



# 深圳市天健（集团）股份有限公司

## 2016 年半年度报告

2016-42

2016 年 8 月 23 日



## 用大自然的灵感，启迪未来城市生活

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

### 天健集团标识释义

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

**黑色字体**沉稳刚毅，是对企业历史 and 精神的全面传承；

**橙色和黄色**象征着财富、稳定与祥和，洋溢着活力与创造力；

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

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

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

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



## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

## 目 录

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.....	27
第六节 股份变动及股东情况.....	43
第七节 优先股相关情况.....	47
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	48
第九节 财务报告.....	49
第十节 备查文件目录.....	137

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/天健集团	指	深圳市天健（集团）股份有限公司
市政总公司	指	深圳市市政工程总公司
建筑公司	指	深圳市市政工程总公司建筑公司
沥青公司	指	深圳市天健沥青道路工程有限公司
安装公司	指	深圳市天健市政安装工程有限公司
隧道公司	指	深圳市隧道工程有限公司
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
天健地产（深圳）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/深圳市天珺房地产开发有限公司
天健地产（长沙）公司	指	长沙市天健房地产开发有限公司
天健地产（南宁）公司	指	南宁市天健房地产开发有限公司/南宁市天健城房地产开发有限公司
天健地产（广州）公司	指	广州市天健兴业房地产开发有限公司
天健地产（惠州）公司	指	惠州市宝山房地产投资开发有限公司
天健地产（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
天健投资公司	指	深圳市天健投资发展有限公司
天健置业公司	指	深圳市天健置业有限公司/天健（深圳）酒店管理有限公司
天健物业公司	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
天健如意	指	国泰君安君享天健如意集合资产管理计划
漕河泾奉贤公司	指	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设有限公司
中交天健公司	指	中交天健（深圳）投资发展有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	天健集团	股票代码	000090
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市天健(集团)股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	天健集团		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN TAGEN GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	TAGEN GROUP		
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 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 2015 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 2015 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 2015 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）	2,419,161,227.81	2,738,202,391.67	-11.65%
归属于上市公司股东的净利润（元）	177,447,859.88	220,757,728.01	-19.62%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	77,258,608.70	213,054,637.86	-63.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	160,618,619.32	-362,230,083.43	
基本每股收益（元/股）	0.1481	0.2854	-48.11%
稀释每股收益（元/股）	0.1481	0.2854	-48.11%
加权平均净资产收益率	2.92%	5.75%	-2.83%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	16,284,968,939.44	16,553,824,056.00	-1.62%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,985,840,393.11	6,161,329,602.76	-2.85%

#### 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）	130,679,679.68	处置可供出售金融资产及固定资产产生的收益

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,431,879.90	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	100,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,374,108.66	
减：所得税影响额	33,396,417.06	
合计	100,189,251.18	--

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

适用  不适用

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

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### （一）市场环境分析

2016年是我国“十三五”规划开局之年，改革和发展任务极其艰巨。新常态下，国内经济发展正处在新旧动能转换之中，权威人士表示，中国经济未来不是U型，不是V型，而是长期L型。根据国家统计局数据显示，上半年GDP同比增长6.7%，较上年同期回落0.3个百分点，其中：第三产业增加值占GDP比重达54.10%，比上年同期提高1.8个百分点。产业结构由投资主导向消费服务主导转型趋势明显。服务业日益成为中国经济长期持续健康发展与优化升级的新引擎、新动力。供给侧改革将是经济发展的主线，上半年的稳定增长为2016年全年经济发展的总体目标提供了基础保障，为培育新的经济结构，壮大新的发展动能提供了有利的支撑。国企改革再迎政策密集期，1+N的配套文件已相继出台13个，还有9个文件正在履行相关程序，更深层次的国资国企改革将翻开新的一页。

建筑施工领域，行业面临增速放缓、人工成本上涨的压力。营改增的实施，将推动建筑业生产方式的转变，倒逼建筑企业进一步加强内部管理、加快转型升级。信息化、工业化、绿色智能技术给传统建筑业带来新面貌。随着BIM管理技术等信息技术以及工业化造房技术的发展，建筑企业在劳动效率、节能环保方面将会大大提升，传统工作模式将会得到改变。随着EPC、PPP项目推行，行业集中度不断提升，向高附加值方向转型成为建筑企业的必然趋势。李克强总理在作政府工作报告时提出，2016年将开工建设城市地下综合管廊2000公里以上，多个省、直辖市明确了2020年地下综合管廊的建设规模。城市建设升级（轨道交通、智慧城市、棚户区改造、地下管廊、填海工程）、新技术应用（建筑工业化、BIM技术）、环保工程、“一带一路”将给企业带来新机遇和挑战。深圳市将2016年确定为“城市管理治理年”，将提升城市安全和绿色生态水平作为政府的重大任务，并在城市旧改、轨道交通、围填海、地下管廊、海绵城市、治水治污、智慧城市、生态环境建设等方面加大投入。在此过程中，天健将有更多的机会参与公共设施投资和城市升级建设，建筑业务的发展前景看好。

2016年上半年，全国房地产开发投资46,631亿元，同比名义增长6.1%（扣除价格因素实际增长8.0%），增速比去年全年加快5.1个百分点，全国房地产开发投资有所加快。房屋新开工面积77,537万平方米，同比增长14.9%。根据中国指数研究院发布《2016年上半年中国房地产市场研究报告》显示，我国房地产市场延续上年末向好趋势，二季度分化趋势明显放缓，一线城市涨幅收窄，二线城市涨幅扩大显著。上半年全国商品房销售面积为64,302万平方米，同比增长27.9%，各类需求集中释放推动市场整体高位运行，代表城市商品住宅月均成交创历史同期最高水平。量价高位推动下，上半年品牌房企业绩大增，同时大型房企资源整合加快，对热点城市土地市场投资态度积极，造成地价短期急剧攀升。为抑制房价过快上涨，部分一二线城市调控政策收紧。2016年6月3日，国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。政府通过加大对棚户区改造货币化安置的支持力度，加快培育和发展住房租赁市场，加大政策支持力度等方式，促进住房租赁市场发展。

#### （二）管理回顾

2016年是公司“十三五”开局之年，必须开好局、起好步，聚焦战略、主动有为，深化改革，全面布局，打好各个方面的攻坚战。在做强做优做大传统产业的同时，积极谋求产品的升级、业务的转型、新兴业务的拓展，从粗放发展向精细发展、创新发展迈进，坚定不移走好改革创新的第一步。公司将抓住城市建设升级和产业结构调整的机会，全方位探索改革和创新，积极推进传统业务的升级与转型，围绕城市和区域的整体发展目标和规划，兼顾环境、经济和社会效益，为城市、社区、客户提供一揽子服务。

1、围绕战略方向、积极开展业务布局，扩大资源储备。公司积极把握新一轮城市基建高峰期带来的发展机遇，在城市旧改、轨道交通、围填海、地下管廊、海绵城市、治水治污、智慧城市建设等方面加大

投入。报告期内，公司在多个新领域实现重大突破，在深圳市获取了一系列影响深远的基础设施建设项目，包括：南山高新区交通改造EPC项目、龙岗区阿波罗未来产业城启动区基础设施EPC项目、罗湖区“二线插花地”棚户区改造服务项目等。资源储备方面，公司位于福田区安托山地区编号为2016-012-0049号地块的土地用地规划调整取得重大突破，详见公司2016年8月6日披露的公告。

2、重点难点项目积极推进。深圳地铁9号线9102/9702标段顺利实现竣工验收，标志公司地铁施工能力再上新台阶；城市更新项目是深圳市土地供应的重要来源之一，公司积极推进城市更新项目进程，天健工业区项目已完成拆迁，并正式启动了福田区香蜜新村和市政大院的更新改造工作；景田综合市场完成了装修改造升级，重新迎来第一批商家入驻；粤通公司收购整合进入加速阶段，将于下半年完成收购工作。

3、广泛开展政企合作、央企合作、银企合作、院企合作、公司间合作等，实现开放发展。公司与深圳市住建局、宝安区、龙华新区、国开行深圳市分行、农发行深圳分行、南京水利科学研究院、深圳巴士集团等单位签订战略合作协议，在多个业务领域展开合作，全方位拓展发展空间。公司与中交城投、中冶二十局等央企注册成立合资公司，共同拓展深圳及周边城市市场。

4、持续提升管理体系，推进组织变革和内部创新。成熟的管理体系是企业做强做大的基础。在获得2015年度深圳市市长质量奖（提名奖）的基础上，公司以新标准、新要求提出流程再造，持续改进管理体系，提高组织运行效率。根据业务发展需要，跨部门成立多个拓展小组聚焦市场拓展；持续建立和完善长效激励机制，启动二级公司混合所有制改革、地产项目跟投、众筹等创新机制；强化天健置业公司的平台作用，打造产业地产开发运营新载体。

5、加强各类人才的培养与引进。随着公司业务规模的扩张，人才资源需求总量激增。2016年上半年，公司组织了多次大规模人才招聘活动，员工总数从2015年底的2,722人，增至3,218人，净增496人，其中博士后2人，研究生12人，本科96人。

## 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	2,419,161,227.81	2,738,202,391.67	-11.65%	本期房地产项目可结转面积同比减少，营业收入同比减少。
营业成本	1,934,820,511.13	2,152,203,528.38	-10.10%	本期收入减少，相应营业成本减少。
销售费用	19,169,535.37	26,219,802.13	-26.89%	本期结转房地产收入减少，相应销售费用减少。
管理费用	72,833,068.15	69,853,908.34	4.26%	
财务费用	97,249,341.54	22,855,424.99	325.50%	本期贷款规模同比增加，发生的借款费用中费用化金额增加。
所得税费用	84,787,557.65	64,744,212.96	30.96%	本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损增加，应计提所得税费用增加。
研发投入	5,312,162.15	5,857,592.35	-9.31%	
经营活动产生的现金流量净额	160,618,619.32	-362,230,083.43		本期在售房地产项目回笼资金同比增加；本期无新增土地储备，购买商品支付的现金同比减少等综合影响所致。
投资活动产生的现金流量净额	35,993,433.05	-23,079,958.31		本期取得投资收益收到的现金同比增加。

筹资活动产生的现金流量净额	-590,551,157.64	121,376,985.39	-586.54%	本期偿还到期银行借款同比增加及本期支付现金股利同比增加。
现金及现金等价物净增加额	-393,939,105.27	-263,933,056.35	—	经营、投资、融资活动现金流量变动综合影响。
预付账款	102,424,720.36	396,583,917.32	-74.17%	本期长沙三期已取得土地证，原预付地价款转入存货核算。
在建工程	181,891,826.42	111,359,595.49	63.34%	本期天健科技大厦增加投入所致。
一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	764,800,000.00	-76.46%	本期归还到期的银行借款。
长期借款	1,972,575,180.00	1,354,478,000.00	45.63%	本期新增长期借款。
股本	1,197,785,535.00	855,561,097.00	40.00%	本期资本公积转增股本，股本增加。
资产减值损失	399,960.86	4,058,644.19	-90.15%	本期应收款项计提坏账准备同比减少。
投资收益	120,970,879.25	1,419,344.16	8,423.01%	本期出售莱宝高科股票增加投资收益。
营业外收入	3,886,709.72	10,406,137.96	-62.65%	上年同期因有诉讼结案，转回原计提的预计负债增加营业外收入，本期无此类事项。

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

本期公司利润构成同比发生了较大变动，主要包括：1、投资收益占比增加，主要原因是本期出售“莱宝高科”股票，投资收益较上年同期增加了11,955万元；2、财务费用占比增加，主要原因是本期贷款规模同比增加，发生的借款费用中费用化金额增加，使本期财务费用较上年同期增加了7439万元。财务费用增加的主要原因是公司2015年下半年土地储备增加，如深圳西丽曙光汽车城项目、上海南码头项目等，项目动工前，该等项目占用的借款资金成本需计入财务费用。

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	1,800,713,557.10	1,661,492,667.32	7.73%	10.61%	7.65%	2.54%
房地产业	726,831,927.26	435,455,700.40	40.09%	-34.29%	-34.25%	-0.04%
物业租赁业	74,795,282.40	29,372,417.67	60.73%	4.97%	6.76%	-0.66%
分产品						

建筑施工	1,800,713,557.10	1,661,492,667.32	7.73%	10.61%	7.65%	2.54%
房地产销售	726,831,927.26	435,455,700.40	40.09%	-34.29%	-34.25%	-0.04%
物业租赁	74,795,282.40	29,372,417.67	60.73%	4.97%	6.76%	-0.66%
分地区						
广东省	2,108,324,015.53	1,811,380,041.36	14.08%	-16.14%	-9.76%	-6.07%
广西壮族自治区	410,983,031.13	271,200,742.39	34.01%	199.04%	129.09%	20.15%
湖南省	138,654,962.19	91,545,234.02	33.98%	-20.34%	-21.79%	1.22%
上海市	41,900,576.00	40,628,275.04	3.04%	-12.20%	-11.51%	-0.75%

### （一）主营业务构成波动分析

占公司营业收入总额或营业利润总额10%以上的行业为建筑施工业、房地产业、物业租赁。

本期建筑施工业营业收入及毛利率同比增长的主要原因：本期深盐二通道项目实现结算，增加施工收入和毛利。

本期房地产业营业收入同比减少的主要原因：本期房地产项目可结转面积同比减少。

### （二）主营业务构成分析

公司致力于提供高品质的城市建设、运营和服务，打造城市运营服务一流品牌，将建筑施工、地产开发、城市服务作为公司三大主营业务，实现产业横向协同和纵向一体化，为城市、城市居民和城市管理者提供城市工程一体化解决方案和综合运营服务。

#### 1、建筑施工

报告期内，公司施工项目市场拓展金额35.22亿元、公司持续加强对工程项目的安全、质量、进度和成本的管控，各重点项目进展顺利。深圳市城市轨道交通9号线BT项目9102/9702标段7月21日通过竣工验收，标志着公司地铁施工能力再上新台阶。南山高新区交通改造EPC(工程设计采购施工总承包)项目完成6.30节点，赢得客户好评，这是公司首个EPC项目。融悦山居（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）是深圳市目前最大的保障房在建项目，7月19日顺利实现封顶。这些大型项目的高质量实施，标志着公司整体施工能力和管理能力进一步提升。

截止报告期末，在建工程57项，合同金额100.58亿元。详见下表：

	项目数量（个）	合同金额（万元）
期初在建项目（2016.01.01）	63	925,142
报告期内新开工项目	12	243,998
报告期内竣工项目	18	163,386
期末在建项目（2016.06.30）	57	1,005,754

#### 2016年上半年在建或竣工的代表工程项目：

**市政：**韶关市芙蓉新城滨江路(第1标段)景观桥工程；金湾航空城市政道路二期工程金河大道桥梁工程；刘鱼路道路工程；高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC）；坝光片区场平工程（I标段）；光明滑坡抢险坑体治理工程；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；龙岗河流域梧桐山河综合整治工程（一标）；深圳市龙岗区平湖街道污水支管网完善工程；深圳地铁6号线给排水管线改迁及恢复工程6602-1标段；深圳地铁10号线给排水管线改迁及恢复工程10611标段；深圳地铁9号线西延线给排水管线改迁及恢复工程9612标段；香港中文大学（深圳）上园市政配套设施工程；深圳市城市轨道交通6号线燃气管线改迁及恢复工程6604标段；水头污水处理厂配套主干--剩余工程设计施工一体化；杭州文一路地下通道（保俶北路~紫金港路）工程

东段基坑围护、桩基及地基加固工程。

**交通疏解工程：**深圳地铁7号线交通疏解工程(含路灯改迁及恢复工程)7602标段；深圳市城市轨道交通6号线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）6601-1标段；深圳市城市轨道交通9号线交通疏解工程9602-2标段等。

**隧道工程：**深圳市城市轨道交通9号线BT项目9102/9702标段；深圳市城市轨道交通3号线南延线工程主体工程3131标段；下沙-上沙人行过街通道工程。

**房建工程：**香港中文大学（深圳）一期项目（下园）施工总承包III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；临港万祥社区H0406地块新建住宅工程；天健·领航大厦施工总承包；天健·西班牙小镇施工总承包；天健科技大厦施工总承包工程；商业楼工程2幢（天健汇）施工总承包工程等。

#### 工程创优成效：

报告期内，公司获得3项质量创优成果：①深圳公明污水处理厂土建及设备安装工程、深圳机场航站区扩建工程获深圳市优质工程奖；②惠大疏港高速公路路面工程（F-01标）东江特大桥获深圳市优质结构工程奖；公司获得9项施工安全创优成果：①坂李大道（含冲之大道）道路工程1标段获广东省市政工程安全文明施工示范工地称号；②天健科技大厦、融悦山居A、B、C、D区获深圳市安全生产文明施工双优工地；③深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区（富源路以南片区）污水支管网完善工程、深圳市龙岗区平湖街道良安田社区污水支管网完善工程、深圳市龙岗区平湖街道上木古社区污水支管网完善工程获深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地称号。

#### 科技创新成果：

报告期内，公司继续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。公司获得广东省科学技术奖二等奖1项，这是时隔5年公司第二次获得广东省人民政府颁发的科学技术奖二等奖；本报告期累计获得3项专利，其中发明专利1项，实用新型2项；获得省级工法9项，其中3项推荐申报国家级工法；获得广东省土木学会科学技术奖4项，其中一等奖1项，三等奖3项；获得广东省土木建筑学会科学进步三等奖1项；获得广东省工程建设优秀质量管理小组二等奖3项；获得2016年度全国工程建设优秀质量管理小组二等奖2项；获得广东省市政协会QC成果三等奖3项及深圳市建筑业协会QC成果三等奖4项。2016年上半年公司科技创新成果具体情况见下表：

广东省人民政府颁发的科学技术奖二等奖	
1	《复杂地质条件下土压平衡盾构综合施工技术》
发明专利	
1	《盾构施工中球状孤石的探测方法》
实用新型	
1	《满堂支架流体仿真模拟预压施工结构》
2	《支护结构中抗拔桩、格构柱及降水井三合一结构》
广东省级工法	
1	《满堂支架流体仿模拟预压施工工法》
2	《复杂地质条件下超浅埋暗挖隧道CRD优化施工工法》
3	《全套管全回转与旋挖钻在岩溶地区大直径超长桩联合施工工法》
4	《给排水管道非开挖垫衬法再生修复施工工法》
5	《基坑狭窄区域回填密实施工工法》
6	《地铁深基坑中格构柱、抗拔桩及降水井三合一施工技术》
7	《基坑狭窄区域回填密实技术》
8	《钢纤维聚合物结构混凝土箱梁施工技术》

9	《颗粒状彩色沥青及沥青混凝土路用性能研究》
<b>推荐申报国家级工法</b>	
1	《基坑狭窄区域回填密实技术》
2	《给排水管道非开挖垫衬法再生修复施工工法》
3	《颗粒状彩色沥青及沥青混凝土路用性能研究》
<b>广东省土木建筑学会科学技术一等奖</b>	
1	《给排水管道非开挖垫衬法再生修复施工新技术》
<b>广东省土木建筑学会科学技术三等奖</b>	
1	《惠大疏港高速东江特大桥复杂施工技术》
2	《地铁深基坑中格构柱、抗拔桩兼作降水井三合一施工技术》
3	《基坑狭窄区域回填技术》
<b>广东省工程建设优秀质量管理小组二等奖</b>	
1	宝和苑
2	大鹏下沙安置房
3	领航城领翔华府B区
<b>2016年度全国工程建设优秀质量管理小组二等奖</b>	
1	大鹏下沙安置房
2	领航城领翔华府B区
<b>广东省市政协会QC成果三等奖</b>	
1	大型矩形顶管预制管节生产质量控制
2	地铁盾构施工管片质量控制
3	盾构下坡掘进管片衬砌背后注浆质量控制
<b>深圳市建筑业协会QC成果三等奖</b>	
1	大型矩形顶管预制管节生产质量控制
2	地铁盾构施工管片质量控制
3	盾构下坡掘进管片衬砌背后注浆质量控制
4	地铁主体结构混凝土外观质量控制

## 2、房地产

报告期内，公司把握政策和市场机遇，加快去库存，主要在售项目位于惠州、广州和南宁等地，上海天健萃园下半年将开盘销售。公司位于深圳福田区安托山地区编号为2016-012-0049号地块的土地用地规划调整取得重大突破，增加了深圳土地储备，详见公司2016年8月6日披露的公告。深圳龙岗区回龙埔地块的用地规划调整取得新进展；所属子公司深圳市天珺房地产开发有限公司被确认为福田区莲花街道天健工业片区城市更新单元一期改造项目的实施主体，拆迁谈判问题得以圆满解决，并于7月31日完成片区拆除工作。公司正式启动了福田区香蜜新村、市场大院的更新改造工作。

### （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8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

区域	项目名称	权益	总可供销售	2016年1-6月	2016年1-6月	截止2016年6月末	2016年6月末
----	------	----	-------	-----------	-----------	------------	----------

		比例	面积	实际销售面积	实际结转面积	累计结转面积	尚未结转面积
深圳	阳光•天健城（深圳龙岗）	100%	227,348.50		135.67	203,871.88	23,476.62
深圳	天健•时尚空间（深圳宝安）	100%	42,564.20	98.20	40.60	42,506.60	57.60
深圳小计			<b>269,912.70</b>	<b>98.20</b>	<b>176.27</b>	<b>246,378.48</b>	<b>23,534.22</b>
惠州	惠州阳光花园一期	100%	87,969.61	51,920.86			87,969.61
南宁	南宁天健国际公馆	100%	49,562.16	2,068.96	6,996.54	43,128.41	6,433.75
南宁	南宁天健商务大厦	100%	16,460.74	41.12	1,878.80	12,771.31	3,689.43
南宁	南宁天健世纪花园	100%	138,611.93	2,590.99	2,728.37	122,758.55	15,853.38
南宁小计			<b>204,634.83</b>	<b>4,701.07</b>	<b>11,603.71</b>	<b>178,658.27</b>	<b>25,976.56</b>
长沙	长沙天健壹方英里	100%	127,426.22	10,920.00	13,082.78	96,430.06	30,996.16
广州	广州天健上城阳光花园	100%	153,802.00	15,384.98	15,248.65	96,242.7545	57,559.25
合计			<b>843,745.36</b>	<b>83,025.11</b>	<b>40,111.41</b>	<b>617,709.56</b>	<b>226,035.80</b>

主要项目主营业务利润表

单位：万元

区域	项目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务税金及附加	主营业务利润	毛利率（%）
深圳	阳光•天健城（深圳龙岗）	488.41	103.05	131.05	254.31	78.90
深圳	天健•时尚空间（深圳宝安）	526.35	57.05	29.48	439.82	89.16
小计		<b>1,014.76</b>	<b>160.10</b>	<b>160.53</b>	<b>694.13</b>	84.22
南宁	南宁天健国际公馆	13,843.37	7,046.33	3,290.08	3,506.96	49.10
南宁	南宁天健商务大厦	3,575.35	2,281.13	388.24	905.98	36.20
南宁	南宁天健世纪花园	6,728.44	2,067.97	3,061.68	1,598.79	69.27
小计		<b>24,147.16</b>	<b>11,395.43</b>	<b>6,740.00</b>	<b>6,011.73</b>	<b>52.81</b>
长沙	长沙天健壹方英里	<b>12,287.00</b>	<b>7,983.00</b>	<b>1,055.13</b>	<b>3,248.87</b>	<b>35.03</b>
广州	广州天健上城阳光花园	34,783.30	23,558.67	3,665.49	7,559.14	32.27
合计		<b>72,232.22</b>	<b>43,097.20</b>	<b>11,621.15</b>	<b>17,513.87</b>	<b>40.34</b>

## (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	广州天健上城阳光花园	271,723	2015年	158,673.00	152,605.00	1,197.00	0.00	153,802.00
2	深圳天健科技大厦	88,942	2017年	71,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	惠州阳光花园一期	44,120	2016年	88,392.00	80,892.44	7,077.17	0.00	87,969.61

4	上海天健萃园	119,909	2017年	68,194.00	63,217.00	333.00		63,550.00
5	南宁西班牙小镇	167,461	2018年	204,856	184,272	20,584	0	204,856
6	南宁领航大厦	53,573	2018年	45,829	41,208	4,621	0	45,829
7	南宁天健城	432,641	2018年	500,850	367,617	55,733	77,500	500,850
8	广州天健汇 (原广氮项目)	64,885	2018年	30,415	0	2,146	25,174	27,319
	合计	1,243,254		1,168,309.00	889,811.45	91,690.79	102,673.77	1,084,176.01

在建项目进展情况表

序号	项目名称	权益比例	报告期内项目进展情况
1	广州天健上城阳光花园	100%	1-9栋已入伙。
2	深圳天健科技大厦	100%	主体结构施工至十六层梁板。
3	惠州阳光花园一期	100%	正在进行外墙施工，部分外架已拆除。
4	上海天健萃园	100%	主体结构全部封顶，砌筑工程完工，目前正在进行抹灰工程。
5	南宁西班牙小镇	100%	1号楼完成负一层结构，2栋、3栋、4栋、7栋、8栋、9栋位置完成二层结构。
6	南宁领航大厦	100%	A座完成2至4结构施工，B座完成地下室负三层及负二层结构施工，C座完成地面4至7层结构施工。
7	南宁天健城	60%	正在进行基坑支护和土方施工。
8	广州天健汇	100%	完成了基坑土石方外运，并开始基坑腰梁的施工。

## (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	项目类型 权益比例	土地面积	计容积率 建筑面积	现状
1	长沙芙蓉盛世三期	商住项目 100%	86,978.96	392,531.90	宗地用途为：【综合（商业、住宅）】。2016年3月获得长沙市政府颁发的土地使用权证。
2	惠州阳光花园二、三期	商住项目 100%	93,583.00	233,958.00	净地，宗地用途为：【城镇混合住宅用地】。
3	深圳龙岗区回龙埔地块	产业项目 100%	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。公司申请对该地块规划进项调整，容积率调整为3.7，计容积率建筑面积调整为9.8万平方米，用地性质为普通工业用地，正在办理相关手续。
4	深圳福田区安托山地块	商住项目 100%	6,726.00	40,356.00	宗地号：B401-0012，协议出让土地，住宅用途。2016年8月4日收到《深圳市建设用地规划许可证》，地块建设用地规划指标调整为：总用地面积6726.32m <sup>2</sup> ；建筑容积率≤6；建筑间距满足“深标”及相关规范要求；建筑覆盖率≤40%；建筑高度或层高≤120米；建筑面积40,358m <sup>2</sup> ，其中商品住房20,079m <sup>2</sup> ，公共租赁房14,198m <sup>2</sup> ，商业3,952m <sup>2</sup> ，政府物业用房1,029m <sup>2</sup> ，物业服务用房100m <sup>2</sup> ，社区健

					康服务中心1,000m <sup>2</sup> 。
5	上海南码头项目	商办项目 100%	9,084.80	24,074.72	2015年6月4日竞得，净地。宗地用途为：【商办】。
6	深圳西丽曙光项目	产业项目 100%	90,532.88	199,180.00	2015年10月14日竞得。宗地编号为T505-0066,土地用途为：现代物流用地。受西丽高铁站规划影响，审批暂停。
7	深圳天健工业区项目	商住项目 100%	34,812.40	206,410.00	城市更新项目，分两期实施。预计2016年内完成地价补交、用地规划许可证、土地合同签订、施工许可证办理等工作，项目计划2016年底开工建设。
	合计		356,717.05	1,145,509.23	

### 3、城市服务

#### 棚户区改造服务

2016年4月，公司中标深圳罗湖“二线插花地”棚户区改造服务项目。该项目包括木棉岭、玉龙、布心三个片区，用地面积约54万平方米、约1392栋建筑，约132.4万平方米建筑面积的改造工作，涉及约3.37万户、人口约8.5万人，改造的方式为全部拆除重建，重建住房为回迁安置房和政府保障性住房，估算总投资额约为人民币150亿元，公司为该项目提供全程服务。深圳市委市政府对该项目高度重视，市委市政府主要领导多次调研指导，将罗湖“二线插花地”棚户区改造作为全市棚户区改造示范项目。作为具有丰富旧改、保障房代建以及工程建设经验的天健集团将以实际行动响应政府号召，履行企业社会责任，消除城市安全隐患，改善居民住房条件和生活环境，整体提升基础设施和公共服务设施水平。本项目实施将进一步增加公司在棚户区改造、保障房建设以及城市公共服务方面的经验，对公司拓展其他区域市场产生积极影响。

#### 物业管理服务

报告期内，物业公司累计实现营业收入9,624万元，同比增长11%。管理费累计收缴率93.18%。积极拓展多种经营收入，多途径开拓市场，扩张管理规模，上半年新增拓展项目25个，新增物业管理面积223万平方米。荣获“中国物业管理百强企业”第49名，并获得“2016年中国物业服务特色企业---阳光共管”称号；荣获“2015年度深圳市物业服务企业综合实力50强”第17名。

#### 商业运营服务

报告期内，公司积极开展商业项目宣传推广及招商，实现租赁营业收入7,479.53万元，同比增长4.97%；对外提供酒店运营管理、全权委托管理服务等面积约为19万平方米。公司继续加大对商用物业的资源整合和升级改造，景田综合市场完成了装修改造升级，8月1日重新迎来第一批商家入驻；积极跟进与深圳巴士集团合作公交场站综合性立体开发事宜。

#### 报告期末公司主要物业出租情况

地区	项目	业态	权益比例（%）	可租面积（m <sup>2</sup> ）	出租率（%）
深圳	景田综合大楼	住宅及配套	100	5,912.00	-
	景田综合市场	住宅及配套	100	19,518.16	-
	香蜜新村	住宅	100	3,204.42	97.16
	天健创业大厦	写字楼及配套	100	27,462.02	100.00
	天健商务大厦	写字楼及配套	100	23,447.22	97.22
	市政大厦	写字楼及配套	100	9,890.73	100.00
	天然居商业中心	商业	100	7,662.71	100.00
	阳光天健城	商业	100	22,472.84	80.97

	香蜜三村	商业	100	12,358.87	100.00
	鲁班大厦	商业	100	5,802.47	73.96
	清水河干货仓	工业厂房及配套	100	10,325.78	100.00
	坑梓工业厂房	工业厂房及配套	100	12,364.76	84.09
长沙	天健芙蓉盛世	商业及配套	100	17,322.35	100.00

注：景田综合大楼和综合市场出租率受装修改造清场的影响。

#### 四、核心竞争力分析

通过关键成功要素分析，归纳出公司的核心竞争力，这是实现公司使命——“营造宜居城市环境，提升城市品质品位”的基础和保障。具体如下：

##### 1、自强不息的企业文化

1983年，中国人民解放军基建工程兵302团在深圳集体转业，成立了深圳市市政工程公司，并于1997年发起设立天健集团。30年多来，天健人秉承“天行健，君子以自强不息”的企业精神，与深圳建设者一道，敢闯敢试，敢为天下先，在建设美好城市的同时，自身也发展壮大，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，凝聚着天健人的追求和企业的理想，是企业核心竞争力的动力源泉。

##### 2、纵向一体化的商业模式

经过30多年的积累和沉淀，公司的产业发展脉络清晰，主业定位明确，主营建筑施工、房地产、城市服务，充分发挥产业协同优势，逐渐形成了建筑、开发、运营、服务为一体的全产业链格局。未来，公司将坚持“城市级”战略发展思路，进一步整合内外部资源，推进业务整合，围绕城市和区域的整体发展目标和规划，兼顾环境、经济和社会效益，为城市、社区、客户提供一揽子服务。

##### 3、规范高效的管理体系

作为上市公司，公司拥有完善的治理结构和内部管理体系，阳光透明，运作规范。公司已基本构建了基于卓越绩效模式的管理体系，在组织结构优化、内控体系建设、信息化建设、业务管控等方面日益成熟。卓越绩效管理的理念、方法和工具在公司内获得广泛认知和应用，培养出一批掌握了这套方法和工具的干部员工队伍。2015年，公司获评深圳市市长质量奖（提名奖），公司将不断巩固提升，持续改进，持之以恒走追求卓越之路。

##### 4、专业创新的技术人才

公司致力于造就高素质员工队伍，提升员工职业发展空间，促进企业与个人的共同发展。公司注重人的全面发展，用愿景鼓舞人、用精神凝聚人、用事业吸引人、用工作锻炼人、用机制激励人、用环境培育人。经过多年积累，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，800多名工程技术人员覆盖建筑业各专业领域，积极开展建筑领域的科技创新及新技术、新工艺、新工法的运用，科技创新成果丰硕。截至2016年6月30日，公司累计获33项专利，其中，发明专利12项，实用新型专利21项，共获得国家级工法7

项，省级工法 24 项，参编国家标准 1 部，地方标准 1 部，行业标准 5 部。

## 5、品牌优势

经过30多年的发展与积累，公司已在市政、公路、桥梁、轨道交通、房建施工、房地产、商业运营、物业管理等领域拥有齐全的资质体系。公司以“筑造宜居城市”为己任，参与城市建设，改善城市环境，促进环境友好，各类产品和服务品质优良，多次获得行业奖励和客户高度认可，在业内树立了良好的品牌形象，具有较高的品牌价值。天健集团位列2015年度深圳企业百强第48位；2016年广东省企业500强第147位；天健地产荣获 2016年深圳房地产品牌价值十强企业；天健物业荣膺“2016中国物业服务百强企业”第49名、“2015年度深圳市物业服务企业综合实力50强”第17名。

## 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

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
9,000,000.00	0.00	
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
中交天健（深圳）投资发展有限公司	围填海项目的投资建设；城市基础设施、市政公共设施、水利水务设施的投资建设；土地整理；物业经营与管理等（以工商登记的经营范围为准）。	45.00%

期后事项：2016年8月，公司与中国二十冶集团有限公司、深圳市龙岗区投资控股有限公司共同出资成立中冶天健（深圳）投资发展有限公司，注册资本为10,000万元，其中：天健占比40%，其余两家各30%。

#### (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	58,967,208	8.35	700,530,431.04	129,895,330.80	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

**(1) 募集资金总体使用情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	217,495
报告期投入募集资金总额	105,986.18
已累计投入募集资金总额	136,192.68
报告期内变更用途的募集资金总额	44,074

累计变更用途的募集资金总额	44,074
累计变更用途的募集资金总额比例	20.26%
募集资金总体使用情况说明	
公司非公开发行人民币普通股（A 股）股票 303,030,303 股于 2015 年 12 月 14 日起在深圳证券交易所上市，募集资金总额人民币 2,199,999,999.78 元，扣除相关发行费用后，可使用的募集资金净额为人民币 2,174,949,999.80 元。	

## （2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目 (含部分变更)	募集资金 承诺投资 总额	调整后募 集资金投 资总额 (1)	本报告期投 入金额	截至期末 累计投入 金额(2)	截至期末 投资进度 (3)= (2)/(1)	项目达到 预定可使 用状态日 期	本报告期 实现的效 益	是否达到 预计效益	项目可行 性是否发 生重大变 化
承诺投资项目										
1、天健科技大厦项目	否	120,000	73,421	11,912.18	12,118.68	16.51%	2017年10月31日		否	否
2、补充流动资金	否	100,000	144,074	94,074.00	124,074.00	86.12%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	220,000	217,495	105,986.18	136,192.68	--	--		--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	220,000	217,495	105,986.18	136,192.68	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	适用 报告期内发生 2016年5月6日，公司第七届董事会第三十五次和第七届监事会第十八次会议审议通过《关于缩减部分募投项目投资规模并永久补充流动资金的议案》，同意调整天健科技大厦项目的建设运营方案。调整后的天健科技大厦项目总投资为 88,942 万元，并将节余募集资金拟用于永久补充流动资金。									

募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 公司以募集资金置换以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为 5,335.88 万元，详见 2016 年 5 月 10 日公司披露的《关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的公告》。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	存储于募集资金专户
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

### （4）募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
经中国证券监督管理委员会证监许可【2015】2339 号文核准，公司非公开发行人民币普通股(A股)股票 303,030,303 股于 2015 年 12 月 14 日起在深圳证券交易所上市，募集资金总额人民币 2,199,999,999.78 元，扣除相关发行费用后，可使用的募集资金净额为人民币 2,174,949,999.80 元，募集资金投向天健科技大厦建设及补充流动资金。	2015 年 12 月 10 日	公司 2015 年 12 月 10 日在巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 披露的《非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书》。

## 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

单个子公司的净利润对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司

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	建筑施工	建筑施工	608,000,000	8,260,963,247.73	1,686,322,960.05	1,734,218,908.35	172,689,809.97	130,789,013.05

深圳市天健房地产开发实业有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	600,000,000	10,677,393,170.94	1,533,696,418.52	779,102,095.73	37,488,324.02	9,657,983.44
长沙市天健房地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	150,000,000	789,285,552.65	194,841,030.97	131,922,944.43	22,650,359.17	18,247,277.34
南宁市天健房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	150,000,000	2,397,547,891.34	349,933,896.01	249,594,748.96	51,653,930.29	35,860,591.54
广州市天健兴业房地产有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	150,000,000	1,390,875,230.21	302,148,412.88	347,832,950.00	44,892,562.86	34,877,149.27
天健置业（上海）有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	150,000,000	1,618,694,618.66	74,141,460.84	0.00	-33,603,485.11	-33,667,435.11
深圳市深车联合投资有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发	140,000,000.00	2,067,703,672.41	70,702,026.31		-49,525,980.35	-49,525,980.35

## 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
广州天健上城阳光花园	271,723	1,657	265,867	97.84%	本期实现主营业务利润7,559万元
惠州阳光花园一期	44,120	7,263	32,605	73.90%	尚未结转
上海天健萃园	119,909	9,985	79,218	66.07%	尚未结转
南宁西班牙小镇	167,461	10,129	100,508	60.02%	尚未结转
南宁领航大厦	53,573	3,262	31,945	59.63%	尚未结转
南宁天健城	432,641	15,045	183,182	42.35%	尚未结转
合计	1,089,427	47,341	693,325	--	--

## 七、对 2016 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

## 八、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

## 九、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

## 十、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2016年5月31日召开2015年度股东大会，审议通过了2015年度利润分配方案：1、现金股利：以公司2015年12月31日总股本855,561,097股为基数，向全体股东每10股派发现金股利2元（含税），现金股利计171,112,219.40元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。2、资本公积金转增：每10股转增4股。转股后，公司股本从855,561,097股增至1,197,785,535股。该方案已于2016年6月17日实施完毕。详情参阅2016年6月7日《2015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

## 十一、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。

## 十二、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
2016年1月24日	本公司	实地调研	机构	中信证券、招商证券	(一) 咨询的主要内容： 1、公司业务发展； 2、公司发展战略规划； 3、公司相关项目情况； 4、公司项目储备； 5、关于公司的产业转型。 (二) 提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
2016年2月23日	本公司	实地调研	机构	国泰君安、招商证券、中信证券、中国中投证券、华夏基金、海富通基金、华安基金、长盛基金、上投摩根、农银汇理、红塔红土基金、中科创、恒安标准人寿、星石投资、清水源、深圳明耀投资、长晟投资、易同投资、华森投资、汇丰晋信、明华信德投资、奕慧投资、广东银石投资、新亚家族办公室	
2016年4月1日	本公司	实地调研	机构	创金合信基金管理有限公司	
2016年4月21日	本公司	实地调研	机构	中银国际、中国平安、安信证券	
2016年4月27日	本公司	实地调研	机构	中欧基金	
2016年6月29日	上海	上市公司交流会	机构	东方证券等	
2016年1月1日-2016年6月30日	本公司	电话沟通	个人	个人投资者	

## 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。为维护市场公开、公平、公正，维护投资者特别是中小投资者合法权益，促进资本市场健康稳定发展，公司设立了信息披露委员会，并制定《信息披露委员会实施细则》，加强信息披露内部控制，提高公司信息披露质量。公司积极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，并定期披露《投资者保护工作情况报告》。公司董秘高建柏荣获“金治理\*社会责任公司董秘”、“第七届中国上市公司投资者关系天马奖——优秀董秘”和“第十二届新财富金牌董秘”等荣誉，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，公司内控体系建设情况如下：

1、制度流程优化工作。根据卓越绩效管理和内控体系建设的要求，持续优化公司的内控制度流程，提高内控的效果。2016年3月公司人力资源部修订了《新员工管理规定》等13项管理制度，对员工入职、培训、调配及考核等方面进行了细化与补充，便于员工更好了解并融入企业；经营管理部为强化项目前期成本控制，修订了成本及动态成本管理制度，新增了有关房地产项目成本限额指标的管理制度；投资管理部为适应外部市场情况变化及管控要求，对《房地产项目营销费用管理规定》进行了修订；为规范公司证券投资行为。防范投资风险，公司制定并发布了《证券投资管理制度》。

2、开展重大风险梳理与管控工作。按照全面风险管理的要求，开展了重大风险梳理及管控工作，主要是总结2015年重大风险管控情况，评估预测2016年重大风险事项，并制定防范和应对措施，重点关注公司在转型升级中面临的新业务风险，确保公司内部控制深入日常生产经营管理之中。

3、开展内控独立评价工作。结合所属二级企业2015年内控自我评价情况，重点抽取了两家所属二级企业，开展内控独立评价，检验自我评价真实和有效性，并确保内部控制制度执行有效。

4、为建立标准化、规范化的项目管理模式，公司在施工板块推进项目管理信息化系统，经过操作培训、试运行及功能优化等工作，整个系统于6月1日正式上线，系统的启用实现了项目的数据共享，实时为项目决策提供依据，有助于提高项目管理水平，增强企业核心竞争力。

5、今年上半年公司中标罗湖区“二线插花地”棚户区改造项目，该项目涉及面广、关系复杂、意义重大，是一场攻坚战。针对该类项目实施过程中可能面临经验不足及各种风险的情况，公司对该项目认真分析，进行风险排查，并制定风险防范措施，对项目开展起到良好的指导作用。

## 二、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
社会公众	部分莱宝高科股权	2016-6-20	7,182		增加本期净利润4,907万元	27.65%	市场价格	否	不适用	是	是	2016年6月22日	巨潮资讯网
社会公众	部分莱宝高科	2016-6-22	7,080		增加本期净利	27.25%	市场价格	否	不适用	是	是	2016年6月	

	股权				润 4,835 万元							24 日	
--	----	--	--	--	---------------	--	--	--	--	--	--	------	--

### 3、企业合并情况

适用  不适用

#### 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
武汉藏龙集团物业管理有限公司	2016年6月16日	600,000.00	100.00%	收购	2016年6月16日	取得控制权	258,645.28	-96,428.62

2016年6月16日，本公司下属子公司深圳市天健物业管理有限公司与武汉藏龙集团有限公司签订股权转让交易合同，以60万元价格收购了武汉藏龙集团物业管理有限公司100%股权。

## 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

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		无							

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	应付关联方债务	10,000			4.35%	217.5	10,000	
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		从关联方借入款项有利于减轻公司资金压力，促进公司主营业务的发展。							

#### 5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (元)	起始日	到期日	说明
拆入：				
深圳市国资委	100,000,000.00	2015年12月23日	2016年12月23日	流动资金借款

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
深圳市天健（集团）股份有限公司关于向控股股东借款暨关联交易的公告	2015年12月25日	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）

#### 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	2016年3月31日	300,000	2016年3月31日	193,625.25	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）		300,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		36,934		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		300,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		193,625.25		
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	2016年3月31日	40,000	2015年7月21日	10,000	连带责任保证	2015.07.21-2016.07.20	否	是

深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	40,000	2015年8月14日	10,000	连带责任保证	2015.08.14-2016.08.14	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	40,000	2016年3月30日	5,000	连带责任保证	2016.03.30-2017.03.29	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	62,000	2015年8月3日	10,000	连带责任保证	2015.08.03-2017.08.02	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	62,000	2015年8月31日	22,000	连带责任保证	2015.08.31-2017.08.02	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	20,000	2016年1月27日	20,000	连带责任保证	2016.01.27-2017.01.27	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	50,000	2015年09月01日	9,500	连带责任保证	2015.09.01-2016.08.31	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	60,000	2015年9月15日	20,000	连带责任保证	2015.09.15-2016.09.15	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	60,000	2015年10月13日	10,000	连带责任保证	2015.10.13-2016.10.13	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	60,000	2015年10月14日	10,000	连带责任保证	2015.10.14-2016.10.14	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	20,000	2015年7月30日	10,000	连带责任保证	2015.07.30-2016.07.30	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	20,000	2015年10月15日	10,000	连带责任保证	2015.10.15-2016.10.15	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	80,000	2015年8月7日	10,000	连带责任保证	2015.08.07-2016.08.07	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	80,000	2015年10月14日	10,000	连带责任保证	2015.10.14-2016.10.14	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	80,000	2016年3月11日	20,000	连带责任保证	2016.03.11-2017.01.25	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	80,000	2016年6月24日	20,000	连带责任保证	2016.06.24-2019.06.21	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	50,000	2015年9月2日	9,900	连带责任保证	2015.09.02-2018.08.28	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	50,000	2015年10月12日	19,800	连带责任保证	2015.10.12-2018.09.19	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	50,000	2015年10月14日	9,900	连带责任保证	2015.10.14-2018.09.19	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	25,000	2015年7月24日	10,000	连带责任保证	2015.07.24-2016.07.20	否	是

深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	25,000	2015年10月14日	15,000	连带责任保证	2015.10.14-2016.07.20	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	30,000	2015年8月12日	10,000	连带责任保证	2015.08.12-2016.08.12	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	30,000	2015年10月12日	20,000	连带责任保证	2015.10.12-2016.10.12	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	12,000	2015年10月14日	11,760	连带责任保证	2015.10.14-2018.10.14	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	200,000	2016年5月31日	15,000	连带责任保证	2016.05.31-2017.05.26	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年3月31日	200,000	2016年6月24日	15,000	连带责任保证	2016.06.24-2017.05.26	否	是
深圳市市政工程总公司	2016年6月17日	60,000	2016年6月29日	20,000	连带责任保证	2016.6.29-2017.06.28	否	是
南宁市天健城房地产开发实业有限公司	2016年5月10日	12,000	2016年5月20日	8,000	连带责任保证	2016.5.20-2017.11.20	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2016年03月31日	53,000	2016年1月15日	6,024.2	连带责任保证	2016.01.15-2020.01.14	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2016年3月31日	53,000	2016年2月1日	115.4	连带责任保证	2016.02.01-2020.01.14	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2016年3月31日	53,000	2016年4月28日	600	连带责任保证	2016.04.28-2020.01.14	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2016年3月31日	53,000	2016年5月31日	2,485	连带责任保证	2016.04.28-2020.01.14	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2016年3月31日	20,000	2016年1月28日	1,499	连带责任保证	2016.01.28-2019.01.27	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2016年3月31日	20,000	2016年4月26日	800	连带责任保证	2016.04.26-2019.01.27	否	是
南宁市天健房地产开发有限公司	2016年3月31日	20,000	2016年5月31日	1,501	连带责任保证	2016.05.31-2019.01.27	否	是
深圳市市政公程总公司	2016年3月31日	316,300		71,597.76	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	2016年3月31日	50,000		23,217.95	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）			564,600	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				136,024.6
报告期末已审批的对子公司担			1,202,600	报告期末对子公司实际担保余				478,700.31

保额度合计 (B3)				额合计 (B4)				
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
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	1,740.8	连带责任保证	2015.07.24 至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	784	连带责任保证	2015.09.29 至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	2,617	连带责任保证	2015.10.28 至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	1,500	连带责任保证	2015.11.20至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	3,006	连带责任保证	2015.12.25 至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	3,100	连带责任保证	2016.01.19 至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	1,500	连带责任保证	2016.01.27 至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	5,400	连带责任保证	2016.03.22 至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	6,839	连带责任保证	2016.04.19 至 2018.07.16	否	是
天健置业（上海） 有限公司	2015年04 月17日	40,000	2015年07月13日	5,126.12	连带责任保证	2016.05.27 至 2018.07.16	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (C1)			40,000	报告期内对子公司担保实际发 生额合计 (C2)				21,965.12
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (C3)			40,000	报告期末对子公司实际担保余 额合计 (C4)				31,612.92
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)	904,600	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	194,923.72
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,542,600	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	703,938.48
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	117.60%		
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）	510,313.23		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）	404,646.46		
上述三项担保金额合计（D+E+F）	510,313.23		

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	2010 年 12 月 22 日	长期有效	严格 履行承诺

		<p>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。</p>			
	深圳市国资委	<p>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。</p>	2015 年 03 月 30 日	非公开发行期间	严格履行承诺
	深圳市国资委	<p>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。</p>	2015 年 3 月 30 日	非公开发行期间	严格履行承诺
	公司董事、监事及高级管理人员	<p>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。</p>	2015 年 3 月 31 日	非公开发行期间	严格履行承诺
	本公司	<p>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。</p>	2015 年 5 月 29 日	非公开发行期间	严格履行承诺
	本公司	<p>本公司全体董事承诺公司非公开发行股票发行情况暨上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。</p>	2015 年 12 月 10 日	非公开发行期间	严格履行承诺
	10 名发行对象	<p>本次认购所获股份自天健集团本次非公开发行新增股份上市首日起三十六个月内不进行转让。</p>	2015 年 12 月 10 日	自新增股份上市首日起 36 个月	严格履行承诺
其他对公司中小股东所作承诺	本公司、深圳市国资委	<p>(1) 本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。(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</p>	2007 年 11 月 30 日	长期有效	严格履行承诺

		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。			
	本公司	公司承诺：本次永久补充流动资金到位后 12 个月内不进行高风险投资以及为他人提供财务资助（公司为控股子公司提供财务资助的除外）。	2016 年 5 月 10 日	永久补充流动资金到位后 12 个月内	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

### 1、关于天健工业园片区更新改造进展情况

2015年7月7日，公司收到深圳市规划和国土资源委员会下发的《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》；

2015年9月29日，与深圳市深勘物业管理有限公司签订了《搬迁补偿安置协议》；

2015年10月10日，开始实施天健工业区原建筑物拆除，目前已基本完成原建筑物拆除；

2016年1月11日，公司向区住建局申报了天健工业园区城市更新单元分期实施主体，并予以公示。

根据深圳市规划和国土资源委员会下发的《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》，片区将建设为居住功能为主的综合社区。主要经济技术指标：更新单元用地面积68,239.6平方米，拆除用地面积61,375.6平方米，开发建设用地面积34,812.4平方米，计容积率总建筑面积220,000平方米，其中：住宅199,300平方米（含保障性住房17,310平方米），商业、办公及酒店合计11,000平方米，

公共配套设施8,100平方米（含9班幼儿园2,400平方米，占地2,700平方米，公交首末站2,000平方米）。独立占地的保障性住房用地面积4,203.5平方米（其中配套保障性住房用地面积1,725.5平方米，政府保障性住房用地2,478.0平方米），计容积率建筑面积23,500平方米，其中：保障性住房21,900平方米，公共配套设施1,600平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。详见公司2015年7月9日披露的公告。

2016年6月23日，公司所属子公司深圳市天珺房地产开发有限公司收到深圳市福田区城市更新办公室下发的《关于确认福田区莲花街道天健工业区城市更新单元一期改造项目实施主体及实施阶段相关要求的告知函》，同意确认天珺地产公司为福田区莲花街道天健工业片区城市更新单元一期改造项目的实施主体，并与福田区更新办签订了《深圳市福田区城市更新改造项目实施监管协议》。7月31日，本项目拆除工作全部完成。

由于本项目为城市更新项目，根据相关政策规定，在实施主体确认、建筑物拆除完成后，需办理项目发改立项、建筑物产权注销、用地方案图审查、土地移交、核算地价、地价补交、用地规划许可证、土地合同签订、施工许可证办理等事宜。在补缴地价方面，本项目尚存在不确定性。该项目计划2016年底开工建设。

## 2、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》。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，截至目前，本公司已完成法律尽职调查并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。公司将在年内完成收购工作。

## 3、重要事项公告索引

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：

公告编号	披露日期	重要事项概述
2016-01	2016年1月26日	《关于投资设立中交天健（深圳）投资发展有限公司的公告》
2016-02	2016年3月24日	《关于与深圳巴士集团签署战略合作框架协议的公告》
2016-03	2016年3月31日	<p>《2015年度独立董事履行职责情况的报告》</p> <p>《2015年度内部控制自我评价报告》</p> <p>《关于第七届董事会第三十三次会议决议公告》，审议如下议案：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、《关于修订&lt;公司章程&gt;的议案》</li> <li>2、《关于2015年度公司总经理工作报告的议案》</li> <li>3、《关于2015年度公司财务决算的议案》</li> <li>4、《关于2015年度公司董事会工作报告的议案》</li> <li>5、《关于2015年度企业社会责任报告的议案》</li> <li>6、《关于2015年度公司利润分配的预案》</li> <li>7、《关于2015年公司年度报告及其摘要的议案》</li> <li>8、《审计委员会关于对公司2015年度财务会计报告表决的议案》</li> <li>9、《审计委员会关于审计机构从事公司2015年度财务审计及内控审计工作的议案》</li> <li>10、《关于2015年度公司内部控制自我评价报告的议案》</li> <li>11、《关于2015年度公司独立董事履行职责情况的议案》</li> <li>12、《关于2015年公司募集资金使用存放与使用情况的专项报告的议案》</li> <li>13、《关于公司募集资金使用计划的议案》</li> <li>14、《关于2016年度公司财务预算报告的议案》</li> <li>15、《关于2016年度公司投资计划的议案》</li> <li>16、《关于公司所属子公司向东亚银行南宁分行申请项目贷款及担保、抵押事项的议案》</li> <li>17、《关于2016年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案》</li> <li>18、《审计委员会关于续聘2016年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》</li> <li>19、《关于聘请2016年度公司常年法律顾问及支付报酬的议案》</li> <li>20、《关于授权适时减持莱宝高科股票的议案》</li> <li>21、《关于调整公司独立董事薪酬的议案》</li> <li>22、《关于集团本部组织机构优化调整的议案》</li> <li>23、《关于修改&lt;公司章程&gt;有关条款的议案》</li> <li>24、《关于建立公司信息披露委员会的议案》</li> </ol>
2016-4		<p>《第七届监事会第十六次会议决议公告》，审议如下议案：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、《关于2015年度公司财务决算的议案》</li> <li>2、《关于2015年度公司利润分配的预案》</li> <li>3、《关于2015年公司年度报告及其摘要的议案》</li> <li>4、《关于2015年度公司监事会工作报告的议案》</li> <li>5、《关于2015年度公司募集资金存放与使用的专项报告的议案》</li> <li>6、《关于2015年度公司内部控制自我评价报告的议案》</li> </ol> <p>《关于公司募集资金年度存放与实际使用情况的鉴证报告》</p>

2016-5		《关于公司关联方占用上市公司资金情况的专项审核报告》
2016-6		《国泰君安证券股份有限公司关于公司2015年度募集资金存放与使用情况的专项核查意见》
2016-7		《国泰君安证券股份有限公司关于公司2015年度内部控制自我评价报告的核查意见》
2016-8		《国泰君安证券股份有限公司关于公司2016年度担保额度预计事项的核查意见》
2016-9		《内部控制审计报告》
2016-10		《2015年年度审计报告》
2016-11		《独立董事关于2015年度相关事项的独立意见》
2016-12		《2015年年度报告摘要》
2016-13		《2015年年度报告全文》
2016-14		《关于公司所属子公司向东亚银行南宁分行申请项目贷款及担保、抵押事项的公告》
2016-15		《关于2016年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的公告》
2016-16		《2015年度内部控制自我评价报告》
2016-17		《2015年度投资者保护工作情况报告》
2016-18		《关于2015年度公司独立董事履职情况的报告》
2016-19		《公司章程》修订案
2016-20		《公司章程》
2016-21		《2015年度企业社会责任报告》
2016-22		《关于2015年度募集资金存放与使用情况的专项报告》
2016-23		《关于与深圳市住房和建设局签署战略合作框架协议的公告》
2016-17	2016年4月7日	《公司关于收到成交通知书的公告》
2016-18	2016年4月8日	《关于公司股东大会授权管理层减持莱宝高科股票的公告》
	2016年4月9日	《国泰君安证券股份有限公司关于公司2015年度保荐工作报告》
2016-19	2016年4月26日	《2016年第一季度报告正文》
2016-20		《2016年第一季度报告全文》
2016-21	2016年4月30日	《关于与深圳市罗湖区住房和建设局签署合同的公告》
2016-22		《关于收到中标通知书的公告》
2016-23	2015年5月10日	《关于第七届董事会第三十五次会议的决议》，审议如下议案： 1、《关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》 2、《关于缩减部分募投项目投资规模并永久补充流动资金的议案》 3、《关于所属子公司向银行申请贷款额度及担保、抵押事项的议案》 4、《关于召开公司2015年度股东大会的议案》
2016-24		《关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的公告》
2016-25		《关于缩减部分募投项目投资规模并永久补充流动资金的公告》
2016-26		《关于所属子公司向银行申请贷款额度及担保、抵押事项的公告》
2016-27		《关于召开2015年度股东大会的通知》
2016-28		《第七届监事会第十八次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》 2、《关于缩减部分募投项目投资规模并永久补充流动资金的议案》

		<p>《独立董事关于第七届董事会第三十五次会议相关事项的独立意见》</p> <p>《国泰君安证券股份有限公司关于公司以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的核查意见》</p> <p>《以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》</p> <p>《国泰君安证券股份有限公司关于公司缩减部分募投项目投资规模并永久补充流动资金的核查意见》</p>
2016-29	2015年5月21日	《关于召开2015年度股东大会的提示性公告》
2016-30	2015年6月1日	<p>《2015 年度股东大会决议公告》， 审议如下议案：</p> <p>1、《关于 2015 年度公司董事会工作报告的议案》2、《关于 2015 年度公司监事会工作报告的议案》</p> <p>3、《关于 2015 年度公司财务决算报告的议案》</p> <p>4、《关于 2015 年度公司利润分配的预案》</p> <p>5、《关于 2015 年公司年度报告及其摘要的议案》</p> <p>6、《关于 2016 年度公司及所属子公司向银行申请综 4 合授信额度及担保事项的议案》</p> <p>7、《关于续聘 2016 年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》</p> <p>8、《关于授权适时减持莱宝高科股票的议案》</p> <p>9、《关于调整公司独立董事薪酬的议案》</p> <p>10、《关于修改有关条款的议案》</p> <p>11、《关于公司及所属子公司向中信银行、浙商银行 申请授信额度及担保事项的议案》</p> <p>12、《关于所属子公司向银行申请贷款额度及担保、 抵押事项的议案》</p> <p>13、关于缩减部分募投项目投资规模并永久补充流动资金的议案》</p>
2016-31		<p>《公司章程》</p> <p>《2015年度股东大会的法律意见书》</p>
2016-32	2015年6月7日	《2015年年度权益分派实施公告》
2016-33	2016年6月17日	<p>《关于第七届董事会第三十六次会议的决议》， 审议如下议案：</p> <p>1、《关于修改&lt;公司章程&gt;有关条款的议案》</p> <p>2、《关于公司及所属子公司向国家开发银行股份有限公司深圳市分行申请授信额度及担保事项的议案》</p>
2016-34		《关于公司向国家开发银行股份有限公司深圳市分行申请授信额度及担保事项的公告》
2016-35		《公司章程》修订案
2016-36		<p>《公司章程》</p> <p>《独立董事关于第七届董事会第三十六次会议相关事项的独立意见》</p>
2016-37	2016年6月22日	《关于通过大宗交易方式出售部分莱宝高科股票的公告》
2016-38	2016年6月24日	《关于通过大宗交易方式出售部分莱宝高科股票的公告》
<b>期后事项：</b>		
2016-39	2016年8月6日	《关于全资子公司所属土地用地规划调整的公告》

## 十五、公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	303,031,053	35.42%			121,212,421		121,212,421	424,243,474	35.42%
2、国有法人持股	165,289,256	19.32%			66,115,703		66,115,703	231,404,959	19.32%
3、其他内资持股	137,741,797	16.10%			55,096,718		55,096,718	192,838,515	16.10%
其中：境内法人持股	137,741,047	16.10%			55,096,418		55,096,418	192,837,465	16.10%
境内自然人持股	750	0.00%			300		300	1,050	0.00%
二、无限售条件股份	552,530,044	64.58%			221,012,017		221,012,017	773,542,061	64.58%
1、人民币普通股	552,530,044	64.58%			221,012,017		221,012,017	773,542,061	64.58%
三、股份总数	855,561,097	100.00%			342,224,438		342,224,438	1,197,785,535	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

2016年6月17日公司实施了2015年年度权益分派方案，每10股转增4股，导致股数增加。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2016年5月31日，公司2015年度股东大会审议通过了《关于2015年度公司利润分配的预案》，并于6月1日披露了《2015年度股东大会决议公告》。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了股份变动过户。

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

上述股本变动致使2016上半年的基本每股收益及每股净资产等指标被摊薄，如按照股本变动前总股本计算，2016上半年的基本每股收益、每股净资产分别为0.2074元、6.9964元；按照股本变动后总股本计算，2016上半年的基本每股收益、每股净资产分别为0.1481元、4.9974元。

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

上述事项增加了公司股份总数，公司的资产和负债结构未发生变动。

## 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	35,517 户		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 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	23.47%	281,178,065		0	281,178,065		
深圳市远致投资有限公司	国有法人	16.10%	192,837,466		192,837,466	0		
国泰君安证券资管—招商银行—国泰君安君享天健如意集合资产管理计划	境内非国有法人	4.83%	57,851,239		57,851,239	0		
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	3.22%	38,567,493		38,567,493	0		
嘉兴硅谷天堂恒智投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.22%	38,567,492		38,567,492	0		
拉萨市达实投资发展有限公司	境内非国有法人	1.62%	19,360,607		19,283,747	76,860		
深圳市凯富基金管理有限公司	境内非国有法人	1.61%	19,283,747		19,283,747	0		
深圳市国信弘盛股权投资基金（有限合伙）	境内非国有法人	1.61%	19,283,747		19,283,747	0		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.59%	19,099,213		0	19,099,213		
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	10,058,549		0	10,058,549		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，第一大股东深圳市国资委与远致投资为一致行动人，与其他 8 名股东不存在关联关系，不属于一致行动人。2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（远							

	致投资、天健如意、高新投、硅谷天堂、达实投资、凯富基金、国信弘盛）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。		
前 10 名无限售条件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	281,178,065	人民币普通股	281,178,065
中国证券金融股份有限公司	19,099,213	人民币普通股	19,099,213
上海闵行联合发展有限公司	10,058,549	人民币普通股	10,058,549
中央汇金资产管理有限责任公司	9,984,660	人民币普通股	9,984,660
中国银行股份有限公司－华夏新经济灵活配置混合型发起式证券投资基金	9,399,187	人民币普通股	9,399,187
中国农业银行股份有限公司－易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	8,825,015	人民币普通股	8,825,015
中国农业银行－长城安心回报混合型证券投资基金	7,839,786	人民币普通股	7,839,786
深圳市荣超投资发展有限公司	7,470,318	人民币普通股	7,470,318
中国对外经济贸易信托有限公司－锐进 12 期鼎萨证券投资集合资金信托计划	6,892,816	人民币普通股	6,892,816
中国建设银行股份有限公司－长城改革红利灵活配置混合型证券投资基金	5,599,771	人民币普通股	5,599,771
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	公司前 10 名无限售条件股东中，第一大股东深圳市国资委与其他 9 名股东之间无关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。		

公司前 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。

### 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 2015 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 2015 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

2016 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,830,505,920.84	4,224,434,594.20
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		4,300,000.00
应收账款	597,463,303.28	482,275,524.69
预付款项	102,424,720.36	396,583,917.32
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	250,661,212.33	248,262,036.86
买入返售金融资产		
存货	8,698,172,634.22	8,207,031,271.81
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	2,845,422.38	12,178,401.66
流动资产合计	13,482,073,213.41	13,575,065,746.54
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	810,780,431.04	1,056,952,554.72
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	265,290,082.13	265,214,533.68
投资性房地产	1,097,235,768.41	1,093,125,436.10
固定资产	155,670,982.02	174,054,638.06
在建工程	181,891,826.42	111,359,595.49
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	104,562,450.39	106,390,227.46
开发支出		
商誉	549,155.99	
长期待摊费用	7,015,164.97	7,175,259.11
递延所得税资产	179,899,864.66	164,486,064.84
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,802,895,726.03	2,978,758,309.46
资产总计	16,284,968,939.44	16,553,824,056.00
流动负债：		
短期借款	3,840,000,000.00	4,144,300,000.00
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	1,500,121,831.82	1,313,111,555.87
预收款项	994,885,228.09	935,100,634.13

卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	96,628,288.18	93,781,295.83
应交税费	430,683,788.93	474,506,116.55
应付利息	8,024,648.18	674,920.42
应付股利		
其他应付款	1,046,495,832.37	1,028,821,556.58
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	180,000,000.00	764,800,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	8,096,839,617.57	8,755,096,079.38
非流动负债：		
长期借款	1,972,575,180.00	1,354,478,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	9,886,028.79	10,026,370.00
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		
递延收益		
递延所得税负债	172,485,667.77	233,093,903.39
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,157,946,876.56	1,600,598,273.39
负债合计	10,254,786,494.13	10,355,694,352.77
所有者权益：		
股本	1,197,785,535.00	855,561,097.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	2,280,845,526.51	2,623,069,964.51
减：库存股		
其他综合收益	517,222,100.04	699,046,950.17
专项储备		
盈余公积	482,182,177.08	482,182,177.08
一般风险准备		
未分配利润	1,507,805,054.48	1,501,469,414.00
归属于母公司所有者权益合计	5,985,840,393.11	6,161,329,602.76
少数股东权益	44,342,052.20	36,800,100.47
所有者权益合计	6,030,182,445.31	6,198,129,703.23
负债和所有者权益总计	16,284,968,939.44	16,553,824,056.00

法定代表人：辛杰

主管会计工作负责人：高建柏

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	3,338,441,983.29	3,554,938,803.59
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		
应收账款	113,647,147.08	3,545,243.98
预付款项	625,500.00	4,427,300.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,152,744,881.94	2,895,744,847.81
存货	1,981,128.68	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	7,607,440,640.99	6,480,601,633.17
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	1,619,722,911.00	1,610,722,911.00
投资性房地产	64,880,680.29	48,608,706.11
固定资产	6,942,137.33	6,272,171.05
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	2,870,427.02	3,062,905.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	12,369,705.47	10,920,686.80
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,737,035,861.11	1,709,837,380.94
资产总计	9,344,476,502.10	8,190,439,014.11
流动负债：		
短期借款	1,245,000,000.00	1,645,000,000.00
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	106,600.00	106,600.00
预收款项	84,926,960.40	21,300.00
应付职工薪酬	21,315,002.57	23,590,237.16
应交税费	18,102,883.91	1,751,712.50
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,272,080,595.66	1,845,182,381.21
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	4,641,532,042.54	3,515,652,230.87
非流动负债：		
长期借款	412,600,000.00	418,000,000.00
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	412,600,000.00	418,000,000.00
负债合计	5,054,132,042.54	3,933,652,230.87
所有者权益：		
股本	1,197,785,535.00	855,561,097.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,289,187,852.05	2,631,412,290.05
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	482,182,177.08	482,182,177.08
未分配利润	321,188,895.43	287,631,219.11
所有者权益合计	4,290,344,459.56	4,256,786,783.24
负债和所有者权益总计	9,344,476,502.10	8,190,439,014.11

### 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	2,419,161,227.81	2,738,202,391.67
其中：营业收入	2,419,161,227.81	2,738,202,391.67

利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,281,920,762.77	2,464,081,803.49
其中：营业成本	1,934,820,511.13	2,152,203,528.38
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	157,448,345.72	188,890,495.46
销售费用	19,169,535.37	26,219,802.13
管理费用	72,833,068.15	69,853,908.34
财务费用	97,249,341.54	22,855,424.99
资产减值损失	399,960.86	4,058,644.19
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）	120,970,879.25	1,419,344.16
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）	258,211,344.29	275,539,932.34
加：营业外收入	3,886,709.72	10,406,137.96
其中：非流动资产处置利得	784,348.88	8,300.00
减：营业外支出	296,372.28	435,351.09
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）	261,801,681.73	285,510,719.21
减：所得税费用	84,787,557.65	64,744,212.96
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	177,014,124.08	220,766,506.25
归属于母公司所有者的净利润	177,447,859.88	220,757,728.01
少数股东损益	-433,735.80	8,778.24
六、其他综合收益的税后净额	-181,824,850.13	200,127,526.56

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-181,824,850.13	200,127,526.56
（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	-181,824,850.13	200,127,526.56
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	-181,824,850.13	200,127,526.56
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	-4,810,726.05	420,894,032.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,376,990.25	420,885,254.57
归属于少数股东的综合收益总额	-433,735.80	8,778.24
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1481	0.2854
（二）稀释每股收益	0.1481	0.2854

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：高建柏

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	118,432,091.37	45,406,435.29
减：营业成本	24,674,398.39	8,774,425.38
营业税金及附加	7,452,997.08	13,469,266.96
销售费用		
管理费用	29,639,187.71	26,900,221.14
财务费用	-12,281,370.49	-4,008,786.93
资产减值损失	5,792,418.60	-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）	152,114,143.66	
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）	215,268,603.74	367,558.79
加：营业外收入	1,148,896.88	127,179.27
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		1,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	216,417,500.62	493,738.06
减：所得税费用	11,747,604.90	123,434.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	204,669,895.72	370,303.54
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	204,669,895.72	370,303.54
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 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	2,362,343,846.03	2,226,250,569.83
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	159,797,881.03	32,638,683.60
经营活动现金流入小计	2,522,141,727.06	2,258,889,253.43
购买商品、接受劳务支付的现金	1,678,177,283.18	1,961,614,315.14
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	161,664,735.33	158,094,289.91
支付的各项税费	313,904,843.04	332,312,115.66
支付其他与经营活动有关的现金	207,776,246.19	169,098,616.15
经营活动现金流出小计	2,361,523,107.74	2,621,119,336.86

经营活动产生的现金流量净额	160,618,619.32	-362,230,083.43
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	142,426,591.56	1,419,344.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,228,829.10	8,300.00
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	144,655,420.66	1,427,644.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	99,353,429.94	24,507,602.47
投资支付的现金	9,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	308,557.67	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	108,661,987.61	24,507,602.47
投资活动产生的现金流量净额	35,993,433.05	-23,079,958.31
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	1,729,897,180.00	1,701,000,000.00
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	1,729,897,180.00	1,701,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,000,900,000.00	1,460,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	318,813,281.44	119,623,014.61
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	735,056.20	
筹资活动现金流出小计	2,320,448,337.64	1,579,623,014.61
筹资活动产生的现金流量净额	-590,551,157.64	121,376,985.39
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	-393,939,105.27	-263,933,056.35
加：期初现金及现金等价物余额	4,218,826,017.06	2,135,349,607.65
六、期末现金及现金等价物余额	3,824,886,911.79	1,871,416,551.30

## 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	154,659,422.84	38,747,549.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	331,104,352.32	176,195,469.71
经营活动现金流入小计	485,763,775.16	214,943,019.21
购买商品、接受劳务支付的现金	832,066.29	2,907,667.43
支付给职工以及为职工支付的现金	21,111,399.41	21,393,333.49
支付的各项税费	11,443,478.50	21,909,915.74
支付其他与经营活动有关的现金	57,689,659.02	525,576,860.50
经营活动现金流出小计	91,076,603.22	571,787,777.16
经营活动产生的现金流量净额	394,687,171.94	-356,844,757.95
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	38,672,231.55	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	38,672,231.55	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,833,658.59	438,998.00
投资支付的现金	9,000,000.00	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	27,833,658.59	30,638,998.00
投资活动产生的现金流量净额	10,838,572.96	-30,638,998.00
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	150,000,000.00	551,000,000.00
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	150,000,000.00	551,000,000.00
偿还债务支付的现金	555,400,000.00	458,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	215,887,907.29	59,138,080.50
支付其他与筹资活动有关的现金	734,657.91	
筹资活动现金流出小计	772,022,565.20	517,138,080.50
筹资活动产生的现金流量净额	-622,022,565.20	33,861,919.50
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	-216,496,820.30	-353,621,836.45
加：期初现金及现金等价物余额	3,554,938,803.59	1,605,824,715.86
六、期末现金及现金等价物余额	3,338,441,983.29	1,252,202,879.41

## 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	855,561,097.00				2,623,069,964.51		699,046,950.17		482,182,177.08		1,501,469,414.00	36,800,100.47	6,198,129,703.23
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	855,561,097.00				2,623,069,964.51		699,046,950.17		482,182,177.08		1,501,469,414.00	36,800,100.47	6,198,129,703.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	342,224,438.00				-342,224,438.00		-181,824,850.13				6,335,640.48	7,541,951.73	-167,947,257.92
（一）综合收益总额							-181,824,850.13				177,447,859.88	-433,735.80	-4,810,726.05
（二）所有者投入和												7,975.6	7,975,687.

减少资本												87.53	53
1. 股东投入的普通股												7,975,687.53	7,975,687.53
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											-171,112,219.40		-171,112,219.40
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											-171,112,219.40		-171,112,219.40
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	342,224,438.00				-342,224,438.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	342,224,438.00				-342,224,438.00								
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	1,197,785,535.00				2,280,845,526.51		517,222,100.04		482,182,177.08		1,507,805,054.48	44,342,052.20	6,030,182,445.31

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 所有者

	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	东权益	权益合 计
		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

											2		2
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

## 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	855,561,097.00				2,631,412,290.05				482,182,177.08	287,631,219.11	4,256,786,783.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	855,561,097.00				2,631,412,290.05				482,182,177.08	287,631,219.11	4,256,786,783.24
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	342,224,438.00				-342,224,438.00					33,557,676.32	33,557,676.32

(一) 综合收益总额										204,669,895.72	204,669,895.72	
(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										-171,112,219.40	-171,112,219.40	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-171,112,219.40	-171,112,219.40	
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	342,224,438.00				-342,224,438.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	342,224,438.00				-342,224,438.00							
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	1,197,785,535.00				2,289,187,852.05					482,182,177.08	321,188,895.43	4,290,344,459.56

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				759,492,593.25				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

### 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：1,197,785,535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

本公司及各子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。

2015年12月1日，经公司2014年第二次临时股东大会决议及中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2339号文《关于核准深圳市天健（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司通过向特定投资者人民币普通股（A股）303,030,303股，每股面值人民币1元，增资后公司的总股本为人民币855,561,097.00元。

2016年6月17日，经公司2016年5月31日召开的2015年度股东大会审议通过，以公司现有总股本855,561,097股为基数，向全体股东每10股派发现金股利2元人民币现金（含税）；同时每10股转增4股。共计转增股本342,224,438股，变更后注册资本为人民币1,197,785,535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2016年8月19日批准报出。

**（六）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

本期纳入合并财务报表范围的主体较上年度财务报告相比，增加1户，减少1户，合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

## 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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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、22“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、26“其他重要的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2016年6月30日的财务状况及2016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。

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，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；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

和股东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，将资产负债表中股东权益项目下列示的、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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，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。

#### 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）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将单个客户的应收账款余额达到应收账款余额总金额的30%或金额为人民币1000万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项**

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	15.00%	15.00%
3 年以上	25.00%	25.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
无风险组合	0.00%	0.00%

**(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

单项计提坏账准备的理由	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，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。
坏账准备的计提方法	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。

**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差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；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、19“长期资产减值”。

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年-50年	5%	1.90%-4.75%
机器设备	年限平均法	5年-10年	5%	9.50%-19.00%
运输设备	年限平均法	5年	5%	19.00%
电子设备	年限平均法	3年-5年	5%	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。

## 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、19“长期资产减值”。

## 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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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、19“长期资产减值”。

### (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。

## 20、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。

## 21、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。

## 22、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。

## 23、政府补助

### （1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

### （2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

## 24、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。

## 25、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。

## 26、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）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注五、22、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

### （2）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

### （3）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。

### （4）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。

### （5）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。

#### （6）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。

#### （7）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。

#### （8）递延所得税资产

在很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。

#### （9）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。

#### （10）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，预计合同亏损等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

## 27、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

**28、其他****六、税项****1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算	6%、11%、17%
营业税	应税收入	建筑业按 3%、房地产开发业及其他按 5%。
城市维护建设税	应纳流转税额	按地区级别分别适用 7%、5%、1%。
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	销售或转让房地产取得的增值额	30%-60%的超率累进税率

**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	1,249,205.09	829,674.93
银行存款	3,821,450,975.80	4,215,659,807.60
其他货币资金	7,805,739.95	7,945,111.67
合计	3,830,505,920.84	4,224,434,594.20
其中：存放在境外的款项总额	120,596.09	53,460.11

其他说明

无

## 2、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	641,161,091.60	95.02%	43,697,788.32	6.82%	597,463,303.28	527,287,510.16	93.99%	45,011,985.47	8.54%	482,275,524.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	33,616,656.25	4.98%	33,616,656.25	100.00%		33,716,656.25	6.01%	33,716,656.25	100.00%	
合计	674,777,747.85	100.00%	77,314,444.57		597,463,303.28	561,004,166.41		78,728,641.72		482,275,524.69

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			
	563,221,157.69	28,207,186.91	5.01%
1 年以内小计	563,221,157.69	28,207,186.91	5.01%
1 至 2 年	14,595,982.33	1,459,598.23	10.00%
2 至 3 年	18,049,847.22	2,707,477.08	15.00%
3 年以上	45,294,104.36	11,323,526.09	25.00%
合计	641,161,091.60	43,697,788.32	6.82%

确定该组合依据的说明：

以应收账款的账龄为信用风险特征划分组合。

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

**(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 6,284,190.79 元；本期收回或转回坏账准备金额 7,698,387.94 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（%）
深圳市地铁集团有限公司	非关联方	166,067,716.96	1年以内	24.61
深圳市交通运输委员会	非关联方	121,343,934.73	1年以内	17.98
深圳市前海开发投资控股有限公司	非关联方	56,637,116.92	1年以内	8.39
深圳机场综合开发公司	非关联方	30,059,000.23	1年以内	4.45
深圳市建筑工务署	非关联方	27,844,296.27	1年以内	4.13
合计	--	401,952,065.11	--	59.57

**3、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	91,661,982.70	89.49%	102,030,363.53	25.73%
1 至 2 年	5,317,407.28	5.19%	38,298,332.39	9.66%
2 至 3 年	2,368,506.82	2.31%	52,573,166.80	13.25%
3 年以上	3,076,823.56	3.00%	203,682,054.60	51.36%
合计	102,424,720.36	--	396,583,917.32	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

**(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（%）
深圳市联盈晟贸易有限公司	27,281,999.73	26.64
深圳市隆盛建筑工程有限公司	7,832,473.11	7.65
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	5,565,800.54	5.43
海南飞扬基础工程有限公司	4,756,500.00	4.64

中国石化销售有限公司广东深圳石油分公司	3,874,101.50	3.78
合计	49,310,874.88	48.14

其他说明：

无

#### 4、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	261,202,707.46	92.11%	10,541,495.13	4.04%	250,661,212.33	257,286,448.98	92.00%	9,024,412.12	3.51%	248,262,036.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	22,359,887.43	7.89%	22,359,887.43	100.00%		22,359,887.43	8.00%	22,359,887.43	100.00%	
合计	283,562,594.89	100.00%	32,901,382.56	11.60%	250,661,212.33	279,646,336.41	100.00%	31,384,299.55	11.22%	248,262,036.86

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			
	45,225,030.06	2,261,251.50	5.00%
1 年以内小计	45,225,030.06	2,261,251.50	5.00%
1 至 2 年	25,763,369.15	2,576,336.92	10.00%
2 至 3 年	8,203,763.33	1,230,564.50	15.00%
3 年以上	17,893,368.85	4,473,342.21	25.00%
合计	97,085,531.39	10,541,495.13	10.86%

确定该组合依据的说明：

以其他应收款的账龄为信用风险特征划分组合。

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

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	164,117,176.07	0	0
合计	164,117,176.07	0	0

确定该组合依据的说明：按照债务人信誉、款项性质、交易保障措施等划分组合。

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,517,083.01 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 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
押金	23,896,819.63	20,813,063.87
保证金	85,040,965.53	133,993,984.43
员工备用金	626,561.00	707,782.95
员工借款	6,266,648.40	4,639,065.52
外部单位往来款	142,299,763.95	93,308,725.90
物业专项维修资金	19,595,105.87	20,996,811.77
其他	5,836,730.51	5,186,901.97
合计	283,562,594.89	279,646,336.41

## （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
重庆两江新区开发投资集团有限公司	非关联方	23,121,632.92	1 至 2 年	8.15%	
南宁市建筑安装工程劳保办公室	非关联方	8,242,825.94	1 年以内	2.91%	

深圳高速公路股份有限公司	非关联方	7,830,000.00	1 年以内	2.76%	
江珠高速公路江门段有限公司	非关联方	5,490,000.00	1 年以内	1.94%	
深圳市梅观高速公路有限公司	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	1.76%	
合计	--	49,684,458.86	--	17.52%	

## 5、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	2,868,120.11	0.00	2,868,120.11	14,075,664.62		14,075,664.62
在产品	0.00	0.00	0.00			0.00
库存商品	48,405,265.08	0.00	48,405,265.08	3,364,086.16		3,364,086.16
周转材料	0.00	0.00	0.00			0.00
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00			0.00
建造合同形成的已完工未结算资产	773,693,758.51	0.00	773,693,758.51	592,411,139.09		592,411,139.09
代建项目管理成本	0.00	0.00	0.00	21,945,437.79		21,945,437.79
低值易耗品	216,358.19	0.00	216,358.19	210,425.19		210,425.19
完工开发产品	1,547,100,943.61	0.00	1,547,100,943.61	1,560,233,630.63		1,560,233,630.63
在建开发产品	3,340,859,877.32	39,179,095.64	3,301,680,781.68	3,139,008,377.97	39,179,095.64	3,099,829,282.33
拟开发土地	3,024,207,407.04	0.00	3,024,207,407.04	2,914,961,606.00		2,914,961,606.00
合计	8,737,351,729.86	39,179,095.64	8,698,172,634.22	8,246,210,367.45	39,179,095.64	8,207,031,271.81

### (2) 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	
原材料						0.00
在产品						0.00

库存商品						0.00
周转材料						0.00
消耗性生物资产						0.00
建造合同形成的 已完工未结算资 产						0.00
在建开发产品	39,179,095.64					39,179,095.64
合计	39,179,095.64					39,179,095.64

### (3) 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24,331.05万元。

### (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	15,275,991,212.63
累计已确认毛利	775,519,291.60
已办理结算的金额	15,277,816,745.72
建造合同形成的已完工未结算资产	773,693,758.51

其他说明：

无

## 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	55,937.65	7,675,118.74
城建税	223,118.77	537,258.10
教育费附加	95,622.33	282,318.63
地方教育费附加	63,748.26	171,367.54
土地增值税	2,406,995.37	2,131,016.82
堤围防护费	0.00	51,989.39
其他	0.00	1,329,332.44
合计	2,845,422.38	12,178,401.66

其他说明：

无

## 7、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：	837,310,366.23	26,529,935.19	810,780,431.04	1,083,482,489.91	26,529,935.19	1,056,952,554.72
按公允价值计量的	700,530,431.04	0.00	700,530,431.04	946,702,554.72		946,702,554.72
按成本计量的	136,779,935.19	26,529,935.19	110,250,000.00	136,779,935.19	26,529,935.19	110,250,000.00
合计	837,310,366.23	26,529,935.19	810,780,431.04	1,083,482,489.91	26,529,935.19	1,056,952,554.72

## (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	18,373,150.95			18,373,150.95
公允价值	700,530,431.04			700,530,431.04
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	511,617,960.07			511,617,960.07

## (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%	
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司	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	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	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	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	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	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	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	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	37,430,711.21			37,430,711.21	7,180,711.21			7,180,711.21	100.00%	
深圳市前海光大产业发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00					9.09%	
合计	136,779,935.19			136,779,935.19	26,529,935.19			26,529,935.19	--	

## 8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	265,214,533.68			-8,924,451.55						256,290,082.13	
中交天健(深圳)投资发展有限公司		9,000,000.00								9,000,000.00	
小计	265,214,533.68	9,000,000.00	0.00	-8,924,451.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	265,290,082.13	
合计	265,214,533.68	9,000,000.00	0.00	-8,924,451.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	265,290,082.13	

其他说明

无

## 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	1,534,268,378.69			1,534,268,378.69
2.本期增加金额	21,383,169.00			21,383,169.00
(1) 外购				0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				0.00
(3) 企业合并增加				0.00
3.本期减少金额	6,087,803.59			6,087,803.59
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出	6,087,803.59			6,087,803.59
4.期末余额	1,549,563,744.10			1,549,563,744.10
二、累计折旧和累计摊销				0.00
1.期初余额	441,142,942.59			441,142,942.59
2.本期增加金额	11,372,742.88			11,372,742.88

(1) 计提或摊销	11,372,742.88			11,372,742.88
3.本期减少金额	187,709.78			187,709.78
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出	187,709.78			187,709.78
4.期末余额	452,327,975.69			452,327,975.69
三、减值准备				0.00
1.期初余额				0.00
2.本期增加金额				0.00
(1) 计提				0.00
3、本期减少金额				0.00
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				0.00
4.期末余额				0.00
四、账面价值				0.00
1.期末账面价值	1,097,235,768.41			1,097,235,768.41
2.期初账面价值	1,093,125,436.10			1,093,125,436.10

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

## 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	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	108,359,121.70	265,717,200.09	37,267,065.73	44,534,714.18	455,878,101.70
2.本期增加金额	4,612,543.00	70,975.00	3,656,392.53	1,976,661.46	10,316,571.99
(1) 购置		70,975.00	3,656,392.53	1,976,661.46	5,704,028.99
(2) 在建工程转入	4,612,543.00				4,612,543.00

(3) 企业合并增加					0.00
3.本期减少金额	1,979,058.00	11,973,864.23	321,426.98	336,506.35	14,610,855.56
(1) 处置或报废	1,979,058.00	11,973,864.23	321,426.98	336,506.35	14,610,855.56
					0.00
4.期末余额	110,992,606.70	253,814,310.86	40,602,031.28	46,174,869.29	451,583,818.13
二、累计折旧					
1.期初余额	31,348,393.30	185,895,573.11	26,278,295.66	38,301,201.57	281,823,463.64
2.本期增加金额	13,255,385.21	9,021,538.97	2,772,304.61	2,203,280.09	27,252,508.88
(1) 计提	13,255,385.21	9,021,538.97	2,772,304.61	2,203,280.09	27,252,508.88
3.本期减少金额	535,994.88	11,973,864.23	321,426.98	331,850.32	13,163,136.41
(1) 处置或报废	535,994.88	11,973,864.23	321,426.98	331,850.32	13,163,136.41
					0.00
4.期末余额	44,067,783.63	182,943,247.85	28,729,173.29	40,172,631.34	295,912,836.11
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	66,924,823.07	70,871,063.01	11,872,857.99	6,002,237.95	155,670,982.02
2.期初账面价值	64,291,338.07	82,773,952.24	8,537,892.44	4,362,082.84	159,965,265.59

## 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	181,891,826.42		181,891,826.42	111,359,595.49		111,359,595.49
合计	181,891,826.42		181,891,826.42	111,359,595.49		111,359,595.49

## (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	889,420,000.00	111,359,595.49	70,532,230.93			181,891,826.42	20.45%	20.45%	6,697,791.94	2,806,418.99	7.30%	其他
合计	889,420,000.00	111,359,595.49	70,532,230.93			181,891,826.42	--	--	6,697,791.94	2,806,418.99	7.30%	--

## 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	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	115,713,933.32			58,731,280.00	174,445,213.32
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 购置					0.00
(2) 内部研发					0.00
(3) 企业合并增加					0.00
					0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置					0.00
				0.00	0.00
4.期末余额	115,713,933.32	0.00	0.00	58,731,280.00	174,445,213.32
二、累计摊销				0.00	
1.期初余额	22,688,668.24			45,366,317.62	68,054,985.86
2.本期增加金额	143,289.24	0.00	0.00	1,684,487.83	1,827,777.07

(1) 计提	143,289.24			1,684,487.83	1,827,777.07
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	
(1) 处置					
4.期末余额	22,831,957.48	0.00	0.00	47,050,805.45	71,710,540.00
三、减值准备				0.00	
1.期初余额				0.00	
2.本期增加金额				0.00	
(1) 计提				0.00	
3.本期减少金额				0.00	
(1) 处置					
				0.00	
4.期末余额				0.00	
四、账面价值					
1.期末账面价值	92,881,975.84	0.00	0.00	11,680,474.55	104,562,450.39
2.期初账面价值	93,025,265.08			13,364,962.38	106,390,227.46

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%。

### 13、商誉

#### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
武汉藏龙集团物 业管理有限公司		549,155.99				549,155.99
合计		549,155.99				549,155.99

### 14、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	6,184,260.23	1,519,623.32	1,679,717.46		6,024,166.09

场地租金	990,998.88				990,998.88
合计	7,175,259.11	1,519,623.32	1,679,717.46	0.00	7,015,164.97

其他说明

无

**15、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
坏账准备	93,980,040.17	23,495,010.04	93,877,154.32	23,469,288.58
存货跌价准备	27,405,460.44	6,851,365.11	27,405,460.44	6,851,365.11
长期投资减值准备	26,529,935.18	6,632,483.80	26,529,935.18	6,632,483.80
应付职工薪酬	26,221,092.80	6,555,273.20	26,349,259.56	6,587,314.89
预计负债				
预收售楼款	20,819,992.96	5,204,998.24	25,222,879.92	6,305,719.98
预提土地增值税	372,824,475.44	93,206,118.86	334,923,483.44	83,730,870.86
可税前弥补的经营亏损	10,998,589.48	2,749,647.37		
不可抵扣成本	140,819,872.15	35,204,968.04	123,636,086.48	30,909,021.62
合计	719,599,458.62	179,899,864.66	657,944,259.34	164,486,064.84

**(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
非同一控制企业合并资产评估增值	7,785,391.00	1,946,347.75	7,785,200.00	1,946,300.00
可供出售金融资产公允价值变动	682,157,280.09	170,539,320.02	924,590,413.60	231,147,603.39
合计	689,942,671.09	172,485,667.77	932,375,613.60	233,093,903.39

**(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	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
----	------------	------------	------------	------------

	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产		179,899,864.66		164,486,064.84
递延所得税负债		172,485,667.77		233,093,903.39

#### (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
可抵扣亏损	48,542,349.22	29,205,212.00
坏账准备	4,058,946.74	4,058,946.74
存货跌价准备	2,943,408.80	2,943,408.80
合计	55,544,704.76	36,207,567.54

#### (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
2016 年	14,352,115.24	14,352,115.24	
2017 年	7,188,045.09	7,188,045.09	
2018 年	7,837,944.52	7,837,944.52	
2019 年	13,769,622.93	13,769,622.93	
2020 年	62,674,530.73	73,673,120.21	
2021 年	88,347,138.36		
合计	194,169,396.87	116,820,847.99	--

其他说明：

无

## 16、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		4,300,000.00
保证借款	3,545,000,000.00	3,645,000,000.00
信用借款	295,000,000.00	495,000,000.00
合计	3,840,000,000.00	4,144,300,000.00

短期借款分类的说明：

无

**17、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	1,500,121,831.82	1,313,111,555.87
合计	1,500,121,831.82	1,313,111,555.87

**18、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	431,730,546.89	245,516,215.31
施工工程预收款	563,154,681.20	689,584,418.82
合计	994,885,228.09	935,100,634.13

**(2) 预收售楼款明细情况**

单位：元

项目	年初数	期末数	预计竣工时间	累计销售比例（%）
阳光天健城	2,938,741.81	1,572,082.76	已竣工	89.67
宝安时尚空间	4,039,800.00	5,380,276.19	已竣工	99.86
南宁天健·天健国际公馆	30,439,077.24	4,910,255.24	已竣工	87.02
南宁天健·天健商务大厦	18,540,988.00	8,103,027.00	已竣工	77.59
南宁天健·世纪花园	10,291,002.00	7,730,620.00	已竣工	88.56
广州天健上城阳光花园	103,978,807.90	126,301,798.00	已竣工	62.58
长沙天健壹平方英里	46,103,041.00	34,998,417.20	已竣工	75.68
香蜜二村	3,078,291.00	3,078,291.00	已竣工	
其他尾盘销售	3,446,537.46	2,555,442.89		
惠阳天健阳光花园	22,659,928.90	237,100,336.61	2016年12月	预售中
合计	245,516,215.31	431,730,546.89		

## 19、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	74,408,628.35	126,881,872.62	127,778,979.16	73,511,521.81
二、离职后福利-设定提存计划	12,208,530.11	14,555,959.18	10,118,404.87	16,646,084.42
三、辞退福利	7,164,137.37	762,185.00	1,455,640.42	6,470,681.95
合计	93,781,295.83	142,200,016.80	139,353,024.45	96,628,288.18

## (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	72,930,353.57	98,827,065.29	99,782,418.69	71,975,000.17
2、职工福利费		8,018,785.44	8,018,785.44	0.00
3、社会保险费		2,520,032.82	2,520,032.82	0.00
其中：医疗保险费		2,305,602.87	2,305,602.87	0.00
工伤保险费		104,601.69	104,601.69	0.00
生育保险费		175,168.33	175,168.33	0.00
4、住房公积金		15,149,827.72	15,149,827.72	0.00
5、工会经费和职工教育经费	1,478,274.78	2,366,161.35	2,307,914.49	1,536,521.64
合计	74,408,628.35	126,881,872.62	127,778,979.16	73,511,521.81

## (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		9,900,364.09	9,900,364.09	0.00
2、失业保险费		218,040.78	218,040.78	0.00
3、企业年金缴费	12,208,530.11	4,437,554.31		16,646,084.42
合计	12,208,530.11	14,555,959.18	10,118,404.87	16,646,084.42

其他说明：

无

**20、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,843,581.24	121,711.35
消费税	0.00	
营业税	20,739,920.91	57,913,658.97
企业所得税	74,384,356.88	118,497,584.19
个人所得税	1,173,557.13	458,892.64
城市维护建设税	978,676.46	3,141,106.39
教育费附加	190,370.98	1,356,836.16
地方教育费附加	142,481.91	704,406.46
土地增值税	310,707,172.60	285,004,312.35
房产税	1,298,206.10	1,782,966.68
契税	8,623,140.31	
其他	4,602,324.41	5,524,641.36
合计	430,683,788.93	474,506,116.55

其他说明：

无

**21、应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,304,930.00	127,420.54
企业债券利息	6,719,718.18	547,499.88
合计	8,024,648.18	674,920.42

**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	1,046,495,832.37	1,028,821,556.58
合计	1,046,495,832.37	1,028,821,556.58

**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		584,800,000.00
一年内到期的应付债券	180,000,000.00	180,000,000.00
合计	180,000,000.00	764,800,000.00

其他说明：

无

**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
质押借款	320,000,000.00	320,000,000.00
抵押借款	526,375,180.00	596,278,000.00
保证借款	831,200,000.00	140,200,000.00
信用借款	295,000,000.00	298,000,000.00
合计	1,972,575,180.00	1,354,478,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

公司长期借款的年利率区间为4.75-6.05%

**25、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	9,886,028.79	10,026,370.00
合计	9,886,028.79	10,026,370.00

其他说明：

无

**26、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	--

其他说明：

无

**27、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	855,561,097.00			342,224,438.00		342,224,438.00	1,197,785,535.00

其他说明：

本期资本公积转增股本，股本增加。

**28、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）	2,572,077,434.58		342,224,438.00	2,229,852,996.58
其他资本公积	50,992,529.93			50,992,529.93
合计	2,623,069,964.51		342,224,438.00	2,280,845,526.51

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积转增股本，资本公积减少。

**29、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	699,046,950.17	-86,092,123.68	117,255,757.37	-21,523,030.92	-181,824,850.13	0.00	517,222,100.04
可供出售金融资产公允价值	693,442,810.20	-86,092,123.68	117,255,757.37	-21,523,030.92	-181,824,850.13		511,617,960.07

变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							0.00
现金流量套期损益的有效部分							0.00
外币财务报表折算差额	5,604,139.97						5,604,139.97
其他综合收益合计	699,046,950.17	-86,092,123.68	117,255,757.37	-21,523,030.92	-181,824,850.13		517,222,100.04

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

### 30、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	266,707,263.08			266,707,263.08
任意盈余公积	215,474,914.00			215,474,914.00
合计	482,182,177.08			482,182,177.08

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

### 31、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	1,501,469,414.00	
调整后期初未分配利润	1,501,469,414.00	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	177,447,859.89	
应付普通股股利	171,112,219.40	
期末未分配利润	1,507,805,054.48	

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。

**32、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	2,419,161,227.81	1,934,820,511.13	2,738,202,391.67	2,152,203,528.38
合计	2,419,161,227.81	1,934,820,511.13	2,738,202,391.67	2,152,203,528.38

**33、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	69,912,400.17	106,889,279.09
城市维护建设税	5,246,748.49	7,199,271.81
教育费附加	3,767,731.53	3,073,197.51
地方性教育费附加		2,048,798.34
土地增值税	76,721,872.20	62,342,481.13
堤围费及其他	1,799,593.33	7,337,467.58
合计	157,448,345.72	188,890,495.46

其他说明：

无

**34、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	4,832,236.18	8,527,937.42
职工薪酬	3,987,611.96	4,242,837.52
销售代理费	4,709,219.79	8,340,869.34
其他	5,640,467.44	5,108,157.85
合计	19,169,535.37	26,219,802.13

其他说明：

无

**35、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	41,354,062.16	34,941,764.42
折旧费	2,772,355.30	4,326,320.93
办公费	3,567,771.59	3,190,647.54
资产摊销	600,409.94	244,864.98
研发费用	1,624,779.23	5,857,592.35
业务招待费	684,554.41	2,505,286.23
税费	5,368,726.89	2,087,352.87
租赁费	3,848,748.90	4,411,647.34
聘请中介机构费	2,466,604.73	2,030,565.00
其他	10,545,055.00	10,257,866.68
合计	72,833,068.15	69,853,908.34

其他说明：

无

**36、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	164,683,759.89	87,978,920.45
减：利息收入	14,901,154.45	8,789,043.08
减：利息资本化金额	52,775,388.95	57,146,874.63
汇兑损益	-11,076.61	234.75
其他	253,201.66	812,187.50
合计	97,249,341.54	22,855,424.99

其他说明：

无

**37、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	399,960.86	4,058,644.19
合计	399,960.86	4,058,644.19

其他说明：

无

### 38、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-8,924,451.55	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,419,344.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益	129,895,330.80	
合计	120,970,879.25	1,419,344.16

其他说明：

无

### 39、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
非流动资产处置利得合计	784,348.88	8,300.00	784,348.88
其中：固定资产处置利得	784,348.88	8,300.00	784,348.88
无形资产处置利得			0.00
债务重组利得			0.00
非货币性资产交换利得			0.00
接受捐赠			0.00
政府补助	1,431,879.90	66,420.00	1,431,879.90
罚款及违约金收入	1,085,374.56	965,584.00	1,085,374.56
其他	585,106.38	9,365,833.96	1,585,106.38
合计	3,886,709.72	10,406,137.96	3,886,709.72

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊 补贴	本期 发生金额	上期 发生金额	与资产相关/ 与收益相关
2016 年省科 技发展专项 奖励		补助	因研究开发、 技术更新及 改造等获得 的补助	否		200,000.00		与收益相关
楼宇扶持奖	南宁市青秀	奖励	因从事国家	否		50,000.00		与收益相关

励资金	区楼宇办		鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）					
最美阳台奖	深圳市龙岗城市管理局	奖励		否		5,000.00		与收益相关
清洁生产审核费用支持及专项奖励	深圳市福田区国库支付中心	奖励	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	否		130,000.00		与收益相关
社保补贴		补助		否		29,079.90		与收益相关
美丽南空改造工作先进单位奖励金		奖励		否		17,800.00		与收益相关
深圳市市长质量奖提名奖励	深圳市市场和质量管理委员会	奖励		否		1,000,000.00		与收益相关
旅游营销补贴		补助		否			66,420.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	1,431,879.90	66,420.00	--

其他说明：

无

#### 40、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	
其中：固定资产处置损失		661.09	0.00
无形资产处置损失		661.09	0.00
债务重组损失			0.00
非货币性资产交换损失			0.00
对外捐赠			0.00

赔偿支出		334,690.00	0.00
罚款支出	18,063.37	100,000.00	18,063.37
其他	143,308.91		143,308.91
合计	296,372.28	435,351.09	296,372.28

其他说明：

无

#### 41、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	100,201,357.47	70,651,546.67
递延所得税费用	-15,413,799.82	-5,907,333.71
合计	84,787,557.65	64,744,212.96

##### (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	261,801,681.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	65,450,420.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,749,647.37
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	22,086,784.59
所得税费用	84,787,557.65

其他说明

无

#### 42、其他综合收益

详见附注 29。

#### 43、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	141,794,365.74	23,849,640.52
利息收入	14,901,154.45	8,789,043.08
其他	3,102,360.84	
合计	159,797,881.03	32,638,683.60

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (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	49,587,657.86	58,986,227.68
工程质保金、履约保证金、保函押金	157,892,216.05	76,722,751.06
往来		
盐田河诉讼款		33,389,637.41
其他	296,372.28	
合计	207,776,246.19	169,098,616.15

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付分红派息手续费及登记费	735,056.20	
合计	735,056.20	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 44、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	177,014,124.08	220,766,506.25
加：资产减值准备	399,960.86	4,058,644.19

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,625,251.76	36,525,503.71
无形资产摊销	1,827,777.07	3,056,483.34
长期待摊费用摊销	1,679,717.46	1,721,919.96
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）	-784,348.88	-7,638.91
财务费用（收益以“-”号填列）	112,161,572.60	31,644,468.07
投资损失（收益以“-”号填列）	-120,970,879.25	-1,419,344.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-15,413,799.82	5,907,333.71
存货的减少（增加以“-”号填列）	-491,141,362.41	256,211,051.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	175,158,045.75	-184,791,225.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	282,062,560.10	-735,903,785.34
经营活动产生的现金流量净额	160,618,619.32	-362,230,083.43
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	3,824,886,911.79	1,871,416,551.30
减：现金的期初余额	4,218,826,017.06	2,135,349,607.65
现金及现金等价物净增加额	-393,939,105.27	-263,933,056.35

## （2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	308,557.67
其中：	--
武汉藏龙集团物业管理有限公司	308,557.67
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	308,557.67

其他说明：

## （3）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,824,886,911.79	4,218,826,017.06
其中：库存现金	1,249,205.09	829,674.93
可随时用于支付的银行存款	3,821,450,976.00	4,215,659,807.60
可随时用于支付的其他货币资金	2,186,730.90	2,336,534.53
三、期末现金及现金等价物余额	3,824,886,911.79	4,218,826,017.06

其他说明：

无

#### 45、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	5,619,009.05	不得随时支取
存货	1,369,981,924.19	用于长期借款抵押
应收账款	192,684,025.96	用于长期借款质押
可供出售金融资产	505,206,504.00	用于应付债券的反担保质押
投资性房地产	76,967,156.80	用于长期借款抵押
持有的子公司股权质押	21,412,857.10	用于协议履行质押
合计	2,171,871,477.10	--

其他说明：

无

#### 46、外币货币性项目

##### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港币	442,302.15	0.8516	376,664.51

其他说明：

无

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
武汉藏龙集团物业管理有限公司	2016年06月16日	600,000.00	100.00%	收购	2016年06月16日	取得控制权	258,645.28	-96,428.62

其他说明：

无

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	武汉藏龙集团物业管理有限公司
--现金	600,000.00
合并成本合计	600,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	50,844.01
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	549,155.99

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	武汉藏龙集团物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	382,632.45	382,632.45
货币资金	291,442.33	291,442.33
应收款项	620.00	620.00

存货	37,847.04	37,847.04
固定资产	52,723.08	52,723.08
负债：	331,788.44	331,788.44
应付款项	212,180.76	212,180.76
其他应付款	119,607.68	119,607.68
净资产	50,844.01	50,844.01
减：少数股东权益	0.00	0.00
取得的净资产	50,844.01	50,844.01

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据收购基准日的评估报告确定。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

#### （4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

## 2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司所属子公司深圳市车之健联合投资有限公司本期已办理工商注销登记，自2016年6月不再纳入公司合并报表合并范围。

## 九、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	深圳	深圳	龙岗区房地产开发、商品房销售	10.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得

公司			等			
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	60.00%		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

司						
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
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	汽车零部件、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

深圳市深车联合投资有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业、自有物业租赁、汽车销售		98.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
南宁市天健城房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发经营		60.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
天健世同置业（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发、物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天珺房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉藏龙集团物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市深车联合投资有限公司	2.00%			2,800,000.00
南宁市天健城房地产开发有限公司	40.00%	-433,735.80		41,542,052.20

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

## （3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市深车联合投资有限公司	2,067,32	380,656.	2,067,70	1,997,00		1,997,00	2,070,26		2,070,26	1,950,03		1,950,03
	3,016.02	39	3,672.41	1,646.10		1,646.10	5,064.99		5,064.99	7,058.33		7,058.33

南宁市天健城房地产开发有限公司	1,246,317,664.85	607,987.25	1,246,925,652.10	1,068,413,586.65	80,000,000.00	1,148,413,586.65	1,124,889,736.14	70,656.67	1,124,960,392.81	1,043,859,966.03	1,043,859,966.03
-----------------	------------------	------------	------------------	------------------	---------------	------------------	------------------	-----------	------------------	------------------	------------------

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市深车联合投资有限公司		-49,525,980.35		-4,575,754.90				
南宁市天健城房地产开发有限公司		-588,361.33		-126,314,156.69		-895,621.57		-906,216,873.10

其他说明：

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司*①	上海	上海市奉贤区	房地产开发、工程建设		40.00%	权益法
中交天健（深圳）投资发展有限公司	深圳	深圳市宝安区	围填海项目的投资建设；城市基础设施、市政公用设施、水利水务设施的投资建设；土地整理；物业经营与管理等	45.00%		权益法

注①：2015年9月17日，本公司所属子公司天健置业（上海）有限公司以挂牌价格 26,500 万元在上海联合产权交易所公开摘牌受让上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 40% 股权。

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	中交天健（深圳）投资发展有限公司	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	中交天健（深圳）投资发展有限公司
流动资产	1,699,612,388.01	19,659,588.75	1,700,872,813.91	
非流动资产	14,351,039.93	335,444.00	8,025,260.82	
资产合计	1,713,963,427.94	19,995,032.75	1,708,898,074.73	
流动负债	598,318,530.44	0.00	634,219,004.62	
非流动负债	700,292,788.09	0.00	637,015,831.81	
负债合计	1,298,611,318.53	0.00	1,271,234,836.43	
少数股东权益	0.00		0.00	
归属于母公司股东权益	415,352,109.41	19,995,032.75	437,663,238.30	
按持股比例计算的净资产份额	166,140,843.76	8,997,764.74	175,065,295.30	
调整事项		0.00		
对联营企业权益投资的账面价值	256,290,082.13	9,000,000.00	265,214,533.70	
营业收入	0.00	0.00	0.00	
净利润	-22,311,128.89	-4,967.25	-3,351,271.50	
综合收益总额	-22,311,128.89	-4,967.25	-3,351,271.50	

其他说明

## 十、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	--	--	--	--
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				0.00

1.交易性金融资产				0.00
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资				0.00
（3）衍生金融资产				0.00
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				0.00
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资				0.00
（二）可供出售金融资产	700,530,431.04			700,530,431.04
（1）债务工具投资				0.00
（2）权益工具投资	700,530,431.04			700,530,431.04
（3）其他				0.00
（三）投资性房地产				0.00
1.出租用的土地使用权				0.00
2.出租的建筑物				0.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				0.00
（四）生物资产				0.00
1.消耗性生物资产				0.00
2.生产性生物资产				0.00
持续以公允价值计量的资产总额	700,530,431.04			700,530,431.04
（五）交易性金融负债				0.00
其中：发行的交易性债券				0.00
衍生金融负债				0.00
其他				0.00
（六）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				0.00
持续以公允价值计量的负债总额				0.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 十一、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		23.47%	23.47%

本企业的母公司情况的说明

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会另通过其全资子公司深圳市远致投资有限公司间接持股 16.10%，为本公司的最终控制方。

本企业最终控制方是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九、1、在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营安排或联营企业中的权益。

### 4、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	2015 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 24 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	3,565,678.34	2,526,517.92

### 5、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
	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

## 十二、承诺及或有事项

### 1、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

##### 1.1.1 担保事项:

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
深圳市市政工程总公司	农行东部支行贷款	2015.07.21至2016.07.20	10,000.00
深圳市市政工程总公司	农行东部支行贷款	2015.08.14至2016.08.14	10,000.00
深圳市市政工程总公司	农行东部支行贷款	2016.03.30至2017.03.29	5,000.00
深圳市市政工程总公司	建行田背支行贷款	2015.08.03至2017.08.02	10,000.00
深圳市市政工程总公司	建行田背支行贷款	2015.08.31至2017.08.02	22,000.00
深圳市市政工程总公司	北京银行深圳分行贷款	2016.01.27至2017.01.27	20,000.00
深圳市市政工程总公司	工商深圳湾支行贷款	2015.09.01至2016.08.31	9,500.00
深圳市市政工程总公司	中行福田支行贷款	2015.09.15至2016.09.15	20,000.00
深圳市市政工程总公司	中行福田支行贷款	2015.10.13至2016.10.13	10,000.00
深圳市市政工程总公司	中行福田支行贷款	2015.10.14至2016.10.14	10,000.00
深圳市市政工程总公司	民生银行深圳分行贷款	2015.07.30至2016.07.30	10,000.00
深圳市市政工程总公司	民生银行深圳分行贷款	2015.10.15至2016.10.15	10,000.00
深圳市市政工程总公司	招行福田支行贷款	2015.08.07至2016.08.07	10,000.00
深圳市市政工程总公司	招行福田支行贷款	2015.10.14至2016.10.14	10,000.00
深圳市市政工程总公司	招行福田支行贷款	2016.03.11至2017.01.25	20,000.00
深圳市市政工程总公司	招行福田支行贷款	2016.06.24至2019.06.21	20,000.00
深圳市市政工程总公司	交行中心区支行贷款	2015.09.02至2018.08.28	9,900.00
深圳市市政工程总公司	交行中心区支行贷款	2015.10.12至2018.09.19	19,800.00
深圳市市政工程总公司	交行中心区支行贷款	2015.10.14至2018.09.19	9,900.00
深圳市市政工程总公司	兴业银行皇岗支行贷款	2015.07.24至2016.07.20	10,000.00
深圳市市政工程总公司	兴业银行皇岗支行贷款	2015.10.14至2016.07.20	15,000.00
深圳市市政工程总公司	东亚银行深圳分行	2015.08.12至2016.08.12	10,000.00
深圳市市政工程总公司	东亚银行深圳分行	2015.10.12至2016.10.12	20,000.00
深圳市市政工程总公司	浦发银行深圳分行贷款	2015.10.14至2018.10.14	11,760.00
深圳市市政工程总公司	农发行深圳分行贷款	2016.05.31至2017.05.26	15,000.00
深圳市市政工程总公司	农发行深圳分行贷款	2016.06.24至2017.05.26	15,000.00
深圳市市政工程总公司	国开行深圳分行贷款	2016.6.29至2017.06.28	20,000.00
南宁市天健城房地产开发实业有限公司	中行广西南宁支行贷款	2016.5.20至2017.11.20	8,000.00

南宁市天健房地产开发有限公司	东亚银行南宁分行贷款	2016.01.15至2019.12.24	6,024.20
南宁市天健房地产开发有限公司	东亚银行南宁分行贷款	2016.02.01至2019.12.24	115.40
南宁市天健房地产开发有限公司	东亚银行南宁分行贷款	2016.04.28至2019.12.24	600.00
南宁市天健房地产开发有限公司	东亚银行南宁分行贷款	2016.04.28至2019.12.24	2,485.00
南宁市天健房地产开发有限公司	民生银行南宁分行贷款	2016.01.28至2018.12.28	1,499.00
南宁市天健房地产开发有限公司	民生银行南宁分行贷款	2016.04.26至2018.12.28	800.00
南宁市天健房地产开发有限公司	民生银行南宁分行贷款	2016.05.31至2018.12.28	1,501.00
合 计			383,884.60

1.1.2 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至2016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	工行深圳湾支行	按揭款付清日	373.21
天然居	建行田背支行	按揭款付清日	175.01
天健世纪花园	建行田背支行	按揭款付清日	72.16
香蜜三村	工行深圳湾支行	按揭款付清日	11.48
天健名苑	工行深圳湾支行	按揭款付清日	636.58
天健现代城	工行深圳湾支行	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承购人取得房产证日	93.51
芙蓉盛世二期	各家银行	按揭款付清日	8,553.00
国际公馆	各家银行	按揭款付清日	25,129.50
商务大厦	各家银行	按揭款付清日	8,962.80
世纪花园	各家银行	按揭款付清日	46,099.10
广州天健上城花园	各家银行	按揭款付清日	91,040.90
惠州阳光花园（一期）	各家银行	办妥抵押登记手续	12,478.00
合 计			193,625.25

1.1.3 本公司为所属全资子公司办理各类工程保函提供担保余额为94,815.71万元。

## 1.2 抵押事项

1.2.1 本公司下属公司天健置业（上海）有限公司向中国工商银行股份有限公司上海临港支行提供在建开发产品抵押，取得长期借款限额40,000万元，截至2016年6月30日已发放贷款31612.918万元，抵押期限2015年07月17日至2018年07月16日。

1.2.2 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2016年6月30日，贷款金额已偿还但未完成抵押解除手续。

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

1.2.3 本公司下属公司南宁市天健房地产开发有限公司向东亚银行股份有限公司南宁分行提供土地

使用权和在建开发产品抵押，取得长期借款限额53,000万元，截至2016年6月30日已发放贷款9224.6万元，土地使用权抵押期限为2015年12月25日至2019年12月24日，在建开发产品于预售许可证办理前解除抵押。

本公司下属公司南宁市天健房地产开发有限公司向民生银行股份有限公司南宁分行提供土地使用权和在建开发产品抵押，取得长期借款限额20,000万元，截至2016年6月30日已发放贷款3800万元，土地使用权抵押期限为2015年12月28日至2018年12月28日，在建开发产品于预售许可证办理前解除抵押。

1.2.4 本公司下属公司南宁市天健城房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司广西区支行提供土地使用权和在建开发产品抵押，取得长期借款限额20,000万元，截至2016年6月30日已发放贷款8000万元，土地使用权抵押期限为2016年5月20日至2017年11月20日，在建开发产品于预售许可证办理前解除抵押。

### 十三、资产负债表日后事项

2016年8月，公司与中国二十冶集团有限公司、深圳市龙岗区投资控股有限公司共同出资成立中治天健（深圳）投资发展有限公司，注册资本为10,000万元，其中：天健占比40%，其余两家各30%。

### 十四、其他重要事项

#### 1、其他

(1) 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

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

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

截至2016年6月30日，发行的该票据余额为1.8亿元。

(2) 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2016年6月30日，该质押事项尚未解除。

(3) 拟收购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深圳市粤通建设工程有限公司（以下简称“粤通公司”）100%的股权，截至财务报表报出日，本公司已完成法律尽职调查并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，目前主要工作是与转让方一道，加快完善转让范围内相关资产的权属关系。

## 十五、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	120,286,678.37	98.92%	6,639,531.29	5.52%	113,647,147.08	4,395,451.09	77.00%	850,207.11	19.34%	3,545,243.98
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	1.08%	1,315,430.74	100.00%		1,315,430.74	23.00%	1,315,430.74	100.00%	
合计	121,602,109.11	100.00%	7,954,962.03		113,647,147.08	5,710,881.83	100.00%	2,165,637.85		3,545,243.98

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			
	117,086,708.18	5,839,538.74	4.99%
1 年以内小计	117,086,708.18	5,839,538.74	4.99%
3 年以上	3,199,970.19	799,992.55	25.00%
合计	120,286,678.37	6,639,531.29	5.52%

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应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

## （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 5,789,324.18 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 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
------	---------	------

## （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	119,203,675.00	1年以内	98.03%
惠州淡水世纪花园大酒店	非关联方	1,315,430.74	3年以上	1.08%
自然人（租金应收款）	非关联方	303,580.00	1年以内	0.25%
自然人（租金应收款）	非关联方	281,702.91	1年以内	0.23%
自然人（租金应收款）	非关联方	119,965.00	1年以内	0.10%
合计	--	121,224,353.65	--	99.69%

## 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	0.46%	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	4,152,939,502.18	98.82%	194,620.24	0.01%	4,152,744,881.94	2,895,936,373.63	99.37%	191,525.82	0.01%	2,895,744,878.11
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	0.17%	4,806,795.68	100.00%	
合计	4,171,230,433.86	100.00%	18,485,551.92		4,152,744,881.94	2,914,227,305.31	100.00%	18,482,457.50		2,895,744,878.11

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
广东海外建设发展有限公司	13,484,136.00	13,484,136.00	100.00%	3 年以上，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			
	2,467,836.96	123,391.85	5.00%
1 年以内小计	2,467,836.96	123,391.85	5.00%
1 至 2 年	128,088.92	12,808.89	10.00%
2 至 3 年	56,130.00	8,419.50	15.00%
3 年以上	200,000.00	50,000.00	25.00%
合计	2,852,055.88	194,620.24	

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款中无风险组合账面余额为4,150,087,446.30元。

## （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 3,094.42 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 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
员工借款	172,102.70	15,000.00
内部往来款	4,167,642,450.36	2,910,772,661.13
外部单位往来款	3,415,880.80	3,439,644.18

合计	4,171,230,433.86	2,914,227,305.31
----	------------------	------------------

## (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
深圳市深车联合投资有限公司	往来款	913,990,286.10	累计滚动发生	21.91%	
南宁市天健房地产开发有限公司	往来款	747,670,277.48	累计滚动发生	17.92%	
广州市天健兴业房地产开发有限公司	往来款	696,176,655.46	累计滚动发生	16.69%	
天健世同置业(上海)有限公司	往来款	242,559,649.18	累计滚动发生	5.82%	
天健置业(上海)有限公司	往来款	227,154,710.24	累计滚动发生	5.45%	
合计	--	2,827,551,578.46	--	67.79%	

## 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	1,623,883,911.00	13,161,000.00	1,610,722,911.00
对联营、合营企业投资	9,000,000.00		9,000,000.00			
合计	1,632,883,911.00	13,161,000.00	1,619,722,911.00	1,623,883,911.00	13,161,000.00	1,610,722,911.00

## (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
深圳市市政工程总公司	608,000,000.00			608,000,000.00		
深圳市天健房地产开发实业有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		

长沙市天健房地产开发有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
南宁市天健房地产开发有限公司	73,500,000.00			73,500,000.00		
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
海南天健威斯特酒店有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
深圳市天健房地产置业评估有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	1,080,000.00			1,080,000.00		
广东海外建设发展有限公司	13,161,000.00			13,161,000.00		13,161,000.00
深圳市天健涂料科技开发有限公司	30,642,911.00			30,642,911.00		
广州天健兴业房地产开发有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
深圳市天健工程技术有限公司	8,000,000.00			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		
深圳市天健物业管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
合计	1,623,883,911.00			1,623,883,911.00		13,161,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											

二、联营企业											
中交天健 (深圳) 投资发展 有限公司		9,000,000.00									9,000,000.00
小计		9,000,000.00									9,000,000.00
合计		9,000,000.00									9,000,000.00

### (3) 其他说明

## 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	118,432,091.37	24,674,398.39	45,406,435.29	8,774,425.38
合计	118,432,091.37	24,674,398.39	45,406,435.29	8,774,425.38

其他说明：

无

## 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	152,114,143.66	
合计	152,114,143.66	

## 十六、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	130,679,679.68	处置可供出售金融资产及固定资产产生的收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,431,879.90	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	100,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,374,108.66	
减：所得税影响额	33,396,417.06	
合计	100,189,251.18	--

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	2.92%	0.1481	0.1481
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.27%	0.0645	0.0645

## 3、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

### （2）同时按照境外会计准则与按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

## 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。