



深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年半年度报告

（公告编号：2023-55）

2023 年 8 月 22 日



## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人宋扬、主管会计工作负责人王超及会计机构负责人肖文声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”中“公司面临的风险和应对措施”的有关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	9
第四节 公司治理 .....	27
第五节 环境和社会责任 .....	30
第六节 重要事项 .....	32
第七节 股份变动及股东情况 .....	39
第八节 优先股相关情况 .....	43
第九节 债券相关情况 .....	44
第十节 财务报告 .....	48

## 备查文件目录

- （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）报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （三）在其他证券市场公布的半年度报告。

## 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
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
特区建工集团	指	深圳市特区建工集团有限公司
市政总公司	指	深圳市市政工程总公司
天健地产集团	指	深圳市天健地产集团有限公司
天健城市服务公司	指	深圳市天健城市服务有限公司
资本运营集团	指	深圳市资本运营集团有限公司
高新投	指	深圳市高新投集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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	宋扬		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表	法律事务代表
姓名	刘丽梅	俞小洛	邱嘉瑜
联系地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1910	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1707
电话	(0755) 82555946	(0755) 82555946	(0755) 83258049
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006	(0755) 83990006
电子信箱	liulimei@tagen.cn	yuxiaoluo@tagen.cn	qiujiayu@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、电子信箱等在报告期是否变化

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、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 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

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需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）	12,795,202,898.54	8,278,518,845.72	54.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	933,438,765.02	1,278,325,545.76	-26.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	908,220,545.06	1,257,879,860.49	-27.80%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,102,710,186.82	-5,482,865,148.49	156.59%
基本每股收益（元/股）	0.4829	0.6675	-27.66%
稀释每股收益（元/股）	0.4829	0.6675	-27.66%
加权平均净资产收益率	8.21%	9.64%	-1.43%
	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）	67,117,989,308.45	69,205,706,634.54	-3.02%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,054,331,417.43	13,714,273,879.73	2.48%

#### 五、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。

#### 六、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
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	9,508,067.06	主要为收到的建筑业稳增长奖励等各项政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	16,197,665.28	主要为收到的股票分红款等

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,348,700.77	主要为收到的违约金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,640,874.08	主要为个税手续费返还、增值税加计扣除等
减：所得税影响额	6,850,427.10	
少数股东权益影响额（税后）	626,660.13	
合计	25,218,219.96	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。



## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### (一) 市场环境分析

##### 1、宏观经济环境

2023 年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是实施“十四五”规划承上启下的重要一年。今年以来，国民经济持续恢复、总体回升向好，为实现全年经济社会发展目标打下良好基础。上半年国内生产总值 593,034 亿元，同比增长 5.5%，全国固定资产投资 243,113 亿元，同比增长 3.8%。

##### 2、行业格局和趋势

建筑业是国民经济的支柱产业，是贯彻落实新发展理念的重要载体。国家审议通过《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》，要求在超大城市积极盘活城市低效和闲置资源，加快“平急两用”公共基础设施建设，推动城市建设内涵进一步延伸；深圳成为全国首个基础设施高质量发展试点城市，发布《深圳市数字孪生先锋城市建设行动计划（2023）》，为建筑数字化转型升级指明发展方向。

中央提出要适应中国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。未来，房地产市场重点将从增量转向存量，加快完善住房保障体系，推进城中村改造成为发展着力点，紧跟政策趋势、精细化投资决策、高效率运营管理成为房地产企业制胜的关键。

#### (二) 公司主营业务情况

报告期内，公司各主营业务板块情况如下：

##### 1、城市建设

公司城市建设业务涵盖市政道路、市政管网、桥梁隧道等城市基础设施，水环境、园林绿化等工程，工业与民用建筑工程、土石方、地基与基础工程等建筑工程，轨道交通工程等领域。公司拥有市政公用工程施工总承包特级资质，拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机电安装、水利水电等施工资质，工程建设能力逐年提升。公司践行新发展理念，持续推进建筑工业化、数字化、智能化、绿色化升级，加快建造方式转变，着力提升项目建设品质。

##### 2、综合开发

公司具有自主施工、开发、运营、服务全产业链，拥有房地产开发一级资质。综合开发业务起步于 1988 年，累计开发项目总建筑面积 800 多万平方米。重点布局深圳、广州、上海、成都、南宁、长沙、苏州、惠州、东莞等城市，产品涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等业态。近年来，公司持续推动开发周期提速，加大营销力度，优化城市布局，着力提升综合开发能力。

##### 3、城市服务

公司城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务、物业服务等方面。近年来，持续推动落实标准化、精细化、智慧化养护，持续加大养护设备投入，提高机械化养护水平。优化代建业务团队能力；自主培养了一支具有棚户区改造全过程服务能力的专业队伍。持续提升产业园区、商业综合体、写字楼等商业运营策划和导入能力，推进生态园区、创意街区等业务发展。积极探索“物业城市”新商业模式，为城市管理、基础设施养护、物业管理、停车场管理、社区养老、社区资产管理等公共空间、公共资源、公共项目提供全流程专业化、精细化、智慧化的“管理+服务+运营服务”，着力提升品牌运营能力，打造了“天健蜜堂”“天健蜜厨”“亲蜜家公寓”等蜜系列品牌。

##### 4、企业资质

报告期内，公司拥有各类资质 120 项。主要资质情况如下：

序号	企业名称	总承包资质	增强总承包资质竞争力的专业承包资质
1	深圳市市政工程总公司	市政公用工程施工总承包特级	桥梁工程专业承包一级
2			隧道工程专业承包一级
3			环保工程专业承包一级
4		公路工程施工总承包一级	公路路面工程专业承包一级
5			公路路基工程专业承包一级
6			地基基础工程专业承包一级
7		建筑工程施工总承包一级	建筑机电安装工程专业承包一级
8			防水防腐保温工程专业承包一级
9			地基基础工程专业承包一级
10			建筑装修装饰工程专业承包一级
11	深圳市天健第三建设工程 有限公司	市政公用工程施工总承包一级	城市及道路照明工程专业承包一级
12			地基基础工程专业承包一级
13		建筑工程施工总承包一级	建筑装饰装修工程专业承包一级
14			建筑机电安装工程专业承包一级
15			古建筑工程专业承包一级
16			消防设施工程专业承包二级
17		钢结构工程专业承包二级	
18		机电工程施工总承包一级	
19	深圳市粤通建设工程有限 公司	市政公用工程施工总承包一级	机场场道工程专业承包二级
20			公路交通工程（限公路安全设施分项）专业承包二级
21			桥梁工程专业承包二级
22			环保工程专业承包三级
23			地质灾害施工丙级
24		建筑工程施工总承包一级	
25	深圳市天健坪山建设工程 有限公司	市政公用工程施工总承包一级	地基基础工程专业承包一级
26			电子与智能化工程专业承包二级
27			环保工程专业承包三级
28			起重设备安装工程专业承包三级
29		建筑工程施工总承包一级	建筑装修装饰工程专业承包一级
30			建筑机电安装工程专业承包一级
31			消防设施工程专业承包二级
32			防水防腐保温工程专业承包二级
33		电力工程施工总承包一级	输变电工程专业承包三级
34			承装（修、试）电力设施许可证三级
35	深圳市光明建工第一建设 工程有限公司	市政公用工程施工总承包一级	
36		建筑工程施工总承包一级	洁净工程一级
37	深圳市深汕建工集团有限 公司	市政公用工程施工总承包一级	环保工程专业承包三级

38	广东骏喆建筑工程有限公司	市政公用工程施工总承包一级	
39	广东深汕建设有限公司	建筑工程施工总承包一级	
40	深圳市天健建工有限公司	建筑工程施工总承包一级	

### （三）公司管理回顾

报告期内，城市建设板块营业收入 62.24 亿元，同比增长 34.79%；综合开发板块销售收入 68.04 亿元，同比增长 79.43%；城市服务板块营业收入 8.19 亿元，同比增长 28.14%。

**1.工程履约稳步提升。**对在建项目进行分类分级管控，通过开展项目管理策划、开发施工项目进度管理系统等举措，不断提升履约标准化水平。市政总公司、坪山建设公司通过“国家高新技术企业”认定，坪山建设公司获广东省城市道路智慧建造工程技术研究中心科创平台认定。

**2.综合开发提质增效。**天健地产集团半年度房地产销售业绩进入全国房企百强。成都麓湖天境项目 4 个月实现住宅清盘，12 个月现金流回正；前海悦湾府项目位列 1-6 月深圳商品住宅销售业绩前列。聚焦品质优化管控，持续推进悦系、和系住宅产品标准化研发。梳理住宅交付质量通病，落实交付联合验收。启动科技住宅体系搭建。

**3.城市服务升级拓新。**全国在管物业项目面积约 2900 万平方米，6 个物业城市项目面积达 100 平方公里。天健云途龙岗项目开园，并作为全国首个“数字建造 BIM 设计”产业园承接文博会分会场；新增天健蜂巢龙岗云途公寓、天健亲蜜家大芬公寓。城市服务公司首次中标光明区域玉塘街道物业城市项目，并在政府物业、水务管养、家庭生活服务、商企运营服务领域有所突破。加快推进智慧化建设，完成创智中心智慧园区升级，探索园区低碳能源建设；推动成立城市智慧服务研究院，开展城市管家运维平台建设及街区智能机器人运用；完成智慧管养平台 6 大模块搭建，智慧巡检在南山片区试点运行。

**4.组织管控降本增效。**成本管控抓实抓细，试行项目固定工资总额包干激励制度，新开工项目执行“项目法”管理模式，进一步聚焦项目管理效率与效益提升。在保障现金流稳定运行前提下合理降低有息负债，供应链金融规模、保函额度均大幅增长。

### （四）公司发展战略

公司牢牢把握“城市建设与服务”核心功能，立足深圳、服务湾区，坚持深化改革、科技创新，研究碳达峰、碳中和、绿色建造、生态治理、托育、养老等国家重点关注及重点发展的领域，努力探索培育新型业务，稳固与强化特区建工集团核心企业的引领和支撑作用，进一步夯实城市建设与城市服务的核心能力，成为令人尊敬、创造美好生活的城市综合运营商。

### （五）2023 年下半年经营计划

#### 1.全力以赴拼市场稳规模

一是营销体系上要上下一盘棋。强化项目对接统筹和前期策划力度，做实项目动态跟踪。进一步优化施工企业内部协同管理，实现集团化协同作战和全过程管控。二是业务结构上要聚焦大项目。精心谋划具有影响力的高水平、标志性项目，配套开展能力建设和项目团队建设。三是营销渠道上要扩大市场面。全面落地“1+N”模式，提升设计引领、投资带动、前期服务引领能力，撬动市场。四是区域布局上要坚定走出去。进一步谋划市场创造市场，加强对赣州等外埠市场资源支持力度，全面管控和提升外埠项目履约质量，树立天健品牌。推动城市服务量级提升，加快物业城市、养护业务向外地拓展、运营业务向集团外部拓展。

#### 2.精益求精强管理保履约

一是坚持策划先行。持续推动项目管理策划标准化，明确各阶段进度、安全、质量管控重点和资源配置，提前做好项目招采策划，制定重点策划跟踪表，全面提升项目策划水平和落地率。二是抓细进度管理。推动项目进度管理系统正式上线，实现施工项目进度管理全覆盖，加快产值转化。三是夯实安全管理。优化智慧工地安全管理平台，推动全面应用。完善安全管理、分包商履约评价等制度建

设。推进危大工程提级管理，加强重大风险源动态管理。**四是聚焦项目创效。**加强标前测算精细度，加大项目利润、结算回款等指标考核力度，强化项目团队提升成本意识和现金流意识。

### 3.精准投资快去化提效益

**一是加速去化筑牢效益支撑。**开展多维营销，紧追签约回款。根据市场行情制定“一城一策”“一盘一策”去化清盘策略，优化定价策略。**二是深化品质夯实产品竞争力。**聚焦产品品质提升和运营提速，常态化实现“3-9-12-24”开发目标。落实设计、施工、交付全过程品质管控，持续深化住宅产品设计标准化建设及应用，探索科技住宅体系建设，推动项目开发效率和项目品质的双重提升。**三是优化投资拓宽发展空间。**提高投资研判精准度。以销定投，紧盯项目收益率及回正周期等关键指标夯实投资测算。主动加强对接，尽快明确西丽汽车城项目后续方案。

### 4.创新发展优布局促转型

**一是优化战略布局。**加快实施内部资源整合，实现各板块内部良性竞争格局，推动上市公司高质量可持续发展，持续延伸产业链。**二是加快业务转型。**研究房地产开发新模式，培育发展新活力，在土地开发、土地整备、城市更新等多领域实现资源优势互补。探索智慧隧道养护新模式及园林绿化、港口码头、机场跑道养护新领域，持续加大物业城市、商企运营定制服务等新业务布局。**三是推动科技赋能。**持续开展宝安碧海花园绿色建造试点、建筑机器人试点应用。加快智慧物业、智慧园区、智慧管养、物业城市标杆项目建设，健全标准化服务体系，促进服务品质提升。

### 5.深化改革提效能添活力

**一是优化组织管控提升人均效能。**完成二级企业组织架构调整及集团总部职能优化、员工岗位编制优化，系统提升企业运营效率。**二是加强资金管理提升抗风险力。**加强公司资产负债率管控，强化资金计划管理和资金集中管理，优化长短期融资布局。**三是完善市场化机制提升经营活力。**健全所属企业法人治理体系，推进干部任期及契约化管理走深走实。**四是加快数字化建设提升管理效率。**加快集团层面人力资源、成本管理、财务共享中心、经营拓展大数据平台等开发，促进业务与信息化深度融合。

### 6.党建引领聚合力防风险

**一是坚定不移筑牢政治保证。**持续深化习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，将调查研究、推动发展和检视整改同部署、同推进、同落实，强化学习成效。**二是凝心聚力唱响文化强音。**围绕天健集团成立 40 周年，开展品牌宣传、周年庆典及群团文体活动，讲好天健故事，弘扬铁军精神，凝聚奋进力量。

## （六）主要业务构成情况

### 1、城市建设业务

#### （1）总体情况

报告期内，城市建设业务平稳发展。持续推进制度体系建设，促进企业规范化管理。加强项目管理标准化建设，提升项目策划、自主施工和全过程管控能力。推动科技强安，推行智慧工地、安全文明施工标杆工地建设。继续推行建筑产业工人注册制，自有产业工人数量持续增加。不断提高公司建筑科技含量，大力推进装配式建设体系及技术应用。

公司新承接 PPP、EPC、代建、总承包等各类工程项目，在建项目 271 项，合同造价 632.38 亿元，比上年同期增长 27.19%。

报告期	项目个数	合同金额（万元）
期初在建项目	276	5,909,740
报告期内新开项目	105	881,436
报告期内竣工项目	110	467,380
期末在建项目	271	6,323,796

报告期内，中标的主要施工项目：龙岗区 2022 年第三批城中村、住宅区“瓶改管”项目批量招标设计施工总承包、宝龙水质净化厂工程施工总承包、观澜河干流碧道建设工程（施工）（一标段）标段、南康区生活物资城郊大仓基地项目、南湖碧城（鹅埠片区南门河安置区）一期工程项目施工总承包、深圳市第三十三高级中学、深国际·肥西智慧供应链产业园项目、深圳市第二十五高级中学项目施工总承包工程、大鹏新区优质产业空间试点项目 EPC、光明湖碧道工程施工等。

#### 2023 年上半年在建或竣工的主要市政工程项目：

序号	在建项目	竣工项目
1	深圳市城市轨道交通16号线二期工程五工区	甲子塘水厂深度处理建设工程
2	龙华区优质饮用水入户工程（2022-2023年）（施工）	观澜河流域水环境综合整治工程——污水干管完善修复工程
3	沙湾二水厂二期扩建（含深度处理）工程施工总承包	龙岗区2022年第一批84个住宅区、城中村“瓶改管”项目设计施工总承包
4	深圳东湖水厂扩能改造工程设计采购施工总承包（EPC）	福田街道“瓶改管”二期工程勘察设计施工总承包1标
5	龙澜大道北延段(含樟新路)工程施工总承包项目	深圳市深汕特别合作区乡村振兴基础补短板工程项目-赤石1标段EPC总承包
6	沙湖水厂一期工程设计采购施工总承包（EPC）	深圳市深汕特别合作区乡村振兴基础补短板工程项目-鹅埠标段EPC总承包
7	朱坳水厂深度处理工程	深汕特别合作区2022年“四好农村路”项目（Y232至东坑等道路）大中修工程施工
8	龙华区管网提质增效工程（二期）	罗湖区居民小区二次供水设施提标改造工程（第二阶段）施工IV标段
9	地下原水隧洞（茜坑-鹅颈）新建工程总承包	深圳供电局有限公司2022年T业园区供电环境综合升级改造工程施工框架招标(第3标段)
10	观澜大道改造工程-区间共线段（施工）	深圳供电局有限公司2022年工业园区供电环境综合升级改造工程施工框架招标(第6标段)
11	龙华区石皮山配套市政工程 设计采购施工总承包（EPC）	鹅埠垃圾填埋场综合整治工程设计、施工、采购总承包（EPC）
12	宝龙水质净化厂工程施工总承包	坪山区秀河路市政工程
13	坪山大道综合改造工程（中段）	前海地下道路日常养护项目
14	龙华河碧道建设工程	
15	观盛二路-大和路下穿隧道及连接工程（施工）	
16	福花路、福悦路工程（施工）	
17	福润路（福悦路-龙澜大道）工程、景悦路南北连接工程（施工）	

#### 2023 年上半年在建或竣工的主要房建及其他工程项目：

序号	在建项目	竣工项目
1	光明D1-5-1-1地块人才住房项目基坑支护及土石方工程	爱心家园公交场站综合体项目

2	未来人才大厦施工总承包	桂花路停车场综合体项目
3	大鹏产业空间	深圳天健前海T204-0142宗地项目EPC总承包项目
4	天健前海T201-0157宗地项目	深圳市第三儿童医院项目土石方、基坑支护和桩基专业承包工程
5	碧海花园	天健天骄西筑
6	天健坪山G12314-8035宗地项目	光明 A511-0037 宗地项目设计采购施工总承包工程 (EPC)
7	罗湖外国语学校全寄宿制高中新建工程施工总承包	
8	宝龙生物药创新发展先导区一期项目10-05地块施工总承包工程	
9	深铁瑞城（三期）施工总承包工程2标	
10	宝龙生物药创新发展先导区一期项目10-03地块施工总承包工程	

### 工程创优成果

报告期内，公司积极开展工程创优工作，制定年度工程创优目标计划，分阶段开展创优工作，先后获得省级工程优质结构奖 1 项、市级优质工程奖 7 项以及 10 项省、市安全生产与文明施工优良工地。

### 2023 年上半年施工板块工程创优部分成果列表

序号	获奖项目	奖项名称	等级
1	天健天骄西筑项目	广东省建设工程优质结构奖	省级
2	如东县“三河六岸”河道整治	南通市“紫琅杯”优质工程奖	市级
3	南海大道下穿工程	深圳市优质工程奖	市级
4	五指耙水厂	深圳市优质结构奖	市级
5	大磡河流域径流转输工程	深圳市优质结构奖	市级
6	汤坑第一工业区城市更新配套学校主体工程	深圳市优质装饰工程“金鹏奖”	市级
7	坪山片区公交站	深圳市交通公用设施优质工程奖	市级
8	2021 年龙华区道路设施日常养护标项目	深圳市交通公用设施养护（服务）优质工程奖	市级

### 科技创新成果

2023 年上半年积极推进各项科研创新工作，上半年共取得省部级工法 2 项、市级工法 2 项，专利 28 项，其中发明专利 12 项，软件著作权 2 项。

### 2023 年上半年部分发明专利授权清单

序号	专利等级	专利号	专利名称
1	发明	ZL2020 1 1432757.X	一种针对富水地区深基坑的抗浮盲沟及其施工工艺
2	发明	ZL202011429474.X	用于强风化岩层的抗浮盲沟及其施工方法
3	发明	ZL202110836929.8	一种疏浚底泥固化改性流线装置
4	发明	ZL202111137457.3	用于全装配式刚性连接的预制梁
5	发明	ZL202111583357.3	工作井逆作法装配式施工方法
6	发明	ZL202210096497.6	多功能的市政砖块连接缝隙定位器
7	发明	ZL202110707620.9	余泥固化土骨料材料的制备方法

8	发明	ZL201910722739.6	梁式试件的材料收缩变形测试装备
9	发明	ZL202111166113.5	可调节施工误差的全装配式混凝土框架
10	发明	ZL202210096488.7	运用于明挖基坑的钢支撑可调横撑结构
11	发明	ZL202210569314.8	降低施工车辆发动机噪声的消声器
12	发明	ZL202111573805.1	基坑开挖后的水管道支护结构

**2023 年上半年省部级工法成果清单**

序号	工法名称
1	水质净化厂变形缝三重防水结构施工工法 SDGF1134-2022
2	再生喷射混凝土应用于水厂支护结构施工工法 SDGF1135-2022

**2023 年上半年市级工法成果清单**

序号	工法名称
1	不锈钢包边承插装配式临时道路施工工法 SZSJGF-2022B-048
2	多联圆柱墩盖梁抱箍法支架底模整体拆除施工工法 SZSJGF-2022B-049

**2023 年上半年软件著作权清单**

序号	软件名称
1	承台钢筋间距检测工具软件 2023SR0020218
2	智能裂缝检测软件 2023SR0342443

**2023 年上半年主编、参编规范清单**

序号	规范名称
1	市政道路照明工程通用图集 SJT07-2023

**2、综合开发业务**

**(1) 总体情况**

报告期内，公司在售楼盘 22 个，实现认购金额 89.07 亿元，未结转的建筑面积 141.72 万平方米；在建项目 7 个，累计计容建筑面积 98.86 万平方米；储备项目 2 个，总建筑面积 41.65 万平方米。

**(2) 新增土地储备项目**

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
深圳市坪山区 G11330-8045 地块	深圳市坪山区	住宅	36,026.37	148,882	招拍挂	31.25%	154,900	48,406.25

**(3) 累计土地储备情况**

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
深圳市坪山区 G11330-8045 地块	3.6	21.74	21.74
深圳西丽汽车城项目	9.05	19.91	19.91
总计	12.65	41.65	41.65

## (4) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投 资金额 (万元)	累计投资 总金额 (万元)
深圳	天健天骄西筑	福田区	商业住宅	100.00%	2020年 03月10日	已封顶, 收尾及验 收取证阶 段	95.00%	3,024	11,816	0	0	39,800	38,750
深圳	天健悦湾府	前海	商住项目	100.00%	2021年 11月30日	主体结构 施工	60.00%	23,115	126,320	0	0	738,509	605,808
深圳	天健和瑞府	光明区	住宅	70.00%	2022年 04月24日	主体结构 施工	35.00%	33,373	183,552	0	0	342,815	150,012
深圳	天健和悦府	坪山区	商住项目	100.00%	2022年 06月16日	主体结构 施工阶段	50.00%	76,219	233,588	0	0	495,698	318,145
长沙	云麓府	高新区	住宅	100.00%	2021年 09月01日	已封顶, 外立面及 户内装修 施工	80.00%	33,482	53,517	0	0	64,833	51,086
苏州	泓悦府	吴江区	商住项目	70.00%	2022年 07月15日	首期主体 结构施工	40.00%	178,286	326,915	0	0	692,987	361,488
成都	麓湖天境	天府新区	住宅	100.00%	2022年 04月11日	主体结构 施工阶段	75.00%	26,490	52,900	0	0	157,000	118,324



## (5) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算 面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算 面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算 金额 (万元)
深圳	天健天骄南苑	深圳	商住项目	100.00%	80,577	71,960	67,745	122	1,227	67,745	179	2,088
深圳	天健天骄北庐	深圳	商住项目	100.00%	126,355	93,635	69,474	5,019	73,497	64,893	5,966	84,257
深圳	天健天骄西筑	深圳	商住项目	100.00%	11,816	6,860	4,457	570	6,990	0	0	0
深圳	天健悦桂府	深圳	商住项目	100.00%	71,996	58,006	53,608	0	0	48,274	48,274	497,907
深圳	天健悦湾府	深圳	住宅项目	100.00%	126,320	84,784	50,717	29,255	282,418	0	0	0
深圳	坪山和悦府	深圳	商住项目	100.00%	239,375	160,442	1,271	1,271	4,399	0	0	0
广州	天健汇	广州	公寓、商铺	100.00%	30,666	27,022	26,468	257	552	26,468	257	552
广州	天健云山府	广州	商住项目	100.00%	56,662	45,653	31,836	2,403	15,011	31,591	2,683	16,939
广州	天健天玺花园	广州	商住项目	100.00%	67,254	55,943	44,015	3,720	16,148	38,219	1,064	4,387
广州	天健东玥台	广州	商住项目	100.00%	42,781	41,595	11,580	3,611	6,229	11,198	3,685	6,331
惠州	天健书香名邸	惠州	商住项目	100.00%	233,958	229,898	146,555	5,914	4,775	144,946	7,641	6538
东莞	天健阅江来	东莞	住宅、公寓、 商铺	100.00%	60,463	57,409	55,888	517	1,280	53,664	316	825
苏州	山棠春晓	苏州	别墅	100.00%	31,594	53,031	48,547	363	1,256	47,764	2,609	9,064
苏州	清枫和苑	苏州	住宅	100.00%	56,138	61,792	52,242	7,391	19,765	51,376	8,455	22,734
苏州	清风和景雅苑	苏州	住宅	100.00%	69,405	78,508	38,198	13,377	41,846	36,337	14,537	40,317
苏州	泓悦府	苏州	住宅	70.00%	326,839	345,313	4,833	4,833	14,323	0	0	0
长沙	天健城	长沙	住宅、公寓、 商铺、写字楼	100.00%	364,054	339,849	292,231	371	319	220,509	1,485	1,666
长沙	云麓府	长沙	住宅、商铺	100.00%	53,517	53,515	34,369	19,932	25,497	0	0	0
南宁	天健西班牙小镇	南宁	商住项目	100.00%	206,581	206,532	173,398	56	56	173,398	56	56
南宁	天健城	南宁	商住项目	100.00%	536,358	519,097	303,680	30,292	32,332	296,824	27,636	29,662
南宁	天健和府	南宁	商住项目	100.00%	239,718	198,087	117,496	5,631	6,926	115,834	5,858	6,836
成都	麓湖天境	成都	住宅	100.00%	52,900	57,298	56,803	52,176	156,444	0	0	0

### (6) 重点产业园区项目进展情况

**深圳天健创智新天地：**位于龙岗区龙城街道回龙路与协力路交汇处，被深圳市列为 2017 年、2018 年、2019 年、2020 年度重大项目。该项目共有 3 栋写字楼，1 栋公寓，2 栋园区配套，4 栋三层商业独栋。目前正在招商工作，报告期内，新签合同面积达 4,356.77 平方米。

**西丽汽车城项目：**位于西丽西南部留仙洞片区南侧的曙光片区，占地面积 90,532.88 平方米，用地性质为仓储物流用地。因该项目在深圳西丽枢纽规划范围内，周边用地均受控，项目暂时无法开发。公司积极主动与相关单位保持联系，争取有利条件。

## 3、城市服务业务

### (1) 总体情况

公司城市服务业务主要包括城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务和物业服务等四项业务。城市服务业务作为公司城市建设与综合开发产业链的价值延伸，在服务政府与市民、品牌提升、产业协同等领域发挥了重要作用。报告期内，公司持续加大对城市服务业务的投入，强化产业导入和策划，提升运营服务能力，城市服务业务稳中有进。

### (2) 城市服务业务开展情况

**城市基础设施管养服务。**报告期内，公司承接了深圳市的公路、桥梁、隧道的日常养护与运营管理业务。承接养护道路 1,854 条，桥梁 926 座，里程 2,222.78 公里；设施维护道路 4,466 条，里程 3,360.47 公里；隧道管养单洞 50 个，总长 56.1 公里。公司积极聚焦传统优势养护业务，探索业务新领域，布局打造业务新增长点，推动科技创新引领支撑高质量发展。建设智慧隧道管养平台，提高智慧化管养水平，增强项目履约能力。全面探索隧道管养新模式，试点打造“智慧隧道”项目，总结地下通道管养经验，形成隧道管养行标、地标、国标。

**棚户区改造服务。**报告期内，罗湖“二线插花地”棚改项目回迁安置房已于 2 月份全部完成交付；碧海花园项目已进入主体施工阶段；南岭村土地整备利益统筹前期服务项目各项工作有序推进中。

**商业运营服务。**报告期内，公司聚焦转型升级成果转化，充分利用和发挥新组织架构优势和团队实力，在立标杆、创品牌、强管理、勇创新、拼拓展等方面快速前进，物业综合出租率 96%，租金收缴率达 95%。天健云途数字建造产业园先后被纳入“龙岗数字创意产业走廊”和“深圳建筑产业生态智谷”双发展规划，作为第十九届中国（深圳）文化产业博览交易会分会场，举办“专家论坛+数字未来展+数字创意企业投资路演”等系列活动，新签合同面积达 4,356.77 平方米。天健蜂巢公寓品牌获外部奖项 4 项，提高天健蜂巢公寓行业美誉。

**物业服务。**报告期内，新增物业管理项目 45 个，面积 257.57 万平方米，业务覆盖全国 29 个城市。公司加大物业城市服务项目拓展力度，中标光明玉塘街道城管业务一体化服务项目，并深入调研外地市场，推动物业城市服务项目外地市场拓展。围绕着“涉水业务”、“重大客户”、“重点项目”加大拓展力度，上半年新中标广东大鹏天然气管线土建维护工程项目。推进标准化建设工作，参加行业标准编写，完成深圳市地方标准《“物业城市”服务内容与质量规范》初稿编制工作，完成国际标准 ISO37176《智慧城市基础设施—敏捷型社区成熟度评估模型》申请材料编制，完成深圳市地方标准《工地团餐生产配送服务评价规范》立项申请。

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
天健创智中心	深圳市	写字楼与商业	100.00%	61,681.16	51,110.41	82.37%
景田综合大楼	深圳市	住宅及配套	100.00%	6,141.66	5,951.66	96.91%
景田综合市场	深圳市	住宅及配套	100.00%	19,582.20	18,110.67	93.30%
天健创业大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	28,815.02	28,681.82	99.54%
天健商务大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	23,447.22	22,282.77	93.65%

市政大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	9,779.97	9,731.41	96.93%
天然居商业中心	深圳市	商业	100.00%	7,662.71	6,409.02	86.33%
清水河干货仓	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	10,325.78	10,325.78	100.00%
坑梓工业厂房	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	12,871.67	12,609.66	99.87%
沙头角综合楼	深圳市	写字楼及配套	100.00%	4,227.10	4,227.10	100.00%
粤通工业区	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	16,656.37	16,656.37	100.00%
华富工业园	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	28,925.55	28,886.49	95.08%
石岩厂房	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	6,674.40	6,674.40	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	16,737,861,602.04	2.4%-5.88%	3,024,700,000		10,429,200,000	3,283,961,602.04
债券	7,265,300,000.00	2.46%-4.15%	2,600,000,000			4,665,300,000.00
合计	24,003,161,602.04		5,624,700,000		10,429,200,000	7,949,261,602.04

发展战略和未来一年经营计划

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本报告期末向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保余额为 816,257.7 万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

## 二、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。具体如下：

### 1.全产业链一体化协同优势

公司具有规划设计、建设、开发、运营、服务的全产业优势，多年来不断深化对城市所需和民生幸福的理解并着力培育和发挥天健所长。公司建链、补链、强链，向产业链高价值领域延伸，在巩固现有区域市场的同时，着力挖掘潜在市场、优化布局、加大合作。

### 2.主责主业能力突出

公司履责与核心业务能力保持了有韧性的增长。不断提升项目管理能力，严格履约，加大对项目经理的建设与培养，通过院士工作站及多个科研创新平台，持续提升公司核心业务的科技含量，下大力气狠抓市场拓展和项目策划能力，为不断提升核心业务能力提供保障。

### 3.公司市场化程度逐年加深

公司立足改革开放最前沿城市，建立了一整套卓有成效的现代企业管理体系，企业活力和产业竞争力持续增强。深入推进管理人员市场化选聘工作，全员干事创业热情蔚然成风，市场化意识持续深化。

### 4.铸就“天健铁军”精神，品牌美誉度高

大力推进创新发展、转型升级、提质增效，公司创新潜力有效激发，经营质效加速提升，品牌效应充分展现。勇于担当、善于攻坚，在各类重大项目及急难险重项目的建设，获得业主、政府及社会各界赞誉，被誉为“天健铁军”。

### 三、主营业务分析

#### 概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

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	12,795,202,898.54	8,278,518,845.72	54.56%	主要为施工项目收入增加及地产项目入伙结转收入增加
营业成本	10,613,145,199.46	5,537,441,776.92	91.66%	主要为收入增加对应成本增加
销售费用	65,653,409.59	41,950,037.46	56.50%	主要为本期地产销售同比增加，费用增加
管理费用	225,712,134.24	200,041,087.70	12.83%	主要为摊销费用、造价咨询及人员增加薪酬等增加
财务费用	131,418,675.68	202,341,276.85	-35.05%	主要为有息负债降低、利率降低及资本化利息增加
所得税费用	359,763,647.96	550,277,265.91	-34.62%	主要为利润同比减少
研发投入	287,449,909.25	231,653,742.54	24.09%	主要为课题研发支出增加及施工项目技术研究支出增加
经营活动产生的现金流量净额	3,102,710,186.82	-5,482,865,148.49	156.59%	主要为本期工程回款、地产项目销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-70,781,325.13	-432,090,084.99	83.62%	主要为去年同期并购投资支出较多
筹资活动产生的现金流量净额	-965,389,493.80	5,145,713,956.38	-118.76%	主要为本期银行借款等减少
现金及现金等价物净增加额	2,066,539,367.89	-769,241,277.10	368.65%	主要为经营活动现金净流量增加

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	12,795,202,898.54	100%	8,278,518,845.72	100%	54.56%
分行业					
建筑施工	6,224,213,826.86	44.95%	4,617,831,558.39	51.03%	34.79%
房地产业	6,804,006,145.00	49.14%	3,792,025,951.76	41.91%	79.43%
物业租赁业	198,913,152.34	1.44%	169,167,879.53	1.87%	17.58%
棚改项目管理服务	24,737,284.64	0.18%	33,384,689.84	0.37%	-25.90%
其他城市服务业	595,274,615.60	4.30%	436,515,852.32	4.82%	36.37%
合并抵消	-1,051,942,125.90		-770,407,086.12		
分产品					
建筑施工	6,224,213,826.86	44.95%	4,617,831,558.39	51.03%	34.79%
房地产销售	6,804,006,145.00	49.14%	3,792,025,951.76	41.91%	79.43%
物业租赁	198,913,152.34	1.44%	169,167,879.53	1.87%	17.58%
棚改项目管理服务	24,737,284.64	0.18%	33,384,689.84	0.37%	-25.90%
其他城市服务	595,274,615.60	4.30%	436,515,852.32	4.82%	36.37%

合并抵消	-1,051,942,125.90		-770,407,086.12		
分地区					
广东省	12,404,448,139.34	89.58%	8,021,886,727.85	88.65%	54.63%
湖南省	120,254,379.71	0.87%	149,996,383.03	1.66%	-19.83%
上海市	14,775,657.14	0.11%	24,121,260.73	0.27%	-38.74%
广西壮族自治区	385,944,558.76	2.79%	265,670,200.62	2.94%	45.27%
江苏省	809,421,509.26	5.85%	509,990,421.35	5.64%	58.71%
其他	112,300,780.23	0.81%	77,260,938.26	0.85%	45.35%
合并抵消	-1,051,942,125.90		-770,407,086.12		

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

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	6,224,213,826.86	5,756,626,309.04	7.51%	34.79%	35.23%	-0.31%
房地产业	6,804,006,145.00	5,213,727,460.94	23.37%	79.43%	252.38%	-37.61%
物业租赁业	198,913,152.34	138,046,624.61	30.60%	17.58%	1.84%	10.73%
分产品						
建筑施工	6,224,213,826.86	5,756,626,309.04	7.51%	34.79%	35.23%	-0.31%
房地产销售	6,804,006,145.00	5,213,727,460.94	23.37%	79.43%	252.38%	-37.61%
物业租赁	198,913,152.34	138,046,624.61	30.60%	17.58%	1.84%	10.73%
分地区						
广东省	12,404,448,139.34	10,378,062,035.76	16.34%	54.63%	92.56%	-16.47%
广西壮族自治区	385,944,558.76	327,096,853.66	15.25%	45.27%	39.46%	3.53%
湖南省	120,254,379.71	86,849,425.96	27.78%	-19.83%	-34.79%	16.58%
上海市	14,775,657.14	9,027,608.40	38.90%	-38.74%	-52.26%	17.29%
江苏省	809,421,509.26	757,631,649.51	6.40%	58.71%	71.83%	-7.14%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

#### 四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	40,460,387.27	3.13%	主要为收到被投资企业股利分红及联营企业权益法核算收益	否
公允价值变动损益	269,605.48	0.02%	主要为短期理财收益	否
营业外收入	6,612,986.38	0.51%	主要为收取违约金罚款等	否
营业外支出	4,264,285.61	0.33%	主要为资产处置损失及罚款支出	否
其他收益	14,148,941.14	1.09%	主要为收到的建筑业稳增长奖励、个税返还等各项政府补助	否

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	11,234,498,256.15	16.74%	9,217,715,980.35	13.32%	3.42%	主要为本期工程回款、地产项目销售回款增加
应收账款	2,767,174,229.39	4.12%	3,176,312,372.01	4.59%	-0.47%	
合同资产	13,765,460,128.23	20.51%	13,420,965,157.69	19.39%	1.12%	
存货	28,809,351,195.67	42.92%	32,828,474,304.83	47.44%	-4.52%	主要为本期地产项目入伙结转，存货减少
投资性房地产	3,056,998,903.58	4.55%	3,122,459,589.30	4.51%	0.04%	
长期股权投资	183,480,434.67	0.27%	144,342,080.45	0.21%	0.06%	
固定资产	461,239,839.00	0.69%	487,970,830.46	0.71%	-0.02%	
在建工程	17,939,781.84	0.03%	34,955,705.64	0.05%	-0.02%	
使用权资产	134,437,588.64	0.20%	119,848,513.08	0.17%	0.03%	
短期借款	3,049,244,980.18	4.54%	4,020,630,571.24	5.81%	-1.27%	主要为本期偿还银行借款
合同负债	9,185,283,325.36	13.69%	9,686,171,896.73	14.00%	-0.31%	
长期借款	9,610,161,602.04	14.32%	10,061,166,940.34	14.54%	-0.22%	
租赁负债	322,804,896.51	0.48%	332,754,449.88	0.48%	0.00%	

### 2、主要境外资产情况

□适用 不适用

### 3、以公允价值计量的资产和负债

适用 □不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	33,247,429.90	269,605.48				22,678,263.01		10,838,772.37
4.其他权益工具投资	758,979,118.96		233,898,244.90					835,220,984.45
金融资产小计	792,226,548.86	269,605.48	233,898,244.90			22,678,263.01		846,059,756.82

上述合计	792,226,548.86	269,605.48	233,898,244.90			22,678,263.01		846,059,756.82
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

#### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	70,673,788.96	被质押定期存单、资金冻结、其他保证金
存货	1,444,150,570.52	银行借款抵押
无形资产	1,231,337,953.14	银行借款抵押
投资性房地产	836,215,573.97	银行借款抵押
合同资产	371,406,947.05	银行借款抵押
合计	3,953,784,833.64	

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
61,132,095.67	0.00	0.00%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
------	------	------	--------	--------	--------	------------	-------------	--------	--------	-------	--------	--------	------

							值变动						
境内外股票	002106	莱宝高科	16,191,506.37	公允价值计量	399,094,179.84		361,687,147.88				441,705,798.00	其他权益工具投资	其他
境内外股票	600848	上海临港	474,163,477.06	公允价值计量	329,884,939.12		-127,788,902.98				330,715,186.45	其他权益工具投资	其他
合计			490,354,983.43	--	728,979,118.96	0.00	233,898,244.90	0.00	0.00	0.00	772,420,984.45	--	--

## (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。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	市政工程、建筑施工等	2,008,000,000.00	26,428,451,218.64	3,301,857,616.64	3,999,656,345.06	69,030,487.72	52,811,583.57
深圳市天健地产集团有限公司	子公司	房地产开发等	600,000,000.00	42,031,943,763.36	4,163,870,364.11	6,808,774,875.45	1,100,678,409.35	799,013,910.09
深圳市天健坪山建设工程有限公司	子公司	市政道路、水电设备安装	100,000,000.00	2,987,916,938.11	214,854,703.57	761,755,259.08	14,974,763.24	13,144,354.03



限公司								
深圳市天健建工有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	100,000,000.00	251,467,245.50	17,372,461.28	256,034,478.53	19,746,288.95	14,809,716.72
深圳市天健置业有限公司	子公司	房地产交易、物业管理、地产开发等	50,000,000.00	123,779,981.45	42,829,442.77	45,079,015.69	142,722.63	-2,377,976.72
深圳市天健投资发展有限公司	子公司	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	200,000,000.00	306,273,384.69	155,802,053.41	50,588,479.63	642,816.40	378,555.94
深圳市天健城市服务有限公司	子公司	物业管理等	100,000,000.00	968,902,090.16	211,166,468.90	579,386,455.62	16,371,063.48	13,910,149.22
深圳市粤通建设工程有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	500,000,000.00	3,612,802,147.09	653,413,452.69	774,668,865.88	47,016,181.42	33,701,380.72
深圳市天健城市更新有限公司	子公司	城市更新项目投资等	100,000,000.00	146,212,659.58	38,050,434.34	1,372,808.25	-15,354,177.18	-15,354,177.18
深圳市光明天健文体发展有限公司	子公司	工程管理服务、文化场馆管理服务等	250,000,000.00	448,791,685.98	150,055,038.96	175,173,226.93	-1,014,790.29	-1,019,757.83
深圳市光明建工集团有限公司	子公司	土木工程建筑	500,000,000.00	581,201,105.65	91,871,845.23	315,162,955.55	2,889,598.92	1,490,518.78
深圳市特区铁工建设集团有限公司	子公司	轨道交通建设管理	100,000,000.00	13,943,991.08	12,081,395.39		-5,609,730.29	-5,609,730.29

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
广东宸川建设有限公司	注销	未实际经营、无影响

主要控股参股公司情况说明

无

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1. 市场竞争风险

公司所处行业均为市场竞争行业，市场竞争日趋激烈。公司需不断提升政策研究能力，加强对市场机遇的识别度和感知力，持续增强人才队伍、资质建设、技术创新、项目管理等核心能力的构筑，紧跟行业技术发展态势，在建筑工业化、数字建造、绿色建筑、节能环保、智慧城市等方面加大产学研用，摆脱低端市场竞争，打造差异化、专业性领军企业。

## **2.投资风险**

公司不断推进转型升级，在新业务、新领域方面的投资存在或有风险。公司需加强对投资项目的风险识别，通过科学理性分析持续检视投资项目执行情况，做好后评价管理，尤其加强对 PPP 项目和重大投资项目的管控，防范投资风险。

## **3.安全生产风险**

建筑业为高风险行业，企业安全管理责任重大。近年来，公司持续加大科技创安、科技强安力度，大力推动安全文明工地建设，强化安全宣传培训，着力加强应急管理能力和实战演练，确保项目安全实施。

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	43.41%	2023 年 01 月 13 日	2023 年 01 月 14 日	内容详见公司于 2023 年 1 月 14 日对外披露的公告
2022 年度股东大会	年度股东大会	46.40%	2023 年 06 月 16 日	2023 年 06 月 17 日	内容详见公司于 2023 年 6 月 17 日对外披露的公告

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
方东红	董事	被选举	2023 年 01 月 13 日	2023 年第一次临时股东大会选举方东红先生为公司董事。
徐腊平	董事	被选举	2023 年 01 月 13 日	2023 年第一次临时股东大会选举徐腊平先生为公司董事。
向德伟	独立董事	被选举	2023 年 01 月 13 日	2023 年第一次临时股东大会选举向德伟先生为公司独立董事。
李希元	独立董事	被选举	2023 年 01 月 13 日	2023 年第一次临时股东大会选举李希元先生为公司独立董事。
叶旺春	独立董事	被选举	2023 年 01 月 13 日	2023 年第一次临时股东大会选举叶旺春先生为公司独立董事。
潘志坤	监事	被选举	2023 年 01 月 13 日	2023 年第一次临时股东大会选举潘志坤先生为公司监事。
周文豪	监事	被选举	2023 年 01 月 13 日	2023 年第一次临时股东大会选举周文豪先生为公司监事。
赵晓宜	职工代表监事	被选举	2023 年 01 月 13 日	公司第七届职工代表大会第二次会议选举赵晓宜先生为公司职工代表监事，监事任期自第九届监事会换届选举工作完成之日起生效。
郭敏	职工代表监事	被选举	2023 年 01 月 13 日	公司第七届职工代表大会第二次会议选举郭敏先生为公司职工代表监事，监事任期自第九届监事会换届选举工作完成之日起生效。
孙慧荣	原董事	任期满离任	2023 年 01 月 13 日	公司换届选举，其期满离任。
潘同文	原独立董事	任期满离任	2023 年 01 月 13 日	公司换届选举，其期满离任。
郭刚	原独立董事	任期满离任	2023 年 01 月 13 日	公司换届选举，其期满离任。
徐燕松	原独立董事	任期满离任	2023 年 01 月 13 日	公司换届选举，其期满离任。
王培先	原监事会主席、	任期满离任	2023 年 01 月 13 日	公司换届选举，其期满离任。

	纪委书记			
俞浩	原监事	任期满离任	2023 年 01 月 13 日	公司换届选举，其期满离任。
周志明	原职工代表监事	任期满离任	2023 年 01 月 13 日	公司换届选举，其期满离任。
龚克	原职工代表监事	任期满离任	2023 年 01 月 13 日	公司换届选举，其期满离任。

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

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。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

#### 1、股权激励

报告期内，公司未实施股权激励计划。

#### 2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总数 (股)	变更情况	占上市公司股本 总额的比例	实施计划的资金 来源
部分核心骨干员工	14	596,900	无	0.04%	自有资金

报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

公司员工持股计划中 2 位员工提出减持其所持有的员工持股计划的全部份额，公司员工持股计划于 2023 年 1 月 31 日及 5 月 6 日通过二级市场共减持 214,200 股，现剩余员工数为 14 人，持有总股数为 596,900 股。

报告期内股东权利行使的情况

报告期内暂无股东权利行使的情况。

报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用 不适用

员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用 不适用

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用 不适用

报告期内员工持股计划终止的情况

适用 不适用

其他说明：

### 3、其他员工激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
深圳市天健建工有限公司	施工工地未采取覆盖、分段作业、择时施工、洒水抑尘、冲洗地面和车辆等有效防尘降尘措施。	违反《中华人民共和国大气污染防治法》第六十九条第三款	罚款 4 万元	无重大影响	已完成整改

参照重点排污单位披露的其他环境信息

本公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

本公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

### 二、社会责任情况

公司成立乡村振兴驻镇帮镇扶村工作队，前往汕头市潮南区仙城镇开展驻镇帮镇扶村工作，助力对口帮扶地汕头市潮南区仙城镇乡村振兴工作。主要工作开展情况如下：

#### （一）突出党建引领，加强队伍建设

建立“第一议题”学习制度。工作队每周召开工作例会，严格落实“第一议题”学习制度，将政治学习同业务学习相结合，通过集体学习、个人自学等方式，提升帮扶队伍的政治理论水平和业务工作能力和业务工作能力。开展学史“深”调研，帮扶“圳”行动。结合党史学习教育“我为群众办实事”实践活动，针对群众“急难愁盼”的问题，梳理民生实事“四化”清单并落实完成。

#### （二）用心用情帮扶，巧干实干见效

1. 巩固脱贫攻坚成果。利用集团“6·30”帮扶资金开展集中慰问 1 次，慰问脱贫户 120 人次，发放慰问金 9.6 万元。2023 年“6·30”助力乡村振兴活动中，集团共发动 1.1 万员工参与爱心捐款，捐赠金额达 103.67 万元。

2. 助力乡村产业振兴。一是推动仙城镇现代农业产业园和仙城镇新星村现代农业示范基地项目建设，现已进入施工阶段。二是完成两批扶村富民产业项目申报工作。

3. 提升镇域公共服务能力。一是全面启动镇域党群服务中心改造提升工程，目前项目施工单位已进场；二是全面启动镇域中心幼儿园建设工作，预计 7 月底完成移交验收，9 月份如期开学。

4. 强化基层治理。完成示范村创建擂台赛，在决赛中，神仙里村从 26 个创建村中脱颖而出，获得第二名的好成绩。

5. 积极协调做好春耕春播工作。坚决守住粮食生产底线，积极配合镇党委政府做好撂荒地复耕复种工作，今年春耕期间，共复耕撂荒地 430 亩。

6.年度考核成绩优异。工作队完成 2022 年度深圳对口帮扶汕头指挥部年度考核工作并获评“A”等。

## 第六节 重要事项

### 一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、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。

### 四、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。

### 五、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

### 六、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

### 七、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。

### 八、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



## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司、控股股东特区建工集团及实际控制人深圳市国资委诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	控股股东控股公司	接受关联人提供的服务	智慧工地	市场原则	协议价	725.49	0.09%	200,000	否	否	银行对公转账	2023年04月14日	《关于预计2023年度日常关联交易的公告》
深圳市特区建工钢结构有限公司	控股股东控股公司	接受关联人提供的服务	钢结构专业分包	市场原则	协议价	1,724.97	0.21%		否	否	银行对公转账		
深圳市综合交通与市政工程设计研究院总院有限公司	控股股东控股公司	接受关联人提供的服务	设计服务	市场原则	协议价	13.21	0.0002%		否	否	银行对公转账		
深圳市建安(集团)股份	控股股东控股公司	向关联人提供的服务	劳务及项目合作	市场原则	协议价	11,518.17	1.41%		否	否	银行对公转账		

有限公司													
深圳市路桥建设集团有限公司	控股股东公司	向关联人提供的服务	劳务	市场原则	协议价	293.49	0.04%		否	否		银行对公转账	
深圳市特区建工钢构有限公司	控股股东公司	向关联人采购商品	采购钢材	市场原则	协议价	1,510.43	0.89%		否	否		银行对公转账	
深圳市特区建工科工集团有限公司	控股股东公司	向关联人采购商品	采购钢材	市场原则	协议价	47,396.69	28.01%	100,000	否	否		银行对公转账	
合计				--	--	63,182.45	--	300,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2023 年，公司预计发生日常关联交易总金额为 300,000 万元，实际发生日常关联交易总金额为 63,182.45 万元，未超出预计金额。详见公司于 2023 年 04 月 14 日披露的《关于预计 2023 年度日常关联交易的公告》。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、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

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司于 2023 年 6 月 28 日召开第九届董事会第五次会议及第九届监事会第四次会议审议通过了《关于全资子公司出售所持深圳市腾嘉建设工程有限公司 100%股权暨关联交易的议案》，公司全资子公司深圳市公路养护有限公司以人民币 5,919 万元通过非公开协议方式向控股股东深圳市特区建工集团有限公司转让所持有深圳市腾嘉建设工程有限公司 100%股权。内容详见公司于 2023 年 6 月 29 日对外披露的相关公告。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于全资子公司出售所持深圳市腾嘉建设工程有限公司 100%股权暨关联交易的公告	2023 年 6 月 29 日	巨潮资讯网

## 十二、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

租赁情况说明

报告期内，公司租赁情况详见“第三节 管理层讨论与分析”相关内容。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

## 2、重大担保

☑适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
商品房承购人	2023年04月14日	1,209,000	2023年06月30日	816,257.7	连带责任担保	无	无	合同到期日	否	否
棚改项目解抵押业主	2023年04月14日	83,000	2023年06月30日	31,384.41	连带责任担保	无	无	合同到期日	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			1,292,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						272,356.7
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			1,292,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						847,642.11
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	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市粤通建设工程有限公司	2023年04月14日	300,000		54,878.69	连带责任担保	无	无	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）			300,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			300,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						54,878.69
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	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天健地产（苏州吴江）有限公司	2023年04月14日	67,500	2021年07月01日	42,500	连带责任担保	无	无	2021.7.1 - 2026.6.5	否	是
天琪置地（苏州）有限公司	2023年04月14日	200,000	2022年12月26日	77,000	连带责任担保	无	无	2022.12.26 - 2026.12.15	否	是
深圳市前海天	2023年04月14日	19,000	2022年06月13日	1,000	连带责任担保	无	无	2022.6.13 -	否	是

健置地 发展有 限公司	日		日					2047.6.1 3		
长沙市 天健置 业有限 公司	2023 年 04 月 14 日	30,000	2022 年 04 月 02 日	13,000	连带责 任担保	无	无	2022.4.2 - 2025.4.2	否	是
深圳市 天启置 地有限 公司	2023 年 04 月 14 日	150,000	2023 年 01 月 16 日	63,000	连带责 任担保	无	无	2023.1.1 6- 2026.1.1 6	否	是
深圳市 天健第 三建设 工程有 限公司	2023 年 04 月 14 日	20,400		1,422.32	连带责 任担保	无	无	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 (C1)		2,659,000			报告期内对子公司 担保实际发生额合 计(C2)					90,160.00
报告期末已审批的 对子公司担保额度 合计(C3)		2,659,000			报告期末对子公司 实际担保余额合计 (C4)					197,922.32
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)		4,251,000			报告期内担保实际 发生额合计 (A2+B2+C2)					362,516.7
报告期末已审批的 担保额度合计 (A3+B3+C3)		4,251,000			报告期末实际担保 余额合计 (A4+B4+C4)					1,100,443.12
实际担保总额(即 A4+B4+C4) 占公司净 资产的比例										78.30%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保 的余额(D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担 保对象提供的债务担保余额(E)										252,801.01
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)										397,726.55
上述三项担保金额合计(D+E+F)										397,726.55
对未到期担保合同,报告期内发生担保责 任或有证据表明有可能承担连带清偿责任 的情况说明(如有)					无					
违反规定程序对外提供担保的说明(如 有)					无					

采用复合方式担保的具体情况说明

### 3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### 4、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。

#### 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

报告期内，按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》所规定的重大事件，公司已在巨潮资讯网进行了披露，具体如下：

序号	公告日期	公告
1	2023 年 1 月 14 日	关于公司董事会、监事会换届完成的公告
2	2023 年 4 月 14 日	关于 2023 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
3		关于 2022 年度公司利润分配预案的公告
4		关于续聘 2023 年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的公告
5		关于预计 2023 年度日常关联交易的公告
6		关于 2022 年计提存货减值准备的公告
7	2023 年 6 月 29 日	关于控股股东申请变更避免同业竞争承诺的公告

#### 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

报告期内，公司子公司发生的重大事件，公司已在巨潮资讯网进行了披露，具体如下：

序号	公告日期	公告
1	2023 年 1 月 14 日	关于公司全资子公司提供担保事项的公告
2	2023 年 4 月 1 日	关于竞得土地使用权事项的公告
3	2023 年 4 月 8 日	关于竞得土地使用权事项的进展公告
4	2023 年 6 月 29 日	关于全资子公司出售所持深圳市腾嘉建设工程有限公司 100%股权暨关联交易的公告

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	239,540	0.01%				-154,040	-154,040	85,500	0.01%
3、其他内资持股	239,540	0.01%				-154,040	-154,040	85,500	0.01%
其中：境内自然人持股	239,540	0.01%				-154,040	-154,040	85,500	0.01%
二、无限售条件股份	1,868,305,894	99.99%				154,040	154,040	1,868,459,934	99.99%
1、人民币普通股	1,868,305,894	99.99%				154,040	154,040	1,868,459,934	99.99%
三、股份总数	1,868,545,434	100.00%				0	0	1,868,545,434	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

公司监事变动及前任高管持股锁定期到期，导致限售股发生变动。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
袁立群	160,790	160,790	0	0	其被解聘已超过半年，根据规定其持有的160,790股全部解除锁定。	2023年2月
郭敏	0	0	6,750	6,750	2023年1月起，其担任公司职工监事，根据规定其持有的6,750股予以锁定。	-
合计	160,790	160,790	6,750	6,750	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 三、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		47,912		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）		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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市特区建工集团有限公司	国有法人	23.47%	438,637,781	无变化	0	438,637,781		
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	16.10%	300,826,447	无变化	0	300,826,447		
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	1.97%	36,775,577	该股东因参与转融通业务，导致持股数减少1,528,900股	0	36,775,577		
中国工商银行股份有限公司—富国稳健增强债券型证券投资基金	其他	0.97%	18,182,000	增加16,482,000股	0	18,182,000		
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	无变化	0	15,691,337		
交通银行股份有限公司—广发中证基建工程交易型开放式指数证	其他	0.73%	13,558,251	减少1,448,400股	0	13,558,251		



券投资基金								
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.67%	12,549,200	减少 5,538,053 股	0	12,549,200		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.66%	12,339,365	减少 12,026,915 股	0	12,339,365		
基本养老保险基金—零零三组合	其他	0.61%	11,324,700	无变化	0	11,324,700		
林庄喜	境内自然人	0.47%	8,780,100	增加 5,878,500 股	0	8,780,100		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（资本运营集团、高新投）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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	无							
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					
深圳市特区建工集团有限公司	438,637,781	人民币普通股	438,637,781					
深圳市资本运营集团有限公司	300,826,447	人民币普通股	300,826,447					
深圳市高新投集团有限公司	36,775,577	人民币普通股	36,775,577					
中国工商银行股份有限公司—富国稳健增强债券型证券投资基金	18,182,000	人民币普通股	18,182,000					
上海闵行联合发展有限公司	15,691,337	人民币普通股	15,691,337					
交通银行股份有限公司—广发中证基建工程交易型开放式指数证券投资基金	13,558,251	人民币普通股	13,558,251					
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	12,549,200	人民币普通股	12,549,200					
香港中央结算有限公司	12,339,365	人民币普通股	12,339,365					
基本养老保险基金—零零三组合	11,324,700	人民币普通股	11,324,700					
林庄喜	8,780,100	人民币普通股	8,780,100					
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 名股东中，2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（资本运营集团、高新投）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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	公司前 10 名股东中，林庄喜所持股份 3,330,000 股为通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有							

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。

#### 四、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 2022 年年报。

#### 五、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。

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市天健(集团)股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	21天健Y1	149739	2021年12月10日	2021年12月10日	2024年12月9日	250,000	4.15%	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下,每年付息一次	深圳证券交易所
深圳市天健(集团)股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	23天健Y1	148245	2023年04月11日	2023年04月11日	2026年4月10日	70,000	3.98%	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下,每年付息一次	深圳证券交易所
深圳市天健(集团)股份有限公司2022年度第一期债权融资计划	22粤天健集团ZR001	22CFZR0766	2022年09月30日	2022年09月30日	2037年09月30日	46,530	3.50%	按季付息,每半年偿还本金470万元	北京金融资产交易所
投资者适当性安排(如有)	否								
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易								
是否存在终止上市交易的风险	否								

(如有)和应对措施	
-----------	--

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

公司已发行的永续期公司债券“21 天健 Y1”、“23 天健 Y1”发行条款中约定了强制付息事件，条款规定：付息日前 12 个月，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：1、向股东分配利润；2、减少注册资本。2023 年 6 月 16 日，公司股东会决议通过 2022 年度公司利润分配方案，并于 7 月 14 日完成分红派息款支付，已触发“21 天健 Y1”、“23 天健 Y1”的强制付息事件，公司将合理安排资金，按时足额保障上述永续期公司债券利息支付。

## 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

报告期内，“深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)”、“深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)”均由深圳市特区建工集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市天健(集团)股份有限公司 2022 年第一期中期票据	22 天健集 MTN001	102280486	2022 年 03 月 11 日	2022 年 03 月 11 日	2025 年 03 月 11 日	100,000	3.60%	每年付息一次，到期还本	银行间债券市场
深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年	23 天健集 SCP001	012381023	2023 年 03 月 16 日	2023 年 03 月 16 日	2023 年 11 月 11 日	110,000	2.88%	一次性还本付息	银行间债券市场

度第一期超短期融资券									
深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 天健集 SCP002	012382043	2023 年 05 月 30 日	2023 年 05 月 31 日	2024 年 02 月 23 日	150,000	2.46%	一次性还本付息	银行间债券市场
投资者适当性安排(如有)	否								
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	否								

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

## 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.44	1.41	2.13%
资产负债率	78.35%	79.64%	-1.29%
速动比率	0.74	0.65	13.85%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	90,878.41	126,405.81	-28.11%

EBITDA 全部债务比	7.96%	10.22%	-2.26%
利息保障倍数	3.86	5.19	-25.63%
现金利息保障倍数	8.74	-12.59	169.42%
EBITDA 利息保障倍数	4.55	5.62	-19.04%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 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：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

2023 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	11,234,498,256.15	9,217,715,980.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	10,838,772.37	33,247,429.90
衍生金融资产		
应收票据	25,902,710.72	45,937,648.91
应收账款	2,767,174,229.39	3,176,312,372.01
应收款项融资		
预付款项	202,004,771.26	267,659,472.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,221,311,057.70	715,153,298.58
其中：应收利息	855,711.68	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	28,809,351,195.67	32,828,474,304.83
合同资产	13,765,460,128.23	13,420,965,157.69
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	938,273,262.91	980,251,720.15
流动资产合计	58,974,814,384.40	60,685,717,384.89
非流动资产：		



发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	213,853,485.93	246,776,633.99
长期股权投资	183,480,434.67	144,342,080.45
其他权益工具投资	802,420,984.45	758,979,118.96
其他非流动金融资产	32,800,000.00	29,857,396.40
投资性房地产	3,056,998,903.58	3,122,459,589.30
固定资产	461,239,839.00	487,970,830.46
在建工程	17,939,781.84	34,955,705.64
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	134,437,588.64	119,848,513.08
无形资产	1,528,415,239.91	1,587,142,131.23
开发支出		
商誉	50,313,504.98	19,450,550.74
长期待摊费用	188,745,731.94	172,914,342.78
递延所得税资产	1,472,529,429.11	1,795,292,356.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,143,174,924.05	8,519,989,249.65
资产总计	67,117,989,308.45	69,205,706,634.54
流动负债：		
短期借款	3,049,244,980.18	4,020,630,571.24
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	751,819,409.75	916,978,782.68
应付账款	16,723,374,930.71	17,865,277,331.83
预收款项	37,308,018.51	42,157,367.99
合同负债	9,185,283,325.36	9,686,171,896.73
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	723,527,599.16	849,445,502.64
应交税费	617,566,418.16	1,116,115,916.50
其他应付款	2,379,972,612.07	1,851,688,618.69
其中：应付利息		
应付股利	597,934,538.88	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,125,527,684.13	3,261,399,849.39
其他流动负债	3,439,078,499.28	3,482,804,915.15
流动负债合计	41,032,703,477.31	43,092,670,752.84
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,610,161,602.04	10,061,166,940.34
应付债券	1,474,400,000.00	1,499,600,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	322,804,896.51	332,754,449.88
长期应付款	5,603,585.29	6,571,517.56
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,034,936.49	5,652,665.63
递延收益	3,871,878.08	5,476,240.41
递延所得税负债	135,264,482.37	113,592,716.99
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,557,141,380.78	12,024,814,530.81
负债合计	52,589,844,858.09	55,117,485,283.65
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26
其中：优先股		
永续债	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26
资本公积	1,561,300,210.41	1,562,951,153.81
减：库存股		
其他综合收益	237,436,945.38	201,073,256.46
专项储备		
盈余公积	934,272,717.00	934,272,717.00
一般风险准备		
未分配利润	6,254,851,582.34	5,950,497,356.20
归属于母公司所有者权益合计	14,054,331,417.43	13,714,273,879.73
少数股东权益	473,813,032.93	373,947,471.16
所有者权益合计	14,528,144,450.36	14,088,221,350.89
负债和所有者权益总计	67,117,989,308.45	69,205,706,634.54

法定代表人：宋扬

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	7,564,994,299.91	5,995,655,804.45
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款	432,539,589.12	507,812,399.21
应收款项融资		
预付款项	471,576.19	1,678,571.88
其他应收款	17,914,150,754.49	25,741,024,802.44
其中：应收利息		
应收股利		
存货	419,104,173.73	283,772,463.93
合同资产	12,025,640.55	7,491,782.32
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	19,371,101.05	22,938,148.90
流动资产合计	26,362,657,135.04	32,560,373,973.13
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,336,984,066.92	4,289,807,162.51
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	61,557,174.41	63,367,901.68
固定资产	5,149,749.93	5,325,127.17
在建工程	4,627,121.72	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	21,621,745.40	7,013,788.59
无形资产	6,284,305.59	6,164,924.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,213,302.73	7,434,015.99
递延所得税资产	57,041,756.66	62,472,916.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,496,479,223.36	4,441,585,836.49
资产总计	30,859,136,358.40	37,001,959,809.62
流动负债：		
短期借款	800,000,000.00	1,791,018,346.21
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	50,946,180.53	110,937,443.23
预收款项		669,850.95
合同负债	1,080,772.36	2,031,082.40
应付职工薪酬	101,441,822.95	89,681,284.76

应交税费	8,613,523.02	4,486,609.49
其他应付款	11,814,158,300.96	15,601,466,519.93
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	774,000,000.00	1,185,371,353.21
其他流动负债	2,612,403,000.00	2,611,049,444.44
流动负债合计	16,162,643,599.82	21,396,711,934.62
非流动负债：		
长期借款	3,548,664,121.78	3,852,479,691.75
应付债券	1,474,400,000.00	1,499,600,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	22,471,143.92	5,367,150.83
长期应付款	385,698.69	415,745.69
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,208,984.55	4,525,908.45
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,049,129,948.94	5,362,388,496.72
负债合计	21,211,773,548.76	26,759,100,431.34
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26
其中：优先股		
永续债	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26
资本公积	1,596,418,484.37	1,598,069,427.77
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	934,272,717.00	934,272,717.00
未分配利润	2,050,201,645.97	2,645,037,837.25
所有者权益合计	9,647,362,809.64	10,242,859,378.28
负债和所有者权益总计	30,859,136,358.40	37,001,959,809.62

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	12,795,202,898.54	8,278,518,845.72
其中：营业收入	12,795,202,898.54	8,278,518,845.72
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,567,488,066.88	6,465,298,198.90

其中：营业成本	10,613,145,199.46	5,537,441,776.92
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	244,108,738.66	251,870,277.43
销售费用	65,653,409.59	41,950,037.46
管理费用	225,712,134.24	200,041,087.70
研发费用	287,449,909.25	231,653,742.54
财务费用	131,418,675.68	202,341,276.85
其中：利息费用	166,122,723.42	236,352,007.55
利息收入	46,530,333.25	42,198,488.50
加：其他收益	14,148,941.14	8,669,733.40
投资收益（损失以“－”号填列）	40,460,387.27	12,250,768.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24,532,327.47	-1,248,243.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	269,605.48	4,160,376.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10,912,790.82	-1,156,206.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,089,304.36	-3,461,662.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,291,417,252.01	1,833,683,656.01
加：营业外收入	6,612,986.38	3,714,436.18
减：营业外支出	4,264,285.61	2,617,030.56
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,293,765,952.78	1,834,781,061.63
减：所得税费用	359,763,647.96	550,277,265.91
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	934,002,304.82	1,284,503,795.72
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	934,002,304.82	1,284,503,795.72
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	933,438,765.02	1,278,325,545.76
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	563,539.80	6,178,249.96
六、其他综合收益的税后净额	36,363,688.92	-156,974,156.59
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	36,363,688.92	-156,974,156.59
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	37,050,122.76	-156,974,156.59
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	37,050,122.76	-156,974,156.59
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-686,433.84	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-686,433.84	
7.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	970,365,993.74	1,127,529,639.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	969,802,453.94	1,121,351,389.17
归属于少数股东的综合收益总额	563,539.80	6,178,249.96
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	0.4829	0.6675
(二)稀释每股收益	0.4829	0.6675

法定代表人:宋扬

主管会计工作负责人:王超

会计机构负责人:肖文

#### 4、母公司利润表

单位:元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	62,910,165.02	70,367,996.86
减:营业成本	37,826,046.88	55,702,702.26
税金及附加	1,493,573.67	2,281,014.77
销售费用		
管理费用	53,615,286.70	40,211,063.76
研发费用	489,452.50	3,395.00
财务费用	-27,856,195.54	-22,248,951.93
其中:利息费用	3,380,190.50	5,042,778.72

利息收入	32,488,912.64	28,182,359.66
加：其他收益	1,860,758.19	1,317,264.91
投资收益（损失以“－”号填列）	23,276,904.41	129,522,971.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23,276,904.41	-1,605,695.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	16,580,964.41	-11,318,548.16
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-13,642.50	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	39,046,985.32	113,940,461.32
加：营业外收入	632,521.98	380.95
减：营业外支出		285,513.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	39,679,507.30	113,655,328.77
减：所得税费用	5,431,159.70	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	34,248,347.60	113,655,328.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	34,248,347.60	113,655,328.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		

7.其他		
六、综合收益总额	34,248,347.60	113,655,328.77
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	2023 年半年度	2022 年半年度
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	13,947,913,335.68	9,259,300,909.93
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	19,410,193.09	235,601,377.07
收到其他与经营活动有关的现金	138,419,396.78	373,345,418.65
经营活动现金流入小计	14,105,742,925.55	9,868,247,705.65
购买商品、接受劳务支付的现金	7,501,451,428.41	11,705,001,862.76
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		
拆出资金净增加额		
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	1,268,650,419.60	1,078,685,826.48
支付的各项税费	1,236,861,853.59	1,387,891,433.63
支付其他与经营活动有关的现金	996,069,037.13	1,179,533,731.27
经营活动现金流出小计	11,003,032,738.73	15,351,112,854.14
经营活动产生的现金流量净额	3,102,710,186.82	-5,482,865,148.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,553,213.04	5,500,000.00
取得投资收益收到的现金	17,821,728.29	27,408,103.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,637,038.00	150,498.51
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	32,011,979.33	33,058,601.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,969,308.29	270,374,439.96
投资支付的现金	31,742,603.60	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的	22,081,392.57	194,774,246.55



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	102,793,304.46	465,148,686.51
投资活动产生的现金流量净额	-70,781,325.13	-432,090,084.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	762,600,000.00	87,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	62,600,000.00	87,100,000.00
取得借款收到的现金	8,077,332,161.70	11,518,887,275.80
收到其他与筹资活动有关的现金		480,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,839,932,161.70	12,085,987,275.80
偿还债务支付的现金	8,602,637,500.00	6,460,925,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	423,811,380.65	445,364,020.39
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	778,872,774.85	33,983,799.03
筹资活动现金流出小计	9,805,321,655.50	6,940,273,319.42
筹资活动产生的现金流量净额	-965,389,493.80	5,145,713,956.38
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	2,066,539,367.89	-769,241,277.10
加：期初现金及现金等价物余额	9,097,285,088.73	7,811,060,111.62
六、期末现金及现金等价物余额	11,163,824,456.62	7,041,818,834.52

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	155,433,904.69	47,918,855.37
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,509,693,591.88	340,555,781.30
经营活动现金流入小计	3,665,127,496.57	388,474,636.67
购买商品、接受劳务支付的现金	225,341,001.76	127,620,625.08
支付给职工以及为职工支付的现金	65,239,619.36	57,829,308.92
支付的各项税费	7,600,618.03	7,078,351.94
支付其他与经营活动有关的现金	48,584,563.99	4,461,660,605.40
经营活动现金流出小计	346,765,803.14	4,654,188,891.34
经营活动产生的现金流量净额	3,318,361,693.43	-4,265,714,254.67
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		136,392,928.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,900.00	
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	32,900.00	136,392,928.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,612,595.73	4,420,265.23
投资支付的现金		102,900,000.00
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	1,612,595.73	107,320,265.23
投资活动产生的现金流量净额	-1,579,695.73	29,072,663.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	699,300,000.00	
取得借款收到的现金	3,517,977,596.70	7,083,725,307.74
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,217,277,596.70	7,083,725,307.74
偿还债务支付的现金	5,217,137,500.00	3,569,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,038,894.53	31,150,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	700,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	5,958,176,394.53	3,600,150,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,740,898,797.83	3,483,575,307.74
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	1,575,883,199.87	-753,066,283.44
加：期初现金及现金等价物余额	5,989,111,100.04	5,047,958,329.53
六、期末现金及现金等价物余额	7,564,994,299.91	4,294,892,046.09

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,562,951,153.81		201,073,256.46		934,272,717.00		5,950,497,356.20		13,714,273,879.73	373,947,471.16	14,088,221,350.89
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	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,562,951,153.81		201,073,256.46		934,272,717.00		5,950,497,356.20		13,714,273,879.73	373,947,471.16	14,088,221,350.89
三、本期增减变动金额			990,566.		-1,65		36,363,6				304,354,		340,057,	99,865,5	439,923,

(减少以“—”号填列)			04		0,94 3.40		88.9 2				226. 14		537. 70	61.7 7	099. 47
(一) 综合收益总额							36,3 63,6 88.9 2				933, 438, 765. 02		969, 802, 453. 94	563, 539. 80	970, 365, 993. 74
(二) 所有者投入和减少资本			990, 566. 04										990, 566. 04	100, 698, 521. 97	101, 689, 088. 01
1. 所有者投入的普通股														100, 698, 521. 97	100, 698, 521. 97
2. 其他权益工具持有者投入资本			990, 566. 04										990, 566. 04		990, 566. 04
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配											- 629, 084, 538. 88		- 629, 084, 538. 88	- 1,39 6,50 0.00	- 630, 481, 038. 88
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											- 597, 934, 538. 88		- 597, 934, 538. 88	- 1,39 6,50 0.00	- 599, 331, 038. 88
4. 其他											- 31,1 50,0 00.0 0		- 31,1 50,0 00.0 0		- 31,1 50,0 00.0 0
(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. 设定受															

益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他					- 1,65 0,94 3.40							- 1,65 0,94 3.40		- 1,65 0,94 3.40	
四、本期期末余额	1,86 8,54 5,43 4.00		3,19 7,92 4,52 8.30		1,56 1,30 0,21 0.41		237, 436, 945. 38		934, 272, 717. 00		6,25 4,85 1,58 2.34		14,0 54,3 31,4 17.4 3	473, 813, 032. 93	14,5 28,1 44,4 50.3 6

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度													少数 股东 权益	所有者 权益 合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	其 他	小 计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	1,86 8,54 5,43 4.00		3,19 6,93 3,96 2.26		1,55 7,94 2,25 4.31		395, 502, 621. 13		934, 272, 717. 00		4,75 2,17 6,55 1.08		12,7 05,3 73,5 39.7 8	121, 147, 627. 64	12,8 26,5 21,1 67.4 2
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	1,86 8,54 5,43 4.00		3,19 6,93 3,96 2.26		1,55 7,94 2,25 4.31		395, 502, 621. 13		934, 272, 717. 00		4,75 2,17 6,55 1.08		12,7 05,3 73,5 39.7 8	121, 147, 627. 64	12,8 26,5 21,1 67.4 2
三、本期增							-				630,		473,	218,	691,

减变动金额 (减少以 “-”号填 列)							156, 974, 156. 59				555, 552. 54		581, 395. 95	105, 862. 24	687, 258. 19
(一) 综合 收益总额							- 156, 974, 156. 59				1,27 8,32 5,54 5.76		1,12 1,35 1,38 9.17	6,17 8,24 9.96	1,12 7,52 9,63 9.13
(二) 所有 者投入和减 少资本														211, 927, 612. 28	211, 927, 612. 28
1. 所有者 投入的普通 股														87,1 00,0 00.0 0	87,1 00,0 00.0 0
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														124, 827, 612. 28	124, 827, 612. 28
(三) 利润 分配											- 647, 769, 993. 22		- 647, 769, 993. 22		- 647, 769, 993. 22
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											- 616, 619, 993. 22		- 616, 619, 993. 22		- 616, 619, 993. 22
4. 其他											- 31,1 50,0 00.0 0		- 31,1 50,0 00.0 0		- 31,1 50,0 00.0 0
(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. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 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	1,86 8,54 5,43 4.00		3,19 6,93 3,96 2.26		1,55 7,94 2,25 4.31		238, 528, 464. 54		934, 272, 717. 00		5,38 2,73 2,10 3.62		13,1 78,9 54,9 35.7 3	339, 253, 489. 88	13,5 18,2 08,4 25.6 1

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	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	其他	所有 者权 益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期 末余额	1,868, 545,4 34.00		3,196, 933,9 62.26		1,598, 069,4 27.77				934,2 72,71 7.00	2,645, 037,8 37.25		10,24 2,859, 378.2 8
加：会 计政策变更												
前 期差错更正												
其 他												
二、本年期 初余额	1,868, 545,4 34.00		3,196, 933,9 62.26		1,598, 069,4 27.77				934,2 72,71 7.00	2,645, 037,8 37.25		10,24 2,859, 378.2 8
三、本期增 减变动金额 (减少以 “-”号填			990,5 66.04		- 1,650, 943.4 0					- 594,8 36,19 1.28		- 595,4 96,56 8.64

列)												
(一) 综合收益总额										34,248,347.60		34,248,347.60
(二) 所有者投入和减少资本			990,566.04									990,566.04
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本			990,566.04									990,566.04
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-629,084.538.88		-629,084.538.88
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-597,934.538.88		-597,934.538.88
3. 其他										-31,150,000.00		-31,150,000.00
(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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项												

储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					- 1,650, 943.4 0							- 1,650, 943.4 0
四、本期期末余额	1,868, 545.4 34.00		3,197, 924.5 28.30		1,596, 418.4 84.37				934.2 72.71 7.00	2,050, 201.6 45.97		9,647, 362.8 09.64

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,868, 545.4 34.00		3,196, 933.9 62.26		1,598, 069.4 27.77				934.2 72.71 7.00	3,251, 008.1 83.19		10,84 8,829, 724.2 2
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,868, 545.4 34.00		3,196, 933.9 62.26		1,598, 069.4 27.77				934.2 72.71 7.00	3,251, 008.1 83.19		10,84 8,829, 724.2 2
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)										- 534.1 14.66 4.45		- 534.1 14.66 4.45
(一) 综合收益总额										113.6 55.32 8.77		113.6 55.32 8.77
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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									-			-
									647,7			647,7
									69,99			69,99
									3.22			3.22
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									-			-
									616,6			616,6
									19,99			19,99
									3.22			3.22
3. 其他									-			-
									31,15			31,15
									0,000.			0,000.
									00			00
(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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00	2,716,893,518.74		10,314,715,059.77

### 三、公司基本情况

深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经深圳市人民政府批准，由深圳市建设（集团）公司作为主发起人发起设立，于 1993 年 12 月 6 日在深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 91440300192251874W 的营业执照，注册资本 1,868,545,434.00 元，股份总数 1,868,545,434 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 85,500 股，无限售条件的流通股份 A 股 1,868,459,934 股。公司股票已分别于 1999 年 7 月 21 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属市政工程建设及房地产开发行业，主要经营活动为房地产开发、工程施工、物业租赁、物业管理、商业运营及服务。

本财务报表业经公司 2023 年 8 月 21 日第九届第七次董事会批准对外报出。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

#### 2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的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：

本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、使用权资产摊销、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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》（2014 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

## 2、会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

## 3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1.同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1.合营安排的认定和分类

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。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### 2.合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### 1.外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2.外币财务报表折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

## 10、金融工具

### 1.金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且 (a) 实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或 (b) 虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

### 2.金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价

值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

## 3.金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

### (1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。

## 4.金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## 5.金融资产减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表



中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收款项，单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。当单项应收款项无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	
其他应收款——应收押金保证金组合	款项性质	
其他应收款——往来及垫付款项	款项性质	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——无风险组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——工程款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——保证金组合	账龄	

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内 (含, 下同)	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	15.00

3 年以上	25.00
-------	-------

## 6.金融资产转移

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## 11、应收票据

参见 10、金融工具

## 12、应收账款

参见 10、金融工具

## 13、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见 10、金融工具

## 14、存货

### 1.存货的分类

本公司存货主要包括原材料、库存商品、房地产开发成本和开发产品、周转材料等其他存货等。

#### (1) 房地产开发存货

房地产开发存货按成本进行初始计量。存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

#### (2) 建筑施工形成的存货

建筑施工形成的存货按成本进行初始计量。存货包括在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

## 2.发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货按照成本进行初始计量，发出材料采用加权平均成本法，开发产品采用个别认定法。项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

## 3.存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 4.存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5.低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 15、合同资产

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

参见 10、金融工具

## 16、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2.该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
- 3.该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 17、长期股权投资

### 1.投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;投资者投入的,按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

## 2.后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,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,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的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。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及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,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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所有者权益。

## 3.确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方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。

## 4.长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

## (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

## 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 18、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

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 19、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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19
电子设备及其他	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

无

## 20、在建工程

1.在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2.资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## 21、借款费用

### 1.借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 22、使用权资产

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1.租赁负债的初始计量金额；
- 2.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3.发生的初始直接费用；

4.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对上述第 4 项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

## 23、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	土地剩余使用年限内摊销
办公软件	3-10 年
特许经营权	在项目运营期限内摊销
资质	10 年



使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（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。

## 24、长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据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较高者确定。

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等。

资产预计未来现金流量的现值，应当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。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

## 25、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 26、合同负债

参见 15、合同资产

## 27、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1)在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2)对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1)根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2)设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3)期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列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：

(1)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；(2)公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 28、租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- 3.购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
- 4.行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
- 5.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

## 29、预计负债

1.因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2.本公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## 30、股份支付

### 31、优先股、永续债等其他金融工具

据金融工具相关准则、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会〔2019〕2号），对发行的永续债金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

## 32、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### 1.收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

### 2.收入计量原则

(1)公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2)合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3)合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4)合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

### 3.收入确认的具体方法

#### (1)房地产开发销售业务

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，客户已接受该开发产品，已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。

#### (2)建筑施工业务

公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### (3)出租物业收入确认方法

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

#### (4)其他业务收入确认方法

由于客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，于提供服务的会计期间按照履约进度确认收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“土木工程建筑业务”的披露要求

无

## 33、政府补助

1.政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1)公司能够满足政府补助所附的条件；(2)公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### 2.与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3.与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4.与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 5.政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2)财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 34、递延所得税资产/递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

4.本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## 35、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

#### 1.公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照工作量法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### (1)使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1)租赁负债的初始计量金额；2)在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3)承租人发生的初始直接费用；4)承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

#### (2)租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 2.公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1)经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (2)融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### (3)转租赁

公司作为转租出租人时，对原租赁合同和转租赁合同分别根据承租人和出租人会计处理要求，进行会计处理。原租赁为短期租赁，且已采用简化会计处理方法的，将转租赁分类为经营租赁。

## 3.售后租回

### (1)公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

### (2)公司作为出租人



公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## (2) 融资租赁的会计处理方法

同(1)经营租赁

## 36、其他重要的会计政策和会计估计

### 1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 2. 采用套期会计的依据、会计处理方法

(1)套期包括公允价值套期/现金流量套期/境外经营净投资套期。

(2)对于满足下列条件的套期，运用套期会计方法进行处理：1)套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期工具组成；2)在套期开始时，公司正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和公司从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件；3)该套期关系符合套期有效性要求。

套期同时满足下列条件时，公司认定套期关系符合套期有效性要求：1)被套期项目和套期工具之间存在经济关系；2)被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位；3)套期关系的套期比率等于公司实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比，但不反映被套期项目和套期工具相对权重的失衡。

公司在套期开始日及以后期间持续地对套期关系是否符合套期有效性要求进行评估。套期关系由于套期比率的原因而不再符合套期有效性要求，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，公司进行套期关系再平衡。

### (3)套期会计处理

#### 1)公允价值套期

①套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。

②被套期项目因风险敞口形成的利得或损失计当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不再调整；被套期项目为公司选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不再调整。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的公允价值累计变动额确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入各相关期间损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，公司对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的利率进行摊销，并计入当期损益。被套期项目为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

#### 2)现金流量套期

①套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，作为现金流量套期储备，计入其他综合收益，无效部分计入当期损益。现金流量套期储备的金额按照以下两项的绝对额中较低者确认：A.套期工具自套期开始的累计利得或损失；B.被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

②被套期项目为预期交易，且该预期交易使公司随后确认一项非金融资产或非金融负债的，或者非金融资产和非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。

③其他现金流量套期，原计入其他综合收益的现金流量套期储备金额，在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

### 3)境外经营净投资套期

套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，确认为其他综合收益，并在处置境外经营时，将其转出计入当期损益；套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

### 3.与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

## 37、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

### (3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

## 38、其他

无

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市天健水榭香蜜房地产开发有限公司	20%
深圳市天佳实业发展有限公司	20%
深圳市天睿实业发展有限公司	20%
深圳市天灏实业发展有限公司	20%
深圳市光明建工第二建设工程有限公司	20%
深圳市光明建工第三建设工程有限公司	20%
深圳市坤禾工程设计有限公司	20%
深圳市天健华誉建筑科技有限公司	20%
深圳市特区铁工建设集团有限公司	20%
南宁市威斯特物业服务有限公司	20%
武汉藏龙物业管理有限公司	20%
深圳市天健环境技术有限公司	20%
深圳市天健蜜厨餐饮有限公司	20%
惠州市博罗县天之健种植合作社	20%
深圳市盛通实业发展有限公司	20%
深圳市天健利华城市资产运营有限公司	20%
深圳市路路安公路桥隧养护有限公司	20%
深圳市腾嘉建设工程有限公司	20%
天健市政工程（珠海）有限公司	20%
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	20%
深圳市天健坪山建设工程有限公司	15%
深圳市市政工程总公司	15%
深圳市水务技术有限公司	15%
深圳市路宏工程检测有限公司	20%
深圳市美精达建设工程技术咨询有限公司	20%
深圳市美加艺园林绿化工程有限公司	20%

## 2、税收优惠

1、根据财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

上述所得税税率为 20% 的小微企业，享受企业所得税优惠税率（实际税率 5%）。子公司深圳市天健水榭香蜜房地产开发有限公司、深圳市天佳实业发展有限公司、深圳市天睿实业发展有限公司、深圳市天健华誉建筑科技有限公司、武汉藏龙物业管理有限公司、深圳市盛通实业发展有限公司等共计 23 家适用该政策。

2、根据《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号)第二十八条第二款规定：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。上述所得税税率为 15% 的高新技术企业，享受企业所得税优惠税率。子公司深圳市市政工程总公司、深圳市天健坪山建设工程有限公司、深圳市水务技术有限公司适用上述政策。

深圳市水务技术服务有限公司于 2021 年 12 月 23 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202144201518，有效期 3 年。深圳市天健坪山建设工程有限公司于 2022 年 12 月 14 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202244200152，有效期 3 年。深圳市市政工程总公司于 2022 年 12 月 19 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202244204183，有效期 3 年。以上 3 家公司按照税法规定，自 2022 年度起执行 15%的优惠企业所得税率。

### 3、其他

无

## 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	94,627.34	140,408.11
银行存款	11,163,729,839.85	9,097,144,680.62
其他货币资金	70,673,788.96	120,430,891.62
合计	11,234,498,256.15	9,217,715,980.35
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	70,673,788.96	120,430,891.62

其他说明

期末其他货币资金中含资金冻结 58,472,634.36 元，被质押定期存单 11,255,354.60 元，不得随意支取的保证金 945,800.00 元，使用均受限。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,838,772.37	33,247,429.90
其中：		
合计	10,838,772.37	33,247,429.90

其他说明

无

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	24,544,980.18	45,937,648.91
商业承兑票据	1,357,730.54	
合计	25,902,710.72	45,937,648.91

## (2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	0.00	24,544,980.18
合计	0.00	24,544,980.18

## 4、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	
按单项计提坏账准备的应收账款	164,030,326.47	4.92%	118,751,478.41	72.40%	45,278,848.06	164,425,579.46	4.38%	119,146,731.40	72.46%	45,278,848.06
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,171,754,971.57	95.08%	449,859,590.24	14.18%	2,721,895,381.33	3,590,216,217.71	95.62%	459,182,693.76	12.79%	3,131,033,523.95
其中：										
合计	3,335,785,298.04	100.00%	568,611,068.65	17.05%	2,767,174,229.39	3,754,641,797.17	100.00%	578,329,425.16	15.40%	3,176,312,372.01

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
工程款	139,021,057.81	94,632,479.60	68.07%	预计无法收回
混凝土销售款	4,409,022.55	4,409,022.55	100.00%	预计无法收回
涂料产品销售款	3,114,742.62	3,114,742.62	100.00%	预计无法收回
其他	17,485,503.49	16,595,233.64	94.91%	预计无法收回
合计	164,030,326.47	118,751,478.41		

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	3,171,754,971.57	449,859,590.24	14.18%
合计	3,171,754,971.57	449,859,590.24	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

□适用 □不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	1,078,145,253.81
1 至 2 年	648,973,200.20
2 至 3 年	452,563,415.60
3 年以上	1,156,103,428.43
3 至 4 年	390,812,547.03
4 至 5 年	420,156,192.73
5 年以上	345,134,688.67
合计	3,335,785,298.04

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	119,146,731.40		395,252.99			118,751,478.41
按组合计提坏账准备	459,182,693.76		9,323,103.52			449,859,590.24
合计	578,329,425.16		9,718,356.51			568,611,068.65

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

无

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	519,550,178.61	15.58%	99,152,969.50
第二名	220,705,176.55	6.62%	29,986,164.80
第三名	160,255,891.03	4.80%	17,380,478.45

第四名	140,978,207.78	4.23%	8,233,457.10
第五名	132,714,639.52	3.98%	31,152,480.45
合计	1,174,204,093.49	35.21%	

## 5、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	158,430,300.09	78.43%	216,679,331.93	80.95%
1 至 2 年	16,084,815.99	7.96%	31,517,525.41	11.78%
2 至 3 年	16,582,853.36	8.21%	9,866,270.07	3.69%
3 年以上	10,906,801.82	5.40%	9,596,345.06	3.59%
合计	202,004,771.26		267,659,472.47	

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	账面金额	占预付款余额比例
第一名	35,880,872.70	17.76%
第二名	21,363,985.27	10.58%
第三名	16,511,051.07	8.17%
第四名	6,413,182.40	3.17%
第五名	5,769,250.00	2.86%
合计	85,938,341.44	42.54%

其他说明：

无

## 6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	855,711.68	
其他应收款	1,220,455,346.02	715,153,298.58
合计	1,221,311,057.70	715,153,298.58



## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	855,711.68	
合计	855,711.68	

## (2) 其他应收款

## 1) 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
外部单位往来款	143,645,017.76	125,562,371.77
保证金及押金	1,032,403,269.33	569,086,568.21
员工备用金借款	7,353,641.89	1,848,469.87
物业专项维修资金	92,175,210.73	75,629,089.42
其他	12,391,077.02	11,734,104.33
合计	1,287,968,216.73	783,860,603.60

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	27,562,828.90		41,144,476.12	68,707,305.02
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	346,168.30		40,000.00	386,168.30
本期转回	1,257,399.19		323,203.42	1,580,602.61
2023 年 6 月 30 日余额	26,651,598.01		40,861,272.70	67,512,870.71

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	595,366,080.09
1 至 2 年	436,336,327.44
2 至 3 年	57,840,840.30
3 年以上	198,424,968.90
3 至 4 年	65,386,936.06

4 至 5 年	26,338,554.71
5 年以上	106,699,478.13
合计	1,287,968,216.73

### 3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	保证金及押金	484,062,500.00	1 年以内	37.58%	
第二名	保证金及押金	370,000,000.00	1-2 年	28.73%	
第三名	保证金及押金	27,440,000.00	1 年以内	2.13%	
第四名	保证金及押金	26,000,000.00	1 年以内	2.02%	
第五名	外部单位往来款	9,345,113.82	3 年以上	0.73%	2,336,278.46
合计		916,847,613.82		71.19%	2,336,278.46

## 7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	19,388,333,524.94	79,179,095.64	19,309,154,429.30	22,790,124,666.34	79,179,095.64	22,710,945,570.70
开发产品	10,101,048,327.67	816,685,748.60	9,284,362,579.07	10,775,418,841.90	839,953,004.47	9,935,465,837.43
原材料	12,927,882.79		12,927,882.79	19,977,570.01		19,977,570.01
库存商品	42,222,418.17		42,222,418.17	65,647,032.79		65,647,032.79
周转材料	14,431.90		14,431.90	13,517.86		13,517.86
其他	160,669,454.44		160,669,454.44	96,424,776.04		96,424,776.04
合计	29,705,216,039.91	895,864,844.24	28,809,351,195.67	33,747,606,404.94	919,132,100.11	32,828,474,304.83

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
深圳天灏华富			0.00	4,221,892.00				4,221,892.00			其他

工业园项目											
西丽汽车城			0.00	2,123,493,258.37			41,721.40	2,123,534,979.77			其他
金翠项目			0.00	34,193,818.94			641,469.10	34,835,288.04			其他
黄兴路项目			0.00	79,179,095.64				79,179,095.64			其他
长沙云麓府项目	2021年09月01日	2023年10月30日	648,330,000.00	501,749,931.27			7,056,479.22	508,806,410.49	19,153,662.21	5,420,275.07	银行贷款、其他
深圳天健悦湾府	2021年11月30日	2025年10月30日	7,213,080,000.00	5,842,670,912.55			215,209,080.83	6,057,879,993.38	208,552,008.79	62,290,110.01	银行贷款、其他
深圳天健悦桂府	2020年05月29日	2023年4月27日	5,315,980,000.00	4,574,918,713.11	4,758,325,944.44		183,407,231.33	0.00			银行贷款、其他
天健天骄西筑	2020年03月10日	2024年06月30日	398,000,000.00	347,046,143.18			17,766,920.24	364,813,063.42	24,080,385.96	185,490.36	银行贷款、其他
碧海花园棚户区改造项目	2020年10月01日	2025年04月01日	1,744,340,000.00	189,479,908.25			89,941,549.99	279,421,458.24	11,377,069.18	4,970,009.30	银行贷款、其他
成都麓湖天境	2022年04月11日	2025年06月30日	1,570,000,000.00	1,060,869,757.89			82,932,628.13	1,143,802,386.02	20,738,767.11	9,293,306.35	银行贷款、其他
深圳天健和瑞府	2022年04月24日	2025年12月30日	3,428,150,000.00	1,704,568,025.01			186,559,044.45	1,891,127,069.46	38,936,479.56	19,973,488.70	银行贷款、其他
深圳天健和悦府	2022年06月16日	2025年01月15日	4,956,980,000.00	2,945,935,437.64			303,807,263.42	3,249,742,701.06	73,117,056.10	41,412,119.75	银行贷款、其他
苏州泓悦府	2022年07月15日	2026年10月31日	6,929,870,000.00	3,381,797,772.49			269,171,414.93	3,650,969,187.42	72,042,988.94	67,247,433.38	银行贷款、其他
合计			32,204,730,000.00	22,790,124,666.34	4,758,325,944.44		1,356,534,803.04	19,388,333,524.94	467,998,417.85	210,792,232.92	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南宁天健城一期	2019年12月01日	188,864,290.20			188,864,290.20	100,495,996.54	
南宁天健城二期	2021年12月01日	2,115,159,218.68	89,779.41	220,809,873.53	1,894,439,124.56	423,727,923.46	
南宁天健国际公馆	2013年05月01日	48,811,498.65		287,762.84	48,523,735.81	47,251,367.60	
南宁天健世纪花园	2018年09月01日	11,867,460.96			11,867,460.96	108,272,282.87	
南宁天健西班牙小镇	2013年05月01日	346,884,033.23	1,568,388.70	1,393,116.93	347,059,305.00	39,938,037.40	

南宁天健领航大厦	2017年11月01日	109,026,186.52		2,265,005.78	106,761,180.74	9,093,389.78	
南宁天健和府项目	2020年12月01日	925,208,399.86	6,246,544.67	63,455,059.40	867,999,885.13	96,942,130.34	
广州云山府项目	2020年10月01日	970,386,226.61		157,801,743.30	812,584,483.31	188,772,191.72	
广州天健上城阳光花园	2015年06月01日	7,378,290.98			7,378,290.98	335,118,543.61	
广州增城东玥台	2021年12月01日	741,491,617.48		74,551,406.96	666,940,210.52	65,564,659.34	
上海天健浦荟大楼	2018年09月01日	19,101,305.32			19,101,305.32	54,479,363.27	
上海天健萃园	2018年05月01日	19,607,709.13		598,295.04	19,009,414.09	64,012,214.03	
惠州天健阳光花园二期	2021年12月01日	597,140,941.25	1,234,840.82	44,362,314.90	554,013,467.17	62,566,541.92	
惠州天健阳光花园一期	2016年10月01日	26,205,074.32			26,205,074.32	8,559,912.03	
苏州山棠春晓别墅	2021年11月01日	267,040,749.52		91,086,622.22	175,954,127.30	144,566,090.75	
东莞天健阅江来	2021年12月01日	151,558,512.59		12,818,559.70	138,739,952.89	66,528,279.12	
阳光天健城	2010年12月01日	1,244,096.12			1,244,096.12	73,081,881.18	
龙岗天健花园	2005年07月01日	710,746.41			710,746.41		
天健天骄南苑	2019年12月01日	194,182,884.59		964,522.95	193,218,361.64	146,559,493.16	
天健天骄北庐	2020年12月01日	749,475,965.25	4,378,070.80	160,934,333.32	592,919,702.73	204,793,392.24	
长沙芙蓉盛世二期	2018年05月01日	37,788,891.16	457,293.00	11,192,460.14	27,053,724.02	41,923,583.67	
长沙芙蓉盛世三期南区	2020年12月01日	539,148,340.27	8,548,894.23	21,733,731.40	525,963,503.10	22,501,493.50	
长沙芙蓉盛世三期北区	2019年12月01日	177,746,852.52			177,746,852.52	18,414,514.22	
深圳天健公馆	2018年12月01日	68,182,687.66	526,132.48		68,708,820.14	42,641,411.34	
苏州清枫和苑	2022年11月01日	435,841,511.68		199,060,062.62	236,781,449.06	80,893,298.22	
吴江清风和景雅苑	2022年12月01日	1,377,801,724.43		382,962,805.32	994,838,919.11	106,600,093.19	
广州天玺花园	2022年12月01日	647,563,626.51		48,031,275.05	599,532,351.46	97,606,408.39	
深圳天健悦桂府	2023年04月27日		4,758,325,944.44	3,961,437,451.38	796,888,493.06	51,497,038.11	
合计		10,775,418,841.90	4,781,375,888.55	5,455,746,402.78	10,101,048,327.67	2,702,401,531.00	

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	79,179,095.64					79,179,095.64	
开发产品	839,953,004.47			23,267,255.87		816,685,748.60	
合计	919,132,100.11			23,267,255.87		895,864,844.24	

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

利息资本化率 2.4%-4.65%

**(4) 存货受限情况**

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
长沙云麓府	502,488,004.28	508,806,410.49	银行借款抵押
成都麓湖天境	935,344,160.03	935,344,160.03	银行借款抵押
合计	1,437,832,164.31	1,444,150,570.52	

**8、合同资产**

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
建造合同	13,808,068,197.21	42,608,068.98	13,765,460,128.23	13,461,349,347.39	40,384,189.70	13,420,965,157.69
合计	13,808,068,197.21	42,608,068.98	13,765,460,128.23	13,461,349,347.39	40,384,189.70	13,420,965,157.69

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
按组合计提减值准备	2,223,879.28			
合计	2,223,879.28			

其他说明

无

**9、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	592,604,386.86	588,012,082.84
预缴城建税	17,287,325.27	19,819,101.93

预缴教育费附加	7,439,828.84	8,724,704.80
预缴地方教育附加	5,402,161.56	6,372,996.65
预缴土地增值税	252,154,438.41	349,439,385.53
预缴企业所得税	61,400,379.33	7,055,643.57
预缴其他税费	1,984,742.64	827,804.83
合计	938,273,262.91	980,251,720.15

其他说明：

无

## 10、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收租赁款	213,853,485.93		213,853,485.93	246,776,633.99		246,776,633.99	4.06%- 4.66%
合计	213,853,485.93		213,853,485.93	246,776,633.99		246,776,633.99	

### (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

### (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明

无

## 11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	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	66,935,804.98			28,033,693.76						94,969,498.74	

司											
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	34,851,041.15			- 4,756,789.35						30,094,251.80	
扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司	1,683,196.49			668,478.39						2,351,674.88	
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	9,800,946.65		10,308,173.25	507,226.60							
深圳壹创国际设计股份有限公司	28,131,011.15			94,143.52			945,800.00			27,279,354.67	
深圳市天珂房地产开发有限公司	2,940,080.03		2,940,000.00							80.03	
深圳市龙投文体发展有限公司		14,400,000.00		- 7,198.33						14,392,801.67	
深圳市坪投文体发展有限公司		14,400,000.00		- 7,227.12						14,392,772.88	
小计	144,342,080.45	28,800,000.00	13,248,173.25	24,532,327.47			945,800.00			183,480,434.67	
合计	144,342,080.45	28,800,000.00	13,248,173.25	24,532,327.47			945,800.00			183,480,434.67	

其他说明

无

## 12、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
喀什深圳城有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00

深圳莱宝高科技股份有限公司	441,705,798.00	399,094,179.84
上海临港控股股份有限公司	330,715,186.45	329,884,939.12
合计	802,420,984.45	758,979,118.96

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
深圳莱宝高科技股份有限公司	10,393,077.60				公司持有该公司股权投资属于非交易性权益工具投资	
上海临港控股股份有限公司	5,534,982.20				公司持有该公司股权投资属于非交易性权益工具投资	

其他说明：

公司 2019 年执行新金融工具准则，将如下前期已全额计提减值准备的权益类投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。期初衔接时，认定如下投资的公允价值与账面价值均为 0 元，明细如下：

被投资单位	持股比例(%)	期初账面余额	减值准备
深圳中浩（集团）股份有限公司	0.7022	6,369,000.00	6,369,000.00
陕西精密合金股份有限公司	0.69	1,900,000.00	1,900,000.00
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司	30	542,223.98	542,223.98
深圳市辉虹实业有限公司	25	1,220,000.00	1,220,000.00
深圳市经纬实业股份有限公司	12.5	4,000,000.00	4,000,000.00
深圳特区对外经济发展股份有限公司	5	2,926,000.00	2,926,000.00
深圳市嘉华化工有限公司	100	11,619,284.49	11,619,284.49
深圳丰华化工企业有限公司	40	952,000.00	952,000.00
北京百峰新技术开发股份有限公司	5	1,440,000.00	1,440,000.00
合计		30,968,508.47	30,968,508.47

### 13、其他非流动金融资产

单位：元



项目	期末余额	期初余额
葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	32,800,000.00	29,857,396.40
合计	32,800,000.00	29,857,396.40

其他说明：

无

## 14、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	合计
一、账面原值		
1.期初余额	4,141,690,837.44	4,141,690,837.44
2.本期增加金额	16,569,637.06	16,569,637.06
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	16,569,637.06	16,569,637.06
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额	24,203,984.93	24,203,984.93
(1) 处置		
(2) 其他转出	24,203,984.93	24,203,984.93
4.期末余额	4,134,056,489.57	4,134,056,489.57
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	976,969,546.26	976,969,546.26
2.本期增加金额	58,586,941.47	58,586,941.47
(1) 计提或摊销	58,586,941.47	58,586,941.47
3.本期减少金额	760,603.62	760,603.62
(1) 处置		
(2) 其他转出	760,603.62	760,603.62
4.期末余额	1,034,795,884.11	1,034,795,884.11
三、减值准备		
1.期初余额	42,261,701.88	42,261,701.88
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		

4.期末余额	42,261,701.88	42,261,701.88
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,056,998,903.58	3,056,998,903.58
2.期初账面价值	3,122,459,589.30	3,122,459,589.30

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
南宁天健城一期（出租部分）	23,853,089.85	暂时出租、卖出后办理
南宁天健和府商铺（出租部分）	64,972,299.61	暂时出租、卖出后办理
深圳车库	266,992,416.90	深圳车库无产权证

其他说明

无

## 15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	461,239,839.00	487,970,830.46
合计	461,239,839.00	487,970,830.46

### (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	260,999,238.59	564,932,117.89	143,150,011.97	189,509,801.13	1,158,591,169.58
2.本期增加金额	10,148,370.19	40,993,464.59	28,323,498.02	13,396,629.93	92,861,962.73
（1）购置		28,815,368.00	8,529,987.22	8,886,429.40	46,231,784.62
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加		12,178,096.59	19,793,510.80	4,510,200.53	36,481,807.92

(4) 存货转入	10,148,370.19				10,148,370.19
3.本期减少金额	28,776,272.81	110,508,528.03	3,870,554.59	646,927.77	143,802,283.20
(1) 处置或报废		110,508,528.03	3,870,554.59	646,927.77	115,026,010.39
(2) 转入存货	28,776,272.81				28,776,272.81
4.期末余额	242,371,335.97	495,417,054.45	167,602,955.40	202,259,503.29	1,107,650,849.11
二、累计折旧					
1.期初余额	68,218,911.08	337,563,091.53	111,170,200.87	153,668,135.64	670,620,339.12
2.本期增加金额	8,753,907.28	37,085,874.31	24,685,812.74	16,555,384.16	87,080,978.49
(1) 计提	8,753,907.28	26,337,305.22	9,862,355.47	12,312,917.75	57,266,485.72
(2) 企业合并增加		10,748,569.09	14,823,457.27	4,242,466.41	29,814,492.77
3.本期减少金额	2,637,215.70	104,944,587.91	3,113,907.81	594,596.08	111,290,307.50
(1) 处置或报废		104,944,587.91	3,113,907.81	594,596.08	108,653,091.80
(2)转入存货	2,637,215.70				2,637,215.70
4.期末余额	74,335,602.66	269,704,377.93	132,742,105.80	169,628,923.72	646,411,010.11
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	168,035,733.31	225,712,676.52	34,860,849.60	32,630,579.57	461,239,839.00
2.期初账面价值	192,780,327.51	227,369,026.36	31,979,811.10	35,841,665.49	487,970,830.46

其他说明：

无

## 16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	17,939,781.84	34,955,705.64

合计	17,939,781.84	34,955,705.64
----	---------------	---------------

## (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
装修改造工程	17,939,781.84		17,939,781.84	34,955,705.64		34,955,705.64
合计	17,939,781.84		17,939,781.84	34,955,705.64		34,955,705.64

其他说明：

无

## 17、使用权资产

单位：元

项目	房屋建筑物及其他	合计
一、账面原值		
1.期初余额	200,978,456.28	200,978,456.28
2.本期增加金额	43,484,909.15	43,484,909.15
(1) 租入	43,484,909.15	43,484,909.15
3.本期减少金额	2,085,049.34	2,085,049.34
(1) 处置	2,085,049.34	2,085,049.34
4.期末余额	242,378,316.09	242,378,316.09
二、累计折旧		
1.期初余额	81,129,943.20	81,129,943.20
2.本期增加金额	28,832,262.73	28,832,262.73
(1) 计提	28,832,262.73	28,832,262.73
3.本期减少金额	2,021,478.48	2,021,478.48
(1) 处置	2,021,478.48	2,021,478.48
4.期末余额	107,940,727.45	107,940,727.45
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	134,437,588.64	134,437,588.64
2.期初账面价值	119,848,513.08	119,848,513.08

其他说明：

无

**18、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	办公软件	资质	特许经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	26,929,650.00	51,033,948.19	314,906,919.62	1,274,094,548.27	1,666,965,066.08
2.本期增加金额		2,454,929.70			2,454,929.70
（1）购置		2,454,929.70			2,454,929.70
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额				282,964.44	282,964.44
（1）处置					
（2）其他				282,964.44	282,964.44
4.期末余额	26,929,650.00	53,488,877.89	314,906,919.62	1,273,811,583.83	1,669,137,031.34
二、累计摊销					
1.期初余额	15,013,235.54	31,097,243.59	33,712,455.72		79,822,934.85
2.本期增加金额	276,705.90	2,403,938.67	15,744,581.32	42,473,630.69	60,898,856.58
（1）计提	276,705.90	2,403,938.67	15,744,581.32	42,473,630.69	60,898,856.58
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额	15,289,941.44	33,501,182.26	49,457,037.04	42,473,630.69	140,721,791.43
三、减值准					

备					
1.期初 余额					
2.本期 增加金额					
( 1) 计提					
3.本期 减少金额					
( 1) 处置					
4.期末 余额					
四、账面价 值					
1.期末 账面价值	11,639,708.56	19,987,695.63	265,449,882.58	1,231,337,953.14	1,528,415,239.91
2.期初 账面价值	11,916,414.46	19,936,704.60	281,194,463.90	1,274,094,548.27	1,587,142,131.23

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%

其他说明

无

## 19、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
		企业合并形成的		处置		
湖南天健城市服务有限公司 (原湖南天健众源物业管理有限公司)	16,056,363.60					16,056,363.60
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	433,628.50					433,628.50
深圳市光明建工第三建设工程有限公司	1,045,271.18					1,045,271.18
深圳市坤禾设计工程有限公司	1,915,287.46					1,915,287.46
深圳市美加达公路工程有限公司		30,862,954.24				30,862,954.24

合计	19,450,550.74	30,862,954.24				50,313,504.98
----	---------------	---------------	--	--	--	---------------

其他说明

无

## 20、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
装修费及其他	172,914,342.78	39,115,777.04	23,284,387.88		188,745,731.94
合计	172,914,342.78	39,115,777.04	23,284,387.88		188,745,731.94

其他说明

无

## 21、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,489,376,949.73	372,344,237.43	1,638,763,620.24	371,709,012.93
内部交易未实现利润	2,044,508,130.52	511,127,032.63	2,754,018,536.35	688,504,634.09
可抵扣亏损	331,242,682.44	82,810,670.61	273,230,797.29	68,307,699.33
预提土地增值税	676,986,994.20	169,246,748.55	460,981,014.21	106,625,086.17
毛利率差异调整	356,959,497.12	89,239,874.28	1,294,697,063.76	323,674,265.94
预提成本	928,405,911.92	232,101,477.98	1,068,989,548.09	220,812,270.53
其他权益工具投资公允价值变动	62,637,550.52	15,659,387.63	62,637,550.52	15,659,387.63
合计	5,890,117,716.45	1,472,529,429.11	7,553,318,130.46	1,795,292,356.62

### (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	209,805,181.81	52,451,295.45	284,638,526.36	56,157,315.97
其他权益工具投资公允价值变动	425,514,291.67	63,827,143.75	382,902,673.47	57,435,401.02
预缴土地增值税产生的应纳税暂时性差异	75,944,172.68	18,986,043.17		
合计	711,263,646.16	135,264,482.37	667,541,199.83	113,592,716.99

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,472,529,429.11		1,795,292,356.62
递延所得税负债		135,264,482.37		113,592,716.99

## (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	1,072,796,559.98	813,725,626.03
坏账准备	2,257,188.71	10,051,101.63
合计	1,075,053,748.69	823,776,727.66

## (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
2023 年	8,599,210.54	13,826,808.92	
2024 年	73,584,999.13	77,915,374.61	
2025 年	68,795,938.63	51,676,454.51	
2026 年	198,678,775.17	246,007,011.45	
2027 年	551,689,839.17	424,299,976.54	
2028 年	171,447,797.34		
合计	1,072,796,559.98	813,725,626.03	

其他说明

无

## 22、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	7,000,000.00	
抵押借款	17,700,000.00	
保证借款		444,600,000.00
信用借款	3,024,544,980.18	3,576,030,571.24
合计	3,049,244,980.18	4,020,630,571.24

短期借款分类的说明：

无



**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。其他说明

无

**23、应付票据**

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	751,819,409.75	916,978,782.68
合计	751,819,409.75	916,978,782.68

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

**24、应付账款****(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、材料款	16,723,374,930.71	17,865,277,331.83
合计	16,723,374,930.71	17,865,277,331.83

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
汕头市建筑工程总公司	79,951,198.82	未到清偿期
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	64,064,831.92	未到清偿期
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	42,184,549.23	未到清偿期
深圳市科源建设集团有限公司	42,066,034.65	未到清偿期
深圳市创亿建设工程有限公司	41,772,841.37	未到清偿期
深圳市禄聚源投资有限公司	32,495,763.88	未到清偿期
深圳市宏阳建筑工程有限公司	31,796,315.97	未到清偿期
深圳市高得投资发展有限公司	27,954,773.32	未到清偿期
深圳市联盈晟贸易有限公司	27,716,712.66	未到清偿期
深圳市朗达工程有限公司	26,786,512.42	未到清偿期
深圳市鑫达建筑劳务有限公司	24,240,824.42	未到清偿期
中通服建设有限公司	24,103,069.80	未到清偿期
深圳市华懋建设工程有限公司	23,324,446.05	未到清偿期
深圳市久昌空调制冷有限公司	21,419,979.95	未到清偿期
深圳市建工泰建筑劳务分包有限公司	20,573,174.35	未到清偿期
合计	530,451,028.81	

其他说明：

无

## 25、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	37,308,018.51	42,157,367.99
合计	37,308,018.51	42,157,367.99

其他说明：

无

## 26、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	8,639,031,443.37	8,235,428,636.75
预收工程款	545,796,725.70	1,449,910,320.36
其他	455,156.29	832,939.62
合计	9,185,283,325.36	9,686,171,896.73

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	天健悦湾府	1,813,398,220.18	4,949,194,483.49	2025年10月01日	59.82%
2	成都麓湖天境	82,065,101.82	1,524,969,586.24	2025年06月01日	99.14%
3	天健天骄西筑	429,779,090.83	516,320,495.41	2024年06月01日	64.97%
4	天健悦桂府	5,076,187,177.06	508,228,815.60	已竣工	92.42%
5	天健天骄北庐	448,518,114.68	388,241,157.48	已竣工	74.20%

## 27、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	791,361,045.66	1,046,766,916.99	1,188,653,012.90	649,474,949.75
二、离职后福利-设定提存计划	56,344,074.44	91,305,857.54	74,923,888.16	72,726,043.82
三、辞退福利	1,740,382.54	4,659,741.59	5,073,518.54	1,326,605.59
合计	849,445,502.64	1,142,732,516.12	1,268,650,419.60	723,527,599.16

## (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	729,605,236.38	908,588,755.66	1,053,389,091.45	584,804,900.59
2、职工福利费		33,415,290.56	32,025,070.75	1,390,219.81
3、社会保险费	2,907,520.69	33,511,845.90	34,399,910.19	2,019,456.40
其中：医疗保险费	2,706,378.37	30,121,349.13	30,936,116.29	1,891,611.21
工伤保险费	84,068.15	1,522,867.63	1,559,611.45	47,324.33
生育保险费	117,074.17	1,867,629.14	1,904,182.45	80,520.86
4、住房公积金	2,000,610.36	56,524,215.55	56,135,632.45	2,389,193.46
5、工会经费和职工教育经费	56,847,678.23	14,726,809.32	12,703,308.06	58,871,179.49
合计	791,361,045.66	1,046,766,916.99	1,188,653,012.90	649,474,949.75

## (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	5,908,052.30	78,929,209.81	72,784,009.02	12,053,253.09
2、失业保险费	161,199.56	1,421,048.52	1,430,014.25	152,233.83
3、企业年金缴费	50,274,822.58	10,955,599.21	709,864.89	60,520,556.90
合计	56,344,074.44	91,305,857.54	74,923,888.16	72,726,043.82

其他说明

无

## 28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	20,081,688.86	192,938,326.16
企业所得税	180,415,222.30	337,620,504.42
个人所得税	11,865,564.64	14,729,867.03
城市维护建设税	12,157,707.13	15,092,275.14
土地增值税	353,920,591.06	515,092,018.28
土地使用税	10,747,251.50	8,829,502.73
房产税	17,934,680.11	12,019,825.50
教育费附加	7,310,558.69	8,724,703.72
地方教育费附加	1,738,334.16	1,911,627.81
其他	1,394,819.71	9,157,265.71
合计	617,566,418.16	1,116,115,916.50

其他说明

无

## 29、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	597,934,538.88	
其他应付款	1,782,038,073.19	1,851,688,618.69
合计	2,379,972,612.07	1,851,688,618.69

### (1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	597,934,538.88	
合计	597,934,538.88	

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

### (2) 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
押金保证金	550,181,279.21	574,291,017.92
往来及其他	1,231,856,793.98	1,277,397,600.77
合计	1,782,038,073.19	1,851,688,618.69

#### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	9,970,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
中建二局第一建筑工程有限公司	6,944,704.25	工程尚未完工，未到清偿期
佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司	5,091,472.57	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市宝豪市政工程有限公司	4,656,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
深圳友宝科斯科技有限公司	2,393,148.78	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市环景园林建设工程有限公司	2,367,438.06	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司	2,122,923.42	工程尚未完工，未到清偿期
深圳帝武投资控股有限公司	2,000,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市碧海贸易有限公司	2,000,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
合计	37,545,687.08	

其他说明

无

**30、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	4,103,000,000.00	3,228,765,080.30
一年内到期的租赁负债	22,527,684.13	32,634,769.09
合计	4,125,527,684.13	3,261,399,849.39

其他说明：

无

**31、其他流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,612,403,000.00	2,611,049,444.44
代转销项税	826,675,499.28	871,755,470.71
合计	3,439,078,499.28	3,482,804,915.15

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 天健集 SCP002	100.00	2022 年 09 月 08 日	270 日	1,500,000,000.00	1,510,117,500.00		13,401,250.00		1,523,518,750.00	0.00
22 天健集 SCP003	100.00	2022 年 12 月 21 日	90 日	1,100,000,000.00	1,100,931,944.44		5,498,472.22		1,106,430,416.66	0.00
23 天健集 SCP001	100.00	2023 年 03 月 16 日	240 日	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00	9,328,000.00			1,109,328,000.00
23 天健集 SCP002	100.00	2023 年 05 月 30 日	268 日	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	3,075,000.00			1,503,075,000.00
合计				5,200,000,000.00	2,611,049,444.44	2,600,000,000.00	31,302,722.22		2,629,949,166.66	2,612,403,000.00

其他说明：

无

### 32、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	1,117,297,480.26	827,287,248.59
抵押借款	440,000,000.00	924,300,000.00
保证借款	2,169,000,000.00	10,000,000.00
信用借款	5,859,164,121.78	8,164,579,691.75
保证及抵押借款	24,700,000.00	135,000,000.00
合计	9,610,161,602.04	10,061,166,940.34

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

利率区间为 2.4%-5.88%。

### 33、应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,009,100,000.00	1,029,600,000.00
债权融资	465,300,000.00	470,000,000.00
合计	1,474,400,000.00	1,499,600,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 天健集 MTN001	100.00	2022 年 03 月 11 日	3 年	1,000,000,000.00	1,029,600,000.00		15,000,000.00		35,500,000.00	1,009,100,000.00
22 粤天健集团 ZR001	100.00	2022 年 09 月 30 日	3+3+3+3 年	470,000,000.00	470,000,000.00		8,044,16.99		12,744,416.99	465,300,000.00
合计				1,470,000,000.00	1,499,600,000.00		23,044,416.99		48,244,416.99	1,474,400,000.00

### 34、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物及其他	322,804,896.51	332,754,449.88
合计	322,804,896.51	332,754,449.88

其他说明：

无

### 35、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,742,086.73	4,226,218.00
专项应付款	2,861,498.56	2,345,299.56
合计	5,603,585.29	6,571,517.56

#### (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	2,742,086.73	4,226,218.00

其他说明：

无

#### (2) 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
专项拨款	2,345,299.56	516,199.00		2,861,498.56	
合计	2,345,299.56	516,199.00		2,861,498.56	

其他说明：

无

### 36、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
待执行的亏损合同	5,034,936.49	5,652,665.63	根据完工进度确认的预计亏损额
合计	5,034,936.49	5,652,665.63	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

### 37、递延收益

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
政府补助	5,476,240.41		1,604,362.33	3,871,878.08	与资产相关政府补助尚未结转收益
合计	5,476,240.41		1,604,362.33	3,871,878.08	

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用	2,482,414.50			827,471.40			1,654,943.10	与资产相关
海水海砂专项资金支出	2,043,493.95			489,452.50			1,554,041.45	与资产相关
多源建筑废弃物智能精细化分拣关键技术研发	950,331.96			287,438.43			662,893.53	与资产相关

其他说明：

无

### 38、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	1,868,545,434.00						1,868,545,434.00

其他说明：

无

### 39、其他权益工具

#### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

公司 2021 年发行总额为 25 亿元的永续债，2023 年发行总额为 7 亿元的永续债。



根据《深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)发行结果公告》，本期债券发行规模为 25 亿元，票面利率为 4.15%。根据《深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)募集说明书》，发行人本期债券募集资金扣除发行费用后拟优先偿还到期债券本息，剩余资金全部用于偿还发行人有息债务。

根据《深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)发行结果公告》，本期债券发行规模为 7 亿元，票面利率为 3.98%。根据《深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券(第一期)募集说明书》，发行人本期债券募集资金扣除发行费用后拟优先偿还到期债券本息。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		3,196,933.9 62.26		699,339.62 2.64		698,349.05 6.60		3,197,924.5 28.30
合计		3,196,933.9 62.26		699,339.62 2.64		698,349.05 6.60		3,197,924.5 28.30

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

本期变动系发行了 7 亿永续债并归还一笔 7 亿永续债。

其他说明：

无

40、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)	1,554,847,814.56		1,650,943.40	1,553,196,871.16
其他资本公积	8,103,339.25			8,103,339.25
合计	1,562,951,153.81		1,650,943.40	1,561,300,210.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积变动系归还到期的 7 亿永续债冲减了发行溢价 1,650,943.40 元。

41、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	减：前期	减：前期	减：所得	税后归属	税后归属	

		税前发生额	计入其他综合收益当期转入损益	计入其他综合收益当期转入留存收益	税费用	于母公司	于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	196,848,122.14	43,441,865.49			6,391,742.73	37,050,122.76		233,898,244.90
其他权益工具投资公允价值变动	196,848,122.14	43,441,865.49			6,391,742.73	37,050,122.76		233,898,244.90
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,225,134.32	-686,433.84				-686,433.84		3,538,700.48
外币财务报表折算差额	4,225,134.32	-686,433.84				-686,433.84		3,538,700.48
其他综合收益合计	201,073,256.46	42,755,431.65			6,391,742.73	36,363,688.92		237,436,945.38

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

## 42、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	934,272,717.00			934,272,717.00
合计	934,272,717.00			934,272,717.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 43、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	5,950,497,356.20	4,752,176,551.08
调整后期初未分配利润	5,950,497,356.20	4,752,176,551.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	933,438,765.02	1,278,325,545.76
应付普通股股利	597,934,538.88	616,619,993.22
支付永续债利息	31,150,000.00	31,150,000.00
期末未分配利润	6,254,851,582.34	5,382,732,103.62

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。

#### 44、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	12,795,202,898.54	10,613,145,199.46	8,278,518,845.72	5,537,441,776.92
合计	12,795,202,898.54	10,613,145,199.46	8,278,518,845.72	5,537,441,776.92

收入相关信息:

单位:元

合同分类	分部	合计
商品类型		
其中:		
建筑施工业	6,224,213,826.86	6,224,213,826.86
房地产业	6,804,006,145.00	6,804,006,145.00
物业租赁业	198,913,152.34	198,913,152.34
棚改项目管理服务	24,737,284.64	24,737,284.64
其他城市服务业	595,274,615.60	595,274,615.60
合并抵消	-1,051,942,125.90	-1,051,942,125.90
按经营地区分类		
其中:		
广东省	12,404,448,139.34	12,404,448,139.34
湖南省	120,254,379.71	120,254,379.71
上海市	14,775,657.14	14,775,657.14
广西壮族自治区	385,944,558.76	385,944,558.76
江苏省	809,421,509.26	809,421,509.26
其他	112,300,780.23	112,300,780.23
合并抵消	-1,051,942,125.90	-1,051,942,125.90

与履约义务相关的信息:

##### (1) 履约义务

公司向客户销售房地产,销售合同在房地产预售时订立,公司在房地产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。公司向客户提供建造合同及其他服务,该服务为一段时间履行的履约义务,公司在提供的过程中确认收入。

##### (2) 分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

截止 2023 年 6 月 30 日,公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。公司预计在未来 1-3 年内,在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

其他说明

无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求  
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	深圳天健悦桂府	4,567,958,361.47
2	深圳天健天骄	792,645,223.86
3	苏州清风和景雅苑	375,027,704.70
4	南宁天健城	282,491,223.81
5	苏州清枫和苑	209,854,701.82

#### 45、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	20,503,892.53	9,350,613.75
教育费附加	8,771,519.60	4,322,963.69
房产税	11,298,204.42	13,939,672.95
土地使用税	2,551,843.44	1,973,838.81
车船使用税	87,344.10	58,170.90
印花税	9,239,729.14	10,308,057.75
土地增值税	184,479,968.25	2,503,889.84
地方教育费附加	6,335,087.39	207,062,360.24
其他税金	841,149.79	2,350,709.50
合计	244,108,738.66	251,870,277.43

其他说明：

无

#### 46、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	25,833,378.08	10,690,029.84
职工薪酬	5,144,654.73	7,710,453.66
销售代理费	24,826,739.53	16,533,803.14
其他	9,848,637.25	7,015,750.82
合计	65,653,409.59	41,950,037.46

其他说明：

无

#### 47、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	142,801,831.63	134,769,329.55

折旧费	8,653,992.69	7,853,811.83
办公费	10,013,816.93	9,178,403.31
资产摊销	16,666,005.26	14,333,888.18
业务招待费	1,783,608.08	3,223,279.38
租赁费	8,000,242.89	6,831,931.26
聘请中介机构费	7,718,638.75	3,107,000.83
其他	30,073,998.01	20,743,443.36
合计	225,712,134.24	200,041,087.70

其他说明

无

#### 48、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	171,138,909.20	115,361,005.24
职工薪酬	105,786,472.42	103,908,267.25
资产摊销	2,123,684.13	2,271,462.99
其他	8,400,843.50	10,113,007.06
合计	287,449,909.25	231,653,742.54

其他说明

无

#### 49、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	378,109,968.57	399,372,583.28
减：利息收入	46,530,333.25	42,198,488.50
减：利息资本化金额	211,987,245.15	163,020,575.73
汇兑损益	-686,433.84	
其他	12,512,719.35	8,187,757.80
合计	131,418,675.68	202,341,276.85

其他说明

无

#### 50、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
建筑业稳增长奖励	5,000,000.00	
总部企业经济贡献增量奖励	1,571,000.00	
增值税加计扣除	2,877,198.66	1,713,603.14
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金	827,471.40	827,471.40
稳岗补贴社保补贴留工培训补助		3,385,743.69
其他	3,873,271.08	2,742,915.17

**51、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	24,532,327.47	-1,248,243.56
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	15,928,059.80	13,499,012.10
合计	40,460,387.27	12,250,768.54

其他说明

无

**52、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	269,605.48	4,160,376.45
合计	269,605.48	4,160,376.45

其他说明：

无

**53、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	10,912,790.82	-1,156,206.29
合计	10,912,790.82	-1,156,206.29

其他说明

无

**54、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-2,089,304.36	-3,461,662.91
合计	-2,089,304.36	-3,461,662.91

其他说明：

无

**55、资产处置收益**

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

## 56、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
罚款及违约金收入	5,877,244.20	2,873,329.74	5,877,244.20
固定资产报废处置利得	182,864.11	58,123.30	182,864.11
其他	552,878.07	782,983.14	552,878.07
合计	6,612,986.38	3,714,436.18	6,612,986.38

其他说明：

无

## 57、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
对外捐赠	20,000.00	239,095.44	20,000.00
罚款及违约金支出	787,603.94	2,098,641.74	787,603.94
固定资产报废处置损失	2,884,391.92	10,951.25	2,884,391.92
其他	572,289.75	268,342.13	572,289.75
合计	4,264,285.61	2,617,030.56	4,264,285.61

其他说明：

无

## 58、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	247,670,589.94	84,657,552.90
递延所得税费用	112,093,058.02	465,619,713.01
合计	359,763,647.96	550,277,265.91

### (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	1,293,765,952.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	323,441,488.20
子公司适用不同税率的影响	-8,817,844.59
调整以前期间所得税的影响	-26,790,288.08

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	71,930,292.43
所得税费用	359,763,647.96

其他说明

无

## 59、其他综合收益

详见附注第十节、41 其他综合收益

## 60、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	26,297,293.16	263,019,154.13
利息收入	46,530,333.25	42,198,488.50
其他	65,591,770.37	68,127,776.02
合计	138,419,396.78	373,345,418.65

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	403,308,291.53	327,095,918.27
工程质保金、履约保证金、保函押金	487,751,788.49	741,964,089.10
其他	105,008,957.11	110,473,723.90
合计	996,069,037.13	1,179,533,731.27

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3) 收到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
少数股东借款		480,000,000.00
合计		480,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无



## (4) 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
偿还永续债	700,000,000.00	
租赁付款金额	48,872,774.85	33,983,799.03
偿还少数股东借款	30,000,000.00	
合计	778,872,774.85	33,983,799.03

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 61、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	934,002,304.82	1,284,503,795.72
加：资产减值准备	8,823,486.46	4,617,869.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	145,667,919.96	119,508,963.73
使用权资产折旧	28,832,262.73	25,662,348.63
无形资产摊销	60,898,856.58	9,846,361.25
长期待摊费用摊销	23,284,387.88	16,942,138.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,884,391.92	-47,172.05
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-269,605.48	-4,160,376.45
财务费用（收益以“－”号填列）	174,187,266.34	236,352,007.55
投资损失（收益以“－”号填列）	-40,460,387.27	-12,250,768.54
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	322,762,927.51	662,396,904.55
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	15,280,022.65	-38,307,682.26
存货的减少（增加以“－”号填列）	4,019,123,109.16	-6,042,941,761.23
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-355,824,947.64	-1,348,050,047.19
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,236,481,808.80	-396,937,729.60

其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,102,710,186.82	-5,482,865,148.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	11,163,824,456.62	7,041,818,834.52
减：现金的期初余额	9,097,285,088.73	7,811,060,111.62
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,066,539,367.89	-769,241,277.10

## (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	61,132,095.67
其中：	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	39,050,703.10
其中：	
其中：	
取得子公司支付的现金净额	22,081,392.57

其他说明：

无

## (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	11,163,824,456.62	9,097,285,088.73
其中：库存现金	94,627.34	140,408.11
可随时用于支付的银行存款	11,163,729,839.85	9,097,144,680.62
三、期末现金及现金等价物余额	11,163,824,456.62	9,097,285,088.73

其他说明：

无

## 62、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

**63、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	70,673,788.96	被质押定期存单、资金冻结、其他保证金
存货	1,444,150,570.52	银行借款抵押
无形资产	1,231,337,953.14	银行借款抵押
投资性房地产	836,215,573.97	银行借款抵押
合同资产	371,406,947.05	银行借款抵押
合计	3,953,784,833.64	

其他说明：

无

**64、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
货币资金			
其中：美元			
欧元			
港币	454.07	0.9258	420.38

其他说明：

无

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

□适用 □不适用

**65、政府补助****(1) 政府补助基本情况**

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
建筑业稳增长奖励	5,000,000.00	其他收益	5,000,000.00
总部企业经济贡献增量奖励	1,571,000.00	其他收益	1,571,000.00
增值税加计扣除	2,877,198.66	其他收益	2,877,198.66
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金	827,471.40	其他收益	827,471.40
其他	3,873,271.08	其他收益	3,873,271.08

**(2) 政府补助退回情况**

□适用 □不适用

其他说明：

无

**66、其他**

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
深圳市美加达公路工程有限 公司	2023 年 04 月 30 日	61,132,095. 67	51.00%	购买	2023 年 04 月 30 日	取得控制 权	50,588,479. 63	5,448,883.7 4

其他说明：

无

**(2) 合并成本及商誉**

单位：元

合并成本	
--现金	61,132,095.67
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	61,132,095.67
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	30,269,141.43
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	30,862,954.24

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

根据深圳市天健投资发展有限公司与深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司签订的股权购买协议，深圳市天健投资发展有限公司以 61,132,095.67 元购买深圳市美加达公路工程有限公司 51% 股权，转让价格基于评估价格确定。

大额商誉形成的主要原因：

评估公司基于收益法评估美加达公司公允价值，基于收益法的评估值确定的购买价与合并日该公司账面净资产价值之间差异形成商誉。

其他说明：

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	深圳市美加达公路工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	124,344,361.93	93,481,407.69
货币资金	39,050,703.10	39,050,703.10
应收款项	46,118,658.94	46,118,658.94
存货		
固定资产	5,542,625.49	5,542,625.49
无形资产		
商誉	30,862,954.24	
负债：	25,113,744.29	25,113,744.29
借款		
应付款项	20,616,970.84	20,616,970.84
递延所得税负债		
净资产	99,230,617.64	68,367,663.40
减：少数股东权益	38,098,521.97	38,098,521.97
取得的净资产	61,132,095.67	30,269,141.43

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

依据评估价值确定公允价值。

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

## (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无

## (6) 其他说明

无

## 2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□是 否

## 3、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：

## 1) 合同范围减少

公司名称	股权取得方式	股权处置时点
广东宸川建设有限公司	注销	2023-2-20

## 4、其他

无

## 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
深圳市天健地产集团有限公司	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
深圳市天健坪山建设工程有限公司	深圳	深圳	市政道路、水电设备安装等	55.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健工程技术有限公司	深圳	深圳	施工材料的实验检测等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健置业有限公司	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

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	62.50%	37.50%	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
深圳市天健城市服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市粤通建设工程有限公司	深圳	深圳	市政工程施工, 物业租赁等	100.00%		非同一控制下企业合并取得的子公司
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
深圳市天健城市更新有限公司	深圳	深圳	物业租赁、物业管理等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市光明天健文体发展有限公司	深圳	深圳	工程管理服务、文化场馆管理服务等	74.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市光明建工集团有限公司	深圳	深圳	工程技术服务、规划设计管理等	51.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市特区铁工建设集团有限公司	深圳	深圳	城市轨道交通工程建筑规划涉及等	51.00%		通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

无

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

## (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
深圳市天健坪山建设工程有限公司	45.00%	5,914,959.31		100,912,876.54
天琪置地(苏州)有限公司	30.00%	-1,635,736.18		18,248,029.07
深圳市特区铁工建设集团有限公司	49.00%	-2,748,767.84		5,919,883.74
深圳市水务技术服务有限公司	49.00%	1,924,733.61	1,396,500.00	42,979,620.06
深圳市光明建工集团有限公司	49.00%	1,287,213.12		32,982,855.91
深圳市深星辰科技发展有限公司	30.00%	-207,675.14		85,748,556.50

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
深圳市天健坪山建设工程有限公司	2,907,532,111.64	80,384,826.47	2,987,916,938.11	2,762,815,698.94	10,246,535.60	2,773,062,234.54	3,444,128,806.00	87,158,538.68	3,531,287,345.00	3,315,703,820.00	15,449,612.79	3,331,153,432.66
天琪置地(苏州)有限公司	3,896,605,431.61	13,857,615.26	3,910,463,046.87	998,755,317.15	2,850,880,966.15	3,849,636,283.30	3,448,638,596.05	11,261,419.92	3,459,900,015.97	2,681,620,798.46	712,000.00	3,393,620,798.46
深圳市特区铁工建设集团有限公司	9,048,836.39	4,895,154.69	13,943,991.08	1,862,595.69	0.00	1,862,595.69	16,475,209.89	4,456,881.50	20,932,091.39	3,240,965.71	0.00	3,240,965.71
深圳市水务技	109,217,027.30	69,498,688.73	178,715,716.03	83,647,501.04	5,363,580.39	89,011,081.43	104,476,926.45	68,695,274.35	173,172,200.80	79,678,669.37	5,465,479.98	85,144,149.35



术服务有限公司													
深圳市光明建工集团有限公司	533,887,487.63	47,313,618.02	581,201,105.65	478,871,635.42	10,457,625.00	489,329,260.42	504,926,822.51	50,927,158.61	555,853,981.12	453,748,363.00	10,457,625.00	464,205,988.00	
深圳市深星辰科技发展有限公司	2,118,802,868.09	616,970.84	2,119,419,838.93	1,133,591,317.27	700,000.00	1,833,591,317.27	1,859,169,104.17	936,263.39	1,860,105,367.56	1,073,584,595.43	500,000.00	1,573,584,595.43	

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
深圳市天健坪山建设工程有限公司	761,755,259.08	13,144,354.03	13,144,354.03	-118,709,915.44	924,282,470.65	26,111,100.94	26,111,100.94	-79,505,929.97
天琪置地(苏州)有限公司	943,728.78	-5,452,453.94	-5,452,453.94	-64,565,261.35	0.00	-2,780,364.77	-2,780,364.77	-1,535,434.039.03
深圳市特区铁工建设集团有限公司	0.00	-5,609,730.29	-5,609,730.29	-8,443,690.64	0.00	4,082,766.24	4,082,766.24	4,480,829.80
深圳市水务技术服务有限公司	61,724,025.53	3,928,027.78	3,928,027.78	9,729,079.71	61,087,920.02	4,134,733.42	4,134,733.42	-2,437,960.85
深圳市光明建工集团有限公司	315,162,955.55	1,490,518.78	1,490,518.78	8,342,949.49	19,069,141.67	-4,446,611.61	-4,446,611.61	-38,801,461.09
深圳市深星辰科技发展有限公司	0.00	-692,250.47	-692,250.47	-109,225,760.51	0.00	317,856.07	317,856.07	-1,198,563.962.97

其他说明：

无

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明：

无

## 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	
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	深圳	深圳	交通规划设计与研究	18.00%		权益法核算
中交天健(深圳)投资发展有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	45.00%		权益法核算
深圳壹创国际设计股份有限公司	深圳	深圳	建筑装饰	18.22%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

本公司在深圳市综合交通设计研究院有限公司、深圳壹创国际设计股份有限公司分别持有 20%以下表决权，但均占有董事席位，具有重大影响。

## (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		
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	中交天健(深圳)投资发展有限公司	深圳壹创国际设计股份有限公司	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	中交天健(深圳)投资发展有限公司	深圳壹创国际设计股份有限公司
流动资产	267,168,656.81	532,132,769.00	184,269,312.69	262,677,228.71	237,618,820.68	238,820,056.81
非流动资产	102,076,461.98	6,233.02	30,473,029.77	98,351,783.53	12,370.79	32,660,242.10
资产合计	369,245,118.79	532,139,002.02	214,742,342.46	361,029,012.24	237,631,191.47	271,480,298.91
流动负债	210,061,356.86	327,826,575.49	74,347,922.62	179,119,960.95	95,615,862.19	126,873,627.82
非流动负债	10,033,012.88	0.00	2,992,345.67	5,200,177.96		
负债合计	220,094,369.74	327,826,575.49	77,340,268.29	184,320,138.91	95,615,862.19	126,873,627.82

少数股东权益	2,303,551.67	0.00	-773,946.87	3,307,022.52		-432,841.33
归属于母公司 股东权益	146,847,197.38	204,312,426.53	137,402,074.17	173,401,850.81	142,015,329.28	145,039,512.42
按持股比例计 算的净资产份 额	26,432,495.53	91,940,591.94	25,034,657.91	31,212,333.15	63,906,898.18	26,426,199.16
调整事项						
--商誉						
--内部交易未 实现利润						
--其他	3,661,756.16	3,028,906.80	2,244,696.76	3,638,708.00	3,028,906.80	1,704,811.99
对联营企业权 益投资的账面 价值	30,094,251.79	94,969,498.74	27,279,354.67	34,851,041.15	66,935,804.98	28,131,011.15
存在公开报价 的联营企业权 益投资的公允 价值						
营业收入	109,617,360.84	80,865,445.42	102,379,726.28	94,367,537.91	4,026,190.07	90,575,058.55
净利润	-27,443,008.61	62,297,097.24	175,598.49	-9,207,514.53	20,089.12	5,436,874.84
终止经营的净 利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-27,443,008.61	62,297,097.24	175,598.49	-9,207,514.53	20,089.12	5,436,874.84
本年度收到的 来自联营企业 的股利			945,800.00		13,909,090.91	

其他说明

### (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	31,137,329.47	14,424,223.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	654,052.95	-643,397.50
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	654,052.95	-643,397.50

其他说明

无

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

(6) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1.信用风险管理实务

(1)信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融

工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1)定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2)定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2)违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1)债务人发生重大财务困难；

2)债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3)债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4)债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2.预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3.金融工具损失准备期初余额与期末余额详见本财务报表附注说明。

4.信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1)货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2)应收款项

本公司定期/持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2023 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 35.2%（2022 年 12 月 31 日：32.83%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二)流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

## (三)市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

### 1.利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

### 2.外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

## 十一、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) 交易性金融资产			43,638,772.37	43,638,772.37

产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			43,638,772.37	43,638,772.37
(2) 权益工具投资			43,638,772.37	43,638,772.37
(三) 其他权益工具投资	772,420,984.45		30,000,000.00	802,420,984.45
持续以公允价值计量的资产总额	772,420,984.45		73,638,772.37	846,059,756.82
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

无

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于持有的权益工具投资，采用权益法，根据被投资企业的净资产与持股比例的乘积作为公允价值的合理估计进行计量。对于持有的结构性存款的公允价值，根据本金加上截至资产负债表日的预期收益确定其公允价值。

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

## 9、其他

## 十二、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
深圳市特区建工集团有限公司	深圳	市政公用工程、建筑工程的规划咨询；建筑工程设备、新型材料、构件的研发、销售；地下空间投资开发和建设；物业管理；投资兴办实业。	人民币 50 亿元	23.47%	23.47%

本企业的母公司情况的说明

2020 年 6 月 18 日，深圳市国资委与特区建工集团签署《关于深圳市天健（集团）股份有限公司之国有产权无偿划转协议》，深圳市国资委将其所持有的天健集团 438,637,781 股股份无偿划转至特区建工集团，并于 2020 年 7 月 16 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已完成股份过户登记手续。本次国有股份无偿划转过户登记完成后，特区建工集团成为公司控股股东，持有公司 438,637,781 股股份，占公司总股本的 23.47%。

本企业最终控制方是深圳市国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

### 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、在其他主体中的权益。

其他说明

无

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市路桥建设集团有限公司	受同一控制
深圳市建安（集团）股份有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团有限公司	受同一控制



深圳市特区建工钢构有限公司	受同一控制
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	受同一控制
深圳市建设(集团)有限公司	受同一控制
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	受同一控制
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	受同一控制
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	受同一控制
深圳市建安劳务有限公司	受同一控制
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	受同一控制
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	受同一控制
深圳市特区建工固废资源化有限公司	受同一控制
深圳市特区建工检测中心有限公司	受同一控制
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙岗建荣产业空间发展有限公司	受同一控制
葛洲坝(海口)水环境治理投资有限公司	联营企业
深圳壹创国际设计股份有限公司	联营企业
中交天健(深圳)投资发展有限公司	联营企业
深圳市龙投文体发展有限公司	联营企业
深圳市坪投文体发展有限公司	联营企业
苏州市吴江城市建设开发有限公司	子公司之少数股东
深圳市深越投资有限公司	子公司之少数股东
深圳市云启数字建筑产业发展有限公司	子公司之少数股东
深圳市深超科技投资有限公司	子公司之少数股东
深圳市鹏航水环境投资有限公司	子公司之少数股东

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	接受劳务	1,779,524.45		否	2,236,632.68
深圳市建安(集团)股份有限公司	接受劳务	0.00		否	3,271,051.66
深圳市建安劳务有限公司	接受劳务	10,006,620.96		否	3,954,048.16
深圳市路桥建设集团有限公司	接受劳务	0.00		否	5,097,967.50
深圳市道桥维修中心桥梁检测站	接受劳务	0.00		否	1,952.00

深圳市特区建工钢构有限公司	采购商品	6,614,666.46	3,000,000,000.00	否	4,587,155.96
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	采购商品	27,190,527.51		否	2,740,763.88
深圳市特区建工科工集团有限公司	采购商品	322,509,207.02		否	52,991,475.85
深圳市特区建工职业技能培训学院有限公司	接受劳务	375,545.65		否	240,594.07
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	接受劳务	214,304.24		否	89,681.60
深圳市奥斯汀生态环境设计建设有限公司	接受劳务	225,698.23		否	0.00
深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	采购商品	441,876.83		否	0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市建安（集团）股份有限公司	销售商品、提供劳务	17,378,436.34	109,612,527.62
深圳市建设（集团）有限公司	销售商品、提供劳务	45,800.42	80,741.45
深圳市路桥建设集团有限公司	销售商品、提供劳务	86,483,372.76	63,863,437.99
深圳市特区建工集团有限公司	销售商品、提供租赁	1,400,022.95	4,254,474.30
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	销售商品、提供租赁	334,546.11	1,051,347.71
深圳市特区建工科工集团有限公司	销售商品、提供租赁	297,335.14	534,799.28
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	销售商品、提供租赁	0.00	480,836.86
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	销售商品、提供劳务	0.00	231,440.37
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	销售商品、提供劳务	677,340.22	1,200,557.53
深圳市特区建工钢构有限公司	销售商品、提供劳务	340,291.33	0.00
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	139,433.96	0.00
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	销售商品、提供劳务	14,908.55	0.00
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	销售商品、提供劳务	1,826,336.40	0.00
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	销售商品、提供劳务	127,901.89	0.00
深圳市特区建工职业技能培训学院有限公司	销售商品、提供劳务	2,940,939.87	0.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

**(2) 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市综合交通设计研究院有限公司	投资性房地产	480,836.86	480,836.86
深圳市特区建工集团有限公司	投资性房地产	4,271,034.05	4,254,474.30
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	投资性房地产	1,757,640.16	1,051,347.71
深圳市特区建工科工集团有限公司	投资性房地产	1,537,409.37	534,799.28
深圳市特区建工钢构有限公司	投资性房地产	2,378,866.51	0.00
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	投资性房地产	472,898.55	0.00

关联租赁情况说明

无

**(3) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市粤通建设工程有限公司	548,786,900.00			否
天健地产（苏州吴江）有限公司	425,000,000.00	2021年07月01日	2026年06月05日	否
天琪置地（苏州）有限公司	770,000,000.00	2022年12月26日	2026年12月15日	否
深圳市前海天健置地发展有限公司	10,000,000.00	2022年06月13日	2047年06月13日	否
长沙市天健置业有限公司	130,000,000.00	2022年04月02日	2025年04月02日	否
深圳市天启置地有限公司	630,000,000.00	2023年01月16日	2026年01月16日	否
深圳市天健第三建设工程有限公司	14,223,200.00			否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市鹏航水环境投资有限公司、个人担保	17,600,000.00	2022年01月17日	2024年01月16日	否

深圳市鹏航水环境投资有限公司	5,000,000.00	2016年09月07日	2026年09月07日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	213,600,000.00	2022年12月26日	2026年12月15日	否

关联担保情况说明

无

#### (4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,286,593.27	6,853,001.23

#### (5) 其他关联交易

无

### 6、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市路桥建设集团有限公司	85,284,183.96	16,786,630.59	137,811,797.78	13,120,873.59
	葛洲坝(海口)水环境治理投资有限公司	110,553,225.44	70,418,094.14	114,039,291.23	71,554,614.34
	深圳市建安(集团)股份有限公司	70,072,587.19	3,497,580.16	31,784,428.03	1,627,376.45
	深圳壹创国际设计股份有限公司	3,268,388.69	163,205.68	8,597,757.08	429,887.85
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	4,114,040.46	0.00	3,383,120.24	169,156.01
	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	1,934,157.35	0.00	2,929,715.56	146,485.78
	深圳市特区建工科工集团建设有限公司	82,373.13	0.00	713,228.72	35,661.44
	深圳市特区建工集团有限公司	4,467,198.00	0.00	603,760.80	30,188.04
	深圳市特区建工科工集团有限公司	65,151.95	0.00	367,033.86	6,595.85
	深圳市特区建工钢构有限公司	364,638.82	0.00	356,273.75	17,813.69
	深圳市特区建工	0.00	0.00	256,233.00	12,811.65

	职业技能培训学校有限公司				
	深圳市建设(集团)有限公司	139,819.72	2,290.02	110,044.28	5,502.21
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	7,568.10	0.00	7,568.10	378.41
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	357,984.00	4,022.17		
应收票据	深圳市建安(集团)股份有限公司	24,544,980.18		12,666,326.66	
预付账款	深圳市特区建工钢构有限公司	294,513.27		1,019,469.03	
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	953,925.33		953,925.33	
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	226,575.00		226,575.00	
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	519,622.67		61,320.77	
其他应收款	深圳市深超科技投资有限公司	370,000,000.00	0.00	370,000,000.00	0.00
	深圳市建安(集团)股份有限公司	2,532,662.01	187,418.56	2,067,321.14	103,366.06
	深圳市鹏航水环境投资有限公司	1,272,678.41	0.00	1,030,600.00	51,530.00
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	1,078,119.14	0.00	587,153.85	29,357.69
	中交天健(深圳)投资发展有限公司	280,432.74	0.00	186,355.52	9,317.78
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	108,450.66	10,845.07	108,450.66	10,845.07
	深圳市路桥建设集团有限公司	51,800.00	0.00	70,000.00	0.00
	深圳市建设(集团)有限公司	0.00	0.00	50,000.00	0.00
	深圳市特区建工集团有限公司	596,258.06	0.00	39,354.61	1,967.73
	深圳市特区建工科工集团有限公司	14,157.83	1,415.78	14,157.83	1,415.78
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	70,319.64	0.00	3,307.49	165.37
	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	44,609.60	0.00		

	深圳市特区建工产业空间发展有限公司	37,556.08	0.00		
	深圳市特区建工固废资源化有限公司	56,256.88	0.00		
合同资产	深圳市建安(集团)股份有限公司	196,325,910.84	655,807.76	237,749,465.73	713,248.40
	深圳市路桥建设集团有限公司	127,095,367.82	470,266.97	178,850,245.82	536,550.74

## (2) 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
应付账款	深圳市特区建工科工集团有限公司	288,297,959.99	219,182,266.59
	深圳市特区建工钢构有限公司	53,108,200.23	66,851,324.35
	深圳市建安(集团)股份有限公司	10,586,871.89	26,453,744.48
	深圳市建安劳务有限公司	16,484,688.73	21,014,266.31
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	13,706,266.71	8,325,090.62
	深圳市路桥建设集团有限公司	0.00	5,761,067.55
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	0.00	1,515,378.09
	深圳壹创国际设计股份有限公司	786,112.45	1,246,760.92
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	165,226.93	862,612.70
	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	0.00	857,250.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	774,340.98	684,252.08
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	527,940.00	533,600.00
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	0.00	2,550.00
	深圳市奥斯汀生态环境设计建设有限公司	1,156,482.27	
应付票据	深圳市特区建工科工集团有限公司	25,778,015.93	27,389,480.90
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	1,101,882.81	4,124,129.64
	深圳市特区建工钢构有限公司	1,150,957.32	1,784,706.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	0.00	1,350,057.17
	深圳市建安劳务有限公司	0.00	400,000.00
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	0.00	90,630.00
预收账款	深圳市建安(集团)股份有限公司	0.00	1,537,615.50

合同负债	深圳市路桥建设集团有限公司	0.00	37,953,819.55
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	1,102,440.00	1,102,440.00
其他应付款	苏州市吴江城市建设开发有限公司	750,000,000.00	780,000,000.00
	深圳市路桥建设集团有限公司	9,287,118.72	14,837,838.10
	深圳市特区建工集团有限公司	9,597,389.98	4,702,732.11
	深圳市深越投资有限公司	1,594,530.44	1,597,168.65
	深圳市建安劳务有限公司	855,729.35	1,403,752.52
	深圳市建安(集团)股份有限公司	20,000.00	774,269.62
	深圳市特区建工科工集团有限公司	742,456.33	742,456.33
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	556,000.00	724,792.90
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	157,828.00	514,232.00
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	25,000.00	95,000.00
	深圳市云启数字建筑产业发展有限公司	0.00	76,869.83
	深圳市特区建工钢构有限公司	56,500.00	59,500.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	23,010.09	53,010.09
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	12,000.00	12,000.00
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	114,345.22	10,000.00

## 7、关联方承诺

无

## 8、其他

无

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1.未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1)深圳市隆盛建筑工程有限公司(简称隆盛建筑工程公司)诉子公司深圳市市政工程总公司(简称市政总公司)《深圳市建筑工程施工专业分包合同》纠纷案：市政总公司与隆盛建筑工程公司于 2014 年 1 月 20 日签订了《深圳市建筑工程施工专业分包合同》，合同总价为 3,315 万元。截止 2021 年 12 月 31 日，市政总公司已支付 2,391.54 万元，由于双方对于工程价款支付、工程验收、工程交付、工程结算、工期延误等事宜产生争议，隆盛建筑工程公司遂起诉市政总公司支付剩余货款及逾期付款利息等，合计 1,403 万余元。

上述案件于 2021 年 11 月 12 日召开了第一次仲裁开庭审理，待召开第二次仲裁开庭审理，截至报告日尚未裁决。

(2) 深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司（简称美芝装饰股份公司）诉本公司及子公司深圳市市政工程总公司(简称市政总公司)《天健公馆公共租赁住房室内精装修工程一标段施工合同》、《天健公馆公共租赁住房室内精装修工程二标段施工合同》纠纷案：市政总公司与美芝装饰股份公司于 2018 年 3 月分别签订了《天健公馆公共租赁住房室内精装修工程一标段施工合同》、《天健公馆公共租赁住房室内精装修工程二标段施工合同》两份，合同总价 1,972.39 万元，合计结算金额 3,499.41 万元，市政总公司已支付 1,579.50 万元，由于双方对于工程价款支付、工程结算资料等事宜产生争议，美芝装饰股份公司遂起诉市政总公司及本公司支付剩余工程款及逾期付款利息等，合计 1,982 万余元。

上述案件于 2022 年 11 月 9 日开庭审理，截至报告日一审结果未出。

#### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

#### (2) 担保事项

1) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2023 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额合计 816,257.70 万元。

2) 本公司为棚户区改造向银行提供抵押贷款担保，截至 2023 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额合计 31,384.41 万元。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

无



## 十四、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0
拟分配每 10 股分红股（股）	0
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0
利润分配方案	无

### 2、其他资产负债表日后事项说明

2023 年 8 月 16 日，深圳市天健（集团）股份有限公司第九届董事会第六次会议审议通过了《关于与深圳壹创国际设计股份有限公司股东方签署<协议书>的议案》，同意公司及控股子公司深圳市天健地产集团有限公司（以下简称“天健地产集团”）与深圳壹创国际设计股份有限公司（以下简称“壹创国际”）股东方签署《协议书》。同日，公司全资子公司天健地产集团与壹创国际股东方严定刚、前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“前海添富”）、前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“前海壹汇”）签署《协议书》。协议约定严定刚、前海添富、前海壹汇将其享有的壹创国际不低于 32.78% 股东大会投票表决权不可撤销地无条件委托给天健地产集团，《协议书》签署后，天健地产集团将拥有壹创国际 51% 的股东大会投票表决权，将成为壹创国际的控股股东。

## 十五、其他重要事项

### 1、分部信息

#### （1）报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对工程施工业务、房地产开发业务、物业租赁业务及棚改项目管理服务业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

#### （2）报告分部的财务信息

单位：元

项目	工程施工行业分部	房地产开发行业分部	物业租赁行业分部	棚改项目管理服务分部	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	6,224,213,826.86	6,804,006,145.00	198,913,152.34	24,737,284.64	595,274,615.60	-1,051,942,125.90	12,795,202,898.54
营业成本	5,756,626,309.04	5,213,727,460.94	138,046,624.61	18,800,808.03	541,943,537.07	-1,055,999,540.23	10,613,145,199.46
资产总额	30,162,047.3	42,632,739.6	3,527,576.22	1,105,374.24	1,019,264.05	-	67,117,989.3

	19.86	57.36	3.65	4.96	0.93	11,329,012,188.31	08.45
负债总额	25,746,605,942.94	38,227,390,077.85	3,273,368,107.14	819,071,585.07	786,873,772.10	- 16,263,464,627.01	52,589,844,858.09

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

无

(4) 其他说明

无

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

3、其他

无

## 十六、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	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,315,430.74	0.25%	1,315,430.74	100.00%		1,315,430.74	0.21%	1,315,430.74	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	533,386,429.51	99.75%	100,846,840.39	19.00%	432,539,589.12	625,320,789.66	99.79%	117,508,390.45	18.79%	507,812,399.21
其中：										
合计	534,701,860.25	100.00%	102,162,271.13	19.11%	432,539,589.12	626,636,220.40	100.00%	118,823,821.19	18.96%	507,812,399.21

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
惠州淡水世纪花园大酒店	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00%	预计无法收回

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	533,281,231.51	100,846,840.39	19.00%
合并范围内关联往来组合	105,198.00	0.00	0.00%
合计	533,386,429.51	100,846,840.39	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

□适用 □不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	27,515,287.47
1 至 2 年	104,119,753.71
2 至 3 年	113,526,383.70
3 年以上	289,540,435.37
3 至 4 年	137,240,667.30
4 至 5 年	150,984,337.33
5 年以上	1,315,430.74
合计	534,701,860.25

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,315,430.74					1,315,430.74
按组合计提坏账准备	117,508,390.45		16,661,550.06			100,846,840.39
合计	118,823,821.19		16,661,550.06			102,162,271.13

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

无

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	518,756,485.48	97.02%	99,267,833.31
第二名	12,319,565.28	2.30%	1,402,384.33
第三名	1,315,430.74	0.25%	1,315,430.74
第四名	798,693.63	0.15%	39,934.68
第五名	556,414.00	0.10%	27,820.70
合计	533,746,589.13	99.82%	

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	17,914,150,754.49	25,741,024,802.44
合计	17,914,150,754.49	25,741,024,802.44

## (1) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来及垫付款项	17,934,586,942.39	25,762,076,200.43
保证金及押金组合	841,206.80	145,411.06
合计	17,935,428,149.19	25,762,221,611.49

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	2,905,617.39		18,291,191.66	21,196,809.05
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	80,585.65			80,585.65
2023 年 6 月 30 日余额	2,986,203.04		18,291,191.66	21,277,394.70

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
----	------

1 年以内 (含 1 年)	17,904,549,299.06
1 至 2 年	714,475.40
2 至 3 年	1,196,402.67
3 年以上	28,967,972.06
3 至 4 年	28,967,972.06
合计	17,935,428,149.19

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	18,291,191.66					18,291,191.66
按组合计提坏账准备	2,905,617.39	80,585.65				2,986,203.04
合计	21,196,809.05	80,585.65				21,277,394.70

无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

### 5) 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
第一名	内部往来款	3,050,000,000.00	1 年以内	17.01%	
第二名	内部往来款	2,716,000,000.00	1 年以内	15.14%	
第三名	内部往来款	1,990,000,000.00	1 年以内	11.10%	
第四名	内部往来款	1,750,000,000.00	1 年以内	9.76%	
第五名	内部往来款	1,732,535,000.00	1 年以内	9.66%	
合计		11,238,535,000.00		62.67%	

## 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	4,225,081,316.38	13,161,000.00	4,211,920,316.38	4,201,181,316.38	13,161,000.00	4,188,020,316.38
对联营、合营企业投资	125,063,750.54		125,063,750.54	101,786,846.13		101,786,846.13

合计	4,350,145,066. 92	13,161,000.00	4,336,984,066. 92	4,302,968,162. 51	13,161,000.00	4,289,807,162. 51
----	----------------------	---------------	----------------------	----------------------	---------------	----------------------

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市市政工程总公司	1,608,000.00					1,608,000.00	
深圳市天健地产集团有限公司	630,642,910.00					630,642,910.00	
深圳市天健坪山建设工程有限公司	46,131,936.52					46,131,936.52	
深圳市天健工程技术有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
深圳市天健置业有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
天健(深圳)酒店管理有限公司	7,500,000.00					7,500,000.00	
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
深圳市天健城市服务有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
深圳市粤通建设工程有限公司	1,115,666.389.86					1,115,666.389.86	
广东海外建设发展有限公司							13,161,000.00
深圳市天健房地产开发有限公司	30,279,080.00					30,279,080.00	
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	
广州市天健兴业房地产开发有限公司	15,000,000.00					15,000,000.00	
深圳市天健棚改投资发展有限公司	49,000,000.00					49,000,000.00	
深圳市天健城市更新有	82,000,000.00					82,000,000.00	

限公司							
深圳市光明 建工集团有 限公司	51,000,000.0 0					51,000,000.0 0	
深圳市光明 天健文体发 展有限公司	111,000,000. 00					111,000,000. 00	
深圳市特区 铁工建设集 团有限公司	15,300,000.0 0					15,300,000.0 0	
深圳市天健 建工有限公 司		23,900,000.0 0				23,900,000.0 0	
合计	4,188,020,31 6.38	23,900,000.0 0				4,211,920,31 6.38	13,161,000.0 0

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单 位	期初余 额（账 面价 值）	本期增减变动							期末余 额（账 面价 值）	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	66,935, 804.98			28,033, 693.76						94,969, 498.74	
深圳市 综合交 通与市 政工程 设计研 究总院 有限公 司	34,851, 041.15			- 4,756,7 89.35						30,094, 251.80	
小计	101,786 ,846.13			23,276, 904.41						125,063 ,750.54	
合计	101,786 ,846.13			23,276, 904.41						125,063 ,750.54	

## (3) 其他说明

无

## 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	62,910,165.02	37,826,046.88	70,367,996.86	55,702,702.26
合计	62,910,165.02	37,826,046.88	70,367,996.86	55,702,702.26

收入相关信息:

单位: 元

合同分类	分部	合计
商品类型		
其中:		
棚改项目管理服务收入	22,546,213.16	22,546,213.16
物业租赁	38,841,866.95	38,841,866.95
其他	1,522,084.91	1,522,084.91
按经营地区分类		
其中:		
广东省	62,910,165.02	62,910,165.02

与履约义务相关的信息:

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		131,128,666.82
权益法核算的长期股权投资收益	23,276,904.41	-1,605,695.25
合计	23,276,904.41	129,522,971.57

## 6、其他

无

## 十七、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
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	9,508,067.06	主要为收到的建筑业稳增长奖励等各项政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	16,197,665.28	主要为收到的股票分红款等



除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,348,700.77	主要为收到的违约金等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,640,874.08	主要为个税手续费返还、增值税加计扣除等
减：所得税影响额	6,850,427.10	
少数股东权益影响额	626,660.13	
合计	25,218,219.96	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

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	8.21%	0.4829	0.4829
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.98%	0.4694	0.4694

## 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

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无

## 4、其他

无