



# 深圳市天健（集团）股份有限公司

## 2015 年半年度报告

2015-43

2015 年 8 月 21 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，建造宜居城市  
**Make a better city**

### 天健集团标识释义

**天健集团标识**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，建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。

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

## 目录

第一节重要提示、目录和释义.....	3
第二节公司简介.....	6
第三节会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节董事会报告.....	10
第五节重要事项.....	23
第六节股份变动及股东情况.....	38
第七节优先股相关情况.....	42
第八节董事、监事、高级管理人员情况.....	43
第九节财务报告.....	44
第十节备查文件目录.....	125

## 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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳证券监管局
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房建公司
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	深圳市隧道工程技术有限公司
路桥公司	指	深圳市市政工程总公司路桥公司
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
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	深圳市天健置业有限公司/天健（深圳）酒店管理有限公司
物业公司	指	深圳市天健物业管理有限公司
粤通公司	指	深圳市粤通建设工程有限公司

## 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 20 层 2012 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 2014 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 2014 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 2014 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）	2,738,202,391.67	1,777,042,765.23	54.09%
归属于上市公司股东的净利润（元）	220,757,728.01	34,296,388.56	543.68%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	213,054,637.86	33,046,082.01	544.72%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-362,230,083.43	-417,162,275.88	
基本每股收益（元/股）	0.3995	0.0621	543.68%
稀释每股收益（元/股）	0.3995	0.0621	543.68%
加权平均净资产收益率	5.75%	1.01%	4.74%
	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）	10,931,747,736.62	11,027,294,623.55	-0.87%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,980,485,379.43	3,686,682,207.48	7.97%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

### 三、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）	7,638.91	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	66,420.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	7,999,973.63	盐田河工程诉讼本期结案，转回原计提的预计负债增加营业外收入。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	300,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,896,754.33	
减：所得税影响额	2,567,696.72	
合计	7,703,090.15	--

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）市场环境分析

2015年上半年，世界经济处于缓慢复苏阶段，但低于预期，分化明显。我国经济正处于结构调整与转型的关键时期，国内经济下行压力依旧较大。面对错综复杂的国内外发展环境，党中央、国务院主动引领新常态，着力创新宏观调控，全力深化改革开放，先后出台了一系列政策措施，包括降息降准、结构性减税和普遍性降费等一系列政策措施，上半年GDP实现同比增长7%，国民经济运行缓中趋稳，结构调整积极推进。货币政策宽松窗口进一步打开，三次降准、三次降息，宽松货币政策的实施有助于减轻经济下行压力，降低实体经济融资成本。

建筑施工领域，基建投资呈加速态势，成为固定资产投资增长的主要引擎。2015年4月21日，国务院通过《基础设施和公用事业特许经营管理办法》，在环保、交通、医疗、养老等领域部署推广政府和社会资本合作（PPP）模式，汇聚社会力量，增加公共产品和服务供给，激发市场活力，并提出要与众创业和万众创新共同形成经济发展“双引擎”。7月27日，国家发改委公布了政府和社会资本合作（PPP）模式的13个典型案例。预计下半年多项稳增长措施将陆续推出，如万亿专项建设债券、第二批PPP项目等。这些措施的出台，将进一步刺激基建投资的增长，加快基建投资步伐。同时，建筑业发展正在进入“绿色”时代，BIM（Building Information Modeling）技术的推广应用，为建筑业的变革指明了方向，建筑工业化、信息化是建筑业发展的重要目标，承载着建筑节能、产业转型的使命。

2015年上半年，全国房地产开发投资43,955亿元，同比增长4.6%，房地产开发投资增速继续回落；房屋新开发面积67,479万平方米，同比下降15.8%。自去年以来，政府加大对居民合理住房需求的支持力度，政策环境进一步放宽，随着多项扶持政策出台，二季度房地产市场逐步回暖，上半年全国商品房销售面积为50,264万平方米，同比增长3.9%，商品房销售明显回暖，但市场回升呈现结构性的特点，不同区域和产品的分化明显，一线城市需求较旺，新建商品住宅及二手住宅价格涨幅远高于二、三线城市。随着房地产行业进入“白银时代”，房企利用自身行业地位和资源积累促进企业战略转型已成为业内共识，国内品牌房企纷纷在“互联网+”、大金融、大健康、大服务等领域探索新的发展模式，优化产品竞争力和融资成本，延伸产业链，培育新的利润增长点。

2015年上半年，第三产业增加值占GDP比重达49.5%，成为支撑经济增长的主要因素，产业结构由工业主导向服务业主导转型趋势明显。受互联网+、智能社区、O2O的发展影响，整体商业环境呈现出竞争激烈的形式。在传统产业持续低迷的同时，战略性新兴产业、新业态、新产品不断涌现，以互联网+、社区服务、健康产业等现代服务业为代表的业态高速增长，传统产业转型升级乃大势所趋。

### （二）管理回顾

#### 1、启动“十三五”发展战略规划编制，探索产业转型升级

2015年是公司“十二五”规划的收官之年，报告期内，公司开展“十三五”发展战略规划编制工作，积极探索产业转型升级之路。从发展环境、产业机会、资源和现状、战略目标、发展路径等方面深入研究，以产业发展为引领，模式创新为手段，管理创新为基础，进行产业资源整合，进一步发育核心能力，利用资产市场放大价值，形成产融良性互动，双轮驱动企业增长。同时，公司加大对PPP项目、产业地产，健康、医疗、养老、社区O2O等业务领域的探索力度。2015年7月，公司出资5000万与光大金控等主体发起设立深圳前海光大产业发展有限公司，定向参与首都医疗的增资扩股，涉足医疗健康产业，是公司在产业转型升级方面的探索和尝试。

#### 2、进一步开展机构优化工作，深化企业改革

根据公司的战略构想，集团管控模式逐步向战略管控和财务管控模式过渡。为此，公司持续开展组织机构优化工作，报告期内公司对建筑施工板块重新整合，并相应调整集团本部职能。调整后的建筑施工板

块将更好地发挥企业自主性、机动性和专业性，充分适应当前高度竞争的建筑市场，通过机制创新，充分授权，有效激励，发挥整体优势，抓住机遇谋发展。

### 3、持续推进卓越绩效管理，提升管理成熟度

报告期内，公司按照企业内部控制规范和卓越绩效管理的要求，继续推进管理体系建设，进一步提高公司内部控制体系的有效性，提升管理成熟度。公司持续推进信息化建设，优化完善OA功能，推行工程项目管理信息化、人力资源管理信息化、成本管理信息化等工作，各数据系统实现数据共享，不断提升公司信息化管理水平。

## 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	2,738,202,391.67	1,777,042,765.23	54.09%	本期广州天健上城阳光花园项目达到收入结转条件，本期房地产项目可结转面积同比增加，营业收入同比增加。
营业成本	2,152,203,528.38	1,475,177,623.90	45.89%	本期收入增加，相应营业成本增加。
销售费用	26,219,802.13	35,680,689.64	-26.52%	
管理费用	69,853,908.34	73,787,572.09	-5.33%	
财务费用	22,855,424.99	27,646,558.13	-17.33%	
所得税费用	64,744,212.96	21,187,039.51	205.58%	本期利润总额同比增加，应计提所得税费用增加。
研发投入	5,857,592.35	5,863,346.46	-0.10%	
经营活动产生的现金流量净额	-362,230,083.43	-417,162,275.88		
投资活动产生的现金流量净额	-23,079,958.31	-38,252,948.62		本期固定资产购置同比减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	121,376,985.39	175,539,109.59	-30.85%	本期按期兑付 5 亿元中期票据，新增融资同比减少所致。
现金及现金等价物净增加额	-263,933,056.35	-279,876,114.91		

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

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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						
建筑施工业	1,627,989,855.96	1,543,418,415.81	5.19%	10.45%	10.65%	-0.18%
房地产业	1,106,192,130.00	662,259,395.93	40.13%	260.20%	435.37%	-19.59%
物业租赁业	71,251,672.87	27,512,971.26	61.39%	-1.97%	-2.11%	0.06%
分产品						
建筑施工业	1,627,989,855.96	1,543,418,415.81	5.19%	10.45%	10.65%	-0.18%
房地产业	1,106,192,130.00	662,259,395.93	40.13%	260.20%	435.37%	-19.59%
物业租赁业	71,251,672.87	27,512,971.26	61.39%	-1.97%	-2.11%	0.06%
分地区						
广东省	2,514,081,251.94	2,007,363,136.60	20.16%	51.34%	39.13%	7.01%
湖南省	174,059,874.71	117,052,273.19	32.75%	4,162.33%	4,418.52%	-3.81%
上海市	47,722,970.00	45,914,402.65	3.79%	-61.03%	-61.20%	0.42%
广西壮族自治区	137,435,348.29	118,383,692.61	13.86%	-23.32%	51.22%	-42.46%

**（一）主营业务构成波动分析**

本期建筑施工业营业收入同比增长的主要原因：本期实际完成的工程量同比增加。

本期房地产业营业收入同比增长的主要原因：本期广州天健上城阳光花园项目达到收入结转条件，房地产项目可结转面积同比增加，营业收入同比增加。

本期物业租赁营业收入同比减少的主要原因：天健工业区、景田市场本期因改造清场，减少租金收入。

**（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、国内经济面临较大的下行压力、增速趋缓等不利因素影响，立足长远，扎实做好实业，狠抓生产经营管理，有序开展各项生产经营活动，努力强化企业核心竞争力，充分利用国企改革和整合机遇做大做强，促进产业升级转型。

**1、建筑施工业务**

报告期内，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。公司承建的深圳市城市轨道交通9号线9102标段BT项目成为9号线中第一个实现全线洞通的标段；惠大疏港高速公路东江特大桥主体建设全面完成；深圳市平湖保障房项目施工获得业主单位高度评价和肯定——这些大型施工项目的高质量实施，标志着市政总公司的施工能力和综合实力进一步提升。

截止报告期末，在建工程64项，合同金额104.68亿元。详见下表：

	项目数量（个）	合同金额（万元）
期初在建项目（2015.1.1）	67	1,008,644
报告期内新开工项目	10	89,394
报告期内竣工项目	13	51,251
期末在建项目（2015.6.30）	64	1,046,787

**2015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、坂李大道（含冲之大道）道路工程第1标段等；

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、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、惠州天健阳光花园施工总承包工程、天健科技大厦施工总承包工程等；

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）、德政路龙大高速立交及德政路东延段工程等；

代建：深盐二通道已完成全部标段施工结算审计，代建结算通过深圳市交通运输委员会审批，目前协助委托人办理勘察设计类结算审核等工作。

**工程创优成效：**

报告期内，公司获得3项质量创优成果：①广深沿江高速公路（深圳段）第2合同段、第5合同段（K66+103~K74+524）获深圳市优质工程金牛奖；②天健商务大厦获深圳市优质工程奖；③深圳市松白路光明新区段市政工程III标段获深圳市优质工程奖。公司获得1项安全创优成果：深圳机场三期开发区西区房地产项目II标段。

**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以及新技术、新工艺、新工法的运用。公司两项发明《粗集料压碎后沥青混合料级配变异性的测试方法》和《粗集料压碎后沥青混合料高温性能差异性的测试方法》获国家知识产权局授予发明专利权。

2个项目获得新技术示范工程和绿色施工示范工程立项：天健科技大厦和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（融悦山居）项目获2015年深圳市建筑业新技术应用示范工程立项；天健科技大厦项目获2015年度第一批深圳市建筑业绿色施工示范工程立项。

报告期内，公司成立技术工作委员会，召开2015年度技术工作会议，发布2015年科技创新计划，顺应建筑工业化、信息化发展的趋势，加强对建筑工业化发展和节能环保技术的学习与应用，推动BIM技术在天健科技大厦等项目上的运用，推行工程项目管理信息化落地。

**2、房地产业务**

报告期内，公司抓住市场转暖时机，把握政策和市场机遇，加快去库存，尽快回笼资金，业绩稳步增长。公司在南宁和上海两地新增两地土地储备。2015年7月9日，公司申报的《福田区莲花街道天健工业片区城市更新单元规划》经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审议并获原则通过。

**（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6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	2015年1-6月 实际销售面积	2015年1-6月 实际结转面积	2015年6月 累计结转面积	2015年6月 尚未结转面积
1	阳光·天健城（深圳龙岗）	227,348.50	1,459.91	6,932.36	202,368.13	24,980.37
2	天健·时尚空间(深圳宝安)	42,564.20	294.97	290.45	42,096.33	467.87

3	天健.时尚名苑（深圳保税区）	10,623.95	0.00	108.11	10,518.43	105.52
4	南宁天健国际公馆	49,562.16	2,641.72	1,696.12	31,620.94	17,941.22
5	南宁天健商务大厦	16,460.74	1,451.56	532.25	6,805.05	9,655.69
6	南宁天健世纪花园	131,819.93	6,287.99	6,669.68	115,230.99	16,588.94
7	长沙天健壹平方英里	127,426.22	15,895.00	13,271.19	58,795.36	68,630.86
8	广州天健上城阳光花园	153,802.00	13,022.00	28,520.28	28,520.28	125,281.72
	合计	759,607.70	41,053.15	58,020.44	495,955.51	263,652.19

## 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）	13,264.39	5,396.79	2,753.07	5,114.53
2	天健.时尚空间(深圳宝安)	1,529.93	408.11	85.68	1,036.14
3	天健.时尚名苑（深圳保税区）	414.92	343.31	23.24	48.37
4	南宁天健国际公馆	3,102.92	1,645.69	339.23	1,118.00
5	南宁天健商务大厦	1,250.79	664.81	182.14	403.84
6	南宁天健世纪花园	7,025.16	4,751.84	414.48	1,858.84
7	长沙天健壹平方英里	13,529.82	8,105.14	912.22	4,512.46
8	广州天健上城阳光花园	66,979.98	43,667.39	6,530.55	16,782.04
	合计	<b>107,097.91</b>	<b>64,983.08</b>	<b>11,240.61</b>	<b>30,874.22</b>

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 <sup>2</sup> )	可销售面积 (m <sup>2</sup> )			
					住宅	商业	办公	小计
1	深圳天健科技大厦	139,800	2017年	71,100.00	0	0	0	0
2	广州天健上城阳光花园	250,956	2015年	158,673.00	152,605	1,197	0	153,802
3	惠州阳光花园一期	44,120	2016年	88,392.00	71,074	16,869	0	87,943
4	上海临港万祥项目	113,476	2017年	68,194.00	63,217	333	0	63,550
5	南宁西班牙小镇	183,235	2018年	207,006.45	184,272	20,650	0	204,922
6	南宁领航大厦	54,822	2018年	46,213.72	41,214	4,621	0	45,835
	合计	786,409		639,579.17	512,382	43,670	0	556,052

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	深圳天健科技大厦	正在进行地下室底板结构施工。
2	广州天健上城阳光花园	2、3、4栋已入伙；5-9栋已完成验收。
3	惠州阳光花园（一期）	正在进行主体施工。
4	上海临港万祥项目	正在进行基坑围护工程。
5	南宁西班牙小镇	正在进行土方开挖。
6	南宁领航大厦	正在进行土方开挖。

## (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	广州广氮地区商业项目	10,943.00	30,415.00	净地。
4	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。
5	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。
6	上海南码头项目	9,084.80	24,074.72	2015年6月4日竞得，净地。
	合计	243,014.07	747,551.65	

备注：2015年7月13日，南宁地产公司通过股权收购，新增占地面积91,372.87平方米，计容建面536,358.70平方米的土地储备。

## 3、商业运营与物业服务

报告期内，公司实现租赁营业收入7,125万元，同比减少1.97%。公司持续加大老旧物业资源的整合升级，提升物业价值，稳步推进景田综合市场的升级改造工作。

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	25.86%	出租率受天健工业园片区更新拆迁清场的影响。
2	写字楼	59,560.00	100.00%	
3	住宅/公寓	32,758.85	21.39%	出租率受景田综合市场升级改造清场的影响。
4	商业	68,296.69	91.06%	
5	配套物业（其他）	19,811.37	100.00%	
	合计	277,157.82	62.63%	

报告期内，物业管理业务实现营业收入8,667万元，同比增长16%。天健物业公司坚持以客户为中心提升服务品质，对内强化管理，加强标准化建设，对外积极拓展，多种经营方式并举，截至报告期末对外拓展项目面积已突破50%。天健物业的品牌形象、客户满意度和市场排名逐年提升。

## 四、核心竞争力分析

公司起于深圳改革开放大潮，秉承“天行健，君子以自强不息”的企业精神，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企业理想，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、地产开发和商业运营服务，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，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，携手合作伙伴共同发展，为客户、股东和社会持续创造价值。

公司法人治理结构完善，治理规则健全，公司以“卓越绩效管理”为标准建立高效严谨的管理体系，规范运作，阳光透明。

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。经过多年培养，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。截至报告期末，公司已有28项专利申请获得国家知识产权局授权，其中，授权发明专利11项、实用新型专利17项，获得国家级工法4项，省级工法15项；主参编国家行业标准6部，地方标准3部，其中7部已出版发行实施。

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，11次荣获市政工程国家最高奖“金杯奖”，3次获中国建筑工程质量最高奖“鲁班奖”、“詹天佑奖”。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，天健地产获“2015年深圳房地产品牌价值10强”、“深圳房地产开发百强”。天健物业获“中国物业管理品牌影响力企业”称号。

公司以设备为依托应用新技术和新工法，逐年增加施工机械设备的品种和数量，不断提高施工机械化程度。公司拥有市政公用工程施工总承包特级资质，房屋建筑工程施工总承包壹级资质、房地产开发企业一级资质、物业管理一级资质等多项资质，为公司各项业务的开展打下良好基础。

报告期内，公司持续强化在企业文化、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

公司报告期无新增对外投资。

#### （2）持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

**(3) 证券投资情况**

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

**(4) 持有其他上市公司股权情况的说明**

适用  不适用

	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	22,112,141.13	70,967,208	10.05	70,967,208	10.05	1,166,700,899.52	1,419,344.16	可供出售 金融资产	投 资

**2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况****(1) 委托理财情况**

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

**(2) 衍生品投资情况**

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**(3) 委托贷款情况**

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

**3、募集资金使用情况**

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

**4、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	5,767,882,441.96	1,879,374,891.95	1,681,584,765.56	37,981,708.39	28,638,091.76
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	7,253,836,630.73	1,529,049,004.80	1,117,233,855.37	237,876,414.98	191,083,221.24
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	1,015,028,656.21	207,599,588.42	139,474,406.90	26,926,957.94	19,816,879.64
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	1,229,262,978.00	238,588,119.18	115,794,520.00	12,600,029.82	5,045,296.78
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	2,311,408,693.95	145,413,822.95	669,799,821.00	151,507,907.54	133,594,431.14
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	704,478,280.28	126,898,161.75		-2,429,406.27	-2,429,406.27
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	215,825,571.60	108,149,247.62		-2,093,810.56	-2,093,810.56
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	168,166,321.95	168,154,551.25		-119,879.98	-119,879.98
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	120,891,447.21	60,728,928.48	29,429,369.7	5,165,790.25	3,943,922.89
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	87,161,253.15	46,500,870.37	48,421,422.84	1,134,184.55	850,638.41

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	108,140,590.14	82,245,408.27	1,572,392.39	961,451.78	961,451.78
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	110,679,617.06	14,910,053.40	12,082,645.75	-4,355,435.31	-4,351,835.31
天健（深圳）酒店管理有限公司	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	16,463,979.85	1,668,306.38	9,808,651.06	-198,649.25	-198,224.59
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	30,000,000	153,432,398.57	22,565,971.57	86,672,577.59	286,320.37	261,178.89

## 5、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
深圳天健科技大厦	139,800	1,225	17,604	12.59%	尚未结转
长沙天健壹平方英里	84,930	1,543	77,902	91.72%	本期实现主营业务利润 4,512.45 万元
南宁天健世纪花园	105,603	1,391	104,557	99.01%	本期实现主营业务利润 1,858.84 万元
南宁天健商务大厦	22,893	225	22,555	98.52%	本期实现主营业务利润 403.84 万元
南宁天健国际公馆	60,674	649	59,567	98.18%	本期实现主营业务利润 1,118.00 万元
广州天健上城阳光花园	250,956	14,161	250,956	100.00%	本期实现主营业务利润 16,782.05 万元
惠州阳光花园一期	44,120	9,729	14,890	33.75%	尚未结转
广州广氮地区商业项目	60,000	0	20,545	34.24%	尚未结转
上海临港万祥项目	113,476	5,120	58,813	51.83%	尚未结转
长沙芙蓉盛世三期项目	302,395	1,057	31,111	10.29%	尚未结转
南宁领航大厦	54,822	2,032	17,649	32.19%	尚未结转
南宁西班牙小镇	183,235	2,520	38,683	21.11%	尚未结转
上海南码头项目		12,100	12,100		尚未结转
合计	1,422,904	51,752	726,932	--	--

注：2015 年 6 月 4 日，本公司全资子公司上海公司在上海市土地交易市场举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币 60,500 万元的成交价格竞得上海市浦东新区南码头社区 Z000302 编制单元 14-03C 地块（地块公告号：201504702）的国有建设用地使用权。详情请参阅于 2015 年 6 月 5 日在《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网相关内容（公告编号：2015-22）。

## 六、对 2015 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

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。公司于2015年6月23日召开2014年度股东大会，审议通过了2014年度利润分配方案：以公司2014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2.30元（含税），现金股利计127,082,082.62元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。该方案已于7月3日实施完毕。详情参阅2015年6月26日《2014年年度权益分派实施公告》。

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

## 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
2015年1月14日	本公司	实地调研	机构	融通基金管理有限公司、新华资产管理股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司	（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。
2015年1月15日	本公司	实地调研	机构	天弘基金管理有限公司	
2015年1月21日	本公司	实地调研	机构	景顺长城基金管理有限公司、长城基金管理有限公司、平安证券有限责任公司、中银国际证券有限责任公司、华夏基金管理有限公司、招商基金管理有限公司	
2015年2月2日	本公司	实地调研	机构	广发证券股份有限公司	
2015年3月11日	本公司	实地调研	机构	海通证券股份有限公司	
2015年4月22日	本公司	股东大会	机构、个人、媒体	机构、个人、媒体	
2015年5月6日	本公司	实地调研	机构	邓普顿中国研究有限公司	
2015年5月19日	本公司	实地调研	机构	建信基金管理公司	
2015年5月22日	本公司	实地调研	机构	泰达宏利基金管理有限公司	
2015年6月5日	本公司	实地调研	机构	兴业全球基金管理有限公司、国海证券股份有限公司	
2015年6月23日	本公司	股东大会	机构、个人、媒体	机构、个人、媒体	
2015年1月1日—2015年6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、监事会和管理层在企业决策、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，治理规则体系健全，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，规范运作，阳光透明。

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。公司高度重视并规范开展投资者关系管理工作，做好日常电话接听和来访接待，充分利用公司门户网站、深交所互动易平台、股东大会等渠道实现与投资者的良好互动。2015年8月6日，公司董事会秘书高建柏先生荣获第十一届“新财富金牌董秘”称号，体现了资本市场及投资者对公司在信息披露、规范运作及公众影响力方面的充分认可。

#### （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2014年度内部控制评价实施方案，确定纳入评价范围的主要单位、业务事项及高风险领域，按照风险导向原则开展自评工作，针对内控自评测试情况成立评价小组，随机抽取五家单位，采取现场选取样本的方式进行独立性评价，评价结果是内控制度得到有效执行。同时根据自评及独立评价测试情况，编制内控自我评价工作底稿，完成2014年度内部控制自我评价报告，并进行披露。

##### 2、开展流程体系优化工作

根据公司导入卓越绩效管理体系的要求，成立流程体系优化课题改进组，完成了下属各单位的制度流程评审工作和集团本部制度流程完善优化工作。

##### 3、开展货币资金安全专项审计

继续开展货币资金安全专项审计，将2014年末进行资金安全审计的单位覆盖到位。报告期内开展了五家直属单位的货币资金安全专项审计，重点审计了资金管理内控制度建设及执行情况，提出完善和改进建议。并对近三年审计整改情况进行跟踪、监督、检查，有效运用审计效果。

##### 4、组织架构及管理模式调整

根据内外部环境变化及公司发展需要，对集团本部的组织职能及市政总公司等施工企业的组织架构及管理模式进行了调整，使集团本部组织架构更加优化，施工业企业的管理模式更加高效。

### 二、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
盐田港集团有限	5,301.53	否	2015年6月	执行和解	已执行完毕。	2015年7月1日	《证券时

公司与市政总公司盐田河改造工程欠款纠纷执行一案			10 日双方达成一致意见并签订了和解协议，就本案相关事宜均不再向对方主张任何权利，本案了结。			报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网
-------------------------	--	--	--	--	--	------------------------

备注：

2015 年 5 月 20 日，广州海事法院依据（2008）广海法执字第 322 号裁定，从公司全资子公司市政总公司银行账户划扣工程款利息 33,389,637.41 元。2015 年 6 月，该重大遗留诉讼案件“盐田河排洪系统及配套工程结算纠纷一案”已取得新的进展。深圳市盐田港集团有限公司（以下简称“盐田港集团”）与市政总公司经友好协商，就本案涉及利息等事宜签署了《执行和解协议书》。上述诉讼事项详情请参阅公司于 2015 年 5 月 22 日及 2015 年 7 月 1 日在《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网披露的《关于公司重大遗留诉讼案进展情况的公告》（公告编号：2015-17）（公告编号：2015-26）相关内容。

市政总公司根据协议向广州海事法院提出返还执行款的申请：申请法院将公司被强制扣划的人民币 33,389,637.41 元中的 16,745,425.52 元支付盐田港集团，并将余下 16,644,211.89 元扣除申请执行费 120,415 元后剩余款项 16,523,796.89 元返还给市政总公司。双方就本案相关事宜均不再向对方主张任何权利，本案了结。公司本期转回原计提的预计负债增加营业外收入，增加 2015 年度上半年利润总额 7,999,973.63 元。

其他诉讼事项

适用  不适用

### 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、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

#### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (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	借款	10,000			5.60%	280	10,000

#### 5、其他关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他关联交易。

#### 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、托管、承包、租赁事项情况

###### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

###### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

###### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

##### 2、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	2015年4 月17日	180,000		146,742.86	连带责任保 证	自按揭合同 生效之日起 至按揭款付 清日止	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			180,000	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				30,171.8
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			180,000	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				146,742.86
公司与子公司之间担保情况								
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	2015年4 月17日	90,000	2014年8月11日	10,000	连带责任保 证	2014.8.11-20 15.8.8	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	90,000	2014年10月15日	8,300	连带责任保 证	2014.10.15-2 015.10.14	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	90,000	2015年6月26日	10,000	连带责任保 证	2015.6.26-20 16.6.23	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	30,000	2015年1月13日	13,000	连带责任保 证	2015.1.13-20 16.1.12	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	30,000	2015年3月9日	17,000	连带责任保 证	2015.3.9-201 6.2.8	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	70,000	2015年2月13日	20,000	连带责任保 证	2015.2.13-20 16.2.13	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	30,000	2015年4月2日	5,000	连带责任保 证	2015.4.2-201 6.3.30	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	30,000	2014年8月29日	5,000	连带责任保 证	2014.8.29-20 15.8.28	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	30,000	2014年9月17日	5,000	连带责任保 证	2014.9.17-20 15.9.16	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	60,000	2015年4月3日	10,000	连带责任保 证	2015.4.3-201 6.4.3	否	是
深圳市市政工程 总公司	2015年4 月17日	60,000	2014年9月12日	20,000	连带责任保 证	2014.9.12-20 15.9.12	否	是

深圳市市政工程总公司	2015年4月17日	60,000	2015年6月12日	10,000	连带责任保证	2015.6.12-2016.6.12	否	是
深圳市市政工程总公司	2015年4月17日	20,000	2014年7月3日	300	连带责任保证	2014.7.3-2015.7.3	否	是
深圳市市政工程总公司	2015年4月17日	50,000	2015年1月29日	20,000	连带责任保证	2015.1.29-2016.0.29	否	是
深圳市市政工程总公司	2015年4月17日	50,000	2015年6月11日	10,000	连带责任保证	2015.6.11-2016.6.11	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2015年4月17日	20,000	2014年3月3日	9,000	连带责任保证	2014.3.03-2016.3.2	否	是
深圳市市政工程总公司	2015年4月17日	375,000		60,336.9	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	2015年4月17日	70,000		46,435.91	连带责任保证	保函注销之日止	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			767,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				116,910.66
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			887,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				279,372.81
子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
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			947,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				147,082.46
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			1,067,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				426,115.67
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				107.05%				
其中：								
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（E）				55,435.91				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				226,345.83				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				281,781.74				

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。

### 3、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。

### 4、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

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
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%以上的计划。如果未来通过证券交易系统出售所持解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5%以上的，控股股东承诺将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。	2010 年 12 月 22 日	长期有效	严格履行承诺
	深圳市国资委	若天健集团在关于公司房地产业务自查报告中存在未披露的土地闲置等违法违规行为、给天健集团和投资者造成损失的，我委将依法行使股东权利，督促天健集团管理层按照国家有关规定对项目进行及时整改，并严格追究相关人员责任。	2015 年 03 月 30 日	长期有效	严格履行承诺
	深圳市国资委	严格遵守《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定,不直接或间接对参与本次非公开发行认购的投资公司、资管产品及其委托人、合伙企业及其合伙人提供财务资助或者补偿。	2015 年 03 月 30 日	长期有效	严格履行承诺
	公司董事、监事及高级管理人员	如本公司在关于公司房地产业务自查报告中存在未披露的闲置土地等违法违规行为给本公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015 年 03 月 31 日	长期有效	严格履行承诺
	本公司	本公司及本公司的子公司不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条的情形，不存在直接或间接对参与本次非公开发行认购的投资	2015 年 05 月 29 日	长期有效	严格履行承诺

		公司、资管产品及其委托人、合伙企业及其合伙人提供财务资助或者补偿的情形			
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

公司半年度报告未经审计。

### 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十三、违法违规退市风险揭示

适用  不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

### 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

### （一）关于公司非公开发行股票情况

2015年1月5日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可受理通知书》（141858号），详见2015年1月6日披露的《关于非公开发行股票获得中国证监会受理的公告》（公告编号2015-1）。公司于2015年3月16日收到证监会（第141858号）《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》。根据反馈意见的要求：

1、2015年3月31日，公司第七届董事会第二十五次会议审议通过《关于公司房地产业务自查报告的议案》《关于公司控股股东及实际控制人出具公司非公开发行股票相关事项承诺函的议案》《关于公司董事、监事和高级管理人员出具房地产业务相关事项承诺函的议案》并经2015年4月22日召开的2015年第一次临时股东大会批准，详见2015年4月1日披露的《第七届董事会第二十五次会议决议公告》（公告编号：2015-5）及2015年4月23日披露的《2015年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2015-16）。

2、2015年5月29日，公司第七届董事会第二十七次会议审议通过了《关于批准非公开发行股票之补充认购协议的议案》，详见2015年5月30日披露的《第七届董事会第二十七次会议决议公告》（公告编号：2015-18）。

3、2015年5月30日，公司披露了关于非公开发行股票相关承诺事项及相关事项的公告，详见《关于非公开发行股票相关承诺事项的公告》（公告编号：2015-20）、《关于非公开发行股票相关事项的公告》（公告编号：2015-21）；

4、2015年5月31日，公司完成了反馈意见的回复。目前公司非公开发行股票事项正在中国证监会的审核过程中。

### （二）关于天健工业园片区的进展情况

天健工业园用地由深圳市规划和国土资源委员会（以下简称“市规土委”）组织规划审批，自2012年本项目被纳入深圳市城市更新单元规划以来，公司每次取得阶段性审批进展时，均已及时公告，同时在公司每期定期报告中，均披露本项目的审批进展情况。详情如下：

2012年2月2日，市规土委发布《关于〈2012年深圳市城市更新单元计划第一批计划〉（草案）公示的公告》，公司于2012年2月4日披露了《关于天健工业园用地被纳入〈2012年深圳市城市更新单元计划第一批计划〉（草案）公示名单的公告》（公告编号：2012-4）。

2012年4月10日，市规土委发布公告，《2012年深圳市城市更新单元计划第一批计划》已经市政府批准，其中包括公司属下天健工业园片区用地，公司于2012年4月10日披露了《关于天健工业园用地城市更新单元计划已经深圳市政府批准的公告》（公告编号：2012-15）。

2014年10月27日，市规土委第一直属管理局发布公告，《福田区莲花街道天健工业园片区城市更新单元规划》（草案）已经市规土委综合业务会审议通过，并对外公示。公司于2014年10月28日披露了《关于本公司天健工业园片区城市更新项目进展情况的公告》（公告编号：2014-42）。

2015年7月7日，公司收到市规土委下发的《关于〈福田区莲花街道天健片区城市更新单元规划〉审批情况的复函》，公司申报的《福田区莲花街道天健片区城市更新单元规划》已经市规土委建筑与环境艺术委员会审议并获原则通过。公司于2015年7月9日披露了《关于天健工业园片区城市更新项目进展情况的公告》（公告编号：2015-28）。

目前，公司积极推进天健工业园片区项目更新改造拆迁工作，包括与更新范围内的深圳市广维市场管理有限公司和深圳市深勘物业管理有限公司两家权利主体协商拆迁补偿事宜。后续的工作主要有签订拆迁补偿协议、实施主体资格确认、建筑物拆除、原房产证注销、申请建设用地规划许可证和签订土地合同等事项，争取年内完成建筑物拆除。在补缴地价方面，本项目尚存在不确定性。

### （三）关于二级市场股价维稳

面对2015年6月中下旬以来证券市场的大幅波动，为了稳定市场预期，增强投资者信心，促进市场尽快恢复健康平稳发展状态，维护公司股东利益，2015年7月10日，公司发布《关于积极维护证券市场稳定健康发展的公告》和《关于控股股东维护股票市场稳定发展的公告》（公告编号2015-30和2015-31）。

因筹划重大事项，公司股票自2015年7月3日起停牌。2015年7月13日，公司董事会审议通过了相

关议案，2015 年 7 月 14 日进行了公告，公司股票于 2015 年 7 月 14 日开市起复牌。

#### （四）关于收购粤通公司股权的事项

2014年9月26日，公司第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于拟收购深圳市粤通建设工程有限公司股权的议案》。详见2014年9月30日披露的《第七届董事会第十九次会议决议公告》（公告编号：2013-35）及《关于签署〈股权转让意向书〉的公告》（公告编号：2014-36）。

报告期内，公司委托律师事务所开展了法律尽职调查；与转让方共同委托中介机构完成了对粤通公司的资产梳理、财务审计及资产评估相关工作；涉及本次转让及评估范围内的土地资产处置方案正在由政府主管部门审批。

#### （五）公司子公司重要事项

##### 1、关于所屬子公司投资深圳前海光大产业发展有限公司的事项

2015年7月13日，公司第七届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司投资深圳前海光大产业发展有限公司的议案》，并经2015年第二次临时股东大会批准，公司所屬子公司投资公司以自有资金出资5,000万元，与光大金控资产管理有限公司等主体共同发起设立深圳前海光大产业发展有限公司，定向投资于首都医疗健康产业有限公司的增资扩股。详见2015年7月14日披露的《关于投资深圳前海光大产业发展有限公司的公告》（公告编号：2015-35）。

发展医疗健康产业既符合国家宏观政策导向，也有利于公司将传统服务业延伸至大健康产业，扩大现有业务的内涵与外延，是公司在产业转型升级方面的探索和尝试。作为公司一项重要的战略性投资，本次投资有利于公司了解医疗健康产业的业务合作模式和运营管理经验，未来深度对接首都医疗丰富的医疗健康产业资源，获得与公司自身业务的协同效应，从一个较高起点布局健康、医疗、养老服务行业。公司也将以本次投资为契机，加强与光大金控的合作，在建筑施工、地产开发、商业运营服务等多个领域开展全面合作，助力公司主业发展。

深圳市前海光大产业发展有限公司现已取得《企业法人营业执照》，公司章程及委托管理协议均已签署，正在办理注册资本金的认缴事宜。

##### 2、关于所屬子公司收购广西华珏投资发展有限公司的事项

2015年7月13日，公司第七届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司收购广西华珏投资发展有限公司股权的议案》并经2015年第二次临时股东大会批准，同意公司所屬子公司南宁地产公司收购广西华珏投资发展有限公司的60%股权，收购价格为52,701.84万元。详见2015年7月14日披露的《关于收购广西华珏投资发展有限公司股权的公告》（公告编号：2015-36）。

本次收购有利于增加公司在南宁市场的土地储备，增强公司可持续发展的能力，提高经济效益，促进企业主营业务的发展。

##### 3、关于所屬子公司竞得上海市浦东新区南码头社区一宗土地使用权的事项

2015年6月4日下午，本公司全资子公司上海公司在上海市土地交易市场举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币60,500万元的成交价格竞得上海市浦东新区南码头社区Z000302编制单元14-03C地块（地块公告号：201504702）的国有建设用地使用权。详见2015年6月5日披露的《关于竞得土地使用权的公告》（公告编号：2015-22）。

**（六）公告索引**

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

重要事项概述	披露日期	临时报告披露 网站查询索引
《关于非公开发行股票获得中国证监会受理的公告》（公告编号：2015-01）	2015年1月6日	《证券时报》 《上海证券报》 《中国证券报》 巨潮资讯网
《第七届董事会第二十四次会议决议公告》（公告编号：2014-02），审议如下议案： 1、《关于修改<公司章程>的议案》 2、《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》 3、《关于修改<公司股东大会议事规则>的议案》 4、《关于修改公司及所属子公司向招商银行、交通银行、华兴银行申请授信额度及担保事项的议案》 《关于修改公司及所属子公司向招商银行、交通银行、华兴银行申请授信额度及担保事项的公告》（公告编号：2015-03）	2015年1月29日	
《2014年度业绩快报》（公告编号：2015-04）	2015年3月27日	
《第七届董事会第二十五次会议决议公告》（公告编号：2015-05），审议如下议案： 1、《关于公司房地产业务自查报告的议案》 2、《关于公司控股股东及实际控制人出具公司非公开发行股票相关事项承诺函的议案》 3、《关于公司董事、监事和高级管理人员出具房地产业务相关事项承诺函的议案》 4、《关于提请公司董事会授权管理层决策物业租赁相关事宜的议案》 5、《关于召开公司2015年第一次临时股东大会的议案》 《关于召开2015年第一次临时股东大会的通知》（公告编号：2015-06）	2015年4月1日	
《2015年第一季度业绩预告》（公告编号：2015-07）	2015年4月14日	
关于召开2015年第一次临时股东大会的提示性公告（公告编号：2015-08）	2015年4月18日	
《第七届董事会第二十六次会议决议公告》（公告编号：2015-09），审议如下议案： 1、《关于 2014 年度公司总经理工作报告的议案》 2、《关于 2014 年度公司财务决算的议案》 3、《关于 2014 年度公司董事会工作报告的议案》 4、《关于 2014 年度公司利润分配的预案》 5、《关于 2014 年公司年度报告及其摘要的议案》 6、《审计委员会关于公司 2014 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 2014 年度财务审计及内控审计工作的议案》 8、《关于 2014 年度公司内部控制自我评价报告的议案》 9、《关于 2014 年度公司独立董事履行职责情况的议案》 10、《关于对部分资产全额计提减值准备的议案》 11、《关于 2015 年公司第一季度报告的议案》	2015年4月21日	

<p>12、《关于 2015 年度公司财务预算报告的议案》</p> <p>13、《关于 2015 年度公司投资计划的议案》</p> <p>14、《关于 2015 年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保、抵押事项的议案》</p> <p>15、《审计委员会关于续聘 2015 年度公司财务审计机构及支付报酬的议案》</p> <p>16、《审计委员会关于续聘 2015 年度公司内控审计机构及支付报酬的议案》</p> <p>17、《关于续聘 2015 年度公司常年法律顾问及支付报酬的议案》</p> <p>18、《审计委员会关于 2015 年度公司内部控制规范化建设工作计划的议案》</p> <p>《七届十三次监事会决议公告》（公告编号：2015-10），审议如下议案：</p> <p>1、《关于2014年度公司财务决算的议案》</p> <p>2、《关于 2014 年度公司利润分配的预案》</p> <p>3、《关于 2014年公司年度报告及其摘要的议案》</p> <p>4、《关于 2015年公司第一季度报告的议案》</p> <p>5、《关于 2014年度公司监事会工作报告的议案》</p> <p>6、《关于2014年度公司内部控制自我评价报告的议案》</p> <p>《2014 年年度报告摘要》（公告编号：2015-11）</p> <p>《2014 年年度报告》（公告编号：2015-12）</p> <p>《关于2015年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保、抵押事项的公告》（公告编号：2015-13）</p>		
<p>《2015年一季报正文》（公告编号：2015-14）</p> <p>《2015年一季报全文》（公告编号：2015-15）</p> <p>《2015 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2015-16），审议如下议案：</p> <p>1、《关于公司房地产业务自查报告的议案》</p> <p>2、《关于公司控股股东及实际控制人出具公司非公开发行股票相关事项承诺函的议案》</p> <p>3、《关于公司董事、监事和高级管理人员出具房地产业务相关事项承诺函的议案》</p> <p>4、《关于修改&lt;公司章程&gt;的议案》</p> <p>5、《关于修改&lt;公司董事会议事规则&gt;的议案》</p> <p>6、《关于修改&lt;公司股东大会议事规则&gt;的议案》</p> <p>7、《关于修改公司及所属子公司向招商银行、交通银行、华兴银行申请授信额度及担保事项的议案》</p>	<p>2015年4月23日</p>	
<p>《关于公司重大遗留诉讼案进展情况的公告》（公告编号：2015-17）</p>	<p>2015年5月22日</p>	
<p>《第七届董事会第二十七次会议决议公告》（公告编号：2015-18），审议如下议案：</p> <p>1、《关于批准非公开发行股票之补充认股协议的议案》</p> <p>2、《关于修订公司&lt;募集资金管理办法&gt;的议案》</p> <p>3、《关于召开公司 2014 年度股东大会的议案》</p> <p>《关于召开 2014 年度股东大会的通知》（公告编号：2015-19）</p> <p>《关于非公开发行股票相关承诺事项的公告》（公告编号：2015-20）</p>	<p>2015年5月30日</p>	

《关于非公开发行股票相关事项的公告》（公告编号：2015-21）		
《关于竞得土地使用权事项的公告》（公告编号：2015-22）	2015年6月5日	
《关于召开 2014 年度股东大会的提示性公告》（公告编号：2015-23）	2015年6月16日	
《2014 年度股东大会决议公告》（公告编号：2015-24），审议如下议案： 1、《关于 2014 年度公司董事会工作报告的议案》 2、《关于 2014 年度公司监事会工作报告的议案》 3、《关于 2014 年度公司财务决算报告的议案》 4、《关于 2014 年度公司利润分配的预案》 5、《关于 2014 年公司年度报告及其摘要的议案》 6、《关于 2015 年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保、抵押事项的议案》 7、《关于续聘 2015 年度公司财务审计机构及支付报酬的议案》 8、《关于续聘 2015 年度公司内控审计机构及支付报酬的议案》 9、《关于修订公司<募集资金管理办法>的议案》	2015年6月24日	
《2014 年年度权益分派实施公告》（公告编号：2015-25）	2015年6月26日	
期后事项：		
《关于公司重大遗留诉讼案进展情况的公告》（公告编号：2015-26）	2015年7月1日	
《关于重大事项临时停牌公告》（公告编号：2015-27）	2015年7月3日	
《关于天健工业园片区城市更新项目进展情况的公告》（公告编号：2015-28）	2015年7月9日	
《重大事项进展及继续停牌公告》（公告编号：2015-29） 《关于积极维护证券市场稳定健康发展的公告》（公告编号：2015-30） 《关于控股股东维护股票市场稳定发展的公告》（公告编号：2015-31）	2015年7月10日	
《关于实施2014年度利润分配方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告》（公告编号：2015-33） 《2015年度半年度业绩预告》（公告编号：2015-32） 《第七届董事会第二十八次会议决议公告》（公告编号：2015-34），审议如下议案： 1、《关于公司投资深圳前海光大产业发展有限公司的议案》 2、《关于公司收购广西华珏投资发展有限公司股权的议案》 3、《关于公司所属子公司向东亚银行(中国)有限公司深圳分行申请综合授信额度及担保事项的议案》 4、《关于召开 2015 年第二次临时股东大会的议案》 《关于投资深圳前海光大产业发展有限公司的公告》（公告编号：2015-35） 《关于收购广西华珏投资发展有限公司股权的公告》（公告编号：2015-36） 《关于所属子公司向东亚银行（中国）有限公司深圳分行申请综合授信额度及担保事项的公告》（公告编号：2015-37） 《关于召开 2015 年第二次临时股东大会的通知（公告编号：2015-38）》 《股票复牌公告》（公告编号：2015-39）	2015年7月14日	

《关于召开2015年第二次临时股东大会的提示性公告》（公告编号：2015-40）	2015年7月28日	
《2015年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2015-41），审议如下议案： 1、《关于公司投资深圳前海光大产业发展有限公司的议案》 2、《关于公司收购广西华珏投资发展有限公司股权的议案》	2015年7月31日	

## 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
二、无限售条件股份	552,530,794	100.00%						552,530,794	100.00%
1、人民币普通股	552,530,794	100.00%						552,530,794	100.00%
三、股份总数	552,530,794	100.00%						552,530,794	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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	31,081		报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
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		

中欧基金—招商银行—中欧增值资产管理计划	境内非国有法人	1.81%	10,008,354	新增	0	10,008,354		
中国工商银行—景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.45%	8,000,076	0	0	8,000,076		
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		
中国农业银行股份有限公司—景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.09%	6,000,030	增加 1,000,000	0	6,000,030		
全国社保基金四零四组合	境内非国有法人	1.09%	6,000,000	减少 1,399,958	0	6,000,000		
新华人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—018L-FH001—深	境内非国有法人	0.91%	5,009,861	增加 1,209,927	0	5,009,861		
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.84%	4,636,966	减少 5,794,194	0	4,636,966		
中国工商银行股份有限公司—南方大数据100指数证券投资基金	境内非国有法人	0.73%	4,032,075	新增	0	4,032,075		
长江证券—工商银行—长江证券昆仑1号集合资产管理计划	境内非国有法人	0.65%	3,580,000	增加 965,000	0	3,580,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的	公司第一大股东深圳市国资委与其他9名股东之间无关联关系。未知其他股东之间是否存							

说明	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 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
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
中欧基金－招商银行－中欧增值资产管理计划	10,008,354	人民币普通股	10,008,354
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	8,000,076	人民币普通股	8,000,076
上海闵行联合发展有限公司	7,184,678	人民币普通股	7,184,678
中国农业银行股份有限公司－景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	6,000,030	人民币普通股	6,000,030
全国社保基金四零四组合	6,000,000	人民币普通股	6,000,000
新华人寿保险股份有限公司－分红－团体分红-018L-FH001 深	5,009,861	人民币普通股	5,009,861
中国银行－景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	4,636,966	人民币普通股	4,636,966
中国工商银行股份有限公司－南方大数据 100 指数证券投资基金	4,032,075	人民币普通股	4,032,075
长江证券－工商银行－长江证券昆仑 1 号集合资产管理计划	3,580,000	人民币普通股	3,580,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东深圳市国资委与其他 9 名股东之间无关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无		

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

是  否

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

备注：截止 2015 年 8 月 14 日，中国证券金融股份有限公司持有 9,389,379 股，占比 1.70%；中央汇金投资有限责任公司持股 7,131,900 股，占比 1.29%。

### 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

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2014 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2014 年年报。

## 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

2015 年 6 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,873,175,202.77	2,135,349,607.65
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	780,000.00	
应收账款	402,863,799.78	390,837,114.77
预付款项	445,908,106.63	309,627,919.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	262,038,510.75	226,334,157.87
买入返售金融资产		
存货	5,046,392,723.51	5,302,603,774.72
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	57,466,715.42	79,033,847.64
流动资产合计	8,088,625,058.86	8,443,786,421.71
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	1,236,950,899.52	970,114,197.44
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	1,107,775,688.23	1,090,075,984.72
固定资产	159,189,115.20	190,955,848.82
在建工程	87,459,770.74	70,950,864.78
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	108,061,708.37	111,118,191.71
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,659,113.23	7,359,398.19
递延所得税资产	137,026,382.47	142,933,716.18
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,843,122,677.76	2,583,508,201.84
资产总计	10,931,747,736.62	11,027,294,623.55
流动负债：		
短期借款	2,087,000,000.00	1,540,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,260,522,599.12	1,211,112,574.97
预收款项	1,303,350,213.82	1,823,433,535.47
卖出回购金融资产款		

应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	80,338,208.17	99,049,697.68
应交税费	353,080,445.21	476,989,209.99
应付利息	6,968,055.44	21,853,055.45
应付股利	80,888,543.37	
其他应付款	462,314,234.72	587,550,504.02
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	626,400,000.00	500,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,260,862,299.85	6,259,988,577.58
非流动负债：		
长期借款	200,000,000.00	632,400,000.00
应付债券	180,000,000.00	180,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	11,230,158.65	10,906,079.41
长期应付职工薪酬		
专项应付款	3,000,000.00	3,000,000.00
预计负债		24,865,814.15
递延收益		
递延所得税负债	286,147,189.59	219,438,014.07
其他非流动负债		
非流动负债合计	680,377,348.24	1,070,609,907.63
负债合计	6,941,239,648.09	7,330,598,485.21
所有者权益：		
股本	552,530,794.00	552,530,794.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	751,150,267.71	751,150,267.71

减：库存股		
其他综合收益	865,127,657.72	665,000,131.16
专项储备		
盈余公积	476,072,256.43	476,072,256.43
一般风险准备		
未分配利润	1,335,604,403.57	1,241,928,758.18
归属于母公司所有者权益合计	3,980,485,379.43	3,686,682,207.48
少数股东权益	10,022,709.10	10,013,930.86
所有者权益合计	3,990,508,088.53	3,696,696,138.34
负债和所有者权益总计	10,931,747,736.62	11,027,294,623.55

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,252,202,879.41	1,605,824,715.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	780,000.00	
应收账款	4,243,090.34	5,680,919.67
预付款项	949,500.00	435,600.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,532,896,490.23	1,653,056,017.67
存货	21,945,437.79	21,945,437.79
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,813,017,397.77	3,286,942,690.99
非流动资产：		
可供出售金融资产	30,250,000.00	30,250,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	1,610,722,911.00	1,580,522,911.00
投资性房地产	46,322,862.93	51,900,888.41
固定资产	6,274,957.21	7,335,594.50
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	2,875,384.94	3,049,838.90
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	11,246,766.10	11,270,828.61
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,707,692,882.18	1,684,330,061.42
资产总计	4,520,710,279.95	4,971,272,752.41
流动负债：		
短期借款	451,000,000.00	558,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	249,100.00	249,100.00
预收款项	21,300.00	421,300.00
应付职工薪酬	20,979,118.77	26,023,876.44
应交税费	1,049,775.17	9,274,402.82
应付利息		
应付股利	80,888,543.37	
其他应付款	1,745,414,562.14	2,229,484,413.57
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,299,602,399.45	2,823,453,092.83
非流动负债：		
长期借款	200,000,000.00	

应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	200,000,000.00	
负债合计	2,499,602,399.45	2,823,453,092.83
所有者权益：		
股本	552,530,794.00	552,530,794.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	759,492,593.25	759,492,593.25
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	476,072,256.43	476,072,256.43
未分配利润	233,012,236.82	359,724,015.90
所有者权益合计	2,021,107,880.50	2,147,819,659.58
负债和所有者权益总计	4,520,710,279.95	4,971,272,752.41

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,738,202,391.67	1,777,042,765.23
其中：营业收入	2,738,202,391.67	1,777,042,765.23
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,464,081,803.49	1,729,963,344.45
其中：营业成本	2,152,203,528.38	1,475,177,623.90
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	188,890,495.46	118,512,983.86
销售费用	26,219,802.13	35,680,689.64
管理费用	69,853,908.34	73,787,572.09
财务费用	22,855,424.99	27,646,558.13
资产减值损失	4,058,644.19	-842,083.17
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）	1,419,344.16	7,596,720.80
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）	275,539,932.34	54,676,141.58
加：营业外收入	10,406,137.96	990,482.24
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	435,351.09	165,490.01
其中：非流动资产处置损失	661.09	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	285,510,719.21	55,501,133.81
减：所得税费用	64,744,212.96	21,187,039.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	220,766,506.25	34,314,094.30
归属于母公司所有者的净利润	220,757,728.01	34,296,388.56
少数股东损益	8,778.24	17,705.74
六、其他综合收益的税后净额	200,127,526.56	-14,243,851.50
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	200,127,526.56	-14,243,851.50
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享		

有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	200,127,526.56	-14,243,851.50
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	200,127,526.56	-14,243,851.50
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	420,894,032.81	20,070,242.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	420,885,254.57	20,052,537.06
归属于少数股东的综合收益总额	8,778.24	17,705.74
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3995	0.0621
（二）稀释每股收益	0.3995	0.0621

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

法定代表人：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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	45,406,435.29	19,072,853.83
减：营业成本	8,774,425.38	5,776,963.44
营业税金及附加	13,469,266.96	1,964,707.65
销售费用		
管理费用	26,900,221.14	32,970,833.79
财务费用	-4,008,786.93	-12,685.20
资产减值损失	-96,250.05	
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
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）	367,558.79	117,054,110.21
加：营业外收入	127,179.27	62,210.01

其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,000.00	0.01
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	493,738.06	117,116,320.21
减：所得税费用	123,434.52	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	370,303.54	117,116,320.21
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	370,303.54	117,116,320.21
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0007	0.2120
（二）稀释每股收益	0.0007	0.2120

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,226,250,569.83	2,404,431,465.99
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		

收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	32,638,683.60	27,555,010.44
经营活动现金流入小计	2,258,889,253.43	2,431,986,476.43
购买商品、接受劳务支付的现金	1,961,614,315.14	2,295,905,534.89
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	158,094,289.91	124,316,165.26
支付的各项税费	332,312,115.66	273,957,680.78
支付其他与经营活动有关的现金	169,098,616.15	154,969,371.38
经营活动现金流出小计	2,621,119,336.86	2,849,148,752.31
经营活动产生的现金流量净额	-362,230,083.43	-417,162,275.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,419,344.16	7,596,720.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,300.00	567,209.48
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	1,427,644.16	8,163,930.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,507,602.47	46,416,878.90
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	24,507,602.47	46,416,878.90
投资活动产生的现金流量净额	-23,079,958.31	-38,252,948.62

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,701,000,000.00	1,396,000,000.00
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	1,701,000,000.00	1,396,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,460,000,000.00	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,623,014.61	220,460,890.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,579,623,014.61	1,220,460,890.41
筹资活动产生的现金流量净额	121,376,985.39	175,539,109.59
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	-263,933,056.35	-279,876,114.91
加：期初现金及现金等价物余额	2,135,349,607.65	1,843,504,064.82
六、期末现金及现金等价物余额	1,871,416,551.30	1,563,627,949.91

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	38,747,549.50	35,035,393.28
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	176,195,469.71	28,313,530.58
经营活动现金流入小计	214,943,019.21	63,348,923.86
购买商品、接受劳务支付的现金	2,907,667.43	5,360,583.05
支付给职工以及为职工支付的现金	21,393,333.49	16,396,447.82
支付的各项税费	21,909,915.74	24,723,824.01
支付其他与经营活动有关的现金	525,576,860.50	140,521,739.79
经营活动现金流出小计	571,787,777.16	187,002,594.67
经营活动产生的现金流量净额	-356,844,757.95	-123,653,670.81
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		2,141,459.17
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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	438,998.00	929,413.00
投资支付的现金	30,200,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	30,638,998.00	929,413.00
投资活动产生的现金流量净额	-30,638,998.00	1,212,046.17
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	551,000,000.00	458,000,000.00
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	551,000,000.00	458,000,000.00
偿还债务支付的现金	458,000,000.00	400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,138,080.50	129,530,626.48
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	517,138,080.50	529,530,626.48
筹资活动产生的现金流量净额	33,861,919.50	-71,530,626.48
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	-353,621,836.45	-193,972,251.12
加：期初现金及现金等价物余额	1,605,824,715.86	1,249,070,282.28
六、期末现金及现金等价物余额	1,252,202,879.41	1,055,098,031.16

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

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	552,530,794.00				751,150,267.71		665,000,131.16		476,072,256.43		1,241,928,758.18	10,013,930.86	3,696,696,138.34
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	552,530,794.00				751,150,267.71		665,000,131.16		476,072,256.43		1,241,928,758.18	10,013,930.86	3,696,696,138.34
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							200,127,526.56				93,675,645.39	8,778.24	293,811,950.19
(一) 综合收益总额							200,127,526.56				220,757,728.01	8,778.24	420,894,032.81
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者													

投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-127,082,082.62		-127,082,082.62
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										-127,082,082.62		-127,082,082.62
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	552,530,794.00			751,150,267.71		865,127,657.72		476,072,256.43		1,335,604,403.57	10,022,709.10	3,990,508,088.53

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	552,530,794.00				751,126,573.00		647,058,084.07		457,697,320.03		952,648,036.21	9,988,041.67	3,371,048,848.98
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	552,530,794.00				751,126,573.00		647,058,084.07		457,697,320.03		952,648,036.21	9,988,041.67	3,371,048,848.98
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					23,694.71		17,942,047.09		18,374,936.40		289,280,721.97	25,889.19	325,647,289.36
(一) 综合收益总额							17,942,047.09				421,477,001.93	25,889.19	439,444,938.21
(二) 所有者投入和减少资本					23,694.71								23,694.71
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					23,694.71								23,694.71

(三) 利润分配								18,374,936.40		-132,196,279.96		-113,821,343.56
1. 提取盈余公积								18,374,936.40		-18,374,936.40		
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												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	552,530,794.00			751,150,267.71		665,000,131.16		476,072,256.43		1,241,928,758.18	10,013,930.86	3,696,696,138.34

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

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	552,530,794.00				759,492,593.25				476,072,256.43	359,724,015.90	2,147,819,659.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	552,530,794.00				759,492,593.25				476,072,256.43	359,724,015.90	2,147,819,659.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-126,711,779.08	-126,711,779.08
（一）综合收益总额										370,303.54	370,303.54
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-127,082,082.62	-127,082,082.62
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-127,082,082.62	-127,082,082.62

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	552,530,794.00				759,492,593.25				476,072,256.43	233,012,236.82	2,021,107,880.50

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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）					23,694.71				18,374,936.40	51,553,083.99	69,951,715.10
(一) 综合收益总额										183,749,363.95	183,749,363.95
(二) 所有者投入和减少资本					23,694.71						23,694.71

1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					23,694.71						23,694.71
(三) 利润分配									18,374,936.40	-132,196,279.96	-113,821,343.56
1. 提取盈余公积									18,374,936.40	-18,374,936.40	
2. 对所有者（或股东）的分配										-113,821,343.56	-113,821,343.56
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	552,530,794.00				759,492,593.25				476,072,256.43	359,724,015.90	2,147,819,659.58

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：宋扬

财务总监：胡皓华

会计机构负责人：林凤羽

### 三、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、物业管理、商业运营及服务。  
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、物业管理服务、商业运营及服务。

#### （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。

民币552,530,794元。

（四）报告期内不存在主业变更情况。

（五）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会2015年8月21日批准报出。

（六）本报告期内本公司合并范围未发生变化，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本集团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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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》（2014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。

### 2、持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五.23“收入”的描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五.28“重大会计政策和会计估计”。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2015年6月30日的财务状况及2015年度1-6月份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2014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。

### 2、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。

### 3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为

一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4、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。

#### 5、同一控制下和非同一控制下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。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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个

别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 6、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。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （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，本公司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年初数。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年初数和对比数。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】，其自合并当年年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。

公司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年初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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，详见本附注五、13“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注五、13、（2）④）和“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”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 8、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。

## 9、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期末未分配利润；期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。

期初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

## 10、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。

## 11、应收款项

### (1) 坏账准备的确认标准

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

### (2) 坏账准备的计提方法

#### ①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

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

##### A. 信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

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

##### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	不计提

账龄组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

#### ③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

### （3）坏账准备的转回

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

## 12、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。

## 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方【股东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方【股东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方【股东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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。对于因【追加投资】能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

### （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金

股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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，如本公司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，本公司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。

对于本公司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余额，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股东权益；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，按本附注五、6、（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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的

基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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五、20“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。

## 15、固定资产

### (1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
----	------	------	-----	------

房屋及建筑物	年限平均法	20 至 50 年	5.00%	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5 至 10 年	5.00%	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00
电子设备	年限平均法	3 至 5 年	5.00%	19.00-31.67

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

### (4) 其他

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“非流动非金融资产减值”。

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。

## 16、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五、20“非流动非金融资产减值”。

## 17、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。

## 18、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

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。无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“非流动非金融资产减值”。

### （2）内部研究开发支出会计政策

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。

## 19、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。

## 20、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。

## 21、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### （3）辞退福利的会计处理方法

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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司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）。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 22、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （1）亏损合同

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

### （2）重组义务

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

## 23、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。

## 24、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。

## 25、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。

## 26、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

#### （一）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。

#### （二）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。

### （2）融资租赁的会计处理方法

#### （一）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。

#### （二）本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 27、其他重要的会计政策和会计估计

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。

## 28、重要会计政策和会计估计变更

### （1）重要会计政策变更

适用  不适用

### （2）重要会计估计变更

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
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%。
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。
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。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,115,332.88	910,400.25
银行存款	1,866,455,726.73	2,128,393,716.28

其他货币资金	5,604,143.16	6,045,491.12
合计	1,873,175,202.77	2,135,349,607.65

其他说明

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司所属子公司深圳市市政总公司因申请诉讼保全原因冻结资金 1,758,651.47 元。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	780,000.00	
合计	780,000.00	

## 3、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	445,547,768.28	43.98%	42,683,968.50	9.58%	402,863,799.78	429,088,965.86	92.47%	38,251,851.09	8.91%	390,837,114.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	34,616,656.25	7.01%	34,616,656.25	100.00%		34,916,656.25	7.53%	34,916,656.25	100.00%	
合计	480,164,424.53		77,300,624.75		402,863,799.78	464,005,622.11		73,168,507.34		390,837,114.77

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	256,013,235.36	12,800,661.77	5.00%

1 年以内小计	256,013,235.36	12,800,661.77	5.00%
1 至 2 年	109,038,700.98	10,903,870.10	10.00%
2 至 3 年	11,445,213.51	1,716,782.03	15.00%
3 年以上	69,050,618.43	17,262,654.61	25.00%
合计	445,547,768.28	42,683,968.50	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,432,117.41 元；本期收回或转回坏账准备金额 300,000.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
江珠高速公路江门段有限公司	300,000.00	
合计	300,000.00	--

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	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	189,088,011.38	1至2年	39.38
惠州惠大高速公路有限公司	非关联方	41,055,916.38	1年以内	8.55
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	3.99
深圳市龙岗区建筑工务署	非关联方	7,800,658.64	1年以内	1.62
深圳市前海开发投资控股有限公司	非关联方	6,523,102.92	1年以内	1.36
合计		263,644,350.68		54.91

## 4、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	189,724,328.53	42.55%	42,676,345.36	13.78%
1 至 2 年	20,481,799.16	4.59%	63,194,357.86	20.41%

2至3年	81,377,179.50	18.25%	50,118,200.00	16.19%
3年以上	154,324,799.44	34.61%	153,639,015.84	49.62%
合计	445,908,106.63	--	309,627,919.06	--

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
湖南省长沙市国土资源局 (注①)	251,262,205.60	56.35
上海市浦东新区规划和土地管理局 (注②)	121,000,000.00	27.13
深圳市联盈晟贸易有限公司	25,301,999.73	5.67
中建五局工业设备安装有限公司	8,639,865.00	1.94
深圳朗达工程有限公司	4,875,000.00	1.09
合计	411,079,070.33	92.19

注①预付湖南省长沙市国土资源局款项，为尚未办理移交手续的芙蓉盛世三期地块的地价款。

注②预付上海市浦东新区规划和土地管理局款项，为尚未办理移交手续的上海南码头地块地价款，详见十三“其他重要事项”。

## 5、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	268,920,876.25	92.17%	6,882,365.50	2.56%	262,038,510.75	233,289,996.60	91.08%	6,955,838.73	2.98%	226,334,157.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	22,836,108.03	7.83%	22,836,108.03	100.00%	0.00	22,836,108.03	8.92%	22,836,108.03	100.00%	

合计	291,756,984.28	100.00%	29,718,473.53	10.19%	262,038,510.75	256,126,104.63	100.00%	29,791,946.76	11.63%	226,334,157.87
----	----------------	---------	---------------	--------	----------------	----------------	---------	---------------	--------	----------------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	19,224,595.20	961,229.76	5.00%
1 年以内小计	19,224,595.20	961,229.76	5.00%
1 至 2 年	20,049,419.50	2,004,941.95	10.00%
2 至 3 年	10,518,220.53	1,577,733.08	15.00%
3 年以上	9,353,842.84	2,338,460.71	25.00%
合计	59,146,078.07	6,882,365.50	11.64%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 73,473.23 元。

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额
惠州惠大高速公路有限公司	保证金	31,273,909.00	2 至 3 年	10.72%	
重庆两江新区开发投资集团有限公司	保证金	20,272,782.80	1 至 2 年	6.95%	
深圳市盐田港集团有限公司	往来款	16,523,796.89	1 年以内	5.66%	
重庆市工程建设招标投标交易中心	保证金	9,400,000.00	1 至 2 年	3.22%	
深圳高速公路股份有限公司	保证金	7,830,000.00	1 至 2 年	2.68%	
合计	--	85,300,488.69	--	29.24%	

## 6、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	28,537,435.48		28,537,435.48	24,232,471.52		24,232,471.52
库存商品	3,399,533.52		3,399,533.52	3,473,806.72		3,473,806.72
建造合同形成的已完工未结算资产	467,135,839.86		467,135,839.86	357,954,635.44		357,954,635.44
低值易耗品	350,247.32		350,247.32	338,286.95		338,286.95
代建项目管理成本（注）	21,945,437.79		21,945,437.79	21,945,437.79		21,945,437.79
完工开发产品	1,366,877,072.55		1,366,877,072.55	1,236,661,263.24		1,236,661,263.24
在建开发产品	2,982,778,397.29	39,179,095.64	2,943,599,301.65	2,450,847,546.10	39,179,095.64	2,411,668,450.46
拟开发土地	214,547,855.34		214,547,855.34	1,246,329,422.60		1,246,329,422.60
合计	5,085,571,819.15	39,179,095.64	5,046,392,723.51	5,341,782,870.36	39,179,095.64	5,302,603,774.72

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 2015 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 2015 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) 完工开发产品明细

单位：元

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南宁天健世纪花园	2014 年 11 月	214,376,229.33	8,658,034.73	47,518,401.95	175,515,862.11
长沙天健壹平方英里	2014 年 12 月	520,379,965.22	12,119,528.10	81,051,425.80	451,448,067.52
长沙芙蓉盛世一期	2008 年 12 月	6,522,326.60			6,522,326.60
阳光·天健城	2010 年 12 月	146,299,194.74	4,730,539.00	94,547,628.58	56,482,105.16
宝安时尚空间	2010 年 3 月	11,436,041.52	1,103,391.55	7,503,402.12	5,036,030.95
福田保税区时尚名苑	2012 年 6 月	6,975,770.77	326,619.70	3,262,693.22	4,039,697.25
南宁天健商务大厦	2013 年 5 月	85,267,738.24	23,897,594.05	6,843,365.32	102,321,966.97

南宁天健国际公馆	2013 年 5 月	239,646,361.91	4,179,132.00	17,011,674.57	226,813,819.34
广州天健上城阳光花园	2015 年 6 月		769,104,359.03	436,673,869.27	332,430,489.76
香蜜二村		5,046,888.50		598,855.62	4,448,032.88
其他尾盘		710,746.41	1,107,927.60		1,818,674.01
合计		1,236,661,263.24	825,227,125.76	695,011,316.45	1,366,877,072.55

### (3) 在建开发产品明细

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末数	期初数
长沙黄兴北项目（注①）	2002 年 10 月		34,866.00	79,179,095.64	79,179,095.64
广州天健上城阳光花园 （注②）	2011 年 12 月	2015 年	250,956.00	1,555,924,867.13	2,199,471,269.75
惠阳天健阳光花园	2014 年 12 月	2017 年	44,120.00	238,298,574.38	172,197,180.71
上海临港万祥地块	2015 年 1 月	2017 年	113,476.00	572,201,086.10	
南宁天健领航大厦	2015 年 5 月	2018 年	54,822.00	160,184,826.60	
南宁西班牙小镇	2015 年 6 月	2018 年	183,235.00	376,989,947.44	
合计			681,475.00	2,982,778,397.29	2,450,847,546.10

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 2015 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关于广州天健上城阳光花园的抵押说明见附注十一、2。

### (4) 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	9,597,703.65			9,597,703.65
广州广氮地区商业项目	商业、旅游、娱乐用地 50 年；综合或其他用地 60 年	202,535,750.60	2,414,401.09		204,950,151.69

上海临港 H0406 地块	商品房 2013 年 12 月 12 日至 2083 年 12 月 11 日	520,356,668.00		520,356,668.00	-
南宁西班牙小镇	城镇住宅用地 70 年、批发零售用地 40 年	359,139,122.50	17,850,824.94	376,989,947.44	
南宁领航大厦项目	城镇住宅用地 70 年、批发零售用地 40 年	154,700,177.85		154,700,177.85	-
合计		1,246,329,422.60	20,265,226.03	1,052,046,793.29	214,547,855.34

### (5) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
在建开发产品	39,179,095.64					39,179,095.64
合计	39,179,095.64					39,179,095.64

### (6) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 34,792.40 万元。

## 7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	42,833,936.27	51,572,453.62
城建税	3,134,350.07	3,610,071.76
教育费附加	1,479,424.47	1,700,810.26
地方教育费附加	849,734.73	1,007,476.28
堤围防护费	1,354,901.65	577,856.29
企业所得税	3,090,631.23	
土地增值税	169,023.70	20,145,010.46
其他	4,554,713.30	420,168.97
合计	57,466,715.42	79,033,847.64

## 8、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	1,263,480,834.71	26,529,935.19	1,236,950,899.52	996,644,132.63	26,529,935.19	970,114,197.44
按公允价值计量的	1,166,700,899.52		1,166,700,899.52	899,864,197.44		899,864,197.44
按成本计量的	96,779,935.19	26,529,935.19	70,250,000.00	96,779,935.19	26,529,935.19	70,250,000.00
合计	1,263,480,834.71	26,529,935.19	1,236,950,899.52	996,644,132.63	26,529,935.19	970,114,197.44

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	22,112,141.13		22,112,141.13
公允价值	1,144,588,758.39		1,144,588,758.39
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	858,441,568.80		858,441,568.80

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
喀什深圳城有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00					4.55%	
深圳市深车联合投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					7.14%	
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司（注①）	542,223.98			542,223.98	542,223.98			542,223.98	30.00%	
深圳丰华化工企业有限公司（注①）	952,000.00			952,000.00	952,000.00			952,000.00	40.00%	
深圳市辉虹实业有限公司（注①）	1,220,000.00			1,220,000.00	1,220,000.00			1,220,000.00	25.00%	

深圳市经纬实业股份有限公司（注①）	4,000,000.00		4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	12.50%
深圳特区对外经济发展股份有限公司（注①）	2,926,000.00		2,926,000.00	2,926,000.00		2,926,000.00	5.00%
北京百峰新技术开发股份有限公司（注①）	1,440,000.00		1,440,000.00	1,440,000.00		1,440,000.00	5.00%
深圳中浩(集团)股份有限公司（注①）	6,369,000.00		6,369,000.00	6,369,000.00		6,369,000.00	0.70%
陕西精密合金股份有限公司（注①）	1,900,000.00		1,900,000.00	1,900,000.00		1,900,000.00	0.69%
深圳市嘉华化工有限公司（注②）	37,430,711.21		37,430,711.21	7,180,711.21		7,180,711.21	100.00%
合计	96,779,935.19		96,779,935.19	26,529,935.19		26,529,935.19	--

注①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。

注②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。

## 9、投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,494,724,930.77			1,494,724,930.77
2.本期增加金额	41,892,376.58			41,892,376.58
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	41,892,376.58			41,892,376.58
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额	6,431,529.39			6,431,529.39
（1）处置	6,431,529.39			6,431,529.39
（2）其他转出				

4.期末余额	1,530,185,777.96			1,530,185,777.96
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	404,648,946.05			404,648,946.05
2.本期增加金额	21,825,106.25			21,825,106.25
(1) 计提或摊销	21,825,106.25			21,825,106.25
3.本期减少金额	4,063,962.57			4,063,962.57
(1) 处置	4,063,962.57			4,063,962.57
(2) 其他转出				
4.期末余额	422,410,089.73			422,410,089.73
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,107,775,688.23			1,107,775,688.23
2.期初账面价值	1,090,075,984.72			1,090,075,984.72

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	108,665,686.66	260,961,206.35	35,130,925.15	42,248,924.34	447,006,742.50
2.本期增加金额		24,000.00	1,457,432.87	1,891,532.54	3,372,965.41
(1) 购置		24,000.00	1,457,432.87	1,891,532.54	3,372,965.41
(2) 在建工程转入					

(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	21,898,575.01	0.00	115,600.00	130,857.00	22,145,032.01
(1) 处置或报废			115,600.00	130,857.00	246,457.00
结转至存货	21,898,575.01				21,898,575.01
4.期末余额	86,767,111.65	260,985,206.35	36,472,758.02	44,009,599.88	428,234,675.90
二、累计折旧					
1.期初余额	28,026,508.65	168,191,060.51	24,950,922.17	34,882,402.35	256,050,893.68
2.本期增加金额	1,480,154.84	8,913,785.57	2,244,643.24	2,061,813.81	14,700,397.46
(1) 计提	1,480,154.84	8,913,785.57	2,244,643.24	2,061,813.81	14,700,397.46
3.本期减少金额	1,459,904.96	0.00	115,600.00	130,225.48	1,705,730.44
(1) 处置或报废			115,600.00	130,225.48	245,825.48
结转至存货	1,459,904.96				1,459,904.96
4.期末余额	28,046,758.53	177,104,846.08	27,079,965.41	36,813,990.68	269,045,560.70
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	58,720,353.12	83,880,360.27	9,392,792.61	7,195,609.20	159,189,115.20
2.期初账面价值	80,639,178.01	92,770,145.84	10,180,002.98	7,366,521.99	190,955,848.82

## 11、在建工程

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天健科技大厦	66,841,303.91		66,841,303.91	50,460,264.50		50,460,264.50

石岩生产基地	20,618,466.83		20,618,466.83	20,490,600.28		20,490,600.28
合计	87,459,770.74		87,459,770.74	70,950,864.78		70,950,864.78

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
天健科技大厦	1,398,000,000.00	50,460,264.50	16,381,039.41			66,841,303.91	4.78%	4.78%	2,036,526.84	2,036,526.84	100.00%	
石岩生产基地	20,500,000.00	20,490,600.28	127,866.55			20,618,466.83	100.58%	100.58%				
合计	1,418,500,000.00	70,950,864.78	16,508,905.96			87,459,770.74	--	--	2,036,526.84	2,036,526.84		--

## 12、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	车牌使用权	办公软件	合计
一、账面原值						
1.期初余额	115,713,933.32			53,254,080.00	4,036,700.00	173,004,713.32
2.本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	115,713,933.32			53,254,080.00	4,036,700.00	173,004,713.32
二、累计摊销						
1.期初余额	19,154,293.12			41,959,607.59	772,620.90	61,886,521.61
2.本期增加金额	1,767,187.56			1,103,008.56	186,287.22	3,056,483.34
(1) 计提	1,767,187.56			1,103,008.56	186,287.22	3,056,483.34

3.本期减少金额						
（1）处置						
4.期末余额	20,921,480.68			43,062,616.15	958,908.12	64,943,004.95
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	94,792,452.64			10,191,463.85	3,077,791.88	108,061,708.37
2.期初账面价值	96,559,640.20			11,294,472.41	3,264,079.10	111,118,191.71

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## （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	本年转出	年末数
沥青厂地价	5,731,570.00	1,146,314.30	-	143,289.24	-	1,003,025.06
沙河工业区地价 （注）	109,982,363.32	95,413,325.90	-	1,623,898.32	-	93,789,427.58
合计	115,713,933.32	96,559,640.20	-	1,767,187.56	-	94,792,452.64

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（原天健技术中心研发大楼）。

## 13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	5,313,446.31	583,141.96	806,412.96		5,090,175.31
场地租金	2,045,951.88	438,493.04	915,507.00		1,568,937.92
合计	7,359,398.19	1,021,635.00	1,721,919.96		6,659,113.23

## 14、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	160,954,493.92	40,238,623.48	147,722,006.58	36,930,501.65
可抵扣亏损	56,247,455.80	14,061,863.95	19,586,961.28	4,896,740.32
应付职工薪酬	9,642,918.76	2,410,729.69	20,701,345.32	5,175,336.33
预收售楼款	30,651,572.00	7,662,893.00	130,892,650.48	32,723,162.62
预提土地增值税	266,395,224.76	66,598,806.19	213,578,249.52	53,394,562.38
其他	24,213,864.64	6,053,466.16	14,387,837.40	3,596,959.34
预计负债			24,865,814.15	6,216,453.54
合计	548,105,529.88	137,026,382.47	571,734,864.73	142,933,716.18

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	1,144,588,758.39	286,147,189.59	877,752,056.28	219,438,014.07
合计	1,144,588,758.39	286,147,189.59	877,752,056.28	219,438,014.07

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产		137,026,382.47		142,933,716.18
递延所得税负债		286,147,189.59		219,438,014.07

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,943,408.80	10,760,403.58

可抵扣亏损	16,868,896.42	15,645,865.07
合计	19,812,305.22	26,406,268.65

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年	18,165,686.05	18,165,686.05	
2016 年	14,352,115.24	14,352,115.24	
2017 年	8,456,018.85	8,456,018.85	
2018 年	7,840,017.21	7,840,017.21	
2019 年	13,769,622.93	13,769,622.93	
2020 年	4,892,125.41		
合计	67,475,585.69	62,583,460.28	--

## 15、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,837,000,000.00	1,340,000,000.00
信用借款	250,000,000.00	200,000,000.00
合计	2,087,000,000.00	1,540,000,000.00

## 16、应付账款

## (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程分包款、工程材料款等	1,260,522,599.12	1,211,112,574.97
合计	1,260,522,599.12	1,211,112,574.97

## 17、预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	1,073,653,576.88	1,346,804,848.88
施工工程预收款	229,696,636.94	476,628,686.59
合计	1,303,350,213.82	1,823,433,535.47

## (2) 预收售楼款明细情况

项目	期初数	期末数	预计竣工时间	累计销售比例 (%)
阳光·天健城	57,384,763.81	9,485,414.81	已竣工	89.30
宝安时尚空间	5,404,473.00	3,142,903.00	已竣工	98.90
福田保税区时尚名苑	2,329,179.00	1,080,000.00	已竣工	99.01
南宁天健国际公馆	29,109,203.61	35,640,098.61	已竣工	76.02
南宁天健商务大厦	32,459,121.00	58,255,046.00	已竣工	75.77
南宁天健世纪花园	18,298,225.00	56,470,194.00	已竣工	87.42
广州天健上城阳光花园	1,088,532,592.00	770,513,093.00	已竣工	18.54
长沙天健壹平方英里	86,782,241.00	113,078,261.00	已竣工	46.14
香蜜二村	24,368,599.00	23,644,100.00	已竣工	
其他尾盘销售	2,136,451.46	2,344,466.46		
合计	1,346,804,848.88	1,073,653,576.88		

注：累计销售比例=移交业主面积/可销售总面积

## 18、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	79,194,371.34	109,861,029.89	132,665,436.22	56,389,965.01
二、离职后福利-设定提存计划	10,259,370.85	14,605,709.94	9,312,239.06	15,552,841.73
三、辞退福利	9,595,955.49	128,964.94	1,329,519.00	8,395,401.43
合计	99,049,697.68	124,595,704.77	143,307,194.28	80,338,208.17

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	74,869,081.55	83,938,033.24	107,379,378.83	51,427,735.96
2、职工福利费		7,706,236.42	7,706,236.42	
3、社会保险费		2,485,692.41	2,485,692.41	

其中：医疗保险费		2,193,042.97	2,193,042.97	
工伤保险费		120,536.44	120,536.44	
生育保险费		172,113.00	172,113.00	
4、住房公积金		13,080,752.56	13,080,752.56	
5、工会经费和职工教育经费	4,325,289.79	2,650,315.26	2,013,376.00	4,962,229.05
合计	79,194,371.34	109,861,029.89	132,665,436.22	56,389,965.01

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		8,850,430.88	8,850,430.88	
2、失业保险费		461,808.18	461,808.18	
3、企业年金缴费	10,259,370.85	5,293,470.88		15,552,841.73
合计	10,259,370.85	14,605,709.94	9,312,239.06	15,552,841.73

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

### 19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	131,569.27	180,762.90
营业税	40,767,797.79	30,527,739.71
企业所得税	46,325,209.12	61,479,856.77
个人所得税	3,994,530.58	983,789.94
城市维护建设税	1,994,738.82	1,450,124.88
教育费附加	753,995.38	638,302.88
地方教育费附加	479,207.38	300,820.74
土地增值税	255,995,420.15	379,477,351.01
房产税	1,013,094.20	1,397,714.86
其他	1,624,882.52	552,746.30
合计	353,080,445.21	476,989,209.99

## 20、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	6,968,055.44	21,853,055.45
合计	6,968,055.44	21,853,055.45

本公司下属子公司市政总公司于 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应付利息。

## 21、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	80,888,543.37	
合计	80,888,543.37	

期末余额为尚未支付的 2014 年股利, 2015 年 7 月 3 日已全部支付。

## 22、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质保金、押金及往来款	462,314,234.72	587,550,504.02
合计	462,314,234.72	587,550,504.02

## 23、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	626,400,000.00	
一年内到期的应付债券		500,000,000.00
合计	626,400,000.00	500,000,000.00

本公司下属子公司市政总公司 2012 年 4 月 9 日发行的中期票据 5 亿元于 2015 年 4 月 9 日到期且支付完毕。

## 24、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		537,400,000.00
信用借款	200,000,000.00	95,000,000.00
合计	200,000,000.00	632,400,000.00

## 25、应付债券

## (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
市政总公司 2013 年度第一期中期票据	180,000,000.00	180,000,000.00
合计	180,000,000.00	180,000,000.00

## (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末金额
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	180,000,000.00					180,000,000.00
合计	--	--	--	180,000,000.00	180,000,000.00					180,000,000.00

## 26、长期应付款

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	11,230,158.65	10,906,079.41

## 27、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
财政拨款	3,000,000.00			3,000,000.00	财政专项拨款
合计	3,000,000.00			3,000,000.00	--

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

## 28、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼		24,865,814.15	
合计		24,865,814.15	--

市政总公司与深圳市盐田港集团有限公司达成《盐田河工程诉讼案执行和解协议》，该案件已完结，预计负债转回。

## 29、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	552,530,794.00						552,530,794.00

## 30、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	700,157,737.78			700,157,737.78
其他资本公积	50,992,529.93			50,992,529.93
合计	751,150,267.71			751,150,267.71

## 31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	665,000,131.16	266,836,702.08		66,709,175.52	200,127,526.56		865,127,657.72
可供出售金融资产公允价值变动损益	658,314,042.24	266,836,702.08		66,709,175.52	200,127,526.56		858,441,568.80
外币财务报表折算差额	6,686,088.92						6,686,088.92
其他综合收益合计	665,000,131.16	266,836,702.08		66,709,175.52	200,127,526.56		865,127,657.72

### 32、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	260,597,342.43			260,597,342.43
任意盈余公积	215,474,914.00			215,474,914.00
合计	476,072,256.43			476,072,256.43

### 33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,241,928,758.18	952,648,036.21
调整后期初未分配利润	1,241,928,758.18	952,648,036.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	220,757,728.01	34,296,388.56
减：应付普通股股利	127,082,082.62	113,821,343.56
期末未分配利润	1,335,604,403.57	873,123,081.21

调整期初未分配利润明细：

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

**34、营业收入和营业成本**

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,738,202,391.67	2,152,203,528.38	1,777,042,765.23	1,475,177,623.90
合计	2,738,202,391.67	2,152,203,528.38	1,777,042,765.23	1,475,177,623.90

**35、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	106,889,279.09	57,987,532.85
城市维护建设税	7,199,271.81	3,689,445.69
教育费附加	3,073,197.51	2,440,103.37
地方性教育费附加	2,048,798.34	898,501.62
土地增值税	62,342,481.13	50,026,316.75
堤围费及其他	7,337,467.58	3,471,083.58
合计	188,890,495.46	118,512,983.86

**36、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	8,527,937.42	23,626,755.04
职工薪酬	4,242,837.52	3,679,176.22
销售代理费	8,340,869.34	2,180,814.71
其他	5,108,157.85	6,193,943.67
合计	26,219,802.13	35,680,689.64

**37、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,941,764.42	40,062,872.13
折旧费	4,326,320.93	7,988,876.10
办公费	3,190,647.54	2,815,165.02

资产摊销	244,864.98	844,695.62
研发费用	5,857,592.35	4,928,168.80
业务招待费	2,505,286.23	1,961,565.31
税费	2,087,352.87	1,869,639.78
租赁费	4,411,647.34	3,876,606.95
聘请中介机构费	2,030,565.00	1,434,842.45
其他	10,257,866.68	8,005,139.93
合计	69,853,908.34	73,787,572.09

### 38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	87,978,920.45	94,575,033.51
利息收入	-8,789,043.08	-5,753,915.45
利息资本化金额	-57,146,874.63	-61,712,931.44
汇兑损益	234.75	-1,635.86
其他	812,187.50	540,007.37
合计	22,855,424.99	27,646,558.13

### 39、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	4,058,644.19	-842,083.17
合计	4,058,644.19	-842,083.17

### 40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,419,344.16	7,596,720.80
合计	1,419,344.16	7,596,720.80

### 41、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置利得	8,300.00	588,516.78	8,300.00
政府补助	66,420.00	5,009.68	66,420.00
罚款及违约金收入	965,584.00	254,525.77	965,584.00
其他	9,365,833.96	142,430.01	9,365,833.96
合计	10,406,137.96	990,482.24	10,406,137.96

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
旅游营销补贴	66,420.00		
财政补贴		5,009.68	
合计	66,420.00	5,009.68	--

#### 42、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	661.09		661.09
其中：固定资产处置损失	661.09		661.09
罚款支出	334,690.00		334,690.00
赔偿支出	100,000.00		100,000.00
其他		165,490.01	
合计	435,351.09	165,490.01	435,351.09

#### 43、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	70,651,546.67	38,453,930.76
递延所得税费用	-5,907,333.71	-17,266,891.25
合计	64,744,212.96	21,187,039.51

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	285,510,719.21
按法定/适用税率计算的所得税费用	71,377,679.80
调整以前期间所得税的影响	-5,907,333.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-726,133.13
所得税费用	64,744,212.96

**44、其他综合收益**

详见附注 31。

**45、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工程保证金、履约金、质保金、保修金	23,849,640.52	21,801,094.99
利息收入	8,789,043.08	5,753,915.45
合计	32,638,683.60	27,555,010.44

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
经营及管理费用	58,986,227.68	84,447,997.93
保证金	76,722,751.06	26,779,325.10
往来		43,742,048.35
盐田河诉讼款	33,389,637.41	
合计	169,098,616.15	154,969,371.38

**46、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	220,766,506.25	34,314,094.30
加：资产减值准备	4,058,644.19	-842,083.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,525,503.71	32,043,608.49
无形资产摊销	3,056,483.34	7,218,580.67
长期待摊费用摊销	1,721,919.96	1,620,877.71
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）	-7,638.91	-588,516.78
财务费用（收益以“-”号填列）	31,644,468.07	33,402,109.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,419,344.16	-7,596,720.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,907,333.71	-17,266,891.25
存货的减少（增加以“-”号填列）	256,211,051.21	-752,784,686.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-184,791,225.46	-263,451,883.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-735,903,785.34	516,769,235.54
经营活动产生的现金流量净额	-362,230,083.43	-417,162,275.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,871,416,551.30	1,563,627,949.91
减：现金的期初余额	2,135,349,607.65	1,843,504,064.82
现金及现金等价物净增加额	-263,933,056.35	-279,876,114.91

## （2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,871,416,551.30	2,135,349,607.65
其中：库存现金	1,115,332.88	910,400.25
可随时用于支付的银行存款	1,864,697,075.26	2,128,393,716.28
可随时用于支付的其他货币资金	5,604,143.16	6,045,491.12
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		--
三、年末现金及现金等价物余额	1,871,416,551.30	2,135,349,607.65
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		--

## 47、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,758,651.47	申请诉讼保全被冻结
存货	535,018,272.00	用于长期借款抵押
可供出售金融资产	698,273,636.00	用于应付债券的反担保质押
投资性房地产	78,710,315.36	用于长期借款抵押
持有的子公司股权质押	108,149,247.62	用于协议履行质押
合计	1,421,910,122.45	--

## 八、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市市政工程总公司	深圳	深圳	市政工程施工，物业租赁等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健房地产开发实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发、销售	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	深圳	深圳	龙岗区房地产开发、商品房销售等	10.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得
长沙市天健房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	10.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得
南宁市天健房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发、销售	49.00%	51.00%	通过设立或投资等方式取得
湖南华廷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发、销售		100.00%	通过设立或投资等方式取得
广州市天健兴业房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、销售	10.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得
天健置业（上海）有限公司	上海市	上海市	房地产开发、物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市隧道工程有限公司	深圳	深圳	隧道、桥梁、防水等施工		100.00%	通过设立或投资等方式取得

深圳市嘉华化工有限公司	深圳	深圳	化工产品的生产和销售		100.00%	通过设立或投资等方式取得
海南天健威斯特酒店有限公司	海南	海南	客房、餐饮等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
天健（深圳）酒店管理有限公司	深圳	深圳	物业管理、为酒店提供管理服务等	62.50%	37.50%	通过设立或投资等方式取得
南宁市威斯特物业服务服务有限公司	南宁	南宁	物业服务、为酒店提供管理服务等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健置业有限公司	深圳	深圳	房地产交易、租售代理、咨询等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健涂料科技开发有限公司	深圳	深圳	涂料产品的技术开发和生产等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健投资发展有限公司	深圳	深圳	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国广东国际合作（集团）深圳公司	深圳	深圳	按粤经贸进字[1998]第317号项目。	100.00%		通过设立或投资等方式取得
广东海外建设发展有限公司	香港	香港	境外建筑工程承包、施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健运输工程实业有限公司	深圳	深圳	公路运输、土石方工程等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健市政安装有限公司	深圳	深圳	市政道路、水电设备安装等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市新力源建材实业有限公司	深圳	深圳	生产经营水泥混凝土及其制品等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市百利年建材实业有限公司	深圳	深圳	生产加工混凝土及物件制品等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健沥青道路工程有限公司	深圳	深圳	生产、销售沥青混凝土，沥青路面摊铺等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市市政工程总公司珠海公司	珠海	珠海	市政工程施工		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健市政安装劳务有限公司	深圳	深圳	建设工程劳务分包业务		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健园林绿化工程有限公司	深圳	深圳	园林绿化工程		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健智能楼宇科技有限公司	深圳	深圳	电梯技术咨询及电梯维修等		100.00%	通过设立或投资等方式取得

绍兴市天健园林绿化工程有限公司	绍兴	绍兴	园林绿化工程		100.00%	通过设立或投资等方式取得
绍兴县美健餐饮有限公司	绍兴	绍兴	餐饮		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市创品建筑工程劳务有限公司	深圳	深圳	建设工程劳务分包业务		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健工程技术有限公司	深圳	深圳	施工材料的实验检测等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市车之健联合投资有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业租赁等		80.00%	通过设立或投资等方式取得
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市天玮汽车服务有限公司	深圳	深圳	汽车零配件、国产汽车的销售		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司

## 九、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（二）可供出售金融资产	1,166,700,899.52			1,166,700,899.52
（2）权益工具投资	1,166,700,899.52			1,166,700,899.52
持续以公允价值计量的资产总额	1,166,700,899.52			1,166,700,899.52
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	深圳	国有资产监督管理		36.35%	36.35%

本企业最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八.1.（1）“企业集团的构成”。

## 3、关联交易情况

### （1）关联方资金拆借

单位：元

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	2014年12月22日	2015年12月21日	流动资金借款
拆出				

### （2）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	2,526,517.92	2,406,700.00

## 4、关联方应收应付款项

### （1）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

## 2、或有事项

### (1) 担保事项

a. 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)
深圳市市政工程总公司	农行东部支行贷款	2014.08.11至2015.08.08	10,000.00
深圳市市政工程总公司	农行东部支行贷款	2014.10.15至2015.10.14	8,300.00
深圳市市政工程总公司	农行东部支行贷款	2015.06.26至2016.06.23	10,000.00
深圳市市政工程总公司	建行田背支行贷款	2015.01.13至2016.01.12	13,000.00
深圳市市政工程总公司	建行田背支行贷款	2015.03.09至2016.02.08	17,000.00
深圳市市政工程总公司	北京银行深圳分行贷款	2015.02.13至2016.02.13	20,000.00
深圳市市政工程总公司	工商深圳湾支行贷款	2015.04.02至2016.03.30	5,000.00
深圳市市政工程总公司	工商深圳湾支行贷款	2014.08.29至2015.08.28	5,000.00
深圳市市政工程总公司	工商深圳湾支行贷款	2014.09.17至2015.09.16	5,000.00
深圳市市政工程总公司	中行福田支行贷款	2015.04.03至2016.04.03	10,000.00
深圳市市政工程总公司	中行福田支行贷款	2014.09.12至2015.09.12	20,000.00
深圳市市政工程总公司	中行福田支行贷款	2015.06.12至2016.06.12	10,000.00
深圳市市政工程总公司	民生银行深圳分行贷款	2014.07.03至2015.07.03	300.00
深圳市市政工程总公司	招商银行福田支行贷款	2015.01.29至2016.01.29	20,000.00
深圳市市政工程总公司	招商银行福田支行贷款	2015.06.11至2016.06.11	10,000.00
南宁市天健房地产开发有限公司	招商银行南宁分行贷款	2014.03.03至2016.03.02	9,000.00
深圳市市政工程总公司	各类保函		60,336.90
深圳市天健房地产开发实业有限公司	各类保函		46,435.91
合计			279,372.81

b. 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至2015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	473.26
天然居	建设银行田背支行	按揭款付清日止	179.69
香蜜三村	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	15.36
天健名苑	工商银行深圳湾支行	按揭款付清日止	819.50
天健世纪花园	建行田背支行	按揭款付清日止	106.73
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	107.22
长沙天健壹平方英里	各家银行	按揭款付清日止	20,742.40
南宁天健·商务大厦	各家银行	按揭款付清日止	5,164.60
南宁天健·国际公馆	各家银行	按揭款付清日止	17,549.40
南宁天健·世纪花园	各家银行	按揭款付清日止	41,640.80

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	59,943.90
合计			146,742.86

## (2)、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2015年06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	抵押评估值 (万元)
香蜜3村5号楼1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	18,903.78
香蜜3村5号楼2层商场			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，下属子公司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开发产品抵押，包括6栋、10-13栋中的417套在建开发产品，抵押面积38,168.93平米。

## (3)、质押事项

本公司下属子公司市政总公司以其所持有的“莱宝高科”（股票代码：002106 SZ）4,252.58万股作为质押物为深圳市投资控股有限公司提供反担保，具体情况说明见附注十三、（二）。

## 3、其他

## 十二、资产负债表日后事项

## 1、其他资产负债表日后事项说明

## (1) 关于所属子公司收购广西华珏投资发展有限公司的事项

2015年7月20日，公司所属子公司南宁地产公司与华宇投资有限公司及自然人刘强签署了《关于广西华珏投资发展有限公司股权转让合同书》（以下简称“广西华珏”），南宁地产公司收购华宇公司持有的广西华珏59%的股权，收购自然人刘强持有的广西华珏1%的股权；收购对价为52,701.84万元（含股权转让价款及承担债务）。其中：股权转让价款支付给华宇公司2,105.36万元，支付给刘强35.68万元，计2,141.04万元。南宁地产公司按持股比例承担广西华珏公司的债务及项目开发建设有关合同款共计50,560.8万元。本次方案已经公司2015年第二次临时股东大会审议通过（详见公司2015年7月31日发布的《2015年第二次临时股东大会决议公告》，公告编号：2015-41）。2015年8月12日，广西华珏60%的股权已工商变更登记至南宁地产名下。

截止2015年8月18日，南宁地产已付清全部股权收购对价，广西华珏自2015年8月将纳入天健集团合并报表范围。通过本次股权收购，公司新增占地面积91,372.87平方米，计容建面536,358.70平方米的土地储备。

## (2) 关于所属子公司投资深圳前海光大产业发展有限公司的事项

2015年7月13日，公司第七届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司投资深圳前海光大产业发展有限公司的议案》，并经2015年第二次临时股东大会批准，公司所属子公司投资公司以自有资金出资5,000万元，与光大金控资产管理有限公司等主体共同发起设立深圳前海光大产业发展有限公司，定向投资于首都医疗健康产业有限公司的增资扩股。详见2015年7月14日披露的《关于投资深圳前海光大产业发展有限公司的公告》（公告编号：2015-35）。

深圳前海光大产业发展有限公司注册资本5.5亿元，天健投资公司占注册资本9.09%，投资公司5000万元认缴出资已于2015年8月5日支付。

### 十三、其他重要事项

#### 1、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

##### （1）本公司非公开发行股票情况

本次非公开发行的A股股票全部采取向特定对象发行的方式，在中国证监会核准后六个月内择机发行。本次非公开发行A股股票的发行对象为深圳市远致投资有限公司(以下简称“远致投资”)、上海国泰君安证券资产管理有限公司管理的国泰君安君享天健如意集合资产管理计划(筹)、嘉兴硅谷天堂恒智投资合伙企业(有限合伙)、深圳市高新投集团有限公司、深圳市达实投资发展有限公司、红土创新基金管理有限公司、深圳市国信弘盛股权投资基金(有限合伙)、深圳市凯富基金管理有限公司、深圳市创东方长兴投资企业(有限合伙)、深圳市架桥富凯一号股权投资企业(有限合伙)共10家特定投资者。

所有发行对象均以现金认购本次非公开发行的股票。本次认购的资金来源合法，不包含任何杠杆融资结构化设计产品。

本次非公开发行基准日为公司第七届董事会第二十一次会议决议公告日。本次发行价格为7.49元/股，不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价(即定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量)的90%。若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，本次非公开发行价格将进行相应调整。

本次非公开发行股票的数量不超过293,724,966股，非公开发行募集资金总额预计不超过人民币220,000万元(含发行费用)，扣除发行费用后，拟用于以下项目：天健科技大厦项目、补充流动资金。2014年11月28日，公司收到深圳市国资委《关于公司非公开发行股票有关问题的批复》(深国资委函[2014]569号)。2014年12月5日，公司召开2014年度第二次临时股东大会审议通过相关议案。

2015年1月5日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可受理通知书》(141858号)，详见2015年1月6日披露的《关于非公开发行股票获得中国证监会受理的公告》(公告编号2015-1)。公司于2015年3月16日收到证监会(第141858号)《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》。根据反馈意见的要求：

2015年3月31日，公司第七届董事会第二十五次会议审议通过《关于房地产业务自查报告的议案》《关于公司控股股东及实际控制人出具公司非公开发行股票相关事项承诺函的议案》《关于公司董事、监事和高级管理人员出具房地产业务相关事项承诺函的议案》并经2015年4月22日召开的2015年第一次临时股东大会批准，详见2015年4月1日披露的《第七届董事会第二十五次会议决议公告》(公告编号：2015-5)及2015年4月23日披露的《2015年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号：2015-16)。

2015年5月29日，公司第七届董事会第二十七次会议审议通过了《关于批准非公开发行股票之补充认股协议的议案》，详见2015年5月30日披露的《第七届董事会第二十七次会议决议公告》(公告编号：2015-18)。

2015年5月30日，公司披露了关于非公开发行股票相关承诺事项及相关事项的公告，详见《关于非公开发行股票相关承诺事项的公告》(公告编号：2015-20)、《关于非公开发行股票相关事项的公告》(公告编号：2015-21)；

2015年5月31日，公司完成了反馈意见的回复。目前公司非公开发行股票事项正在中国证监会的审核过程中。

##### （2）本公司为下属子公司市政总公司发行中期票据提供质押反担保说明

市政总公司在2012年和2013年分别发行了两次中期票据，具体情况如下：

①2012年3月20日，市政总公司签署了《深圳市市政工程总公司2012年度第一期中期票据发行公告》，载明市政总公司发行2012年度第一期中期票据已经中国银行间市场交易商协会注册(中市协注

[2011]MTN291号），中期票据注册金额为7.5亿元，本期发行金额为5亿元，期限为3年，该次发行的主承销商为北京银行股份有限公司。

②2013年11月25日，市政总公司签署了《深圳市市政工程总公司2013年度第一期中期票据发行公告》，载明市政总公司发行2013年度第一期中期票据已经中国银行间市场交易商协会注册（中市协注[2011]MTN291号），中期票据注册金额为7.5亿元，本期发行金额为1.8亿元，期限为3年，该次发行的主承销商为北京银行股份有限公司。

2011年8月，为发行该中期票据，市政总公司与深圳市投资控股有限公司签订《担保函》，由深圳市投资控股有限公司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，市政总公司与深圳市投资控股有限公司签订《质押合同》，市政总公司以其所持有的“莱宝高科”4,252.58万股作为质押物为深圳市投资控股有限公司提供反担保，质押期限与深圳市投资控股有限公司为市政总公司发行中期票据提供的保证期限一致。

2015年4月9日，2012年度第一期中期票据5亿元已偿还。截止2015年6月30日，票据余额为1.8亿元。

(3) 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2015年6月30日，该质押事项尚未解除。

(4) 拟收购深圳市粤通建设工程有限公司股权事项

2014年9月26日，公司第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于拟收购深圳市粤通建设工程有限公司股权的议案》。董事会同意本公司收购深圳市投资控股有限公司所持有的粤通公司100%的股权，截至财务报表报出日，该事项尚在进行中。

(5) 关于所属子公司竞得土地使用权的事项

2015年6月4日下午，本公司全资子公司上海公司在上海市土地交易市场举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币60,500万元的成交价格竞得上海市浦东新区南码头社区Z000302编制单元14-03C地块（地块公告号：201504702）的国有建设用地使用权，截止2015年7月17日上海公司已支付全部地价款。按报批报建时间安排，该地块计划于2015年8月31日完成交地手续。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,155,757.39	79.67%	912,667.05	17.70%	4,243,090.34	6,676,751.27	83.54%	995,831.60	14.91%	5,680,919.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,315,430.74	20.33%	1,315,430.74	100.00%		1,315,430.74	16.46%	1,315,430.74	100.00%	
合计	6,471,188.13		2,228,097.79		4,243,090.34	7,992,182.01		2,311,262.34		5,680,919.67

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	1,658,084.29	82,904.21	5.00%
1 年以内小计	1,658,084.23	82,904.21	5.00%
1 至 2 年	297,702.91	29,770.29	10.00%
3 年以上	3,199,970.19	799,992.55	25.00%
合计	5,155,757.39	912,667.05	17.70%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 83,164.55 元。

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	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	49.45%
惠州淡水世纪花园大酒店	非关联方	1,315,430.74	3年以上	20.33%
自然人（租金应收款）	非关联方	406,070.00	1年以内	6.28%
自然人（租金应收款）	非关联方	297,702.91	1-2年	4.60%

自然人（租金应收款）	非关联方	283,696.00	1年以内	4.38%
合计		5,502,869.84		

## 2、其他应收款

### （1）其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	13,484,136.00	0.87%	13,484,136.00	100.00%		13,484,136.00	0.81%	13,484,136.00	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,533,085,577.75	98.82%	189,087.52	0.01%	1,532,896,490.23	1,653,258,190.70	98.90%	202,173.03	0.01%	1,653,056,017.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,806,795.68	0.31%	4,806,795.68	100.00%		4,806,795.68	0.29%	4,806,795.68	100.00%	
合计	1,551,376,509.43	100.00%	18,480,019.20	1.19%	1,532,896,490.23	1,671,549,122.38	100.00%	18,493,104.71	1.11%	1,653,056,017.67

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
往来款	13,484,136.00	13,484,136.00	100.00%	债务人资不抵债，预计无法收回
合计	13,484,136.00	13,484,136.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			

	626,039.07	31,301.95	5.00%
1 年以内小计	626,039.07	31,301.95	5.00%
1 至 2 年	195,395.16	19,539.52	10.00%
2 至 3 年	23,716.00	3,557.40	15.00%
3 年以上	538,754.58	134,688.65	25.00%
合计	1,383,904.81	189,087.52	13.66%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 13,085.51 元。

## （3）其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,551,376,509.43	1,671,549,122.38
合计	1,551,376,509.43	1,671,549,122.38

## （4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市天健房地产开发实业有限公司	往来款	330,241,660.11	累计滚动发生	21.29%	
长沙市天健房地产开发有限公司	往来款	280,990,671.36	累计滚动发生	18.11%	
南宁市天健房地产开发有限公司	往来款	255,472,589.94	累计滚动发生	16.47%	
广州市天健兴业房地产开发有限公司	往来款	148,609,343.05	累计滚动发生	9.58%	
天健置业（上海）有限公司	往来款	147,980,893.20	累计滚动发生	9.54%	
合计	--	1,163,295,157.66	--	74.98%	

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,623,883,911.00	13,161,000.00	1,610,722,911.00	1,593,683,911.00	13,161,000.00	1,580,522,911.00
合计	1,623,883,911.00	13,161,000.00	1,610,722,911.00	1,593,683,911.00	13,161,000.00	1,580,522,911.00

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市天健房地产开发有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		
海南天健威斯特酒店有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
广东海外建设发展有限公司	13,161,000.00			13,161,000.00		13,161,000.00
深圳市市政工程总公司	608,000,000.00			608,000,000.00		
深圳市天健龙岗房地产开发公司	1,080,000.00			1,080,000.00		
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
南宁市天健房地产开发有限公司	73,500,000.00			73,500,000.00		
深圳市天健涂料科技开发有限公司	30,642,911.00			30,642,911.00		
天健房地产置业评估公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
长沙市天健房地产开发有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
广州天健兴业房地产公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
深圳市天健工程技术有限公司	1,800,000.00	6,200,000.00		8,000,000.00		
深圳市天健商业物业管理有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		
深圳市天健物业	6,000,000.00	24,000,000.00		30,000,000.00		

管理有限公司					
合计	1,593,683,911.00	30,200,000.00		1,623,883,911.00	13,161,000.00

## (2) 其他说明

长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
广东海外建设发展有限公司	13,161,000.00	--	--	13,161,000.00
合计	13,161,000.00	--	--	13,161,000.00

(3) 本公司2015年1—6月向下属子公司深圳市天健工程技术有限公司增资620万元，向深圳市天健物业管理有限公司增资2400万元。

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	45,406,435.29	8,774,425.38	19,072,853.83	5,776,963.44
合计	45,406,435.29	8,774,425.38	19,072,853.83	5,776,963.44

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		138,681,076.06
合计		138,681,076.06

## 6、现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	370,303.54	117,116,320.21
加：资产减值准备	-96,250.05	
固定资产折旧、投资性房地产摊销	1,392,782.94	1,153,177.93
无形资产摊销	174,453.96	68,453.96
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-4,008,786.93	

投资损失（收益以“-”号填列）		-138,681,076.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	24,062.51	
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）	143,013,850.32	-150,529,830.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-497,715,174.24	47,219,284.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-356,844,757.95	-123,653,670.81
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,252,202,879.41	1,055,098,031.16
减：现金的年初余额	1,605,824,715.86	1,249,070,282.28
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-353,621,836.45	-193,972,251.12

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	7,638.91	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	66,420.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	7,999,973.63	盐田河诉讼本期结案，转回原计提的预计负债增加营业外收入
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	300,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,896,754.33	
减：所得税影响额	2,567,696.72	
合计	7,703,090.15	--

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

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	5.75%	0.3995	0.3995
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.54%	0.3860	0.3860

## 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

预付账款2015年6月30日期末数为445,908,106.63元,比年初数增加44.01%,主要原因是预付上海南码头地块地价款。

短期借款2015年6月30日期末数为2,087,000,000元,比年初数增加35.52%,主要原因是为了满足公司日常经营需要而增加银行贷款。

应付利息2015年6月30日期末数为6,968,055.44元,比年初数减少68.11%,主要原因是应付债券减少,计提利息相应减少。

应付股利2015年6月30日期末数为80,888,543.37元,比年初数增加80,888,543.37元,主要原因是2014年度股利未完成支付。

预计负债2015年6月30日期末数为0元,比年初数减少24,865,814.15元,主要原因是盐田河诉讼案达成执行和解协议,预计负债转回。

递延所得税负债2015年6月30日期末数为286,147,189.59元,比年初数增加30.4%,主要原因是莱宝高科股票公允价值增加。

其他综合收益2015年6月30日期末数为865,127,657.72元,比年初数增加30.09%,主要原因是莱宝高科股票公允价值增加。

营业收入2015年1-6月为2,738,202,391.67元,比上年数同期增加54.09%,其主要原因是本期广州天健上城阳光花园项目达到收入结转条件,房地产项目可结转面积同比增加,营业收入同比增加。

营业成本2015年1-6月为2,152,203,528.38元,比上年数同期增加45.89%,其主要原因是本期收入增加,营业成本相应增加。

营业税金及附加2015年1-6月为188,890,495.46元,比上年数同期增加59.38%,其主要原因是本期收入增加,营业税金及附加相应增加。

资产减值损失2015年1-6月为4,058,644.19元,比上年数同期增加4,900,727.36元,其主要原因是计提坏账准备。

投资收益2015年1-6月为1,419,344.16元,上年数同期减少81.32%,其主要原因是比上年同期取得被投资企业分红减少。

营业外收入2015年1-6月为10,406,137.96元,比上年同期增加950.65%,其主要原因是盐田河工程诉讼案了结,转回原计提的预计负债增加营业外收入。

## 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。