益减少系可供出售金融资产公允价值下降所致。

33、盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	217,285,724.35	24,936,681.68	--	242,222,406.03
任意盈余公积	215,474,914.00	--	--	215,474,914.00
合计	432,760,638.35	24,936,681.68	--	457,697,320.03

34、未分配利润**(1) 未分配利润变动情况**

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	674,494,942.48	495,609,046.74	
年初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)	--	--	
调整后年初未分配利润	674,494,942.48	495,609,046.74	
加: 本年归属于母公司股东的净利润	378,434,883.51	250,144,007.24	
盈余公积弥补亏损	--	--	
其他转入	--	--	
减: 提取法定盈余公积	24,936,681.68	9,612,113.80	按净利润的 10%计提
提取任意盈余公积	--	--	
应付普通股股利	25,115,036.10	15,982,682.70	
转作股本的普通股股利	50,230,072.00	45,663,315.00	
净资产折股	--	--	
年末未分配利润	952,648,036.21	674,494,942.48	

35、营业收入、营业成本**(1) 营业收入、营业成本**

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	4,513,914,439.77	3,080,578,508.36
其他业务收入	--	--
营业收入合计	4,513,914,439.77	3,080,578,508.36
主营业务成本	3,436,713,179.30	2,393,018,632.30
其他业务成本	--	--
营业成本合计	3,436,713,179.30	2,393,018,632.30

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工程施工	3,133,052,979.61	2,962,589,481.15	2,215,710,374.38	2,098,831,085.62
房地产开发	1,564,907,373.05	718,351,094.27	976,865,564.95	452,326,441.27
物业租赁	106,787,144.48	55,620,064.81	88,801,487.60	39,984,111.82
其他	267,821,026.76	193,660,784.83	175,919,662.65	158,275,537.33
小计	5,072,568,523.90	3,930,221,425.06	3,457,297,089.58	2,749,417,176.04
减: 内部抵销数	558,654,084.13	493,508,245.76	376,718,581.22	356,398,543.74
合计	4,513,914,439.77	3,436,713,179.30	3,080,578,508.36	2,393,018,632.30

(3) 主营业务（分地区）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	3,983,515,639.21	3,099,370,570.77	2,966,011,408.67	2,298,904,877.41
湖南省	196,318,289.14	177,035,586.58	160,084,187.08	130,791,219.62
湖北省	70,913,700.00	68,041,365.22	148,875,000.00	144,339,993.40
上海市	221,946,860.11	215,667,011.66	106,746,684.10	103,525,063.44
广西壮族自治区	587,333,072.06	358,367,135.78	67,650,696.74	65,882,889.62
山东省	--	--	1,980,000.00	1,944,538.12
其他	12,540,963.38	11,739,755.05	5,949,112.99	4,028,594.43
小计	5,072,568,523.90	3,930,221,425.06	3,457,297,089.58	2,749,417,176.04
减：内部抵销数	558,654,084.13	493,508,245.76	376,718,581.22	356,398,543.74
合计	4,513,914,439.77	3,436,713,179.30	3,080,578,508.36	2,393,018,632.30

(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	755,580,522.36	16.74
2012 年	570,483,738.64	18.52

(5) 前五名房地产开发项目的营业收入情况

项目	本年发生数	占同期营业收入的比例 (%)
阳光天健城	482,352,608.00	10.69
南宁天健国际公馆	410,022,517.00	9.08
福田保税区时尚名苑	212,517,689.03	4.71
宝安时尚空间	211,161,865.00	4.68
南宁天健商务大厦	84,897,833.00	1.88
合计	1,400,952,512.03	31.04

(6) 建造合同项目收入情况

报告期建造合同项目收入中不存在单项合同于 2013 年度确认收入占 2013 年度营业收入 10%以上合同项目情况。

36、营业税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数
营业税	187,646,628.72	112,562,581.65
城市维护建设税	13,135,264.01	7,714,580.84
教育费附加	5,629,398.86	3,376,877.45
地方性教育费附加	3,752,932.57	1,877,855.90
土地增值税	181,389,642.05	119,000,357.90
堤围费及其他	4,687,015.12	13,376,794.76
合计	396,240,881.33	257,909,048.50

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	本年发生数	上年发生数
广告宣传费	56,691,982.89	23,878,754.92
职工薪酬	6,593,020.24	4,619,241.67
销售代理费	15,975,256.88	8,910,093.74
其他	6,187,932.09	3,780,419.71
合计	85,448,192.10	41,188,510.04

38、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	68,059,833.65	64,477,249.67
折旧费	14,868,820.08	13,513,829.61
办公费	7,178,016.48	7,246,026.09
资产摊销	5,806,714.91	6,469,058.15
研发费用	4,237,205.76	8,835,633.55
业务招待费	5,130,695.83	5,804,633.67
税费	3,131,561.20	3,602,787.09
租赁费	7,264,858.13	7,335,662.32
聘请中介机构费	2,480,182.00	1,748,298.52
其他	14,755,542.60	16,434,346.56
合计	132,913,430.64	135,467,525.23

39、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	158,105,915.82	193,429,188.07
减：利息收入	8,871,927.54	15,385,276.81
减：利息资本化金额	133,602,413.37	155,958,619.46
汇兑损益	688,099.18	-75,136.20
减：汇兑损益资本化金额	--	--
其他	1,699,529.67	2,417,006.52
合计	18,019,203.76	24,427,162.12

40、资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	2,235,941.12	12,799,102.41
存货跌价损失	-7,703,741.97	--
合计	-5,467,800.85	12,799,102.41

41、投资收益**(1) 投资收益项目明细**

项目	本年发生数	上年发生数
成本法核算的长期股权投资收益	2,974,400.00	3,718,000.00
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	--	38,339,687.50
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	14,369,481.20	45,985,425.30

注：本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数
深圳市建工集团股份有限公司	2,974,400.00	3,718,000.00
合计	2,974,400.00	3,718,000.00

42、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,325,405.43	1,578,717.03	1,325,405.43
其中：固定资产处置利得	1,325,405.43	1,578,717.03	1,325,405.43
罚款及违约金收入	1,472,187.00	908,260.56	1,472,187.00
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	1,010,000.00	800,000.00	1,010,000.00
预计负债转回	--	36,269,835.94	--
征地补偿	3,502,651.00	--	3,502,651.00
其他	749,524.10	2,286,398.59	749,524.10
合计	8,059,767.53	41,843,212.12	8,059,767.53

其中，政府补助明细：

项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
经费补贴	--	800,000.00	
2013 年市属国企自主创新扶持奖励	1,000,000.00	--	
2013 年经济表彰“明星企业”奖励	10,000.00	--	
合计	1,010,000.00	800,000.00	

43、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,745,757.46	15,480.04	1,745,757.46
其中：固定资产处置损失	1,745,757.46	15,480.04	1,745,757.46
无形资产处置损失	--	--	--
赔偿支出	975,815.20	45,545.30	975,815.20
对外捐赠	--	75,030.00	--
其他	434,262.00	97,846.91	434,262.00
合计	3,155,834.66	233,902.25	3,155,834.66

44、所得税费用

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	50,472,958.92	105,054,243.98
递延所得税调整	40,424,883.46	-51,834,988.29
合计	90,897,842.38	53,219,255.69

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	本年发生数		上年发生数	
	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	0.6849	0.6849	0.4527	0.4527
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.6751	0.6751	0.3523	0.3523

（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	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	378,434,883.51	250,144,007.24
其中：归属于持续经营的净利润	378,434,883.51	250,144,007.24
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	373,008,321.51	194,682,861.87
其中：归属于持续经营的净利润	373,008,321.51	194,682,861.87
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	本年发生数	上年发生数
①可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-285,636,702.08	-110,152,451.60
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-71,409,175.52	-27,538,112.90
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小 计	-214,227,526.56	-82,614,338.70
②外币财务报表折算差额	673,446.15	-74,584.31
减：处置境外经营当期转入损益的净额	--	--
小 计	673,446.15	-74,584.31
合计	-213,554,080.41	-82,688,923.01

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	本年发生数	上年发生数
工程保证金、履约金、质保金、保修金	24,287,811.00	18,461,331.67
收到的诉讼款	--	36,269,835.94
利息收入	8,871,927.54	15,385,276.81
押金	8,758,219.00	--
其他	3,113,975.50	3,994,659.15
合计	45,031,933.04	74,111,103.57

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
经营及管理费用	124,330,427.18	82,105,441.31
工程质保金、履约保证金、保函押金	122,952,046.47	48,311,624.21
捐赠支出	--	75,030.00
往来	46,244,085.89	--
其他	88,420.73	143,392.21
合计	293,614,980.27	130,635,487.73

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	73,154,910.27
合计	--	73,154,910.27

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
担保费	--	2,000,000.00
合计	--	2,000,000.00

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	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	378,422,925.18	250,144,007.24
加: 资产减值准备	-5,467,800.85	12,799,102.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	63,308,013.95	67,234,330.52
无形资产摊销	6,814,592.38	5,685,821.42
长期待摊费用摊销	3,776,555.77	6,591,089.16
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)	-420,352.03	-1,563,236.99
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	--	--
财务费用(收益以“—”号填列)	24,503,502.45	37,470,568.61
投资损失(收益以“—”号填列)	-14,369,481.20	-45,985,425.30
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	40,424,883.46	-51,834,988.29
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)	-486,648,181.67	-349,474,174.40
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-191,996,367.78	-110,428,332.35
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	734,391,745.69	830,077,480.38
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	552,740,035.35	650,716,242.41
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--

项目	本年金额	上年金额
融资租入固定资产	--	--
③现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	1,843,504,064.82	1,140,039,548.68
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	--	--
现金及现金等价物净增加额	703,464,516.14	551,743,627.36

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
①取得子公司及其他营业单位有关信息:		
A. 取得子公司及其他营业单位的价格	8,343,900.00	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	8,343,900.00	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	8,172,796.09	85,691,392.23
C. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	171,103.91	-73,154,910.27
D. 取得子公司的净资产	8,350,673.99	5,069,138.56
其中: 流动资产	8,517,230.17	102,389,922.88
非流动资产	--	6,436,793.50
流动负债	166,556.18	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	年末数	年初数
①现金	1,843,504,064.82	1,140,039,548.68
其中: 库存现金	2,244,709.86	1,335,164.12
可随时用于支付的银行存款	1,838,439,354.96	1,137,384,384.56
可随时用于支付的其他货币资金	2,820,000.00	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	1,843,504,064.82	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	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	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

(1) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100,000,000.00	2013年12月9日	2014年12月9日	流动资金借款

(2) 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	本年数	上年数
向关键管理人员支付报酬总额	675.03	633.63
支付报酬前三名合计	274.21	242.71

4、关联方应收应付款项

(1) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
其他应付款：		
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100,000,000.00	--
合计	100,000,000.00	--

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(以下简称“盐田港集团”)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”工程款及其银行利息, 并承担本案诉讼费。

经过一系列诉讼, 2007 年 1 月 24 日, 经广东省高级人民法院终审判决, 本公司应返还盐田港集团多支付的工程款 36,269,835.94 元本金及相应期间的利息。

因本案涉及的盐田河排洪系统及配套工程系由汕头市潮阳第一建安总公司(以下简称“潮阳建安公司”)负责施工并由其收取了部分工程款。故此, 本公司逐向法院提起诉讼, 要求潮阳建安公司退还多收的工程款 36,269,835.94 元及利息, 以及其他相关诉求。

2012 年 4 月, 本公司与潮阳建安公司达成和解协议, 潮阳建安公司退还多收的工程款 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。

2013 年 2 月, 本公司与盐田港集团签订《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, 在盐田港集团收到该款项后, 暂缓执行法院执行通知书》。在暂缓执行期间, 双方应就判决本金的利息减免事项提请本公司及盐田港集团的最终控股机构深圳市国有资产监督管理委员会(以下简称“国资委”)给予协调, 双方同意并确认: 接受国资委就民事判决书项下利息减免事宜的协调, 且国资委所做出的并经盐田港集团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》, 向盐田港集团返还工程款 36,269,835.94 元。

截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司账面预计负债余额 24,865,814.15 元, 为预计应支付给盐田港集团的利息。

截至本财务报告报出日, 本公司与盐田港集团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经济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。

(3) 2013 年 6 月 27 日，自然人周桂明向深圳市龙岗人民法院起诉本公司，请求法院判令本公司支付“深圳粮食储备库工程”工程款人民币 988 万元及其银行利息，并承担本案诉讼费。

2013 年 8 月 22 日，经深圳市龙岗人民法院判决，本公司应向周桂明支付工程款 9,827,969.16 元并支付利息。截至 2013 年 12 月 31 日，公司账面已计提应付工程款 6,088,511.09 元，根据该判决，本公司 2013 年度计提了 3,739,458.07 元的预计负债。

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	农业银行东部支行贷款	2013.08.08-2014.08.08	10,000.00
市政总公司	农业银行东部支行贷款	2013.10.15-2014.10.14	8,300.00
市政总公司	农业银行东部支行贷款	2013.11.12-2014.11.10	9,700.00
市政总公司	建设银行田贝支行贷款	2013.01.28-2014.01.27	30,000.00
市政总公司	北京银行深圳分行贷款	2013.02.20-2014.02.19	20,000.00
市政总公司	工商银行深圳湾支行贷款	2013.08.29-2014.08.28	10,000.00
市政总公司	工商银行深圳湾支行贷款	2013.10.23-2014.10.16	5,000.00
市政总公司	中国银行福田支行贷款	2013.03.07-2014.03.07	10,000.00
市政总公司	中国银行福田支行贷款	2013.09.03-2014.09.03	10,000.00
市政总公司	中国银行福田支行贷款	2013.09.10-2014.09.10	10,000.00
合计			123,000.00

(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 12 月 31 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	635.93
天然居	建设银行田背支行	按揭款付清日止	194.58
香蜜三村	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	21.07
天健名苑	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	999.59
天健世纪花园	建行田背支行	按揭款付清日止	147.32
天健现代城	工商银行深圳湾支行	自借款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	399.65
长沙芙蓉盛世二期		按揭款付清日止	2,912.00
南宁天健.商务大厦		按揭款付清日止	2,142.60
南宁天健.国际公馆		按揭款付清日止	12,913.80
南宁天健.世纪花园		按揭款付清日止	11,447.40
广州天健上城花园	建行广州天府路支行	按揭款付清日止	7,204.00
合计			39,017.94

(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 117,976.04 万元。

3、抵押事项

本公司下属子公司深圳市天健房地产开发实业有限公司(以下简称“天健地产公司”)为本公司下属子公司广州市天健兴业房地产开发有限公司向银行贷款提供抵押担保,截至 2013 年 12 月 31 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	抵押金额(万元)
香蜜 3 村 5 号楼 1 层商场			18,903.78
香蜜 3 村 5 号楼 2 层商场	中国农业银行股份有限公司	2013 年 5 月 17 日至	8,386.30
香蜜 3 村 5 号楼 3 层商场	广州海珠支行	2016 年 5 月 16 日	7,433.85
香蜜 3 村 5 号楼 4 层商场			5,431.25
合计			40,155.18

4、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 SZ) 4,252.58 万股作为质押物为投资控股公司提供反担保,具体情况说明见附注十一、(一)。

十、资产负债表日后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明

本公司董事会于 2014 年 3 月 27 日通过 2013 年度利润分配预案：以公司 2013 年 12 月 31 日总股本股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.06 元（含税），现金股利计 113,821,343.56 元。

(2) 资产负债表日后会计政策变更情况说明

2014 年初，财政部分别以财会〔2014〕6 号、7 号、8 号、10 号、11 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》及《企业会计准则第 40 号——合营安排》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。

本公司将自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并将依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更，以下为所涉及的会计政策变更的主要内容及对本公司的财务状况和经营成果的预计主要影响：

(1) 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》完整地规范了离职后福利的会计处理，将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，企业应当采用预期累计福利单位法并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。此外，该修订后准则还充实了关于短期薪酬会计处理规范，充实了关于辞退福利的会计处理规定，并引入了其他长期职工福利，完整地规范职工薪酬的会计处理。该准则的采用预计不会对本公司财务报表产生重大影响。

(2) 企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）进一步规范了财务报表的列报，在持续经营评价、正常经营周期、充实附注披露内容等方面进行了修订完善，并将“费用按照性质分类的利润表补充资料”作为强制性披露内容。该准则要求在利润表其他综合收益部分的列报，应将其他综合收益项目划分为两类：①后续不会重分类至损益的项目；②在满足特定条件的情况下，后续可能重分类至损益的项目。本公司将根据该项修订后的准则，对财务报表列报进行变更

(3) 根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。该准则建立了判断控制存在与否的单一

模型，规定对被投资方形成控制需要具备的三个要素为：①拥有对被投资方的权力；②通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；③有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在此基础上，该准则对控制权的判断给出了较原准则更多的指引。根据该准则的规定，本公司管理层在确定对被投资单位是否具有控制权时需运用重大判断。本公司管理层认为，本公司以前年度纳入合并范围的子公司满足该修订后准则所规定的控制权判断标准，此项变更不会对本公司财务报表产生重大影响。

(4)《企业会计准则第 40 号——合营安排》规范了对一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排的认定、分类及核算。合营安排根据合营方在其中享有的权利和承担的义务，分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。该准则要求合营方对合营企业的投资采用权益法核算，对共同经营则确认其资产（包括其对任何共同持有资产应享有的份额）、其负债（包括其对任何共同产生负债应承担的份额）、其收入（包括其对共同经营因出售产出所产生的收入应享有的份额）及其费用（包括其对共同经营发生的费用应承担的份额）。该准则的采用预计不会对本公司财务报表产生重大影响。

(5)《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规范了公允价值定义，明确了公允价值计量的方法，根据公允价值计量所使用的输入值将公允价值计量划分为三个层次，并对公允价值计量相关信息的披露作出了具体要求。但该准则并未改变其他会计准则对于哪些场合下应运用公允价值计量的规定。本公司管理层认为，采用该准则将导致本公司修订与公允价值计量相关的政策和程序，并在财务报表中对公允价值信息进行更广泛的披露。除此以外，采用该准则预计不会对本公司财务报表项目的确认和计量产生重大影响。

十一、其他重要事项说明

（一）本公司下属子公司市政总公司申请发行中期票据情况

2011 年 5 月，经本公司 2010 年度股东大会同意，下属子公司市政总公司在银行间债券市场申请注册发行总额不超过 12 亿元人民币的中期票据，2011 年 8 月，经董事会决议变更为发行总额不超过 9.5 亿元。

2011 年 8 月，为发行该中期票据，市政总公司与本公司最终控股机构深圳市国有资产监督管理委员会下属企业深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）签订《担保函》，由深投控为该中期票据提供全额不可撤销的连带责任保证担保。担保期限为中期票据存续期及中期票据到期日起两年。同时，市政总公司与深投控签订《质押合同》，市政总公司以其所持有的“莱宝高科”（股票代码：002106 SZ）4,252.58 万股作为质押物为深投控提供反担保，质押期限与深投控为市政总公司发行中期票据提供的保证期限一致。

2012 年 4 月 6 日，市政总公司 2012 年度第一期中期票据发行，该中期票据发行金

额 5 亿元，票面利率 5.9%，期限三年，起息日 2012 年 4 月 9 日，到期日 2015 年 4 月 9 日，每年付息一次，到期还本。

2013 年 12 月 17 日，市政总公司 2013 年度第一期中期票据发行，该中期票据发行金额 1.8 亿元，票面利率 7.3%，期限三年，起息日 2013 年 12 月 16 日，到期日 2016 年 12 月 16 日，每年付息一次，到期还本。

(二) 本公司下属子公司天健地产公司取得上海万祥土地使用权情况

2013 年 12 月 12 日，本公司下属子公司深圳市天健房地产开发实业有限公司在上海土地交易市场举行的国有建设用地使用权挂牌拍卖中，以人民币 5.02 亿元的成交价竞得临港万祥社区宗地编号为 H0406 地块的国有建设用地使用权。同日签订了国有建设用地使用权出让合同，合同价为人民币 5.02 亿元，宗地面积为 48,711.70 平方米，土地位置为上海市浦东新区临港万祥社区，宗地用途为普通商品房，使用年限为 70 年。截至本财务报告报出日，上述土地出让金已支付完毕。

(三) 本公司下属子公司南宁市天健房地产开发有限公司（以下简称“南宁天健公司”）取得土地使用权情况

2014 年 1 月 6 日南宁天健公司在南宁市土地资源交易中心举行的国有建设用地使用权挂牌拍卖中，以人民币 344,665,739.00 元的成交价格竞得江南区智兴路南侧、仁兴路西侧宗地编号为 GC2013-116 地块的国有建设用地使用权。宗地总面积为 69,002.15 平方米，土地位于南宁市江南区智兴路南侧、仁兴路西侧，使用年限为城镇住宅用地 70 年、批发零售用地 40 年。

(四) 本公司 2013 年非公开发行股票情况

本公司于 2013 年 10 月 14 日召开了第七届董事会第九次会议，审议通过了《深圳市天健（集团）股份有限公司 2013 年非公开发行股票预案》。本次发行方案及相关事项尚需深圳市国资委批准、公司股东大会审议通过以及中国证监会的核准。

本次非公开发行的发行对象为包括深投控在内的不超过十名特定对象，募集资金总额不超过 260,000 万元。其中，深投控拟认购本次非公开发行的不低于人民币 100,000 万元所对应的股票股数，且本次非公开发行完毕后，其持股数量不高于本公司目前第一大股东持股数量。除已确定的发行对象外，其他发行对象范围为：符合相关法律、法规规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股（A 股）股票的其他投资者。

本次非公开发行股票的数量为不超过 36,880 万股（含 36,880 万股），最终发行数量由本公司董事会根据股东大会的授权及发行时的实际情况，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股或转增股本等除权、除息事项，本次非公开发行股票的数量将进行相应调整。

本次非公开发行的定价基准日为公司第七届董事会第九次会议决议公告日，本次发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%，即不低于 7.06 元/股。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由本公司和保荐机构（主承销商）根据相关规定以竞价方式确定。深投控不参与本次发行定价的竞价过程，但接受其他发行对象的竞价结果并与其他发行对象以相同价格认购股份。如果本公司股票在定价基准日至本次非公开发行的股票发行日期间发生派发股利、送红股或转增股本等除权、除息事项，本次发行底价将进行相应调整。

本次发行采取非公开发行方式，在中国证监会核准本次非公开发行后 6 个月内，向特定发行对象发行股票。深投控所认购的股份限售期为三十六个月，其他特定投资者认购的股份限售期为十二个月，限售期自本次发行结束之日起开始计算。

发行前滚存未分配利润安排：在本次非公开发行股票完成后，由本公司新老股东共享本次非公开发行前的滚存未分配利润。

（五）本公司下属子公司惠州市宝山房地产投资开发有限公司（以下简称“惠州宝山公司”）股权质押情况

2011 年 9 月 28 日，本公司与深圳市宝山投资咨询有限公司（以下简称“深圳宝山”）签订股权转让协议，受让深圳宝山全资子公司惠州市宝山房地产投资开发有限公司（以下简称“惠州宝山”）100%的股权。受让日，惠州宝山的全部资产为其拥有的位于惠州市仲恺开发区占地面积为 128,940 平方米的土地使用权（简称“惠州仲恺项目土地”），根据股权转让协议约定，本公司受让款项采用货币资金支付和实物支付两种方式，其中：以货币资金支付 11,500 万元、实物支付以惠州宝山名下的拟开发土地未来开发的总建筑面积 13.90%的房屋支付。

该协议同时约定，深圳宝山未来分得房屋的总建筑面积是以未来开发的商业房产销售均价、住宅房产不低于协议中的约定价格为前提条件，如果未来实际销售价格低于约定价格，则深圳宝山所获得的房屋面积随上约定价格的下降比例同比例降低。

协议同时约定深圳宝山将惠州宝山的股权过户到本公司名下后，本公司将惠州宝山股权的 30%质押给深圳宝山，以作为本公司履行协议的担保。

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司已办理完结股权质押手续。

(六) 本公司持有的可供出售金融资产情况说明

截至 2013 年 12 月 31 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	
莱宝高科	23,670,053.70	1,139,387,900.78	--	--	--	285,636,702.08	23,670,053.70	853,751,198.70	--

十二、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	年末数			
	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	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按账龄组合计提	6,417,447.03	82.99	799,992.55	12.47
无风险组合	--	--	--	--
组合小计	6,417,447.03	82.99	799,992.55	12.47
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	17.01	1,315,430.74	100.00
合计	7,732,877.77	100.00	2,115,423.29	27.36

(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	--	--	--	--
按账龄组合计提	7,188,300.86	84.53	1,552,851.29	21.60
无风险组合	--	--	--	--
组合小计	7,188,300.86	84.53	1,552,851.29	21.60
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	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	27,692.31	0.36	798,546.14	9.39
1 至 2 年	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	7,705,185.46	99.64	7,705,185.46	90.61
合计	7,732,877.77	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 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	27,692.31	0.43	1,384.62	798,546.14	11.11	39,927.31
1 至 2 年	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	6,389,754.72	99.57	798,607.93	6,389,754.72	88.89	1,512,923.98
合计	6,417,447.03	100.00	799,992.55	7,188,300.86	100.00	1,552,851.29

③ 年末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	100.00	1,315,430.74	双方存在争议，预计无法收回
合计	1,315,430.74	100.00	1,315,430.74	

(4) 报告期内无本年转回或收回情况

。

(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) 应收账款金额前五名单位情况

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	41.38
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	41.25
自然人	非关联方	1,315,430.74	3 年以上	17.01

合计	7,705,185.46	99.64
----	--------------	-------

(8) 本报告期应收账款中无应收关联方账款情况

(9) 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	年末数			
	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	0.77	13,484,136.00	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
按账龄组合计提	275,552.20	0.01	57,555.22	20.89
无风险组合	1,729,460,432.23	98.94	--	--
组合小计	1,729,735,984.43	98.95	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	0.28	4,806,795.68	100.00
合计	1,748,026,916.11	100.00	18,348,486.90	1.05

(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	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
按账龄组合计提	275,552.20	0.01	57,555.22	20.89
无风险组合	1,835,966,232.14	99.00	--	--
组合小计	1,836,241,784.34	99.01	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	0.26	4,806,795.68	100.00
合计	1,854,532,716.02	100.00	18,348,486.90	0.99

(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	789,542,427.18	45.17	1,344,064,314.27	72.47
1 至 2 年	536,840,392.04	30.71	135,896,352.30	7.33
2 至 3 年	104,419,660.31	5.97	115,842,909.21	6.25
3 年以上	317,224,436.58	18.15	258,729,140.24	13.95
合计	1,748,026,916.11	100.00	1,854,532,716.02	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	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
合计	13,484,136.00	13,484,136.00	100%	

② 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	--	--	--	--	--	--
1 至 2 年	--	--	--	75,552.20	27.42	7,555.22
2 至 3 年	75,552.20	27.42	7,555.22	--	--	--
3 年以上	200,000.00	72.58	50,000.00	200,000.00	72.58	50,000.00
合计	275,552.20	100.00	57,555.22	275,552.20	100.00	57,555.22

③ 年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	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
往来款	4,806,795.68	100.00	4,806,795.68	债务人资不抵债, 预计无法收回
合计	4,806,795.68	100.00	4,806,795.68	

(4) 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

。

(5) 本集团不存在报告期实际核销的大额其他应收款情况。

(6) 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。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
长沙市天健房地产开发有限公司	关联方	680,465,496.38	累计滚动发生	38.93
南宁市天健房地产开发有限公司	关联方	499,708,997.05	累计滚动发生	28.59
深圳市天健房地产开发实业有限公司	关联方	321,333,203.66	累计滚动发生	18.38
广州市天健兴业房地产开发有限公司	关联方	216,966,300.89	累计滚动发生	12.41
广东海外建设发展有限公司	关联方	13,484,136.00	三年以上	0.77
合计		1,731,958,133.98		99.08

(8) 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。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	1,521,733,911.00	62,000,000.00	--	1,583,733,911.00
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	62,000,000.00	--	1,607,129,911.00

(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	年末数
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	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	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注①	成本法	73,500,000.00	24,500,000.00	49,000,000.00	73,500,000.00
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①	成本法	15,000,000.00	2,000,000.00	13,000,000.00	15,000,000.00
广州天健兴业房地产公司	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
深圳市天健物业管理有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	--	6,000,000.00
小计:		1,583,733,911.00	1,521,733,911.00	62,000,000.00	1,583,733,911.00
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

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
深圳市天健建设工程劳务有限公司	成本法	--	--	--	--
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		1,636,692,622.21	1,574,692,622.21	62,000,000.00	1,636,692,622.21

(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	本年计提减值准备	本年现金红利
一、子公司						
深圳市天健房地产开发有限公司	100.00	100.00		--	--	140,247,637.96
海南兴隆天健花园酒店	100.00	100.00		--	--	--
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		--	--	3,381,717.62
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		--	--	--

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	本年计提减值 准备	本年现金红利
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	--	143,629,355.58
三、其他						
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		--	--	2,974,400.00
深圳市建业(集团)股份有限公司	7.88	7.88		--	--	--
小计:				16,401,711.21	--	2,974,400.00
合计				29,562,711.21	--	146,603,755.58

注① 本公司 2013 度分别向下属子公司南宁市天健房地产开发有限公司、长沙市天健房地产开发有限公司增资 4,900 万元、1,300 万元。

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	213,916,020.70	41,848,956.88
其他业务收入	--	--
营业收入合计	213,916,020.70	41,848,956.88
主营业务成本	29,353,054.82	15,279,731.03
其他业务成本	--	--
营业成本合计	29,353,054.82	15,279,731.03

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	145,940,928.00	15,665,206.28	23,494,943.00	2,431,813.76
租赁、物业管理	23,666,061.11	13,283,783.32	18,354,013.88	12,847,917.27
管理服务	44,309,031.59	404,065.22	--	--
小计	213,916,020.70	29,353,054.82	41,848,956.88	15,279,731.03
减：内部抵销数	--	--	--	--
合计	213,916,020.70	29,353,054.82	41,848,956.88	15,279,731.03

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	146,603,755.58	77,488,174.55
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	--	38,339,687.50
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	146,603,755.58	109,291,380.09

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
深圳市建工集团股份有限公司	2,974,400.00	3,718,000.00
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	146,603,755.58	77,488,174.55

6、现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	249,366,816.77	96,121,138.00
加: 资产减值准备	-752,858.74	319,997.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,726,004.05	12,298,939.53
无形资产摊销	115,157.92	107,907.92
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)	--	-27,161.55
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	--	--
财务费用(收益以“—”号填列)	--	6,175,510.87

项目	本年数	上年数
投资损失（收益以“-”号填列）	-146,603,755.58	-109,291,380.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-287,237.96	--
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）	164,734,533.93	574,526,627.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	249,208,061.48	749,845,722.33
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	527,506,721.87	1,330,077,301.89
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	1,249,070,282.28	900,625,098.97
减: 现金的年初余额	900,625,098.97	495,735,923.74
加: 现金等价物的年末余额	--	--
减: 现金等价物的年初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	348,445,183.31	404,889,175.23

十三、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	-420,352.03	38,413,724.49
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	1,010,000.00	800,000.00
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	--	--

项目	本年数	上年数
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	--	-5,623,840.00
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	2,331,483.13	1,112,236.45
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	4,314,284.90	39,246,072.88
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
小计	7,235,416.00	73,948,193.82
所得税影响额	1,808,854.00	18,487,048.45
少数股东权益影响额(税后)	--	--
合计	5,426,562.00	55,461,145.37

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 年度	10.76%	0.6849	0.6849
	2012 年度	7.88%	0.4527	0.4527
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2013 年度	10.61%	0.6751	0.6751
	2012 年度	6.14%	0.3523	0.3523

注:(1) 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》(2009 年修订) 要求对比较期间数据进行了相应修正。

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、45。

3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

1、资产负债表项目：

货币资金 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,843,504,064.82 元，比年初数增长加 61.71%，其主要原因是：2013 年度本集团售楼款增加所致。

长期股权投资 2013 年 12 月 31 日年末数为 66,557,000.00 元，比年初数增长加 82.06%，其主要原因是：2013 年度本公司投资的喀什深圳城有限公司股权所致。

应付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 936,151,226.79 元，比年初数增加 26.01%，其主要原因是：应付工程材料款、分包款等增加所致。

预收账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,416,001,124.36 元，比年初数增加 45.56%，其主要原因是：预收售楼款增加所致（详细说明见附注七、21）。

应付债券 2013 年 12 月 31 日年末数为 680,000,000.00 元，比年初数增加 36.00%，其主要原因是：2013 年度发行中期票据所致（详细说明见附注七、28）。

预计负债 2013 年 12 月 31 日年末数为 28,605,272.22 元，比年初数增加 15.04%，其主要原因是：2013 年度房建粮库工程诉讼案确认预计负债所致。（详细说明见附注九、1、（1））。

2、利润表、现金流量表项目：

营业收入 2013 年 12 月 31 日年末数为 4,513,914,439.77 元，比上年数增加 46.53%，其主要原因是：房地产销售与工程施工规模大幅增长。

营业成本 2013 年 12 月 31 日年末数为 3,436,713,179.30 元，比上年数增加 43.61%，其主要原因是：房地产销售与工程施工规模大幅增长。

财务费用 2013 年 12 月 31 日年末数为 18,019,203.76 元，比上年数减少 26.23%，其主要原因是：2013 年度借款占用金额及借款平均利率较 2012 年降低，利息支出相应减少。

资产减值损失 2013 年 12 月 31 日年末数为-5,467,800.85 元，比上年数减少 142.72%，其主要原因是：转回存货跌价准备所致。

投资收益 2013 年 12 月 31 日年末数为 14,369,481.20 元，比上年数减少 68.75%，其主要原因是：2012 年度本公司处置持有的深圳市建业（集团）股份有限公司股权，而 2013 年本公司无处置股权所致。

营业外收入 2013 年 12 月 31 日年末数为 8,059,767.53 元，比上年数减少 80.74%，其主要原因是：2012 年度收到诉讼款，转回原确认的预计负债，而 2013 年无相关业务发生所致。