



深圳市天健（集团）股份有限公司

2014 年半年度报告

（公告编号：2014-28）



2014 年 8 月 5 日



用大自然的灵感，启迪未来城市生活

蜂巢是大自然的杰作
它是自然界的能工巧匠精心雕琢的生态家园
它的独特结构和完美比例是建筑师追求的极致
大自然总以一种奇妙的方式给人启迪
我们相信自然的美与力量，倡导建筑的绿色与环保
我们用眼界与智慧开拓未来
我们用大自然的灵感，领启未来的生活方式
我们用心，筑造宜居城市
Make a better city

天健集团标识释义

天健集团新标识的灵感来源于大自然的杰出工程师蜜蜂的作品——蜂巢，寓意着为人们建造完美居所，筑造宜居城市的企业愿景；

黑色字体沉稳刚毅，是对企业历史 and 精神的全面传承；

橙色和黄色象征着财富、稳定与祥和，洋溢着活力与创造力；

蜂巢代表着自然界建筑的精妙、工艺的精湛和视觉的精美，蜂巢的生态价值为不同文化背景的人们所共同推崇，寓意着注重自然和谐的发展理念；

蜂巢的缔造者蜜蜂寓意着团结、协作、奋斗，强烈的集体意志和团队创造力，自强不息和奋发向上的企业精神；

三条主轴向上延伸交汇成一个强有力的上升箭头，代表着三个方向的业务汇聚成强大的力量，推动企业不断超越，持续向上的发展势头；

地球一角形态由 19 个彩色蜂巢和三条橙色主轴构成，布局精密、排列有序的网状结构如同我们身处的互联时代，寓意着开放、创新、发展，以开阔的视野与世界无限沟通，迈向卓越。



第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目录

2014 半年度报告.....	3
第一节 重要提示、目录和释义	6
第二节 公司简介.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要	10
第四节 董事会报告	20
第五节 重要事项.....	29
第六节 股份变动及股东情况	32
第七节 优先股相关情况	32
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	33
第九节 财务报告.....	35
第十节 备查文件目录	89

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

第二节 公司简介

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,777,042,765.23	1,925,457,708.44	-7.71%
归属于上市公司股东的净利润（元）	34,296,388.56	101,131,602.74	-66.09%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	33,046,082.01	101,526,215.42	-67.45%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-417,162,275.88	-295,538,640.37	
基本每股收益（元/股）	0.0621	0.183	-66.09%
稀释每股收益（元/股）	0.0621	0.183	-66.09%
加权平均净资产收益率	1.01%	2.84%	-1.83%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	10,676,128,380.86	9,791,523,331.14	9.03%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,267,292,000.81	3,361,060,807.31	-2.79%

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
--------------------	-------------

公司报告期末至半年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是 否

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	588,516.78	本期处置固定资产收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	842,083.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	236,475.45	违约补偿收入
减：所得税影响额	416,768.85	
合计	1,250,306.55	--

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

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

（一）市场环境分析

2013年中国城镇化率为53.73%，随着《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》的正式发布，未来我国将处于城镇化加速发展阶段，对公司主业发展提供了较大的发展空间。2014上半年，政府一系列“微刺激”和“稳增长”政策的带动下，中国经济运行总体平稳，结构调整稳中有进，但仍面临着较大的下行压力。国家统计局发布的数据显示，今年上半年，全国房地产住宅项目的开工面积、销售面积和销售额均呈现下降趋势。2014年上半年，全国房地产开发投资42019亿元，同比名义增长14.1%，扣除价格因素实际增长13.1%；房屋新开工面积80126万平方米，同比下降16.4%，其中住宅新开工面积下降19.8%；全国商品房销售面积48365万平方米，同比下降6.0%，其中住宅销售面积下降7.8%；全国商品房销售额31133亿元，同比下降6.7%，其中住宅销售额下降9.2%；房地产开发企业土地购置面积14807万平方米，同比下降5.8%。不同地区房地产的价格也出现分化，二三线城市房地产价格出现了往下调整的态势，楼市进入下半场，市场分化将进一步加剧。

（二）管理回顾

1、优化管理体系

一是继续完善制度和流程体系建设，提高公司管控水平和管理效率；二是稳步推进内控体系建设的各项工作，进一步提高公司内部控制的的有效性，增强抵御风险的能力，组织开展直属单位的资金安全和内控有效性审计，重点关注资金管理制度建设、内控制度建设等情况；三是引入第三方管理咨询机构，持续导入“卓越绩效管理”模式，制定了2014年-2015年卓越绩效模式管理体系工作方案；四是持续推进公司信息化建设工作，推进施工项目信息系统建设、人力资源管理信息化建设工作；五是加强全面风险管理工作，对企业经营管理所面临的风险进行风险识别和风险评估，建立防范机制和应对策略。

2、开展对标管理

结合公司“十二五”战略发展规划，编制公司对标管理工作三年（2014—2016）滚动计划。围绕主业发展，根据可持续性、可量化及可获取原则，完成了对标数据库的建立，进一步提高精细化管理水平。

3、加强品牌建设

完成企业标志变更，发布《企业形象手册》（VI手册），新标志能更好地展现公司发展理念，体现天健集团现代、创新、国际化的企业形象和气质。重新梳理公司品牌释义，诠释“筑造宜居城市（Make a better city）”的新品牌形象，并加强品牌传播。

4、强化知识管理

一是持续开展项目后评价工作；二是持续加强自主创新，工程创优、科技创新工作全面展开；三是开展项目设计精细化创新及创新研究，进一步完善设计知识管理及标准化技术文件。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,777,042,765.23	1,925,457,708.44	-7.71%	本期房地产可结转收入同比减少
营业成本	1,475,177,623.90	1,541,221,587.79	-4.29%	本期营业收入减少，相应成本减少
销售费用	35,680,689.64	27,337,257.61	30.52%	本期营销活动费同比增加
管理费用	73,787,572.09	63,183,084.81	16.78%	本期人工成本及研发费同比增加
财务费用	27,646,558.13	11,910,375.41	132.12%	本期贷款规模同比增加
所得税费用	21,187,039.51	35,536,742.66	-40.38%	本期利润总额减少
研发投入	5,863,346.46	4,741,917.15	23.65%	本期加大研发投入
经营活动产生的现金流量净额	-417,162,275.88	-295,538,640.37		本期支付上海、南宁地块地价
投资活动产生的现金流量净额	-38,252,948.62	-33,697,744.14		本期增加天健科技大厦投资
筹资活动产生的现金流量净额	175,539,109.59	-92,407,217.44		银行贷款增加
现金及现金等价物净增加额	-279,876,114.91	-421,643,601.95		以上因素综合影响

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

单位：万元

项目	2014年1-6月		2013年度		比例增减
	金额	占总额	金额	占总额	
		比例%		比例%	
营业毛利	18,335.22	330.36	68,096.04	145.09	增加185个百分点
期间费用	13,711.48	247.05	23,638.08	50.37	增加197个百分点
资产减值损失	-84.21	-1.52	-546.78	-1.17	不适用
投资收益	759.67	13.69	1,436.95	3.06	增加10.63个百分点
营业外收支净额	82.50	1.49	490.39	1.04	增加0.44个百分点
利润总额	5,550.11	100.00	46,932.08	100.00	

（注：营业毛利=营业收入-营业成本-营业税金及附加）

1、本期营业毛利占利润总额的比例与上年度相比增幅较大的主要原因：本期利润总额相对较低所致。

2、本期期间费用占利润总额的比例与上年度相比增幅较大的主要原因：

（1）本期广州天健上城阳光花园项目、南宁天健世纪花园项目和长沙天健壹平方英里项目处于销售期，本期销售费用较2013年上半年同比增加834万元，但此三个项目上半年内尚未达到收入结转条件。

（2）本期管理费用同比增加1061万元，增长的主要原因：一是因业务发展需要增加人工成本779万元；二是本期加大研发费用投入，研发费用增加270万元。

（3）本期财务费用同比增加1574万元。增长的主要原因是本期贷款规模同比增加所致。

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司各项经营活动进展顺利，详见“董事会报告”部分。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
建筑施工	1,473,958,666.54	1,394,806,479.02	5.37%	-3.36%	-3.78%	0.41%
房地产业	307,106,790.43	123,701,282.00	59.72%	-36.58%	-39.33%	1.83%
物业租赁	72,682,854.32	28,105,421.83	61.33%	50.74%	42.65%	2.19%
分产品						
建筑施工	1,473,958,666.54	1,394,806,479.02	5.37%	-3.36%	-3.78%	0.41%
商品房销售	307,106,790.43	123,701,282.00	59.72%	-36.58%	-39.33%	1.83%
物业租赁	72,682,854.32	28,105,421.83	61.33%	50.74%	42.65%	2.19%
分地区						
广东省	1,676,444,620.90	1,457,299,349.33	13.07%	-17.36%	-10.43%	-6.73%
湖南省	4,083,682.68	2,590,502.11	36.56%	-66.83%	-59.17%	-11.90%
上海市	122,469,584.50	118,342,489.50	3.37%	18.61%	18.46%	0.12%
广西壮族自治区	179,235,952.79	78,284,453.66	56.32%	819.63%	325.25%	50.78%

（一）主营业务构成波动分析

本期建筑施工业营业收入同比降低的主要原因是：本期在建大型施工项目收入较上年同期减少。

本期房地产业营业收入同比下降的主要原因：受2014年上半年房地产市场低迷影响，公司房地产项目本期可结转收入同比减少。

本期物业租赁营业收入及毛利率同比增加的主要原因是本期物业出租面积增加及物业租金单价提高所致。

（二）主营业务构成分析

报告期内，公司围绕年初制定的经营目标，努力克服宏观经济环境复杂多变、经济增速趋缓、楼市持续低迷等不利因素影响，狠抓生产经营管理，有序开展各项生产经营活动。

1、建筑施工业务

报告期内，公司继续深耕深圳本地建筑市场的同时，积极培育外埠区域市场，报告期内累积中标金额24.63亿元。公司持续加强对工程项目的质量、安全、进度和成本的管控，各重点项目建设进展顺利。公司继续深化推进项目法施工、工程技术标准和工程管理信息化建设，提高施工管理的现代化水平。

报告期内，公司建筑施工业务实现营业收入147,395.87万元，同比下降3.36%，营业成本139,480.65万元，同比下降3.78%，营业毛利率5.37%，同比增长0.41个百分点。建筑施工业营业收入同比降低的主要原因是本期在建大型施工项目收入较上年同期减少。

截止报告期末，在建工程64项，合同金额93.96亿元。详见下表：

	项目数量（个）	合同金额（万元）
期初续建项目（2013.12.31）	63	941,811
报告期内新开工项目	10	102,356

报告期内竣工项目	9	104,524
期末在建项目（2014.06.30）	64	939,643

2014年上半年在建或竣工的代表工程项目：

市政：前海东滨路及航海路市政工程试验段、深华路III标工程、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、深圳市光明水厂一期工程等；

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：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、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、宝安警察训练基地工程、机场三期开发区西区房地产项目II标段等；

公路：惠大疏港高速公路F-01标、布龙路城市化公路改造工程（二期）、坂李大道（含冲之大道）道路工程第1标段、德政路龙大高速立交及德政路东延段工程等。

代建：深盐二通道项目于2014年1月完成了竣工验收，公司持续积极推进项目结算工作。公司中标“深圳市平湖金融与现代服务业基地配套启动区一期保障房项目（代建总承包）”，将建设4434套保障性住房。2014年5月30日，公司与委托方签署了《项目代建总承包合同》。

工程创优成效方面：

报告期内，公司2项工程获2014年度深圳市优质工程奖，分别为：①光明高新技术产业园区门户区北片区（四条道路）市政工程、②丹平快速路一期工程七标段；4项工程获深圳市安全生产文明施工优良示范工地称号，分别为：①宝和苑、②源和苑项目一、二期、③惠大疏港高速公路路面工程施工（F-01合同段）、④深圳市轨道交通9号线-9102/9702标段（香景区间）。多项QC成果获得省级及国家级奖项，其中“确保复杂条件顶管工程施工质量”QC成果获得广东省市政工程QC成果一等奖和全国市政工程优秀QC成果一等奖。

科技创新成果：

报告期内，公司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名博士后完成了盾构超前预报课题研究正式出站。公司一项发明《盾构过空推段施工空隙填充方法和装置》获国家知识产权局授予发明专利权，公司新提交发明专利一项，获得省级工法一项，另申报一项市级工法已通过专家评审。

2、房地产业务

报告期内，房地产业实现营业收入30,710.68万元，同比降低36.58%，营业成本12,370.13万元，同比降低39.33%，营业毛利率59.72%，同比增长1.83个百分点。在市场成交低迷、信贷持续收紧的环境下，公司的资金压力日增。公司通过公开竞拍新增南宁两幅土地储备，同时继续加大力度推进天健工业区项目的规划审批工作，若有实质性进展，公司将及时公告。

（1）报告期总体项目情况

报告期内，公司在售楼盘8个，在建项目5个，项目开发建设进展顺利。

（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	2014年1-6月实际销售面积	2014年1-6月实际结转面积	2014年6月末累计结转面积	2014年6月末尚未结转面积
1	阳光·天健城（深圳龙岗）	227,348.50	1,743.43	4,150.32	187,029.45	40,319.05

2	天健.时尚空间（深圳宝安）	42,564.20	238.45	238.45	40,810.65	1,753.55
3	天健.时尚名苑（深圳保税区）	10,623.95	162.53	1,098.57	10,493.33	130.62
4	南宁天健国际公馆	49,562.16	2,374.75	3,900.23	26,916.81	22,645.35
5	南宁天健商务大厦	16,460.74		1,004.80	5,125.63	11,335.11
6	南宁天健世纪花园	131,819.93	40,671.51		0.00	131,819.93
7	长沙天健壹平方英里	127,426.22	6,108.00		0.00	127,426.22
8	广州天健上城阳光花园	158,196.00	6,821.24		0.00	158,196.00

主要项目主营业务利润表

单位：万元

序号	项目名称	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）	8,227.04	2,849.15	857.74	4,520.15
2	天健.时尚空间（深圳宝安）	1,906.62	413.77	107.59	1,385.26
3	天健.时尚名苑（深圳保税区）	3,878.19	3,214.78	333.72	329.69
4	南宁天健国际公馆	12,577.37	3,773.56	4,148.72	4,655.09
5	南宁天健商务大厦	2,349.16	1,216.13	480.67	652.36

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	南宁天健世纪花园	105,603	2014年	133,744.32	113,676	18,144	0	131,820
2	长沙天健壹平方英里	82,626	2014年	127,462.00	88,072	11,964	27,390	127,426
3	广州天健上城阳光花园	252,525	2015年	158,796.00	155,205	2,991	0	158,196
4	天健科技大厦	150,060	2017年	71,100.00	0	0	0	0
5	惠州阳光花园一期	44,000	2016年	88,392.00	71,074	16,869	0	87,943
	合计	634,814		579,494.32	49,968	27,390	0	505,385

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	南宁天健世纪花园	工程竣工验收。
2	长沙天健壹平方英里	脚手架拆除完成；电梯、塔吊拆除完成。
3	广州天健上城阳光花园	进行外墙抹灰工程和外架拆除工作。
4	天健科技大厦	开始桩基础施工。
5	惠州阳光花园一期	土石方开挖。

注：2014年4月，经深圳市规土委批准，“天健技术中心研发大楼”更名为“天健科技大厦”。

(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2.5亿的土地款，目前三期土地拆迁工作正在进行中。
2	惠州阳光花园二、三期	93,583.00	233,958.00	净地。
3	广州天健广氮商业地块	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	南宁江南区项目	69,002.15	207,006.45	净地，2014年1月竞得。
6	南宁经开区项目	13,203.92	46,213.72	净地，2014年4月竞得。
7	深圳龙岗区回龙埔地块	34,999.01	48,998.61	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。
8	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	364,847.04	1,044,893.10	

3、商业运营与物业服务

报告期内，天健商业公司在前期精确的定位和充分的客户储备基础上，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7,268万元，同比增长51%；加大对商用物业的资源整合和升级改造，进一步提升物业价值，启动景田综合市场升级改造；对外提供酒店运营管理、商业运营顾问等服务，实施管理输出模式。公司将对投资价值不大、位置分散、经营收益一般的投资性物业适时予以出售，以聚焦公司优势主业，确保企业快速发展。

截至报告期末公司投资性物业类型及出租情况

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	89.48%	受天健工业园更新改造预期的影响
2	写字楼	59,560.00	93.54%	
3	住宅/公寓	31,898.39	95.28%	
4	商业	66,094.61	91.70%	
5	配套物业(其他)	19,811.37	89.73%	
	合计	274,095.28	91.59%	

报告期内，天健物业公司围绕“提升品质，卓越绩效”的年度主题，坚持以客户为中心，规范内部管理，提升服务品质，进一步树立天健物业服务品牌形象，客户满意度显著提升。天健物业公司荣获“2013年度深圳市物业服务企业综合实力50强企业”、“2013年度物业管理业主满意度指数（抽样单位）‘领先30’”等荣誉。

四、核心竞争力分析

经过多年的发展，公司在行业内具备了一定的竞争力。

公司起于改革开放大潮，秉承“天行健，君子以自强不息”的企业精神，建设美好城市。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。

公司主业定位明确，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。

作为上市公司，公司拥有完善的治理结构和内部管理制度，阳光透明，运营规范。

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。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。

公司坚持探索与创新，建立了完善的技术创新机构和体系，科技创新成果丰硕，不断推动企业技术进步及行业发展；公司资质齐全，拥有各类工程机械设备，为各项业务的开展打下了良好基础。

公司以“筑造宜居城市”为己任，专注宜居、生态、环保、智慧城市建设，产品和服务品质优良，广受业内嘉奖。市政总公司100余项工程获国优、省优和市优荣誉，多次荣获金杯奖、鲁班奖、詹天佑奖。天健地产开发的精品项目先后荣获“联合国人居环境社区奖”、“广东省绿色住区”称号等荣誉，天健物业获“中国物业管理品牌影响力企业”称号。

报告期内，公司保持和继续强化在企业文化、商业模式、管理体系、人才队伍、技术设备、品牌价值等方面的优势，不存在核心竞争力发生重要变化的情况。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

公司报告期无对外投资。

(2) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例	期末持股数量（股）	期末持股比例	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
莱宝高科	其他	23,670,053.70	75,967,208	10.76%	75,967,208	10.76%	858,429,450.40	7,596,720.80	可供出售金融资产	投资
合计		23,670,053.70	75,967,208	--	75,967,208	--	858,429,450.40	7,596,720.80	--	--

2、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市市政工程总公司	子公司	土木工程建筑业	建筑施工	608,000,000.00	5,232,405,567.12	1,589,442,956.66	1,533,437,206.10	46,399,979.13	37,524,307.68
深圳市天健房地产开发实业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	600,000,000.00	7,593,172,918.05	1,211,277,440.03	340,212,630.23	36,482,526.87	24,285,236.58
天健置业（上海）有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	150,000,000.00	517,944,133.92	144,333,180.20		-5,666,819.80	-5,666,819.80
广州市天健兴业房地产有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	150,000,000.00	2,587,564,799.30	20,849,826.26		-21,307,151.83	-15,953,551.37
长沙市天健房地产有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	150,000,000.00	1,105,102,679.06	88,568,497.60	4,083,682.68	-20,634,285.41	-15,390,589.06
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	150,000,000.00	1,749,296,042.76	175,984,157.30	149,265,244.00	32,920,509.82	23,718,116.31
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	10,800,000.00	106,848,609.90	43,619,053.28	1,102,480.00	476,472.60	476,472.60
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	10,000,000.00	107,862,569.43	87,537,360.18		-641,719.67	-641,719.67
深圳市天健投资发展有限公司	子公司	投资开发	投资经营公路、桥梁等	200,000,000.00	168,741,342.22	168,016,424.20		-72,154.64	-72,154.64
深圳市天健运输工程实业有限公司	子公司	土木工程建筑业	公路运输、土石方工程	21,000,000.00	87,918,400.50	52,841,769.13	27,696,592.82	7,629,793.30	7,426,240.71
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	50,000,000.00	93,821,538.27	47,138,863.50	32,567,639.22	1,529,079.66	1,529,079.66
深圳市天健沥青道路工程有限公司	子公司	土木工程建筑业	生产、销售沥青、沥青路面摊铺	25,800,000.00	143,528,114.18	26,499,862.87	16,539,284.16	-6,809,566.26	-6,588,966.26
深圳市天健商业运营管理有限公司	子公司	服务业	物业服务；为酒店提供管理服务、商业物业（含写字楼、商铺）管理服务及咨询	12,000,000.00	21,061,791.47	2,133,181.73	16,563,437.62	-410,456.57	-410,456.57
深圳市天健物业管理有限公司	子公司	房地产业物业管理	物业管理	6,000,000.00	114,310,557.90	-1,012,674.76	69,256,347.79	168,306.68	229,932.16

3、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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
天健科技大厦	150,060	1,588	15,304	10.20%	尚未实现收益
长沙天健壹平方英里	82,626	10,364	60,212	72.87%	尚未结转
南宁天健世纪花园	105,603	6,288	92,920	87.99%	尚未结转
南宁天健商务大厦	22,894	404	21,738	94.95%	本期实现主营业务利润 652.36 万元
南宁天健国际公馆	60,674	2,762	55,935	92.19%	本期实现主营业务利润 4,655.09 万元
广州天健上城阳光花园	252,525	17,190	217,416	86.10%	尚未结转
广州天健广氮商业地块	53,787	703	20,214	37.58%	尚未实现收益
上海临港项目	110,883	42,148	52,188	47.07%	尚未实现收益
长沙芙蓉盛世三期项目	302,395	760	29,289	9.69%	尚未实现收益
惠州阳光花园一期	44,000	1,858	13,684	31.10%	尚未实现收益
南宁江南区项目	170,212	18,363	18,363	10.79%	尚未实现收益
南宁经开区项目	45,866	7,777	7,777	16.96%	尚未实现收益
合计	1,401,525	110,205	605,040	--	--

六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

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

□ 适用 √ 不适用

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

□ 适用 √ 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

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

√ 适用 □ 不适用

（一）为高度重视公司投资者的回报及充分保护中小投资者的合法权益，公司严格按照《公司章程》

的相关规定制定分红方案。公司2013年年度利润分配方案为：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。上述方案经2014年4月25日召开的2013年度股东大会审议通过后已于报告期内实施完毕，详情参阅2014年6月13日《2013年年度权益分派实施公告》。

（二）为进一步建立和健全公司股东回报机制，增加利润分配政策决策透明度和可操作性，切实保护公众投资者合法权益，结合公司实际，制订了《未来三年（2014-2016）股东回报规划》，并对《公司章程》进行了修订。公司第七届董事会第十四次会议及2013年度股东大会审议通过前述事项。

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

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014年01月16日	本公司	实地调研	机构	嘉实基金、交银施罗德基金	（一）咨询的主要内容： 1、公司业务布局及战略定位； 2、公司经营情况介绍； 3、公司市政工程及房地产项目的进展情况； 4、公司对行业发展的看法。 （二）提供的主要资料：公司定期报告等公开资料。
2014年01月24日	本公司	其他	个人	个人	
2014年02月13日	本公司	实地调研	机构	建信基金	
2014年02月18日	本公司	实地调研	个人	个人	
2014年04月25日	本公司	股东大会	机构、个人、媒体	机构、个人、媒体	
2014年01月01日-2014年06月30日	本公司	电话沟通	个人	个人	

第五节 重要事项

一、公司治理情况

（一）报告期公司治理情况

报告期内，公司严格按照有关法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善治理结构，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。

报告期内，公司依照上市规则，及时、公平、真实、准确、完整地做好信息披露工作，编制和披露公告共计24项。进一步巩固和加强投资者关系管理，除做好日常电话接听和来访接待外，还充分利用公司门户网站、深交所互动易、股东大会等平台实现与投资者的良好互动。

（二）内控建设进展情况

报告期内，公司内控建设进展情况如下：

1、完成内部控制评价工作

按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的要求，结合公司实际情况，制订2013年度内部控制评价实施方案，按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务事项及高风险领域。并根据评价测试的情况，编制内控自我评价工作底稿，完成2013年度内部控制自我评价报告。

2、修订《内部控制评价管理规定》

根据证监会2014年1号公告，结合近两年上市公司披露内控自我评价报告的情况，修订并下发了《内部控制评价管理规定》。修改了财务报告内部控制缺陷定量认定标准、增加了非财报的重要及一般定性描述及定量标准等内容。

3、优化部分业务流程

进一步梳理内控制度、流程。选取部分高风险领域和单位的关键流程，通过内部审计和专项检查等方式优化部分业务流程。如对《采购管理规程》进行修订，增加工程项目采购总计划管理要求等内容，细化了采购管理流程；对《薪酬管理规定》进行修订，加快人力资源管理的市场化改革步伐；对《物业经营管理规定》进行修订，规范公司及直属单位的所有经营性物业的经营管理和处置行为。

4、开展货币资金审计及内控制度设计、执行审计

报告期内开展了五家直属单位的资金安全和内控有效性审计，重点关注资金管理制度建设、内控制度建设等情况。并通过对照审计单位的内控制度，选取重点业务，检查货币资金收付和流转环节的安全性，以及制度流程的执行情况。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

注：请注意对上面“是否存在非经营性关联债权债务往来”进行选择。

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	控股股东	应付关联方债务	借款	否	10,000		10,000
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响							

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

公司报告期不存在关联债权债务往来。

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、担保情况

适用 不适用

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
商品房承购人	2014年03月27日	170,000	2010年05月01日	84,284.43	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）			170,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		45,266.49		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			170,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		84,284.43		
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
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	2013年03月27日	30,000	2014年01月14日	17,000	连带责任保证	2014.01.14-2015.01.13	否	是
深圳市市政工程总公司	2013年03月27日	30,000	2014年01月14日	13,000	连带责任保证	2014.01.14-2015.01.13	否	是
深圳市市政工程总公司	2013年03月27日	20,000	2014年02月25日	20,000	连带责任保证	2014.02.25-2015.02.25	否	是
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	2014年03月27日	30,000	2014年03月28日	2,000	连带责任保证	2014.03.28-2015.03.27	否	是
深圳市市政工程总公司	2014年03月27日	30,000	2014年04月01日	2,000	连带责任保证	2014.04.01-2015.03.27	否	是
深圳市市政工程总公司	2014年03月27日	30,000	2014年04月03日	1,000	连带责任保证	2014.04.03-2015.03.27	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	2014年03月27日	60,000	2014年04月04日	10,000	连带责任保证	2014.04.04-2015.04.02	否	是
深圳市市政工程总公司	2014年03月27日	25,000	2014年03月27日	100	连带责任保证	2014.03.27-2015.03.24	否	是
深圳市市政工程总公司	2014年03月27日	25,000	2014年04月30日	500	连带责任保证	2014.04.30-2015.04.20	否	是
深圳市市政工程总公司	2014年03月27日	20,000	2014年06月30日	1,000	连带责任保证	2014.06.30-2015.06.30	否	是
深圳市市政工程总公司	2014年03月27日	346,000	2014年01月01日	108,721.14	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	2014年03月27日	20,000	2014年01月01日	3,237	连带责任保证	保函注销之日止	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2013年03月27日	20,000	2014年03月03日	10,000	连带责任保证	2014.03.03-2016.03.02	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			781,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				97,735.41
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			781,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				251,558.14
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）			951,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）				143,001.9
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			951,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）				335,842.57
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				102.79%				
其中：								

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	13,237
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	172,477.97
上述三项担保金额合计（C+D+E）	172,477.97
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

（1）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

2、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

3、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

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

适用 不适用

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%。	2006 年 01 月 11 日	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					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市国资委	鉴于深圳市国资委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	2010 年 12 月 22 日	长期有效	严格履行承诺

		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。			
其他对公司中小股东所作承诺	本公司、深圳市国资委	(1)本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。(2) 深圳市国资委在公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用上市公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖上市公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由上市公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	2007 年 11 月 30 日	长期有效	严格履行承诺
承诺是否及时履行	是				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 报告期内，公司在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、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
《关于竞得土地使用权事项的公告》（公告编号：2014-01）	2014年1月7日	《证券时报》
《第七届董事会第十二次会议决议公告》（公告编号：2014-02），审议如下议案： 1、《关于召开2014年度第一次临时股东大会的议案》	2014年1月8日	《上海证券报》 巨潮资讯网
《关于召开2014年度第一次临时股东大会的通知》（公告编号：2014-03）		

《2013年度业绩预告》（公告编号：2014-04）	2014年1月21日	
《2014年度第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2014-05），审议如下议案： 1、《关于公司变更2013年度审计机构的议案》 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》	2014年1月25日	
《关于公司及相关承诺履行情况的公告》（公告编号：2014-06）	2014年2月13日	
《第七届董事会第十三次会议决议公告》（公告编号：2014-07），审议如下议案： 1、《关于聘任公司副总经理的议案》	2014年2月15日	
《关于增加指定信息披露报刊的公告》（公告编号：2014-08）	2014年2月20日	《证券时报》
《第七届董事会第十四次会议决议公告》（公告编号：2014-09），审议如下议案： 1、《关于2013年度公司总经理工作报告的议案》 2、《关于2013年度公司财务决算的议案》 3、《关于2013年度公司董事会工作报告的议案》 4、《关于2013年度公司利润分配的预案》 5、《关于2013年公司年度报告及其摘要的议案》 6、《审计委员会关于公司2013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2013年度财务审计及内控审计工作的议案》 8、《关于2013年度公司内部控制自我评价报告的议案》 9、《关于2013年度公司独立董事履行职责情况的议案》 10、《关于2013年度公司全面风险管理报告的议案》 11、《关于2014年度公司财务预算报告的议案》 12、《关于2014年度公司投资计划的议案》 13、《关于2014年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案》 14、《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议案》 15、《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议案》 16、《关于2014年度公司内部控制规范化建设工作计划的议案》 17、《关于修改<公司章程>相关条款的议案》 18、《关于制定公司<未来三年（2014-2016）股东回报规划>的议案》 19、《关于修订<公司内部控制评价管理规定>的议案》 20、《关于召开公司2013年度股东大会的议案》 《第七届监事会第八次会议公告》（公告编号：2014-10），审议如下议案： 1、《关于2013年度公司财务决算的议案》 2、《关于2013年度公司利润分配的预案》 3、《关于2013年公司年度报告及其摘要的议案》 4、《2013年度公司监事会工作报告》 5、《2013年度内部控制自我评价报告的议案》 《2013年年度报告摘要》（公告编号：2014-11） 《2013年年度报告全文》（公告编号：2014-12）	2014年3月29日	《上海证券报》 《中国证券报》 巨潮资讯网

《关于2014年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的公告》 (公告编号: 2014-13) 《关于召开2013年度股东大会的通知》(公告编号: 2014-14) 《2014年第一季度业绩预告》(公告编号: 2014-15)		
《第七届董事会第十五次会议决议公告》(公告编号: 2014-16), 审议如下议案: 1、《关于聘任公司副总经理的议案》	2014年4月9日	
《关于变更公司证券简称的公告》(公告编号: 2014-17)	2014年4月10日	
《第七届董事会第十六次会议决议公告》, 审议如下议案: 1、《关于2014年第一季度报告的议案》 《2014年第一季度报告正文》(公告编号: 2014-18) 《2014年第一季度报告全文》(公告编号: 2014-19)	2014年4月16日	
《公司董事会公告》(公告编号: 2014-20) 《国浩律师(深圳)事务所关于股东临时提案合法合规审查的法律意见书》	2014年4月16日	
《关于收到中标通知书的公告》(公告编号2014-21)	2014年4月17日	
《关于竞得土地使用权事项的公告》(公告编号2014-22)	2014年4月19日	
《2013年度股东大会决议公告》(公告编号: 2014-23), 审议如下议案: 1、关于2013年度公司董事会工作报告的议案 2、关于2013年度公司监事会工作报告的议案 3、关于2013年度公司财务决算报告的议案 4、关于2013年度公司利润分配的预案 5、关于2013年公司年度报告及其摘要的议案 6、关于2014年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案 7、关于续聘2014年度公司财务审计机构及支付报酬的议案 8、关于续聘2014年度公司内控审计机构及支付报酬的议案 9、关于修改《公司章程》相关条款的议案 10、关于制定公司《未来三年(2014-2016)股东回报规划》的议案 11、听取2013年度公司独立董事述职报告	2014年4月26日	
《2013年年度权益分派实施公告》(公告编号: 2014-24)	2014年6月13日	
期后事项:		
《公司2014年半年度业绩预告》(公告编号: 2014-25)	2014年7月15日	
《关于所持有的深圳市建工集团股份有限公司股权挂牌转让成交的公告》 (公告编号: 2014-26)	2014年7月25日	

(二) 其他重要事项

1、关于公司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, 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)。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。公司正在积极推进相关工作，如有变化，公司将及时公告。

2、关于出售存量零碎股相关事项

公司因实施权益分派等业务产生了 2,814 股的存量零碎股，现集中记入中国结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）的专用账户。为妥善解决历史遗留的存量零碎股问题，根据中国证监会要求，公司于 2014 年 7 月与登记公司签署了《上市公司委托中国结算有限责任公司深圳分公司出售零碎股协议》并委托登记公司办理出售事宜，进展情况将在定期报告中持续披露。

3、关于所持有的深圳市建工集团股份有限公司股权挂牌转让成交的事项

2014 年 7 月 24 日，公司与深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”）签署《股权转让合同》，将所持有的建工集团 4.9014%全部股权转让给中洲控股，成交金额为 8,096.28 万元。详见 2014 年 7 月 25 日披露的《关于所持有的深圳市建工集团股份有限公司股权挂牌转让成交的公告》（公告编号：2014-26）。

（三）公司子公司重要事项

1、关于所属子公司中标重大工程项目的事项

2014 年 4 月 15 日，本公司全资子公司深圳市天健房地产开发实业有限公司收到了深圳市特区建设发展集团有限公司发出的中标通知书，确定中标“深圳市平湖金融与现代服务业基地配套启动区一期保障房项目代建总承包项目”，中标金额为 154,786.36 万元。详见 2014 年 4 月 17 日披露的《关于竞得土地使用权事项的公告》（公告编号 2014-21）。

2、关于所属子公司竞得土地使用权的事项

2014 年 1 月 6 日，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）。

2014 年 4 月 17 日，本公司全资子公司南宁地产公司在南宁市 2014 年第十期国有建设用地使用权公开出让拍卖会中，以人民币 14,656.3512 万元的成交价格竞得经开区金凯路北侧、开平路东侧宗地编号为 GC2014-029 地块的国有建设用地使用权。详见 2014 年 4 月 19 日披露的《关于竞得土地使用权事项的公告》（公告编号 2014-22）。

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	6,242	0.00%				-6,242	-6,242	0	0.00%
3、其他内资持股	6,242	0.00%				-6,242	-6,242	0	0.00%
境内自然人持股	6,242	0.00%				-6,242	-6,242	0	0.00%
二、无限售条件股份	552,524,552	100.00%				6,242	6,242	552,530,794	100.00%
1、人民币普通股	552,524,552	100.00%				6,242	6,242	552,530,794	100.00%
三、股份总数	552,530,794	100.00%				0	0	552,530,794	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2013年12月4日，刘德树先生因工作变动原因不再担任公司副总经理职务，其所持有公司股份6,242股自离职半年后转为无限售条件股份。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	32,321	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0
持股 5%以上的股东或前 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	0	0	200,841,475		
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	境内非国有法人	4.82%	26,638,130	增加 26,638,130	0	26,638,130		
深圳市泰祥汇丰实业发展有限公司	境内非国有法人	2.55%	14,097,879	增加 14,097,879	0	14,097,879		
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	1.30%	7,184,678	0	0	7,184,678		
深圳市聚腾商务有限公司	境内非国有法人	1.28%	7,093,315	增加 7,093,315	0	7,093,315		
华润深国投信托有限公司—泰宇 2 期集合资金信托计划	境内非国有法人	0.81%	4,462,915	增加 4,462,915	0	4,462,915		
华润深国投信托有限公司—泰宇 1 期集合资金信托计划	境内非国有法人	0.80%	4,409,900	增加 4,409,900	0	4,409,900		
陈少忠	境内自然人	0.78%	4,313,717	未知	0	4,313,717		
林剑明	境内自然人	0.56%	3,080,000	增加 1,108,795	0	3,080,000		
徐贵瑛	境内自然人	0.36%	2,012,636	未知	0	2,012,636		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。泰宇 1 期集合资金信托计划和泰宇 2 期集合资金信托计划同属华润深国投信托有限公司管理。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名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					
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	26,638,130	人民币普通股	26,638,130					
深圳市泰祥汇丰实业发展有限公司	14,097,879	人民币普通股	14,097,879					
上海闵行联合发展有限公司	7,184,678	人民币普通股	7,184,678					

深圳市聚腾商务有限公司	7,093,315	人民币普通股	7,093,315
华润深国投信托有限公司—泰宇 2 期集合资金信托计划	4,462,915	人民币普通股	4,462,915
华润深国投信托有限公司—泰宇 1 期集合资金信托计划	4,409,900	人民币普通股	4,409,900
陈少忠	4,313,717	人民币普通股	4,313,717
林剑明	3,080,000	人民币普通股	3,080,000
徐贵瑛	2,012,636	人民币普通股	2,012,636
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。泰宇 1 期集合资金信托计划和泰宇 2 期集合资金信托计划同属华润深国投信托有限公司管理。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司自然人股东林剑明通过信用交易担保证券账户持有 308 万股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
辛杰	董事长、党委书记	现任	0	0	0	0	0	0	0
宋扬	董事、总经理、党委副书记	现任	0	0	0	0	0	0	0
童庆火	董事、党委副书记、纪委书记、工会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
胡皓华	董事、财务总监	现任	0	0	0	0	0	0	0
黄辉	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
潘同文	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
郭刚	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
肖杰安	监事会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈阳升	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
黄一格	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
王成美	职工代表监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
周志明	职工代表监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
高建柏	副总经理、董事会秘书	现任	0	0	0	0	0	0	0
何云武	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
尹剑辉	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
张斌	副总经理	现任	0	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	0	0	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
何云武	副总经理	聘任	2014年02月14日	2014年2月14日公司第七届董事会第十三次会议审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。
尹剑辉	副总经理	聘任	2014年02月14日	2014年2月14日公司第七届董事会第十三次会议审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。
张斌	副总经理	聘任	2014年04月08日	2014年4月8日公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,563,627,949.91	1,843,504,064.82
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	305,271,833.66	284,474,796.21
预付款项	568,543,831.05	384,278,790.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		1,974,400.00
其他应收款	212,366,254.80	153,976,449.45
买入返售金融资产		
存货	5,328,741,973.87	4,483,665,947.27
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	97,753,731.87	38,744,357.54
流动资产合计	8,076,305,575.16	7,190,618,805.62

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	858,429,450.40	877,421,252.40
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	66,557,000.00	66,557,000.00
投资性房地产	1,101,057,869.50	1,116,186,429.41
固定资产	225,508,891.66	239,491,624.47
在建工程	61,879,983.97	30,956,512.16
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	108,233,174.48	115,451,755.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,781,474.15	5,731,881.64
递延所得税资产	166,374,961.54	149,108,070.29
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,599,822,805.70	2,600,904,525.52
资产总计	10,676,128,380.86	9,791,523,331.14
流动负债：		
短期借款	1,904,000,000.00	1,780,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	902,655,586.22	936,151,226.79
预收款项	2,134,390,945.25	1,416,001,124.36
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	109,952,510.67	104,659,072.38
应交税费	358,593,015.95	370,282,603.19

应付利息	13,673,055.47	26,353,055.49
应付股利		
其他应付款	498,097,755.93	576,766,325.11
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	500,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	6,421,362,869.49	5,210,213,407.32
非流动负债：		
长期借款	545,400,000.00	273,400,000.00
应付债券	180,000,000.00	680,000,000.00
长期应付款	11,772,641.76	11,818,002.95
专项应付款	3,000,000.00	3,000,000.00
预计负债	28,605,272.22	28,605,272.22
递延所得税负债	208,689,849.17	213,437,799.67
其他非流动负债		
非流动负债合计	977,467,763.15	1,210,261,074.84
负债合计	7,398,830,632.64	6,420,474,482.16
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	552,530,794.00	552,530,794.00
资本公积	1,377,196,120.53	1,391,439,972.03
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	457,697,320.03	457,697,320.03
一般风险准备		
未分配利润	873,123,081.21	952,648,036.21
外币报表折算差额	6,744,685.04	6,744,685.04
归属于母公司所有者权益合计	3,267,292,000.81	3,361,060,807.31
少数股东权益	10,005,747.41	9,988,041.67
所有者权益（或股东权益）合计	3,277,297,748.22	3,371,048,848.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,676,128,380.86	9,791,523,331.14

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

2、母公司资产负债表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,055,098,031.16	1,249,070,282.28
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,685,773.60	5,617,454.48
预付款项	874,315.11	266,815.11
应收利息		
应收股利		1,974,400.00
其他应收款	2,021,213,517.11	1,729,678,429.21
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	3,101,817,074.77	3,008,552,818.87
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,607,129,911.00	1,607,129,911.00
投资性房地产	55,170,390.81	58,479,113.23
固定资产	7,707,696.03	8,739,259.96
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	966,167.86	1,034,621.82
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,446,435.94	10,446,435.94

其他非流动资产		
非流动资产合计	1,681,420,601.64	1,685,829,341.95
资产总计	4,783,237,676.41	4,694,382,160.82
流动负债：		
短期借款	608,000,000.00	550,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	249,100.00	249,100.00
预收款项	421,300.00	221,300.00
应付职工薪酬	34,654,881.86	25,205,995.35
应交税费	-1,420,800.22	16,204,253.92
应付利息		4,500,000.00
应付股利		
其他应付款	2,060,170,273.64	2,020,133,567.07
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,702,074,755.28	2,616,514,216.34
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	2,702,074,755.28	2,616,514,216.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	552,530,794.00	552,530,794.00
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	457,697,320.03
一般风险准备		

未分配利润	311,465,908.56	308,170,931.91
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,081,162,921.13	2,077,867,944.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,783,237,676.41	4,694,382,160.82

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

3、合并利润表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,777,042,765.23	1,925,457,708.44
其中：营业收入	1,777,042,765.23	1,925,457,708.44
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,729,963,344.45	1,799,658,294.00
其中：营业成本	1,475,177,623.90	1,541,221,587.79
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	118,512,983.86	159,256,388.01
销售费用	35,680,689.64	27,337,257.61
管理费用	73,787,572.09	63,183,084.81
财务费用	27,646,558.13	11,910,375.41
资产减值损失	-842,083.17	-3,250,399.63
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）	7,596,720.80	11,395,081.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	54,676,141.58	137,194,495.64

加：营业外收入	990,482.24	1,662,282.27
减：营业外支出	165,490.01	2,188,432.51
其中：非流动资产处置损失		1,257,928.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	55,501,133.81	136,668,345.40
减：所得税费用	21,187,039.51	35,536,742.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	34,314,094.30	101,131,602.74
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	34,296,388.56	101,131,602.74
少数股东损益	17,705.74	
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0621	0.183
（二）稀释每股收益	0.0621	0.183
七、其他综合收益	-14,243,851.50	2,279,016.24
八、综合收益总额	20,070,242.80	103,410,618.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,052,537.06	103,410,618.98
归属于少数股东的综合收益总额	17,705.74	

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

4、母公司利润表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	19,072,853.83	31,243,572.40
减：营业成本	5,776,963.44	6,887,276.33
营业税金及附加	1,964,707.65	2,640,330.40
销售费用		
管理费用	32,970,833.79	19,815,714.40
财务费用	-12,685.20	-16,272,804.37
资产减值损失		
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）	138,681,076.06	143,629,355.58
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）	117,054,110.21	161,802,411.22
加：营业外收入	62,210.01	12,000.00

减：营业外支出	0.01	24,000.00
其中：非流动资产处置损失		15,480.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	117,116,320.21	161,790,411.22
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	117,116,320.21	161,790,411.22
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.212	0.2928
（二）稀释每股收益	0.212	0.2928
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	117,116,320.21	161,790,411.22

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

5、合并现金流量表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,404,431,465.99	2,125,407,777.59
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	27,555,010.44	28,381,484.13
经营活动现金流入小计	2,431,986,476.43	2,153,789,261.72
购买商品、接受劳务支付的现金	2,295,905,534.89	1,985,262,596.22
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	124,316,165.26	121,242,426.52
支付的各项税费	273,957,680.78	225,785,664.20
支付其他与经营活动有关的现金	154,969,371.38	117,037,215.15
经营活动现金流出小计	2,849,148,752.31	2,449,327,902.09
经营活动产生的现金流量净额	-417,162,275.88	-295,538,640.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	7,596,720.80	13,113,081.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	567,209.48	637,515.29
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	8,163,930.28	13,750,596.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,416,878.90	17,448,340.63
投资支付的现金		30,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	46,416,878.90	47,448,340.63
投资活动产生的现金流量净额	-38,252,948.62	-33,697,744.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,396,000,000.00	1,100,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,396,000,000.00	1,100,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,000,000,000.00	1,078,571,292.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	220,460,890.41	110,335,925.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		3,500,000.00

筹资活动现金流出小计	1,220,460,890.41	1,192,407,217.44
筹资活动产生的现金流量净额	175,539,109.59	-92,407,217.44
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	-279,876,114.91	-421,643,601.95
加：期初现金及现金等价物余额	1,843,504,064.82	1,140,039,548.68
六、期末现金及现金等价物余额	1,563,627,949.91	718,395,946.73

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

6、母公司现金流量表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	35,035,393.28	11,820,027.54
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	28,313,530.58	
经营活动现金流入小计	63,348,923.86	11,820,027.54
购买商品、接受劳务支付的现金	5,360,583.05	4,278,115.91
支付给职工以及为职工支付的现金	16,396,447.82	17,987,516.77
支付的各项税费	24,723,824.01	3,545,933.33
支付其他与经营活动有关的现金	140,521,739.79	391,627,208.79
经营活动现金流出小计	187,002,594.67	417,438,774.80
经营活动产生的现金流量净额	-123,653,670.81	-405,618,747.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	2,141,459.17	145,347,355.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	2,141,459.17	145,347,355.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	929,413.00	793,405.09
投资支付的现金		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	929,413.00	793,405.09
投资活动产生的现金流量净额	1,212,046.17	144,553,950.49
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	458,000,000.00	400,000,000.00
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	458,000,000.00	400,000,000.00
偿还债务支付的现金	400,000,000.00	500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	129,530,626.48	49,368,791.82
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	529,530,626.48	549,368,791.82
筹资活动产生的现金流量净额	-71,530,626.48	-149,368,791.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-193,972,251.12	-410,433,588.59
加：期初现金及现金等价物余额	1,249,070,282.28	900,625,098.97
六、期末现金及现金等价物余额	1,055,098,031.16	490,191,510.38

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	-14,243,851.50	0.00	0.00	0.00	0.00	-79,524,955.00	0.00	17,705.74	-93,751,100.76
（一）净利润							34,296,388.56		17,705.74	34,314,094.30
（二）其他综合收益		-14,243,851.50								-14,243,851.50
上述（一）和（二）小计	0.00	-14,243,851.50	0.00	0.00	0.00	0.00	34,296,388.56	0.00	17,705.74	20,070,242.80
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-113,821,343.56	0.00	0.00	-113,821,343.56
1. 提取盈余公积										

2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-113,821,343.56			-113,821,343.56
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	552,530,794.00	1,377,196,120.53			457,697,320.03		873,123,081.21	6,744,685.04	10,005,747.41	3,277,297,748.22

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	502,300,722.00	1,605,667,498.59			432,760,638.35		674,494,942.48	6,071,238.89		3,221,295,040.31

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,230,072.00	2,279,016.24			0.00		25,786,494.64			78,295,582.88
（一）净利润							101,131,602.74			101,131,602.74
（二）其他综合收益		2,279,016.24								2,279,016.24
上述（一）和（二）小计		2,279,016.24					101,131,602.74			103,410,618.98
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配	50,230,072.00						-75,345,108.10			-25,115,036.10
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	50,230,072.00						-75,345,108.10			-25,115,036.10
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	552,530,794.00	1,607,946,514.83			432,760,638.35		700,281,437.12	6,071,238.89		3,299,590,623.19

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	552,530,794.00	759,468,898.54			457,697,320.03		308,170,931.91	2,077,867,944.48
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	552,530,794.00	759,468,898.54			457,697,320.03		308,170,931.91	2,077,867,944.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							3,294,976.65	3,294,976.65
（一）净利润							117,116,320.21	117,116,320.21
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计								
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-113,821,343.56	-113,821,343.56
1. 提取盈余公积								

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-113,821,343.56	-113,821,343.56
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	552,530,794.00	759,468,898.54			457,697,320.03		311,465,908.56	2,081,162,921.13

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	502,300,722.00	759,468,898.54			432,760,638.35		159,085,904.92	1,853,616,163.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	502,300,722.00	759,468,898.54			432,760,638.35		159,085,904.92	1,853,616,163.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	50,230,072.00						86,445,303.12	136,675,375.12

（一）净利润							161,790,411.22	161,790,411.22
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							161,790,411.22	161,790,411.22
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	50,230,072.00						-75,345,108.10	-25,115,036.10
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	50,230,072.00						-75,345,108.10	-25,115,036.10
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	552,530,794.00	759,468,898.54			432,760,638.35		245,531,208.04	1,990,291,538.93

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

2014年半年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司简介

公司名称: 深圳市天健(集团)股份有限公司

注册地址: 深圳市福田区滨河大道5020号证券大厦

注册资本: 552,530,794元

企业法人注册号: 440301102748199

法定代表人: 辛杰

公司类型: 股份有限公司

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品

公司行业性质及经营范围: 房地产开发行业、工程施工业、物业租赁。

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

(三) 历史沿革

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

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

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

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

行后总股本为223,261,600股。

2005年6月,根据本公司股东大会审议通过的2004年度利润分配方案,以本公司2004年末总股本223,261,600股为基数,向全体股东每10股送红股0.5股并派0.18元(含税),分红后总股本为234,424,680股。

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

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

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

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

2013年5月,公司股东大会审议通过,以总股本502,300,722股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.50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。

2014年4月,公司股东大会审议通过,以总股本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)。

(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8月1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 2014 年 6 月 30 日的财务状况及 2014 上半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，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。单项金额重大的其他应收款是指对单个客户的其他应收款余额达到其他应收款余额总金额的 30%或金额已超过 500 万元。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在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。待履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

融资租赁的入账价值，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

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	--
天健置业(上海)有限公司	有限责任公司	上海市	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	--

子公司 全称	子公司 类型	注册地	经营 范围	注册 资本	期末实际 出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余 额
深圳市天健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	--
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	5,000	5,000	--
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	--	--	
天健置业(上海)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	--	--	

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
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	--	--	
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	1,000.57	--	

2、合并范围发生变更的说明

2014 年 1 月 22 日，公司第 1 次总经理办公会议审议通过了上海注册项目公司事宜。由本公司下属子公司深圳市天健房地产开发实业有限公司出资设立全资子公司天健置业（上海）有限公司（以下简称“上海置业公司”）。注册资本 15,000 万元，成立时间 2014 年 2 月 14 日。

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	期末净资产	本期净利润
天健置业（上海）有限公司	144,333,180.20	-5,666,819.80
合计	144,333,180.20	-5,666,819.80

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，期初指 2014 年 1 月 1 日，期末指 2014 年 6 月 30 日。

1、货币资金

项 目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币 金额	外币金额	折算率	人民币 金额
库存现金：						
-人民币			1,540,267.28			2,014,388.37
-港币	238,194.17	0.7937	189,066.62	292,944.17	0.7862	230,321.49
小计			1,729,333.90			2,244,709.86
银行存款：						
-人民币			1,558,160,372.00			1,838,369,284.19
-港币	111,173.55	0.7937	88,244.01	89,122.48	0.7862	70,070.77
小计			1,558,248,616.01			1,838,439,354.96
其他货币资金：						
-人民币			3,650,000.00			2,820,000.00
-港币			--			--
小计			3,650,000.00			2,820,000.00
合 计			1,563,627,949.91			1,843,504,064.82

3、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄组合计提	343,742,616.07	92.87	38,470,782.41	11.22
无风险组合				
组合小计	343,742,616.07	92.87	38,470,782.41	11.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	26,379,028.30	7.13	26,379,028.30	100.00
合 计	370,121,644.37	100.00	64,849,810.71	17.56

(续)

种 类	期初数			
	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	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

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	190,520,199.16	51.48	169,723,161.71	48.47

项目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1至2年	17,303,754.79	4.68	17,303,754.79	4.94
2至3年	51,637,122.88	13.95	51,637,122.88	14.75
3年以上	110,660,567.54	29.90	111,502,650.71	31.84
合计	370,121,644.37	100.00	350,166,690.09	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	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	190,520,199.16	55.43	8,334,906.88	169,723,161.71	52.55	8,334,906.88
1至2年	17,303,754.79	5.03	1,579,124.27	17,303,754.79	5.36	1,579,124.27
2至3年	51,637,122.88	15.02	7,594,317.23	51,637,122.88	15.99	7,594,317.23
3年以上	84,281,539.24	24.52	20,962,434.03	84,281,539.24	26.10	20,962,434.03
合计	343,742,616.07	100.00	38,470,782.41	322,945,578.62	100.00	38,470,782.41

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	13,260,082.23	100.00	13,260,082.23	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	26,379,028.30		26,379,028.30	

(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
混凝土销售款	通过诉讼手段收到应收	账龄在5年以上，预计	842,083.17	842,083.17

	款项	无法收回		
合 计			842,083.17	842,083.17

(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	76,348,777.90	1 年以内	20.63
深圳市建筑工务署	非关联方	26,810,491.53	3 年以上	7.24
武汉天河机场路投资发展有限责任公司	非关联方	20,345,793.00	1 年以内	5.50
沈阳市市政建设工程公司深圳分公司	非关联方	19,176,661.36	1 年以内	5.18
惠州惠大高速公路有限公司	非关联方	18,582,198.78	1 年以上	5.02
合 计		161,263,922.57		43.57

(8) 应收关联方账款情况

本集团不存在应收关联方账款情况。

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

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	297,066,628.89	52.25	175,433,498.69	45.65
1 至 2 年	119,640,272.10	21.04	52,081,574.00	13.55
2 至 3 年	151,380,405.60	26.63	156,307,193.18	40.68
3 年以上	456,524.46	0.08	456,524.46	0.12
合 计	568,543,831.05	100.00	384,278,790.33	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	1 至 3 年内累计支付	预付的土地使用权购买款
南宁市国土局	非关联方	245,614,626.00	1 年以内	预付的土地使用权购买款

湖南省电力公司长沙电业局	非关联方	14,637,730.92	1 年以内	预付供配电款项, 尚未结算
深圳港创建材股份有限公司	非关联方	4,800,000.00	1 至 2 年	预付的采购款, 尚未结算
深圳市杰创土木工程有限公司	非关联方	3,900,000.00	1 年以内	预付的采购款, 尚未结算
合 计		520,214,562.52		

(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	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利						
其中: 应收深圳市建工集团股份有限公司	1,974,400.00	--	1,974,400.00	--		否
合 计	1,974,400.00	--	1,974,400.00	--		

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款				
按账龄组合计提	54,651,121.63	23.27	5,235,468.65	9.58
无风险组合	162,950,601.82	69.38	--	--
组合小计	217,601,723.45	92.64	5,235,468.65	2.41
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	7.36	17,279,535.82	100.00
合 计	234,881,259.27	100.00	22,515,004.47	9.59

(续)

种 类	期初数			
	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	52,649,126.96	29.83	5,235,468.65	23.25
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	23.25
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	76.75
合 计	176,491,453.92	100.00	22,515,004.47	100.00

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	141,626,628.79	60.30	83,236,823.44	47.16
1 至 2 年	49,312,116.97	20.99	49,312,116.97	27.94
2 至 3 年	22,402,821.00	9.54	22,402,821.00	12.69
3 年以上	21,539,692.51	9.17	21,539,692.51	12.21
合 计	234,881,259.27	100.00	176,491,453.92	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	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

1年以内	22,707,355.71	41.55	1,045,268.05	20,705,361.04	39.33	1,045,268.05
1至2年	20,687,808.89	37.85	2,048,780.89	20,687,808.89	39.29	2,048,780.89
2至3年	6,525,695.53	11.94	1,008,854.33	6,525,695.53	12.39	1,008,854.33
3年以上	4,730,261.50	8.66	1,132,565.38	4,730,261.50	8.99	1,132,565.38
合计	54,651,121.63	100.00	5,235,468.65	52,649,126.96	100.00	5,235,468.65

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
质保保证金及押金	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无持有公司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	14.73
重庆两江新区开发投资集团有限公司	非关联方	18,552,782.80	1年以内	8.74
重庆市工程建设招标投标交易中心	非关联方	9,000,000.00	1年以内	4.24
深圳高速公路股份有限公司	非关联方	7,830,000.00	1年以内	3.69
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	2.59
合计		72,146,691.80		33.97

(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	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	584,151,439.84		584,151,439.84
在建开发产品	3,728,249,269.54	39,179,095.64	3,689,070,173.90
拟开发土地	641,606,593.65		641,606,593.65
房地产业存货小计	4,954,007,303.03	39,179,095.64	4,914,828,207.39
原材料	18,359,995.70		18,359,995.70
在产品			0.00
库存商品	3,609,264.00		3,609,264.00
代建项目管理成本（注）	21,945,437.79		21,945,437.79
工程施工	369,999,068.99		369,999,068.99
其他行业存货小计	413,913,766.48	0.00	413,913,766.48
合 计	5,367,921,069.51	39,179,095.64	5,328,741,973.87

(续)

项 目	期初数		
	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
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

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 2014 年 6 月 30 日，此代建工程累计收到基本管理费 800 万元，累计确认基本管理费收入 1,120.00 万元，累计确认主营业务成本 1,061.76 万元。本公司已经发生尚未结转到主营业务成本的代建项目管理成本将与合同约定的节余分成在深圳市审计局结算确认后配比结转。

截至 2014 年 6 月 30 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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
龙岗回龙埔工业用地	50 年	9,127,703.65	0.00	0.00	9,127,703.65
惠州仲恺项目地块	商业用地至 2049 年 3 月 1 日、住宅用地至 2079 年 3 月 1 日	115,000,000.00	0.00	0.00	115,000,000.00
上海万祥临港地块	70 年	0.00	517,478,890.00	0.00	517,478,890.00
合计		124,127,703.65	517,478,890.00	0.00	641,606,593.65

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）	期初数	期末数
长沙黄兴北项目（注①）	2002 年 10 月		34,866	79,179,095.64	79,179,095.64
长沙天健壹方英里	2011 年 9 月	2014 年	76,549	478,902,178.01	567,731,311.87
南宁天健·世纪花园	2009 年 9 月	2014 年	105,603	780,512,991.89	866,197,275.93
广州天健上城阳光花园及商业	2011 年 12 月	2014 年	253,499	2,074,675,624.52	2,215,141,586.10
合计				3,413,269,890.06	3,728,249,269.54

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2014年6月30日，该项目账面价值为4,000万元。

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

注② 截至2014年6月30日，本公司在建开发产品累计资本化金额为43,186.96万元，其中本期资本化金额为6,171.29万元。

(4) 完工开发产品明细情况

项目	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳天健龙岗郡城	2005年7月	710,746.41			710,746.41
长沙芙蓉盛世一期	2008年12月	6,397,650.15			6,397,650.15
深圳龙岗阳光天健城	2010年12月	165,911,572.18	4,181,096.00	27,668,752.00	142,423,916.18
深圳宝安时尚空间	2010年3月	30,850,511.16		3,462,775.67	27,387,735.49
深圳福田时尚名苑	2012年6月	39,036,876.48	737,559.13	31,463,746.32	8,310,689.29
香蜜二村			5,046,888.50		5,046,888.50
南宁天健·商务大厦	2013年5月	127,453,271.32	5,634,954.01	12,161,255.17	120,926,970.16
南宁天健·国际公馆	2013年5月	307,121,215.12	8,274,011.50	42,448,382.96	272,946,843.66
合计		677,481,842.82	23,874,509.14	117,204,912.12	584,151,439.84

(5) 存货跌价准备变动情况

项目	期初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数	
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	39,179,095.64	--	--	--	39,179,095.64

8、其他流动资产

项 目	性质	期末数	期初数
营业税	预售楼款已交的税金	85,698,982.57	29,995,676.62
城建税	预售楼款已交的税金	5,997,491.78	2,523,839.67
教育费附加	预售楼款已交的税金	3,207,587.48	1,863,906.35
地方教育费附加	预售楼款已交的税金	1,481,763.30	780,742.00
其他	预售楼款已交的税费	1,367,906.74	3,580,192.90
合 计		97,753,731.87	38,744,357.54

9、可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券	--	--
可供出售权益工具	858,429,450.40	877,421,252.40
减：减值准备	--	--
合 计	858,429,450.40	877,421,252.40

(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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--
其他股权投资	93,086,935.19		--	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	66,557,000.00		--	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	期初数	增减变动	期末数
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	93,086,935.19		93,086,935.19

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司 (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		--	--	--
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	4.55	4.55		--	--	--
合计				26,529,935.19	--	--

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。

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

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

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

**深圳市嘉华化工有限公司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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	1,116,186,429.41	-7,867,344.00	7,261,215.91	1,101,057,869.50
减：投资性房地产减值准备	--			
合 计	1,116,186,429.41	-7,867,344.00	7,261,215.91	1,101,057,869.50

(2) 按成本计量的投资性房地产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原值合计	1,482,110,494.84	7,280,974.66	10,728,958.37	1,478,662,511.13
房屋、建筑物	1,482,110,494.84	7,280,974.66	10,728,958.37	1,478,662,511.13
土地使用权	--			
二、累计折旧和摊销合计	365,924,065.43	15,148,318.66	3,467,742.46	377,604,641.63

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋、建筑物	365,924,065.43	15,148,318.66	3,467,742.46	377,604,641.63
土地使用权	--			
三、减值准备合计	--			
房屋、建筑物	--			
土地使用权	--			
四、账面价值合计	1,116,186,429.41			1,101,057,869.50
房屋、建筑物	1,116,186,429.41			1,101,057,869.50
土地使用权	--			--

本年折旧摊销额为 14,571,661.17 元。

12、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
一、账面原值合计	491,456,015.57	5,480,732.02		10,861,536.90	486,075,210.69
其中：房屋及建筑物	142,998,239.83			2,568,175.00	140,430,064.83
机器设备	265,669,803.35	13,500.00		910,560.00	264,772,743.35
运输工具	41,637,447.31	4,296,000.00		5,884,902.50	40,048,544.81
其他设备	41,150,525.08	1,171,232.02		1,497,899.40	40,823,857.70
二、累计折旧		本期新增	本期计提		
累计折旧合计	251,964,391.10		17,471,947.32	8,870,019.39	260,566,319.03
其中：房屋及建筑物	26,370,697.29		4,162,383.60	576,657.49	29,956,423.40
机器设备	160,985,075.54		8,663,958.37	910,560.00	168,738,473.91
运输工具	32,193,045.36		2,250,002.16	5,884,902.50	28,558,145.02
其他设备	32,415,572.91		2,395,603.19	1,497,899.40	33,313,276.70
三、账面净值合计	239,491,624.47				225,508,891.66
其中：房屋及建筑物	116,627,542.54				110,473,641.43
机器设备	104,684,727.81				96,034,269.44
运输工具	9,444,401.95				11,490,399.79
其他设备	8,734,952.17				7,510,581.00

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	239,491,624.47			225,508,891.66
其中：房屋及建筑物	116,627,542.54			110,473,641.43
机器设备	104,684,727.81			96,034,269.44
运输工具	9,444,401.95			11,490,399.79
其他设备	8,734,952.17			7,510,581.00

(2) 本年折旧额为 17,471,947.32 元。本年由在建工程转入固定资产原价为 0 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	50,949,450.00	58,130,550.00
合 计	109,080,000.00	50,949,450.00	58,130,550.00

(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	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天健科技大厦	41,389,383.69		41,389,383.69	15,995,768.68	--	15,995,768.68
石岩生产基地	20,490,600.28		20,490,600.28	14,960,743.48	--	14,960,743.48
合 计	61,879,983.97		61,879,983.97	30,956,512.16	--	30,956,512.16

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加数	本期转入固定 资产数	其他减少数	期末数
天健科技大厦	150,060 万元	15,995,768.68	25,393,615.01	--	--	41,389,383.69
石岩生产基地	2,050 万元	14,960,743.48	5,529,856.80	--	--	20,490,600.28

合计		30,956,512.16	30,923,471.81	--	61,879,983.97
----	--	---------------	---------------	----	---------------

(3) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
天健科技大厦	2.76%	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	100%	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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	170,765,913.32			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	1,797,900.00			1,797,900.00
二、累计摊销合计	55,314,158.17	7,218,580.67		62,532,738.84
土地使用权	15,223,242.67	5,808,334.86		21,031,577.53
车牌使用权	39,645,035.00	1,285,935.33		40,930,970.33
办公软件	445,880.50	124,310.48		570,190.98
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	115,451,755.15			108,233,174.48
土地使用权	100,490,690.65			94,682,355.79
车牌使用权	13,609,045.00			12,323,109.67
办公软件	1,352,019.50			1,227,709.02

注：本年摊销金额为 7,218,580.67 元。

(2) 土地使用权明细如下：

项目	原值	期初数	本期增加	本期摊销	本期转出	期末数
沥青厂地价	5,731,570.00	1,432,892.78	--	143,289.24	--	1,289,603.54

沙河工业区地价(注)	109,982,363.32	99,057,797.87	--	5,665,045.62	--	93,392,752.25
合计	115,713,933.32	100,490,690.65	--	5,808,334.86	--	94,682,355.79

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科技大厦。

15、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
装修费	5,151,603.05	7,583,970.22	1,430,250.69	--	11,305,322.58	
场地租金	580,278.59	86,500.00	190,627.02	--	476,151.57	
合计	5,731,881.64	7,670,470.22	1,620,877.71	--	11,781,474.15	

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	期末数		期初数	
	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	19,475,818.28	77,903,273.13	19,686,339.07	78,745,356.30
存货跌价准备	6,851,365.11	27,405,460.44	6,851,365.11	27,405,460.44
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	5,252,918.51	21,011,674.04
预计负债	7,151,318.06	28,605,272.22	7,151,318.06	28,605,272.22
预收售楼款	27,456,240.44	109,824,961.76	21,624,233.02	86,496,932.08
预提土地增值税	70,339,641.78	281,358,567.12	69,142,283.97	276,569,135.88
可税前弥补的经营亏损	18,763,674.85	75,054,699.40	8,315,628.04	33,262,512.16
其他	4,451,500.71	17,806,002.84	4,451,500.71	17,806,002.84
合计	166,374,961.54	665,499,846.14	149,108,070.29	596,432,281.15

② 已确认递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	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	208,689,849.17	834,759,396.68	213,437,799.67	853,751,198.68

融资产公允价值变动				
合计	208,689,849.17	834,759,396.68	213,437,799.67	853,751,198.68

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
坏账准备	6,797,534.78	6,797,534.78
存货跌价准备	2,943,408.80	2,943,408.80
可抵扣亏损	15,048,620.84	15,048,620.84
合计	24,789,564.42	24,789,564.42

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2013年	--	--	
2014年	10,209,756.17	10,209,756.17	
2015年	19,021,623.72	19,021,623.72	
2016年	14,795,208.69	14,795,208.69	
2017年	9,617,277.56	9,617,277.56	
2018年	6,550,617.21	6,550,617.21	
合计	60,194,483.35	60,194,483.35	

17、资产减值准备明细

项目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	88,206,898.35		842,083.17		87,364,815.18
二、存货跌价准备	39,179,095.64				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	153,915,929.18		842,083.17		153,073,846.01

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
质押借款	--	--

抵押借款	--	--
保证借款	1,904,000,000.00	1,780,000,000.00
信用借款		--
合计	1,904,000,000.00	1,780,000,000.00

(2) 本报告期内无已到期未偿还的短期借款情况。

19、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项目	期末数	期初数
工程分包款、工程材料款等	902,655,586.22	936,151,226.79
合计	902,655,586.22	936,151,226.79

(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。

20、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	期末数	期初数
预收售楼款	1,877,350,319.46	1,138,717,086.32
施工工程预收款	257,040,625.79	277,284,038.04
合计	2,134,390,945.25	1,416,001,124.36

(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	期初数	期末数	预计竣工时间	累计销售比例 (%)
阳光天健城	33,484,595.01	22,138,370.81	已竣工	91.47
天健时尚空间	3,378,551.00	7,578,551.00	已竣工	95.32
天健时尚名苑	21,026,231.00	1,800,000.00	已竣工	97.48
南宁天健国际公馆	34,960,286.56	34,569,565.61	已竣工	54%
南宁天健商务大厦	46,899,361.67	41,441,906.00	已竣工	31%

债权人名称	期初数	期末数	预计竣工时间	累计销售比例 (%)
南宁天健世纪花园	386,667,504.58	734,570,496.58	2014 年	
广州天健上城阳光花园	407,529,972.04	747,846,857.00	2015 年	
长沙天健壹平方英里	164,814,253.00	261,412,451.00	2014 年	
其他尾盘销售	39,956,331.46	25,992,121.46	已竣工	
合计	1,138,717,086.32	1,877,350,319.46		

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。

21、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	74,067,649.59	89,191,587.75	84,297,737.34	78,961,500.00
二、职工福利费	--	5,515,418.66	5,515,418.66	0.00
三、社会保险费	11,597,888.81	19,560,859.82	16,642,155.11	14,516,593.52
其中:1.医疗保险费	--	2,442,851.99	2,442,851.99	0.00
2.基本养老保险费	11,597,888.81	16,421,024.93	13,502,320.22	14,516,593.52
3.失业保险费	--	383,986.47	383,986.47	0.00
4.工伤保险	--	146,080.81	146,080.81	0.00
5.生育保险	--	166,915.62	166,915.62	0.00
四、住房公积金	--	12,294,474.79	12,294,474.79	0.00
五、工会经费和职工教育经费	4,319,340.01	3,047,262.53	2,877,618.06	4,488,984.48
六、非货币性福利	--	0.00	0.00	0.00
七、辞退福利	14,674,193.97		2,688,761.30	11,985,432.67
八、以现金结算的股份支付	--	0.00	0.00	0.00
九、其他	--	0.00	0.00	0.00
合计	104,659,072.38	129,609,603.55	124,316,165.26	109,952,510.67

注：应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额为 0 元。

22、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	485,506.10	625,284.04
营业税	19,850,715.44	14,984,486.55
企业所得税	1,454,171.22	33,986,199.72
个人所得税	4,601,842.51	-914,050.35
城市维护建设税	1,305,368.94	586,121.25
教育费附加	771,498.94	679,027.47
地方教育费附加	318,993.86	338,648.53
土地增值税	327,649,051.05	317,312,946.37
房产税	1,503,544.42	1,275,274.46
其他	652,323.47	1,408,665.15
合计	358,593,015.95	370,282,603.19

23、应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		--
企业债券利息	13,673,055.47	21,853,055.49
短期借款应付利息	0.00	4,500,000.00
合计	13,673,055.47	26,353,055.49

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 2014 年上半年的应付利息。

24、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	期末数	期初数
质保金、押金及往来款	498,097,755.93	576,766,325.11
合计	498,097,755.93	576,766,325.11

(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。

25、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款		--
1年内到期的应付债券	500,000,000.00	--
1年内到期的长期应付款	0.00	--
合计	500,000,000.00	--

注：1年内到期的应付债券情况详见附注七、27、应付债券。

26、长期借款

(1) 长期借款分类

①长期借款的分类

项目	期末数	期初数
质押借款		--
抵押借款	445,400,000.00	273,400,000.00
保证借款	100,000,000.00	--
信用借款	--	--
减：一年内到期的长期借款	--	--
合计	545,400,000.00	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	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
招商银行南宁分行	2014-3-3	2016-3-2	7.349	人民币		100,000,000.00		0.00
中国农业银行股份 有限公司广州海珠 支行	2014-1-22	2016-5-26	6.765	人民币		50,000,000.00		0.00
	2014-1-27	2016-5-26	6.765	人民币		52,000,000.00		0.00
	2013-7-12	2016-5-26	6.765	人民币		80,000,000.00		80,000,000.00
	2013-9-1	2016-5-26	6.765	人民币		65,000,000.00		65,000,000.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
合计						347,000,000.00		145,000,00 0.00

27、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应付利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
市政总公司 2012 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2012 年 4 月 9 日	3 年	500,000,000.00	21,305,555.53	14,749,999.98	29,500,000.00	6,555,555.51	500,000,000.00
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	6,570,000.00		7,117,499.96	180,000,000.00
小计				680,000,000.00	21,853,055.49	21,319,999.98	29,500,000.00	13,673,055.47	680,000,000.00
减：一年内到期部分期末余额									500,000,000.00
合计				680,000,000.00	21,853,055.49	21,319,999.98	29,500,000.00	13,673,055.47	180,000,000.00

28、长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资租赁款		--
本体维修基金	11,772,641.76	11,818,002.95
减：一年内到期部分		--
合计	11,772,641.76	11,818,002.95

29、专项应付款

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

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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
未决诉讼				
盐田河工程诉讼案（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	28,605,272.22			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	期初数		本期增减变动（+）					期末数	
	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	4,681	0%	--					4,681	0%
有限售条件股份合计	4,681	0%	--					4,681	0%
二、无限售条件股份									

项目	期初数		本期增减变动(+/-)					期末数	
	金额	比例	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	金额	比例
1.人民币普通股	552,526,113	100%	--					552,526,113	100%
无限售条件股份合计	552,526,113	100%	--					552,526,113	100%
三、股份总数	552,530,794	100%	--					552,530,794	100%

2014 年度，公司实施 2013 年度权益分派方案，以公司 2013 年 12 月 31 日总股本 552,526,113 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.06 元（含税）。

32、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	700,157,737.78	--	--	700,157,737.78
其中：投资者投入的资本	700,157,737.78	--	--	700,157,737.78
其他综合收益	640,313,399.03	--	14,243,851.50	626,069,547.53
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	1,391,439,972.03	--	14,243,851.50	1,377,196,120.53

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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	242,222,406.03		--	242,222,406.03
任意盈余公积	215,474,914.00		--	215,474,914.00
合计	457,697,320.03		--	457,697,320.03

34、未分配利润**(1) 未分配利润变动情况**

项目	本期数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	952,648,036.21	
期初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)	--	
调整后期初未分配利润	952,648,036.21	
加: 本年归属于母公司股东的净利润	34,296,388.56	
盈余公积弥补亏损	--	
其他转入	--	
减: 提取法定盈余公积	--	按净利润的 10%计提
提取任意盈余公积	--	
应付普通股股利	113,821,343.56	
转作股本的普通股股利	--	
净资产折股	--	
期末未分配利润	873,123,081.21	

35、营业收入、营业成本**(1) 营业收入、营业成本**

项目	本期发生数	上年同期发生数
主营业务收入	1,777,042,765.23	1,925,457,708.44
其他业务收入	--	--
营业收入合计	1,777,042,765.23	1,925,457,708.44
主营业务成本	1,475,177,623.90	1,541,221,587.79
其他业务成本	--	--
营业成本合计	1,475,177,623.90	1,541,221,587.79

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上年同期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工程施工	1,473,958,666.54	1,394,806,479.02	1,525,134,303.57	1,449,533,412.38
房地产开发	307,106,790.43	123,701,282.00	484,255,890.01	203,899,678.75
物业租赁	72,682,854.32	28,105,421.83	48,217,726.13	19,701,708.85
其他	125,029,822.84	112,735,933.07	121,073,134.25	90,730,725.23

行业名称	本期发生数		上年同期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
小计	1,978,778,134.13	1,659,349,115.92	2,178,681,053.96	1,763,865,525.21
减：内部抵销数	201,735,368.90	184,171,492.02	253,223,345.52	222,643,937.42
合计	1,777,042,765.23	1,475,177,623.90	1,925,457,708.44	1,541,221,587.79

(3) 主营业务（分地区）

产品名称	本期发生数		上年同期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	1,661,218,720.90	1,442,804,273.69	1,969,626,355.55	1,565,602,350.22
湖南省	4,083,682.68	2,590,502.11	15,558,191.26	9,562,932.02
湖北省	15,225,900.00	14,495,075.64	55,695,500.00	58,128,228.30
上海市	122,469,584.50	118,342,489.50	103,256,149.11	99,899,354.87
广西壮族自治区	179,235,952.79	78,284,453.66	19,489,945.69	18,409,061.76
其他	25,385,147.43	23,860,128.56	15,054,912.35	12,263,598.04
小计	2,007,618,988.30	1,680,376,923.16	2,178,681,053.96	1,763,865,525.21
减：内部抵销数	230,576,223.07	205,199,299.26	253,223,345.52	222,643,937.42
合计	1,777,042,765.23	1,475,177,623.90	1,925,457,708.44	1,541,221,587.79

(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 (%)
2014年1-6月	306,136,383.77	17.23
2013年1-6月	400,437,984.36	20.8

(5) 前五名房地产开发项目的营业收入情况

项目	本期发生数	占同期营业收入的比例 (%)
南宁天健国际公馆	125,773,693.00	7.08
阳光天健城	82,270,417.00	4.63
天健时尚名苑	38,781,904.00	2.18
南宁天健商务大厦	23,491,551.00	1.32
天健时尚空间	19,066,197.00	1.07

合计	289,383,762.00	16.28
----	----------------	-------

(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2014年上半年度确认收入占2014年上半年度营业收入10%以上合同项目情况。

36、营业税金及附加

项目	本期发生数	上年同期发生数
营业税	57,987,532.85	71,971,286.33
城市维护建设税	3,689,445.69	5,068,632.65
教育费附加	2,440,103.37	2,185,619.66
地方性教育费附加	898,501.62	1,457,079.77
土地增值税	50,026,316.75	73,290,770.52
堤围费及其他	3,471,083.58	5,282,999.08
合计	118,512,983.86	159,256,388.01

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

37、销售费用

项目	本期发生数	上年同期发生数
广告宣传费	23,626,755.04	19,252,554.12
职工薪酬	3,679,176.22	3,204,561.75
销售代理费	2,180,814.71	3,434,778.24
其他	6,193,943.67	1,445,363.5
合计	35,680,689.64	27,337,257.61

38、管理费用

项目	本期发生数	上年同期发生数
职工薪酬	40,062,872.13	32,929,400.00
折旧费	7,988,876.10	7,265,139.68
办公费	2,815,165.02	3,001,733.48
资产摊销	844,695.62	1,201,504.36
研发费用	4,928,168.80	2,136,746.02

业务招待费	1,961,565.31	1,885,615.70
税费	1,869,639.78	1,685,113.72
租赁费	3,876,606.95	2,831,968.10
聘请中介机构费	1,434,842.45	1,299,245.50
其他	8,005,139.93	8,946,618.25
合计	73,787,572.09	63,183,084.81

39、财务费用

项目	本期发生数	上年同期发生数
利息支出	94,575,033.51	75,994,263.98
减：利息收入	5,753,915.45	3,752,564.87
减：利息资本化金额	61,712,931.44	60,906,205.09
汇兑损益	-1,635.86	7,923.92
减：汇兑损益资本化金额	0	0
其他	540,007.37	566,957.47
合计	27,646,558.13	11,910,375.41

40、资产减值损失

项目	本期发生数	上年同期发生数
坏账损失	-842,083.17	-3,250,399.63
存货跌价损失		--
合计	-842,083.17	-3,250,399.63

41、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本期发生数	上年同期发生数
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	7,596,720.80	11,395,081.20
其他		--

项目	本期发生数	上年同期发生数
合计	7,596,720.80	11,395,081.20

注：本公司投资收益汇回不存在重大限制。

42、营业外收入

项目	本期发生数	上年同期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	588,516.78	397,157.61	588,516.78
其中：固定资产处置利得	588,516.78	397,157.61	588,516.78
罚款及违约金收入	254,525.77	1,103,928.00	254,525.77
其他	147,439.69	161,196.66	147,439.69
合计	990,482.24	1,662,282.27	990,482.24

43、营业外支出

项目	本期发生数	上年同期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		1,257,928.60	
其中：固定资产处置损失		1,257,928.60	
无形资产处置损失		-	
赔偿支出		873,351.50	
对外捐赠			
其他	165,490.01	57,152.41	165,490.01
合计	165,490.01	2,188,432.51	165,490.01

44、所得税费用

项目	本期发生数	上年同期发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	38,453,930.76	12,780,341.21
递延所得税调整	-17,266,891.25	22,756,401.45
合计	21,187,039.51	35,536,742.66

45、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股

的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

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

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

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

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本期发生数		上年同期发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.0621	0.0621	0.1830	0.1830
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0598	0.0598	0.1837	0.1837

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

①计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本期发生数	上年同期发生数
归属于普通股股东的当期净利润	34,296,388.56	101,131,602.74
其中：归属于持续经营的净利润	34,296,388.56	101,131,602.74
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	33,046,082.00	101,526,215.42
其中：归属于持续经营的净利润	33,046,082.00	101,526,215.42

项目	本期发生数	上年同期发生数
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	本期发生数	上年同期发生数
期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	--	--
期末发行在外的普通股加权数	552,530,794.00	552,530,794.00

46、其他综合收益

项目	本期发生数	上年同期发生数
①可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-18,991,802.00	3,038,688.32
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-4,747,950.50	759,672.08
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		--
小 计	-14,243,851.50	2,279,016.24
②外币财务报表折算差额		--
减：处置境外经营当期转入损益的净额		--
小 计		--
合计	-14,243,851.50	2,279,016.24

47、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上年同期发生数
工程保证金、履约金、质保金、保修金	21,801,094.99	17,545,632.27
物业专项维修基金		7,083,286.99
利息收入	5,753,915.45	3,752,564.87
其他		
合计	27,555,010.44	28,381,484.13

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上年同期发生数
----	-------	---------

项目	本期发生数	上年同期发生数
经营及管理费用	84,447,997.93	56,657,206.48
工程质保金、履约保证金、保函押金	26,779,325.1	24,110,172.73
捐赠支出		
往来	43,742,048.35	36,269,835.94
其他		
合计	154,969,371.38	117,037,215.15

48、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期发生数	上年同期金额
①将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	34,314,094.30	101,131,602.74
加: 资产减值准备	-842,083.17	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,043,608.49	29,984,698.84
无形资产摊销	7,218,580.67	1,548,478.56
长期待摊费用摊销	1,620,877.71	1,977,604.82
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)	-588,516.78	860,770.99
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		0
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	33,402,109.44	15,662,940.28
投资损失(收益以“-”号填列)	-7,596,720.80	11,395,081.20
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-17,266,891.25	22,756,401.45
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)	-752,784,686.51	-466,916,579.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-263,451,883.52	-34,674,892.48
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	516,769,235.54	20,735,252.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-417,162,275.88	-295,538,640.37

项目	本期发生数	上年同期金额
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		--
债务转为资本		--
一年内到期的可转换公司债券		--
融资租入固定资产		
③现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,563,627,949.91	718,395,946.73
减: 现金的期初余额	1,843,504,064.82	1,140,039,548.68
加: 现金等价物的期末余额		--
减: 现金等价物的期初余额		--
现金及现金等价物净增加额	-279,876,114.91	-421,643,601.95

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
①现金	1,563,627,949.91	1,843,504,064.82
其中: 库存现金	1,729,333.90	2,244,709.86
可随时用于支付的银行存款	1,558,248,616.01	1,838,439,354.96
可随时用于支付的其他货币资金	3,650,000.00	2,820,000.00
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期末现金及现金等价物余额	1,563,627,949.91	1,843,504,064.82

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	本期数	上年同期数
向关键管理人员支付报酬总额	240.67	214.83
支付报酬前三名合计	106.44	96.28

4、关联方应收应付款项

(1) 关联方应付、预收款项

项目名称	期末数	期初数
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	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	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 2014 年 6 月 30 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	建设银行田背支行贷款	2014.01.14-2015.01.13	30,000.00
市政总公司	北京银行深圳分行贷款	2014.02.25-2015.02.25	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	工商银行深圳湾支行贷款	2014.03.28-2015.03.27	2,000.00
市政总公司	工商银行深圳湾支行贷款	2014.04.01-2015.03.27	2,000.00
市政总公司	工商银行深圳湾支行贷款	2014.04.03-2015.03.27	1,000.00
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
市政总公司	中国银行福田支行贷款	2014.04.04-2015.04.02	10,000.00
市政总公司	平安银行深圳分行	2014.03.27-2015.03.24	100.00
市政总公司	兴业银行皇岗支行	2014.04.30-2015.04.20	500.00
市政总公司	华夏银行福田支行	2014.06.30-2015.06.30	1,000.00
南宁房地产公司	招商银行南宁分行	2014.03.03-2016.03.02	10,000.00
合计			139,600.00

(2) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保,截至2014年6月30日,尚未结清的担保金额及期限列示如下:

项目	按揭银行	期限	未结算金额 (万元)
天然居	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	612.66
天然居	建设银行田背支行	按揭款付清日止	189.29

项目	按揭银行	期限	未结算金额 (万元)
香蜜三村	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	19.43
天健名苑	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	959.74
天健世纪花园	建行田背支行	按揭款付清日止	125.23
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	390.28
长沙天健壹平方英里		按揭款付清日止	8,465.00
南宁天健.商务大厦		按揭款付清日止	3,459.10
南宁天健.国际公馆		按揭款付清日止	15,412.60
南宁天健.世纪花园		按揭款付清日止	26,142.10
广州天健上城阳光花园	建行广州天府路支行	按揭款付清日止	28,509.00
合计			84,284.43

(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 111,958.145 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 2014 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额及期限列示如下：

项目	按揭银行	期限	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广州 海珠支行	2013 年 5 月 17 日至 2016 年 5 月 16 日	8,386.30
香蜜 3 村 5 号楼 3 层商场			7,433.85
香蜜 3 村 5 号楼 4 层商场			5,431.25
合计			40,155.18

同时，广州市天健兴业房地产开发有限公司向中国农业银行股份有限公司广州海珠支行提供在建工程抵押，广州天健上城阳光花园项目 1-4 栋已抵押 182 套，抵押面积 11590.93 平米；6 栋、10-13 栋抵押 417 套，抵押面积 38168.93 平米。

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、本公司所持有的深圳市建工集团股份有限公司股权挂牌转让成交。

2014 年 7 月 24 日，本公司与深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股”）签署《股权转让合同》，将所持有的建工集团 4.9014%全部股权转让给中洲控股，成交金额为 8,096.28 万元。

2、资产负债表日后会计政策变更情况说明

2014 期初，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）莱宝高科股票质押事项

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。

（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和天健置业(上海)有限公司(以下简称“南宁天健公司”和“天健上海公司”)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。

2014 年 4 月 17 日南宁天健公司在明园新都酒店举行的南宁市 2014 年第十期国有建设用地使用权公开拍卖会上，以人民币 146,563,512.00 元的成交价格竞得南宁市经济技术开发区金凯路北侧、开平路东侧，宗地编号为 GC2014-029 地块的国有建设用地使用权。宗地总面积为 13,203.92 平方米，土地位于南宁市经济技术开发区金凯路北侧、开平路东侧，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 2014 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公司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 2014 年 6 月 30 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 2014 年 6 月 30 日，公司持有的可供出售金融资产明细情况如下：

项目	期初金额		本期增加		本期减少		期末金额		计提资产减值准备
	原始投资成本	公允价值变动	投资成本	公允价值变动	投资成本	公允价值变动	原始投资成本	公允价值变动	
莱宝高科	23,670,053.70	853,751,198.70	--	--	--	18,991,802.00	23,670,053.70	834,759,396.70	--

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	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄组合计提	3,485,766.15	72.60	799,992.55	12.47
无风险组合			--	--
组合小计	3,485,766.15	72.60	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	27.40	1,315,430.74	100
合计	4,801,196.89	100.00	2,115,423.29	27.36

(续)

种类	期初数			
	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	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

(2) 应收账款按账龄列示

项目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	285,795.96	5.95	27,692.31	0.36
1至2年			--	--
2至3年			--	--
3年以上	4,515,400.93	94.05	7,705,185.46	99.64
合计	4,801,196.89	100.00	7,732,877.77	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	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	285,795.96	8.20	1,384.62	27,692.31	0.43	1,384.62
1至2年			--	--	--	--
2至3年			--	--	--	--
3年以上	3,199,970.19	91.80	798,607.93	6,389,754.72	99.57	798,607.93
合计	3,485,766.15	100	799,992.55	6,417,447.03	100	799,992.55

③ 期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	66.65

自然人	非关联方	1,315,430.74	3 年以上	27.40
合计		4,515,400.93		94.05

(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	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,484,136.00	0.66	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	2,020,995,520.13	99.09	--	--
组合小计	2,021,271,072.33	99.76	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	0.24	4,806,795.68	100.00
合计	2,039,562,004.01	100.00	18,348,486.90	1.05

(续)

种类	期初数			
	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	0.77	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

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,081,077,515.08	53.01	789,542,427.18	45.17
1 至 2 年	536,840,392.04	26.32	536,840,392.04	30.71
2 至 3 年	104,419,660.31	5.12	104,419,660.31	5.97
3 年以上	317,224,436.58	15.55	317,224,436.58	18.15
合计	2,039,562,004.01	100.00	1,748,026,916.11	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	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内				--	--	--
1 至 2 年				--	--	--
2 至 3 年				75,552.20	27.42	7,555.22
3 年以上	275,552.20	100.00	57,555.22	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 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	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	721,931,826.02	累计滚动发生	35.40
南宁市天健房地产开发有限公司	关联方	459,531,514.69	累计滚动发生	22.53
天健置业（上海）有限公司	关联方	366,696,986.74	1 年以内	17.98
深圳市天健房地产开发实业有限公司	关联方	223,452,602.10	累计滚动发生	10.96
广州市天健兴业房地产开发有限公司	关联方	202,754,441.38	累计滚动发生	9.94
合计		1,974,367,370.93		96.80

(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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	1,583,733,911.00		--	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	1,607,129,911.00		--	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	期初数	增减变动	期末数
一、子公司					
深圳市天健房地产开发有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	--	600,000,000.00
海南兴隆天健花园酒店	成本法	12,000,000.00	12,000,000.00	--	12,000,000.00
广东海外建设发展有限公司	成本法	13,161,000.00	13,161,000.00	--	13,161,000.00
深圳市市政工程总公司	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	成本法	73,500,000.00	73,500,000.00		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	成本法	15,000,000.00	15,000,000.00		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	1,583,733,911.00		1,583,733,911.00

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
二、其他					
深圳中浩(集团)股份有限公司	成本法	6,369,000.00	6,369,000.00	--	6,369,000.00
陕西精密合金股份有限公司	成本法	1,900,000.00	1,900,000.00	--	1,900,000.00
深圳市嘉华化工有限公司	成本法	38,382,711.21	38,382,711.21	--	38,382,711.21
深圳市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	1,636,692,622.21		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	本期计提减值准备	本期现金红利
一、子公司						
深圳市天健房地产开发有限公司	100.00	100.00		--	--	135,923,445.69
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		--	--	

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市天健龙岗房地产开发公司	10.00	10.00		--	--	167,059.17
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		--	--	2,590,571.20
深圳市天健涂料科技开发有限公司	100.00	100.00		--	--	--
天健房地产置业评估公司	10.00	10.00		--	--	--
长沙市天健房地产开发有限公司	10.00	10.00		--	--	--
广州天健兴业房地产公司	10.00	10.00		--	--	--
深圳市天健工程技术有限公司	100.00	100.00		--	--	--
深圳市天健商业物业运营管理有限公司	62.50	62.50		--	--	--
深圳市天健物业管理有限公司	100.00	100.00		--	--	--
小计:				13,161,000.00	--	138,681,076.06
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		--	--	--

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市建工集团股份有限公司	4.9013	4.9013		--	--	
深圳市建业(集团)股份有限公司	7.88	7.88		--	--	--
小计:				16,401,711.21	--	
合计				29,562,711.21	--	138,681,076.06

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

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

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	19,072,853.83	31,243,572.40
其他业务收入		--
营业收入合计	19,072,853.83	31,243,572.40
主营业务成本	5,776,963.44	6,887,276.33
其他业务成本		--
营业成本合计	5,776,963.44	6,887,276.33

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁、物业管理	11,321,966.14	5,776,963.44	11,852,517.04	6,887,276.33
管理服务	7,750,887.69		19,391,055.36	
小计	19,072,853.83	5,776,963.44	31,243,572.40	6,887,276.33
减：内部抵销数				
合计	19,072,853.83	5,776,963.44	31,243,572.40	6,887,276.33

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本期发生额	上年同期发生额
---------	-------	---------

被投资单位名称	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	138,681,076.06	143,629,355.58
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		--
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		--
合计	138,681,076.06	143,629,355.58

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上年同期发生额
深圳市天健房地产开发实业有限公司	135,923,445.69	140,247,637.96
南宁市天健房地产开发有限公司	2,590,571.20	--
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	167,059.17	3,381,717.62
合计	138,681,076.06	143,629,355.58

6、现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上年同期发生额
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	117,116,320.21	161,790,411.22
加: 资产减值准备	--	--
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,153,177.93	6,230,390.75
无形资产摊销	68,453.96	53,953.96
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	--	--

项目	本期发生额	上年同期发生额
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）	--	-16,272,804.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-138,681,076.06	-143,629,355.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	--	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	
存货的减少（增加以“-”号填列）	--	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-150,529,830.96	-470,683,404.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	47,219,284.11	56,892,061.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-123,653,670.81	-405,618,747.26
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
(3) 现金及现金等价物净变动情况:	--	
现金的期末余额	1,055,098,031.16	490,191,510.38
减: 现金的期初余额	1,249,070,282.28	900,625,098.97
加: 现金等价物的期末余额	--	--
减: 现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-193,972,251.12	-410,433,588.59

十三、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上年同期发生额
非流动性资产处置损益	588,516.78	-860,770.99
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，	--	--

项目	本期发生额	上年同期发生额
按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	--
债务重组损益	--	--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	842,083.17	--
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	236,475.45	334,620.75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
小计	1,667,075.40	-526,150.24
所得税影响额	416,768.85	-131,537.56
少数股东权益影响额（税后）	--	--
合计	1,250,306.55	-394,612.68

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	2014年1-6月	1.01%	0.0621	0.0621
	2013年1-6月	2.84%	0.1830	0.1830
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2014年1-6月	0.97%	0.0598	0.0598
	2013年1-6月	2.85%	0.1837	0.1837

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、44。

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 2014 年 6 月 30 日年末数为 1,563,627,949.91 元，比年初数减少 15.18%，其主要原因是：2014 年上半年本公司经营性支出增加所致。

预付账款 2014 年 6 月 30 日期末数为 568,543,831.05 元，比年初数增加 47.95%，其主要原因是：2014 年上半年本公司增加预付南宁沙井地块和南宁经开区地块土地使用权款项所致。

其他应收款 2014 年 6 月 30 日期末数为 212,366,254.80 元，比年初数增加 37.92%，其主要原因是：2014 年上半年本公司施工项目投标保证金增加等。

存货 2014 年 6 月 30 日期末数为 5,328,741,973.87 元，比年初数增加 18.85%，其主要原因是：2014 年上半年本公司取得上海临港地块及各房地产项目投入增加所致。

其他流动负债 2014 年 6 月 30 日期末数为 97,753,731.87 元，比年初数增加 152.3%，其主要原因是：2014 年上半年本公司预售楼款预缴的税费增加所致。

在建工程 2014 年 6 月 30 日期末数为 61,879,891.66 元，比年初数增加 99.89%，其主要原因是：2014 年上半年本公司天健科技大厦投入增加所致。

长期待摊费用 2014 年 6 月 30 日期末数为 11,781,474.15 元，比年初数增加 105.54%，其主要原因是：2014 年上半年本公司新增办公场所装修费所致。

预收账款 2014 年 6 月 30 日期末数为 2,134,390,945.25 元，比年初数增加 50.73%，其主要原因是：2014 年上半年本公司预收售楼款增加所致（详细说明见附注七、20）。

长期借款 2014 年 6 月 30 日期末数为 545,400,000.00 元，比年初数增加 99.49%，其主要原因是：2014 年上半年本公司新增 2-3 年期地产项目贷款所致。

(2) 利润表、现金流量表项目：

销售费用 2014 年上半年实际发生额为 35,680,689.64 元，比上年同期数增加 30.52%，其主要原因是：本公司房地产项目预售营销费用增加所致。

财务费用 2014 年上半年实际发生额为 27,646,558.13 元,比上年同期数增加 132.12%,其主要原因是:本公司上半年银行贷款规模增加所致。

资产减值损失 2014 年上半年实际发生额为-842,083.17 元,比上年同期数增加 74.09%,其主要原因是:本公司坏账准备转回数相对减少所致。

投资收益 2014 年上半年实际发生额为 7,596,720.80 元,比上年同期数减少 33.33%,其主要原因是:本公司所持“莱宝高科”股利分配数减少所致。

第十节 备查文件目录

本公司董事会办公室有下列文件备查：

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

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