



深圳市天健(集团)股份有限公司

2023 年年度报告

2024 年 4 月 17 日



2023 年年度报告

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

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
叶旺春	独立董事	工作原因	向德伟

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“公司未来发展的展望”的有关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,868,545,434 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
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.....	10
第四节 公司治理.....	36
第五节 环境和社会责任.....	54
第六节 重要事项.....	56
第七节 股份变动及股东情况.....	67
第八节 优先股相关情况.....	72
第九节 债券相关情况.....	73
第十节 财务报告.....	78

备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
- (四) 在其他证券市场公布的年度报告。

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
市政集团	指	深圳市市政集团有限公司（原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
能建集团	指	深圳市特区建工能源建设集团有限公司（原深圳市天健坪山建设工程有限公司）
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、公司信息

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	天健集团		
公司的法定代表人	郑晓生		
注册地址	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		
注册地址的邮政编码	518034		
公司注册地址历史变更情况	1.2000 年 6 月 23 日, 公司注册地址由“深圳市福田区红荔西路香蜜湖东侧市政大厦”变更为“深圳市福田区红荔西路 7058 号市政大厦”。2.2011 年 7 月 1 日, 公司注册地址由“深圳市福田区红荔西路 7058 号市政大厦”变更为“深圳市福田区滨河路 5020 号证券大厦 21 层”。3.2019 年 1 月 3 日, 公司注册地址由“深圳市福田区滨河路 5020 号证券大厦 21 层”变更为“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”。		
办公地址	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 16、17、18、19 楼		
办公地址的邮政编码	518034		
公司网址	http://www.tagen.cn		
电子信箱	info@tagen.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表	法律事务代表
姓名	张明哨	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 20 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	zhangmingshao@tagen.cn	yuxiaolu@tagen.cn	qiujiayu@tagen.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 (www.szse.cn)
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192251874W
公司上市以来主营业务的变化情况 (如有)	无变更
历次控股股东的变更情况 (如有)	2006 年 1 月 6 日, 公司控股股东由深圳市建设投资控股公司变更为深圳市国资委。

2.2020 年 7 月 16 日，公司控股股东由深圳市国资委变更为特区建工集团。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
签字会计师姓名	陈子涵、龙秀文

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	2023 年	2022 年		本年比上年增 减	2021 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入 (元)	26,999,299,212.99	26,463,994,191.01	26,463,994,191.01	2.02%	23,269,331,871.06	23,269,331,871.06
归属于上市公司股东的净利润 (元)	1,517,014,757.66	1,949,840,798.35	1,951,844,361.82	-22.28%	1,933,357,215.84	1,931,012,797.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	1,404,716,472.38	1,911,890,518.46	1,913,894,081.93	-26.60%	1,889,410,279.42	1,887,065,860.84
经营活动产生的现金流量净额 (元)	7,097,226,462.46	-1,454,597,306.94	-1,454,597,306.94	587.92%	1,071,994,237.59	1,071,994,237.59
基本每股收益 (元/股)	0.7397	0.9713	0.9724	-23.93%	0.9606	0.9593
稀释每股收益 (元/股)	0.7397	0.9713	0.9724	-23.93%	0.9606	0.9593
加权平均净资产收益率	12.57%	17.95%	17.97%	-5.40%	16.85%	16.84%
	2023 年末	2022 年末		本年末比上年 末增减	2021 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	69,476,396,306	69,205,706,634	69,298,624,146	0.26%	59,824,016,392	59,920,400,914

	.53	.54	.06		.22	.13
归属于上市公司股东的净资产(元)	14,576,102,780 .16	13,714,273,879 .73	13,713,933,024 .62	6.29%	12,705,373,539 .78	12,703,029,121 .20

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定,根据累积影响数,调整财务报表相关项目金额。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值,且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、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。

八、分季度主要财务指标

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,228,740,728.41	9,566,462,170.13	4,838,703,792.88	9,365,392,521.57
归属于上市公司股东的净利润	215,286,049.37	718,152,715.65	93,358,116.42	490,217,876.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	208,472,962.84	699,747,582.22	83,979,273.61	412,516,653.71
经营活动产生的现金流量净额	966,676,287.00	2,136,033,899.82	-339,949,092.47	4,334,465,368.11

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位:元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
----	----------	----------	----------	----

非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	19,251,655.07	487,703.36	34,907,939.46	主要为处置资产收益
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	19,530,349.04	17,359,049.91	46,002,339.61	主要为经营贡献支持、建筑业稳增长奖励等政府补助
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	16,197,665.28	18,068,046.08	0.00	主要为收到的股票分红款
委托他人投资或管理资产的损益			16,763,114.16	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			431,279.72	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	745,790.11	6,602,332.58	-42,304,201.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	90,348,722.05	8,073,492.52	3,926,800.34	主要为西丽项目签约奖励
减：所得税影响额	32,995,056.02	11,482,550.24	14,772,551.35	
少数股东权益影响额（税后）	780,840.25	1,157,794.32	1,007,784.44	
合计	112,298,285.28	37,950,279.89	43,946,936.42	--

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、报告期内公司所处行业情况

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》中土木工程建筑业的披露要求

（一）市场环境分析

面对异常复杂的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，国民经济回升向好，GDP 同比增长 5.2%，高质量发展扎实推进。2024 年是实现“十四五”规划目标任务的关键一年，国家坚持稳中求进工作总基调，着力推动高质量发展，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

1. 建筑业

建筑业是国民经济的支柱产业，2023 年建筑业增加值 85,691 亿元，比上年增长 7.1%。行业正处于调整转型期，国家要求深化建筑业供给侧结构性改革，持续在工业化、数字化、绿色化转型上下功夫，打造“中国建造”升级版。深圳市要求建筑业聚焦知识与资金“双密集”转型，促进行业高质量发展。

2. 房地产业

2023 年全国房地产开发投资 110,913 亿元，其中住宅投资 83,820 亿元。中央指出我国房地产市场供求关系发生重大变化，需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。2024 年国家要求持续有效防范化解重点领域风险，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设等“三大工程”，以加快构建房地产发展新模式。

3. 城市服务业

城市化进程推向纵深发展，人民对美好生活的向往日益提升。国家打造宜居、韧性、智慧城市，推动好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，对社区公共服务的一体化、集约化、数字化服务提出了更高要求。深圳开展“工业上楼”推动“20+8”产业集群落地生根，打造集中连片先进制造业园区，构建优质企业服务体系，产业服务、招商运营为公司发展迎来广阔的空间。

总体来看，天健集团处于迈向高质量发展的战略机遇期，公司将紧抓机遇，把高质量发展作为硬道理，牢固树立“专业、高效、品质、规范”的核心理念，全力以赴稳增长、促转型，以更高站位、更高要求，全力走出一条可持续、跨越式发展之路。

（二）公司所处的行业地位

天健集团历经四十年的市场竞争和发展，在资质、信用、管理、技术、设备等方面均积累了一定的优势，历年来荣获多项荣誉和奖项。

报告期内，天健集团位列“中国 500 强”第 460 位、“中国上市公司 500 强”第 457 位、“广东企业 500 强”第 111 位、“深圳企业 500 强”第 63 位，荣获“第十四届中国上市公司投资者关系天马奖”，首次获得“一星级全国青年文明号”、“十佳爱心企业”等荣誉。

市政集团入选 2022 年度广东省建筑业龙头骨干企业（工程总承包），其参建的新洲红树碧道项目获 2023 年中国人居环境奖；东湖水厂扩能改造工程获中国图学学会第十二届“龙图杯”全国 BIM（建筑信息模型）大赛施工组一等奖；五指耙智慧水厂项目、东湖水厂扩能改造自动化与智慧化系统集成项目工程获 2023 年全国建筑智能化工程质量金质奖；五指耙水厂改扩建工程获广东省建筑业协会颁发的广东省建设工程优质结构奖；“五和大道（梅观高速-雅南路）段品质提升工程”、“韶关市芙蓉新城滨江路（第一标段）景观桥工程”及“芙蓉新城滨江路（第一标段）工程、（第一标段）剩余工程”等三个项目获广东省市政行业协会授予的 2023 年广东省市政优良样板工程。公司申报的“基于全面质量管理实现沥青路面高质量发展的实践经验”课题，荣获深圳市质量协会授予的“2023 年深圳质量标杆”称号。

天健地产集团获评 2023 中国房地产百强企业（第 89 名）、2023 年中国房地产销售额百亿企业（第 88 名）、2023 中国房地产品牌影响力百强企业（第 68 名）、2023 中国房地产品牌社会贡献力企

业、2023 广东省房地产综合竞争力 100 家典型企业（第 19 名）、2023 年深圳市房地产开发行业综合实力二十强、2023 年深圳市房地产开发行业社会责任标杆企业等荣誉称号。成都天健麓湖天境室内展示区获美国博物馆联盟与美国国际奖项协会颁发的美国缪斯设计奖 Muse Creative Awards（铂金奖）；天健清风和景雅苑获 MIX 环球卓越设计大奖；苏州天健泓悦府和天健和瑞府被主流媒体分别评为 2023 年房产行业（苏州区域）最具价值潜力楼盘和 2023 年年度高质量安居项目。

天健城市服务公司获评 2023 中国物业国有企业 50 强、2023 中国物业品牌影响力百强企业、2023 中国物业城市服务企业 TOP10、2022 年度城市管理工作先进单位及 2022 年度特殊贡献优秀企业等荣誉称号。公司所属深圳市水务技术服务有限公司承建的“停水检修(2022 年东江水源工程检修及梅林支线隧洞回填灌浆加固处理专项检修)”工程，荣获深圳市水利工程行业协会颁发“深圳市水务工程优质奖”。

（三）企业资质情况

报告期内，公司拥有各类资质 128 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	深圳市市政集团有限公司	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			建筑装修装饰工程专业承包一级
10	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
11			地基基础工程专业承包一级
12		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
13			建筑机电安装工程专业承包一级
14			古建筑工程专业承包一级
15			消防设施工程专业承包二级
16		钢结构工程专业承包二级	
17	机电工程施工总承包一级		
18	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
19			公路交通工程（限公路安全设施分项）专业承包二级
20			桥梁工程专业承包二级
21			环保工程专业承包三级
22			地质灾害施工丙级
23		建筑工程施工总承包一级	
24	深圳市特区建工能源建设集团有限公司	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
25			电子与智能化工程专业承包二级
26			环保工程专业承包三级
27			起重设备安装工程专业承包三级
28	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	

29			建筑机电安装工程专业承包一级
30			消防设施工程专业承包二级
31			防水防腐保温工程专业承包二级
32		电力工程施工总承包一级	输变电工程专业承包三级
33			承装（修、试）电力设施许可证三级
34	深圳市光明建工第一建	市政公用工程施工总承包一级	
35	设工程有限公司	建筑工程施工总承包一级	
36	深圳市天健西部建工第	市政公用工程施工总承包一级	
37	一建设工程有限公司	建筑工程施工总承包一级	
38	深圳市深汕建工集团有	市政公用工程施工总承包一级	环保工程专业承包三级
39	限公司		
	深圳市天健建工有限公	建筑工程施工总承包一级	
	司		

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

二、报告期内公司从事的主要业务

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》中土木工程建筑业的披露要求

（一）主要业务概述

报告期内，公司加快锻造核心能力，持续推动公司转型升级，开创高质量发展新格局。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、路灯、高速公路等工程，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。

主要业务模式包括工程总承包（EPC）、施工总承包等模式。

工程总承包（EPC）模式：工程总承包是承包商受建设单位委托，按照合同约定对工程项目的可行性研究、勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。在工程总承包EPC项目中，承包商处于项目工程建设的核心地位，承担更多风险，包括传统施工总承包商的常规风险，原本由建设单位承担的不利地质条件风险，以及设备、材料、人工价格上涨等风险，对工程总承包商在方案策划、人员配置、统筹协调能力等方面均提出更高要求。

施工总承包模式：施工总承包是指建设单位在完成设计后，通过招标确定承包单位，由承包单位按设计图纸施工。由于施工承包业务进入门槛低，企业数量众多，竞争异常激烈，项目利润率水平较低。材料、人工价格的波动，工程变更、合同调价机制的缺失或不合理等因素为项目的质量、进度、成本等管理带来一定风险。

主要业务模式的定价机制：城市建设业务属于充分竞争性行业，公司及所属企业主要通过招投标方式获取项目，采取市场化竞争定价模式。

主要融资方式及资金来源：公司及所属企业的自有资金、项目贷款、超短期融资券、可续期公司债券等。

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 m²。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。提升代建业务团队综合能力；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“物管城市”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。

(二) 公司管理回顾

2023 年是全面贯彻党的二十大精神开局之年。天健集团围绕高质量发展首要任务，勇挑重担、攻坚克难，推动全年各项工作取得新进展新成效。

1.经营规模稳中有进。紧紧围绕“保营收、保利润、保资金安全”的经营思路，克服行业调整等困难挑战，努力以自身确定性积极应对外部形势不确定性变化。主要指标保持稳定，资产总额、净资产较年初实现增长，营业收入再创新高。市场规模稳步增长，中标地铁 17 号线一期、宝龙水质净化厂、长岭陂水库等 10 亿元以上项目；赣州等外埠市场拓展额 31.8 亿元；电力能源、港口码头等新业务取得突破。

2.经营管控稳中有序。合作竞得坪山碧岭街道地块。成本管控精准有力，推动成本精细化管理。财务管理稳健安全，有息负债净减少 35.25 亿元，资产负债率 78.26%，较年初下降 1.41 个百分点。重点改革蹄疾步稳，开展“十四五”中期评估，积极部署建设世界一流企业价值创造行动。

3.城市建设稳中向好。通过项目策划管理、进度管理系统、分类分级管控等多种举措，提升履约标准化水平，有序推进在建项目高效履约。罗湖棚改项目最后一批回迁房交付、东湖水厂一阶段通水、坪山大道南段通车、南通天健悦荟里三河六岸开街运营、龙岗儿童公园开园运营。创优创新有新高度，国家高新技术企业增加至 5 家。东部环保电厂获国家优质工程金奖，新洲红树碧道获中国人居环境奖，7 个项目获省级质量工程奖，21 个项目获市级质量工程奖，43 个项目获省、市级“双优”工地，11 个项目承接市、区级观摩交流。

4.综合开发稳中提质。首次进入中国房地产企业销售业绩百强第 88 位。开发运营再次提速，前海悦桂府、天骄西筑、长沙云麓府竣备结转，苏州泓悦府、坪山和悦府、光明和瑞府顺利开盘。品质品牌持续深化，麓湖天境、清风和景获世界级设计大奖。完成和系住宅的产品定位、配置等标准制定，推进各产品系专项模块研发。推动项目开发绿色化、智能化升级。产业协同开创新局，探索“工业上楼”业务模式。资源盘活取得突破，西丽项目超前完成用地处置。

5.城市服务稳中蓄势。市场份额再上台阶，养护合同额市场份额从 36%提升至 50%。物业服务遍布 33 个城市，服务项目 658 个，新增光明玉塘街道、凤凰街道等 5 个“物管城市”项目。新业务试点开展，落地盐田区长者助行项目，切入家庭生活服务；积极探索电能交易、央厨配餐、隧道全生命周期管养等新业务。“走出去”初见成效，城市服务新增面积 9.9 万平方米。成为全省首批获取养护资质的单位。智慧化建设深入推进，建立统一租赁运营体系及智慧园区 IOC 系统。城市 AI 智慧巡查系统作为深圳市智慧交通首个巡检试点项目。“城市智检”城市管家运维平台、街区智能机器人分别在玉塘街道、市民中心开展应用。标杆项目擦亮品牌，19 个项目获市交通公用设施养护优质工程奖。天健云途龙岗获国家级文化产业示范园区；天健云途创智中心打造低碳智慧园区标杆，并获全国 20 大产业园区运营卓越奖；天健蜂巢公寓品牌获 4 项国家级奖项。

(三) 报告期内各业务发展情况

1.城市建设业务

(1) 总体情况

报告期内，公司持续加强项目管理标准化建设，提升项目策划能力、施工能力、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。

报告期内，公司加速业务转型升级，聚焦能力、资质、品牌提升。公司新增承接 EPC、总承包等各类工程多项，在建项目 231 项，合同造价 615.88 亿元。

报告期	项目个数	合同金额（万元）
期初在建项目	276	5,909,740.37
报告期内新中标项目	216	1,993,899.10
报告期内竣工项目	261	1,744,869.15
期末在建项目	231	6,158,770.32

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”项目批量招设计计施工总承包、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 年度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）	大浪街道“瓶改管”建设工程（I标）勘察设计施

		工总承包
14	龙华河碧道建设工程	龙华区观湖街道“瓶改管”建设工程勘察设计施工总承包
15	观盛二路-大和路下穿隧道及连接工程（施工）	龙华区民治街道“瓶改管”建设工程（勘察设计施工总承包）I标段
16	福花路、福悦路工程（施工）	
17	粤港澳大湾区深圳都市圈城际铁路深惠城际大鹏支线工程投资+施工总承包（简称：深惠城际大鹏支线工程二工区）	
18	深圳芙蓉片区矿山地质环境治理工程（接纳场）和东莞芙蓉片区生态修复工程 EPC+O 总承包(二次)	
19	长岭皮水库综合治理工程项目设计采购施工总承包（EPC）	
20	光明湖碧道工程施工	

2023 年度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	未来人才大厦施工总承包	爱心家园公交场站综合体项目
2	大鹏产业空间	桂花路停车场综合体项目
3	天健前海 T201-0157 宗地项目	深圳天健前海 T204-0142 宗地项目 EPC 总承包项目
4	碧海花园项目	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	天健坪山 G12314-8035 宗地项目	天健天骄西筑
6	罗湖外国语学校全寄宿制高中新建工程施工总承包	光明 A511-0037 宗地项目设计采购施工总承包工程（EPC）
7	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	卫光生命科学园二期 1 栋 A 座科研实验室建设工程（设计施工一体化）
8	深铁瑞城（三期）施工总承包工程 2 标	白松公园地下停车场项目
9	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	深圳机场南货运区货代一号库
10	御棠上府施工总承包工程	深圳市生物医药创新产业园区提荣项目（11 栋）
11	龙华交警大队部营房建设项目	
12	吴江 WJ-J-2022-001 号地块项目	
13	龙城街道文体中心 PPP 项目施工总承包	
14	坪深国际数字物流港项目施工总承包	
15	坪山区 G11330-8045 项目地基与基础工程	
16	深圳市坪山区生命与健康产业园项目 EPC	

(2) 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，先后获得省优 7 项、市优 21 项以及 40 余项省、市安全生产与文明施工优良工地。

2023 年度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	如东县“三河六岸”河道整治	南通市“紫琅杯”优质工程奖	市级
2	南海大道下穿工程	深圳市优质工程奖	市级
3	五指耙水厂	深圳市优质结构奖	市级
4	大礮河流域径流传输工程	深圳市优质结构奖	市级
5	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
6	坪山片区公交站	深圳市交通公用设施优质工程奖	市级
7	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
8	天健天骄西筑项目	广东省建设工程优质结构奖	省级
9	五和大道项目	广东省市政优良样板工程	省级
10	韶关市芙蓉新城滨江路（第一标段）景观桥工程	广东省市政优良样板工程	省级
11	大山陂水库环湖绿道示范段建设工程	2023 年度广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖(园林工程奖)-金奖	省级
12	天健天骄（北庐）项目园林景观工程	2023 年度广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖(园林工程奖)银奖	省级
13	苏州吴江 WJ-J-2020-017 号地块项目景观绿化工程	2023 年度广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖(园林工程奖)金奖	省级
14	明晟科技大厦、光明凤凰广场园林景观工程项目	2023 年度广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖(园林工程奖)铜奖	省级
15	深圳市青少年足球训练基地项目	广东钢结构金奖	省级

（3）科技创新成果

2023 年积极推进各项科研创新工作，全年共取得科技进步奖 25 项、省部级工法 8 项、市级工法 9 项，专利 80 项，其中发明专利 34 项，软件著作权 2 项，主、参编行业规范 10 项。

2023 年度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	ZL202011432757.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 年度科技创新成果清单

序号	成果名称	获奖名称
1	沥青路面装配式快速养护维修施工技术	中国施工企业管理协会微创新技术奖项, 三等成果
2	基于神经网络 YOLO-4 和跟踪网络 SiamRPN 的隧道智能视频监控技术	中国施工企业管理协会微创新技术奖项, 二等成果。
3	湿热区重交通排水沥青路面精细化设计关键技术创新与应用	中国施工企业管理协会二等奖
4	道路智能检测与低碳养护关键技术研究	中国公路学会三等奖
5	高性能沥青路面材料设计及低碳环保材料关键技术研究与应用	中国产学研合作促进会三等奖
6	预制梁台座内置自动伸缩式喷淋养护系统施工技术	广东省土木建筑学会科学技术奖三等奖
7	富水软弱地层常压开仓综合施工技术	广东省土木建筑学会科学技术奖三等奖
8	基于神经网络 YOLO-v4 和跟踪网络 SiamRPN 的隧道智能视频监控技术	广东省土木建筑学会科学技术奖三等奖
9	衡重式双排桩+悬臂钢管桩深基坑支护技术	广东省土木建筑学会科学技术奖三等奖
10	混凝土泵送降噪系统绿色施工技术	广东省土木建筑学会科学技术奖三等奖
11	检查井内衬层离心喷浆及修复施工技术	广东省土木建筑学会科学技术奖二等奖
12	市政道路内涝管控和雨水利用关键技术与应用	广东省土木建筑学会科学技术奖二等奖
13	三层式高性能环保沥青路面施工技术	广东省市政行业协会科学技术奖三等奖
14	不锈钢包边承插装配式临时道路施工技术	广东省市政行业协会科学技术奖三等奖
15	超深埋地防渗漏复合管道施工技术	广东省市政行业协会科学技术奖三等奖
16	重交通复杂环境下沥青路面装配式快速养护维修关键技术	广东省市政行业协会科学技术奖三等奖
17	碾压式高强度透水混凝土道路施工技术	广东省市政行业协会科学技术奖三等奖
18	哈芬槽安装槽面垂直度自动调节技术(广东省市政行业协会科学技术奖二等奖
19	高陡边坡植被固结面高效修复技术	广东省市政行业协会科学技术奖二等奖
20	多联圆柱墩盖梁抱箍法支架底模整体拆除施工技术	广东省市政行业协会科学技术奖二等奖
21	大埋深有压水管道封堵施工技术	广东省建筑业协会科学技术进步奖三等奖
22	微生物固化工程裸土抗风蚀扬尘处理技术应用研究	广东省建筑业协会科学技术进步奖二等奖
23	无人机三维桥梁智慧巡检技术	深圳市质量协会优秀奖
24	后装式双密封洞门止水装置施工技术	广东省市政行业协会科学技术奖三等奖
25	沥青路面快速养护维修施工技术	深圳市质量协会优秀奖
26	基于神经网络 YOLO-v4 和跟踪网络 siamRPN 的隧道智能视频监控技术	深圳市质量协会银奖
27	“压花”混凝土人行道养护施工技术	深圳市质量协会铜奖
28	深圳市政道路设施一体化智慧管养平台	深圳市质量协会铜奖

2023 年度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
2	再生喷射混凝土应用于水厂支护结构施工工法
3	基于阻力智能识别系统的顶管掘进抗渗施工工法
4	可回收再利用侧模固定装置辅助浇筑圆弧梁施工工法
5	多联圆柱墩盖梁抱箍法支架底模整体拆除施工工法
6	预制梁台座内置自动伸缩式喷淋养护系统施工工法
7	后装式双密封洞门止水装置施工工法
8	泥水平衡顶管机反向顶进脱困施工工法

2023 年度市级工法成果清单

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
2	多联圆柱墩盖梁抱箍法支架底模整体拆除施工工法
3	基于神经网络 YOLO-v4 和跟踪网络 SiamRPN 的隧道智能监控系统安装工法
4	狭窄空间结构板逆作法免拆模施工工法
5	超深埋地复合管道防渗漏施工工法
6	微生物固化工程裸土抗风蚀扬尘处理施工工法
7	大埋深有压水管道封堵施工工法
8	混凝土泵送降噪系统绿色施工工法
9	衡重式双排桩+悬臂钢管桩深基坑支护工法

2023 年度软件著作权清单

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 年度主编、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	建材产品中半挥发性有机化合物 (SVOC) 释放量的测试 GBT42898-2023
3	交通公用设施养护技术规程 SJG140-2023
4	深圳建设工程施工脚手架安全技术标准 SJG 134-2023
5	导向式微型顶管工程技术规程 TGDSTT 04-2022
6	仿石路面制品应用技术规程 TCSUS 49-2022
7	公路旋挖钻孔灌注桩施工标准 T/CECS G: K51-10-2023
8	装配式建筑施工组织设计规范 T/BCBA 001-2022
9	桩基施工技术标准 SJG126-2023SJT07-2023
10	建筑垃圾处理专项规划导则 T/CECS1320-2023

2.综合开发业务

(1) 总体情况

报告期内,公司主要在建项目 6 个,计容建筑面积总额 105.43 万 m^2 ;主要在售项目 21 个,计容建筑面积总额 319.42 万 m^2 ,累计结转建筑面积 144.45 万 m^2 ,未结转建筑面积 148.9 万 m^2 。

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 ²)	规划计容 建筑面积 (m ²)	本期竣工 面积 (m ²)	累计竣工 面积 (m ²)	预计总投 资金额 (万元)	累计投资 总金额 (万元)
深圳	天健悦湾府	前海	商住项目	100.00%	2021年 11月30日	精装修施工	80.00%	23,115	126,320	0	0	738,509	638,450
深圳	天健和瑞府	光明区	可售性人才房	70.00%	2022年 04月24日	主体结构施工	55.00%	33,373	183,552	0	0	342,815	182,931
深圳	天健和悦府	坪山区	商住项目	100.00%	2022年 06月16日	外立面施工	75.00%	76,219	233,588	0	0	495,698	345,211
深圳	天健和郡府	宝安区	可售性人才房+回迁安置房	100.00%	2023年 09月28日	主体结构施工	34.98%	18,903	131,004	0	0	172,741	65,955
苏州	泓悦府	吴江区	商住项目	70.00%	2022年 07月15日	首期外立面施工	75.00%	178,286	326,915	0	0	695,801	391,841
成都	麓湖天境	天府新区	住宅	100.00%	2022年 04月11日	精装修施工阶段	85.00%	26,490	52,900	0	0	157,000	129,416

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 ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算 面积 (m ²)	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	67,890	268	3,118	67,890	325	3,979
深圳	天健天骄北庐	深圳	商住项目	100.00%	126,355	93,635	73,273	9,317	131,173	69,944	11,017	155,506
深圳	天健天骄西筑	深圳	商住项目	100.00%	11,816	6,860	5,377	1,490	18,149	4,746	4,746	55,378
深圳	天健悦桂府	深圳	商住项目	100.00%	72,044	58,055	53,772	118	1,167	53,772	53,772	555,277
深圳	天健悦湾府	深圳	住宅项目	100.00%	126,320	84,784	72,253	48,538	465,335	0	0	0
深圳	坪山和悦府	深圳	商住项目	100.00%	239,375	160,442	10,761	10,761	37,292	0	0	0

深圳	光明和瑞府	深圳	人才房项目	70.00%	200035	172,115	104,477	104,477	304,294	0	0	0
广州	天健云山府	广州	商住项目	100.00%	56,662	45,653	33,132	3,700	23,199	33,132	4,224	26,628
广州	天健天玺花园	广州	商住项目	100.00%	67,254	55,943	43,440	3,701	16,069	41,477	4,322	17,764
广州	天健东玥台	广州	商住项目	100.00%	42,781	41,595	12,779	4,806	8,827	12,727	5,214	9,556
惠州	天健书香名邸	惠州	商住项目	100.00%	233,958	230,022	149,724	9,174	7,476	149,285	11,980	8,685
苏州	山棠春晓	苏州	别墅	100.00%	31,594	53,031	49,816	1,631	5,447	49,313	4,158	13,991
苏州	清枫和苑	苏州	住宅	100.00%	56,138	61,792	53,205	8,354	22,347	53,067	10,146	27,237
苏州	清风和景雅苑	苏州	住宅	100.00%	69,405	78,508	43,017	18,196	57,025	42,532	20,732	57,512
苏州	泓悦府	苏州	住宅	70.00%	326,839	345,313	11,896	11,896	32,519	0	0	0
长沙	天健城	长沙	住宅、公寓、商铺、写字楼	100.00%	364,054	339,400	302,870	11,461	11,234	228,646	9,622	9,777
长沙	云麓府	长沙	住宅、商铺	100.00%	53,517	53,456	45,265	31,332	39,909	31,728	31,728	40,477
南宁	天健西班牙小镇	南宁	商住项目	100.00%	206,581	206,532	173,398	51	67	173,398	57	56
南宁	天健城	南宁	商住项目	100.00%	536,358	519,097	315,651	42,263	48,737	314,331	45,143	51,892
南宁	天健和府	南宁	商住项目	100.00%	239,718	198,087	119,437	8,067	9,890	118,501	8,526	10,301
成都	麓湖天境	成都	住宅	100.00%	52,900	57,298	57,298	52,671	158,005	0	0	0

(2) 重点产业园区项目进展情况

天健云途·龙岗产业园：位于龙岗区龙城街道回龙路与协力路交汇处，于2016年12月12日正式动工。该项目共有3栋写字楼、1栋公寓、2栋园区配套以及4栋三层商业独栋。该项目已于2021年6月10日取得竣工备案。截至目前，写字楼出租率已超90%。

西丽汽车城项目：因西丽高铁枢纽及相关工程建设需要，对茶光路、沙河西路、南坪快速及南海大道的围合区域（西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目二期）进行土地整备，公司所属子公司深车联合公司所属的T505-0066宗地属于土地整备范围，2023年11月深车联合公司已签订《搬迁补偿协议》。内容详见公司于2023年11月22日对外披露的《关于所属子公司签订南山曙光片区T505-0066宗地搬迁补偿协议的公告》（公告编号2023-62）。

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业务。报告期内，公司持续加大对城市服务业务的投入，积极提升城市服务业务能级，强化产业导入和策划，提升运营服务能力，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。公司全面推进智慧管养体系建设，不断巩固自身在道路养护领域的优势地位，积极参与城市地下道路管养，加强道路养护管理的专业化、规范化、机械化水平。

公司坚持创新引领发展，积极探索研究“四新”技术，加大“四新”技术的推广力度，在管辖的道路广泛应用“四新”技术，包括初步开展智慧管养平台建设与应用，探索智慧巡查技术落地应用，在3个片区隧道内实施全息智能运维技术，打造智慧隧道运维示范标杆，安全、科学、优质、高效推进养护工程建设，全面提升道路设施养护预防性、科技化水平，进一步提高了道路养护服务水平、服务质量和效率，公司所属养护专业公司粤通公司于2023年获批国家高新技术企业认定。

棚户区改造服务。报告期内，公司共为9个项目提供咨询服务，推进1个实施主体项目，推进1个土地整备利益统筹前期服务商项目，同时推进多个城市更新启动更新意愿征集、计划立项、专规编制和实施主体确认等工作。罗湖棚改项目已完成全部安置房回迁入伙工作。碧海花园（和郡府）项目已进入全面建设阶段。南岭村土地整备利益统筹前期服务项目已基本完成信息核查工作，其余各项重点工作均有序推进中。

商业运营服务。报告期内，公司大力提升商业运营能力、提高商业运营效益，租金收缴率达95.56%。以市场化能力建设为抓手，持续提高商业策划能力。天健云途数字建造产业园打造全产业链生态园区。目前近150家行业优质企业已经进驻园区，产业集聚效应初步形成。建立从公司总部到项目的统一租赁运营体系和智慧园区IOC系统，并打造创智中心低碳智慧园区标杆，天健云途·创智中心项目获“2023年全国20大产业园区运营卓越表现奖”及“低碳园区智慧运营标杆奖”，公司所属园区运营专业公司置业公司在打造全链条智慧化运营公司方面迈上了新台阶。

物业服务。报告期内，物业服务新增物业管理项目96个，面积774.19万m²，新增“物管城市”项目5个，面积3,115.02万m²。管理费收缴率95.02%。公司以提升核心竞争力为主旨，以增强服务质量与内控能力为抓手，以研究赋能企业发展为底层逻辑，以标准体系建设为坐标，以可持续智慧化发展为路径，各相关工作有序。一是市场拓展布局和业务取得较大突破，水务技术服务项目拓展22个。二是发起设立创研城市管理研究院，积极推动构建天健城市服务标准化体系，累计研制标准共18项，提升公司行业影响力。三是积极打造城市空间服务项目标杆，通过编制应用《城市公共区域服务内容与质量规范》，积极推动项目管理规范，“城市智检”数字系统智慧赋能，积极打造项目标杆。

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 ²)	累计已出租面积 (m ²)	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	54,711.92	85.38%
景田综合大楼	深圳市	住宅及配套	100.00%	6,141.66	5,808.87	96.71%
景田综合市场	深圳市	住宅及配套	100.00%	19,816.94	19,018.16	94.25%
天健创业大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	28,815.02	27,918.07	98.58%
天健商务大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	23,447.22	19,953.88	93.78%
市政大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	10,265.41	9,962.41	96.85%
天然居商业中心	深圳市	商业	100.00%	8,083.70	6,266.07	85.97%
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%	12,625.66	12,609.66	99.87%

沙头角综合楼	深圳市	写字楼及配套	100.00%	4,453.10	4,453.10	100.00%
粤通工业区	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	16,756.37	16,756.37	100.00%
华富工业园	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	44,513.39	44,504.15	97.52%
石岩厂房	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	6,674.40	6,674.40	100.00%
天健云途龙岗项目	深圳市	写字楼、商业及公寓	100.00%	91,410.08	75,273.57	70.50%

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	13,912,650,989.48	2.95%-4.65%	1,583,918,422.66		9,174,710,900.00	3,154,021,666.82
票据						
债券	7,260,600,000.00	2.46%-4.15%	2,600,000,000.00	1,000,000,000.00	3,200,000,000.00	460,600,000.00
非银行类贷款						
信托融资						
基金融资						
其他						
合计	21,173,250,989.48		4,183,918,422.66	1,000,000,000.00	12,374,710,900.00	3,614,621,666.82

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2023年12月31日，尚未解除担保的担保余额为750,193.00万元。

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

三、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。报告期内，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。报告期内，不断提升项目管理能力，严格履约，加速转型，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.现代化公司治理水平逐年提升

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，全员干事创业热情蔚然成风，市场化意识持续深化。公司建立了全面的风险管理体系，降低了潜在风险，保障了公司发展稳健前行。

4.铸就“天健铁军”精神，品牌美誉度高

勇于担当、善于攻坚，承接“中国棚改第一难”的罗湖“二线插花地”棚户区改造项目、深惠城际铁路大鹏支线工程、光明碧道工程等项目，在各类重大项目及急难险重项目的建设过程中，获得业主、政府及社会各界赞誉，被誉为“天健铁军”。

四、主营业务分析

1、概述

2023年，公司实现营业收入269.99亿元，同比增长2.02%，实现归属于上市公司股东的净利润15.17亿元，同比减少22.28%，基本每股收益0.7397元，同比减少23.93%，其中，公司实现城市建设板块营业收入192.92亿元，同比增长4.79%，综合开发板块营业收入103.4亿元，同比增长3.07%，城市服务板块营业收入18.12亿元，同比增长25.83%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023年		2022年		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	26,999,299,212.99	100%	26,463,994,191.01	100%	2.02%
分行业					
建筑施工	19,291,605,961.95	61.35%	18,410,213,413.27	61.61%	4.79%
房地产业	10,339,912,634.12	32.88%	10,032,341,807.59	33.57%	3.07%
物业租赁	399,900,539.29	1.27%	358,844,138.13	1.20%	11.44%
棚改项目管理服务	26,447,602.65	0.08%	49,463,871.80	0.17%	-46.53%
其他城市服务业	1,385,530,790.21	4.41%	1,031,688,157.71	3.45%	34.30%
合并抵消	-4,444,098,315.23		-3,418,557,197.49		
分产品					
建筑施工	19,291,605,961.95	61.35%	18,410,213,413.27	61.61%	4.79%
房地产销售	10,339,912,634.12	32.88%	10,032,341,807.59	33.57%	3.07%
物业租赁	399,900,539.29	1.27%	358,844,138.13	1.20%	11.44%
棚改项目管理服务	26,447,602.65	0.08%	49,463,871.80	0.17%	-46.53%
其他城市服务	1,385,530,790.21	4.41%	1,031,688,157.71	3.45%	34.30%
合并抵消	-4,444,098,315.23		-3,418,557,197.49		
分地区					
广东省	28,873,695,713.91	91.83%	24,913,423,236.23	83.37%	15.90%
湖南省	564,578,994.24	1.80%	418,485,775.02	1.40%	34.91%
上海市	28,612,396.43	0.09%	60,759,603.90	0.20%	-52.91%
广西壮族自治区	668,178,549.92	2.13%	666,110,742.09	2.23%	0.31%
江苏省	1,101,584,055.90	3.50%	3,528,413,880.43	11.81%	-68.78%
其他	206,747,817.82	0.66%	295,358,150.83	0.99%	-30.00%
合并抵消	-4,444,098,315.23		-3,418,557,197.49		
分销售模式					

(2) 占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	19,291,605,961.95	18,095,193,091.16	6.20%	4.79%	4.76%	0.03%
房地产业	10,339,912,634.12	7,615,528,786.24	26.35%	3.07%	31.26%	-15.82%
物业租赁	399,900,539.29	278,717,311.85	30.30%	11.44%	-0.31%	8.22%
分产品						
建筑施工	19,291,605,961.95	18,095,193,091.16	6.20%	4.79%	4.76%	0.03%

房地产销售	10,339,912,634.12	7,615,528,786.24	26.35%	3.07%	31.26%	-15.82%
物业租赁	399,900,539.29	278,717,311.85	30.30%	11.44%	-0.31%	8.22%
分地区						
广东省	28,873,695,713.91	25,061,751,895.20	13.20%	15.90%	26.33%	-7.17%
湖南省	564,578,994.24	484,056,496.97	14.26%	34.91%	47.48%	-7.31%
广西自治区	668,178,549.92	529,260,912.77	20.79%	0.31%	-8.92%	8.03%
江苏省	1,101,584,055.90	1,022,009,897.84	7.22%	-68.78%	-68.71%	-0.20%

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年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

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》中土木工程建筑业的披露要求

报告期内完工（已竣工验收）项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	验收情况	收入确认情况	结算情况	回款情况
施工承包	180	13,311,670,303	已验收	10,885,970,688	10,489,329,663	8,948,526,468
工程总承包（EPC）	15	2,886,578,022	已验收	1,959,620,530	1,879,095,259	1,756,024,372
养护项目	34	1,096,089,249	已验收	908,444,105.1	976,115,732	676,099,960

报告期内未完工项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
施工承包	187	49,630,448,718	25,038,508,066	22,903,622,939
工程总承包（EPC）	33	10,785,247,059	3,737,365,934	6,713,078,980
PPP项目	2	1,026,240,100	648,251,648	316,055,400
养护项目	9	145,767,343	94,804,807	42,430,104

单位：元

项目名称	项目金额	业务模式	开工日期	工期	履约进度	本期确认收入	累计确认收入	回款情况	应收账款余额
2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	3,060,414,800.00	施工承包	2019年1月1日	59个月	74.85%	91,031,736.00	2,224,000,464.00	正常回款	74,196,372.33

其他说明：

适用 不适用

存货及合同资产中已完工未结算项目的情况：

单位：元

累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额
8,728,730,487.94	393,329,017.23	92,439,823.09	8,183,340,277.68	1,844,849,517.99

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	2023年		2022年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
建筑施工业	18,095,193,091.16	66.25%	17,273,415,499.86	70.93%	4.76%
房地产业	7,615,528,786.24	27.88%	5,801,858,967.65	23.82%	31.26%
物业租赁业	278,717,311.85	1.02%	279,595,590.69	1.15%	-0.31%
棚改项目管理服务	44,825,035.63	0.16%	63,456,993.97	0.26%	-29.36%
其他城市服务业	1,281,062,624.49	4.69%	934,196,787.55	3.84%	37.13%
小计	27,315,326,849.37		24,352,523,839.72		12.17%
合并抵消	-4,258,485,105.47		-3,274,493,606.64		
合计	23,056,841,743.90		21,078,030,233.08		9.39%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动是 否

公司名称	股权取得方式	股权取得（变动）时点	出资额（元）	出资比例（%）
深圳市美加达公路工程有限公司	购买	2023/4/30	61,132,095.67	51%
深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司	购买	2023/8/30	57,450,000	100%
广东昌鸿佰隆建筑有限公司	购买	2023/9/27	1,200,000	100%
深圳市壹创国际设计股份有限公司	协议	2023/12/31		
广东骏喆建筑工程有限公司	出售	2023/12/12		
深圳市特区建工建设有限公司（原深圳市腾嘉建设工程有限公司）	出售	2023/7/3		
广东宸川建设有限公司	注销	2023/2/20		
深圳市路路安公路桥隧养护有限公司	注销	2023/11/10		
深圳市天睿实业发展有限公司	注销	2023/9/18		
广西贺州市天健锦上物业服务有限公司	注销	2023/12/18		

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况适用 不适用**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	3,798,813,560.58
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	14.07%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户1	1,589,902,876.40	5.89%
2	客户2	699,804,486.49	2.59%
3	客户3	545,537,783.86	2.02%
4	客户4	511,600,256.70	1.89%

5	客户 5	451,968,157.13	1.67%
合计	--	3,798,813,560.58	14.07%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,631,286,698.33
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	9.14%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	2.95%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	526,902,389.50	2.95%
2	供应商 2	441,534,249.20	2.47%
3	供应商 3	263,591,590.79	1.48%
4	供应商 4	225,967,893.48	1.27%
5	供应商 5	167,183,953.39	0.94%
合计	--	1,631,286,698.33	9.14%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	220,873,060.16	181,055,502.62	21.99%	主要为增加地产项目宣传等增加的各项营销活动费用
管理费用	519,289,807.54	508,440,362.71	2.13%	
财务费用	242,488,843.75	377,912,441.02	-35.83%	主要为融资规模下降、融资成本降低以及地产项目资本化利息增加，财务费用下降
研发费用	745,072,886.08	526,733,196.30	41.45%	主要为所属四家高新技术企业专项研发课题、施工项目技术研究等研发费用归集增加

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
基于普查数据的深圳市房屋建筑未来发展趋势研判研究	在“基于普查数据的房屋建筑未来发展趋势研判研究”和“房屋建筑和市政设施调查数据规律性、系统性研究”成果，以及报送相关部门的数据分析报告的基础上，通过 AI、遥感技术分析，对房屋建筑调查数据进行深入研究，从而分析房屋建筑未来发展趋势，给公司城市更新工作提供基础数据支持。	进行中	研究城市更新领域基础数据，为公司决策提供参考依据。	在城市更新领域提供基础数据支持。
大型复杂市政基础设施建设工程 IPMT 管理模式研究	以市政交通基础设施建设项目为依托，研究适合大型复杂基建工程的 IPMT 管理模式，探讨具有深圳特色、利于项目推进的、高效灵活的 IPMT 管理体系。	进行中	形成相关的管理手册、制度体系，培养相应管理人才。	提升公司行业影响力。
天健地产住宅产品架空层模块研究	通过研究深圳天健和悦府的住宅架空层模块，制定一套住宅产品架空层标准化	进行中	制定一套住宅产品架空层标准化设计导	为公司开发项目提供技术支

	设计导则，为住宅架空层的设计和规划提供可行的解决方案，促进住宅架空层的规范化和标准化建设，提高居住质量和舒适度，满足人们对于高品质居住环境的需求。		则，同时针对住宅架空层的空间形态进行深入研究，为住宅架空层的规范化和标准化建设提供有力的支持。	持。
深圳市“城市管家”治理新模式课题研究及标准编制	本项目旨在推动和支持物业服务企业积极探索“物业服务+城市治理”模式，深度参与城市治理体系改革，深入了解政府及群众的需求，打破城市管理各方壁垒，消除城市管理盲点，在实现城区治理的市场化、精细化、智能化水平上先行示范，提升辖区群众的获得感、幸福感、安全感。与此同时，从课题研究中为自身找准“城市管家”业务切入点和突破口，促进公司转型升级，进一步加强在行业的优势地位。	进行中	通过学术理论、数据统计分析方法手段，研制出一套“城市管家”解决方案，对未来的模式走向提出创新的见解和契合实际的思路。	促进公司转型升级，进一步加强在行业的优势地位。
复杂环境下的深大基坑爆破控制关键技术研究	本项目从爆破振动的影响因素和传播衰减规律、基坑支护和主体结构振动弱化及失效机理以及车站结构的安全性评价方面开展理论和试验研究，提出针对性的深大基坑爆破开挖控制技术和施工方法，主要研究内容有复杂地层下深大基坑爆破振动特性与传播机制研究、未达龄期主体结构在爆破振动作用下的弱化及失效机理研究、平行运营高铁及地铁车站的深大基坑开挖控制技术研究三个方面，研究成果对加快基坑施工进度，增强作业安全性和提高经济效益具有重要的意义。	进行中	(1) 完成复杂环境下的深大基坑爆破开挖关键技术报告。 (2) 在国家级核心期刊上发表 3-5 篇学术论文，其中：SCI 检索 1-2 篇，申请专利 2-3 项。(3) 申报省市科技成果奖 1 项，省市级工法 1 项。	提升企业施工能力。
复杂环境大断面矩形隧道浅埋暗挖施工关键技术研究	本项目主要依托观盛二路-大和路下穿隧道及连接工程，下穿隧道断面面积超过 140 m ² ，浅埋暗挖施工受力、变形、周围环境极其复杂，存在施工过程易出现隧道沉降超限甚至坍塌、地下管道破裂、多导洞矩形暗挖隧道拱顶沉降及侧墙收敛等工程难题。基于此，本项目主要针对大断面矩形隧道的大管棚超前支护施工的控制技术、隧道支护结构的施工受力变形、隧道开挖施工对周围地层扰动影响等内容进行深入研究，保障大断面隧道下穿施工安全。	进行中	(1) 完成复杂环境下大断面矩形隧道的大管棚支护施工控制技术；(2) 完成复杂环境大断面矩形隧道支护结构受力规律及变形控制措施；(3) 完成复杂环境大断面矩形隧道浅埋暗挖施工扰动控制技术。	保障大断面隧道下穿施工安全。提升行业竞争力。
装配式空腔密肋叠合楼盖施工技术研究及工程应用实践	本课题以城市更新单元规划学校项目为依托，通过对装配式空腔密肋叠合楼盖应用项目的调研，针对应用过程中存在的问题与不足，对以下内容展开研究：如装配模数优化，构件拆分生产，过程吊装，现场施工工序耗时及优化，构件拼接节点处理、质量管理要点及检测要点，工人操作步骤、操作要领，设备机械使用规程，工艺工法相关执行细则，成本分析等。	进行中	形成作业指导书，在后续新开工项目进行推广应用。	提升公司在装配式建筑行业竞争力。

公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发人员数量 (人)	642	446	43.95%
研发人员数量占比	4.80%	3.00%	1.80%
研发人员学历结构			
本科	379	273	38.82%
硕士	33	34	-2.90%

博士	6	8	-25.00%
大专及以下	224	131	70.99%
研发人员年龄构成			
30岁以下	309	207	49.27%
30~40岁	252	175	44.00%
41-50	54	36	50.00%
50岁上	27	28	-3.57%

公司研发投入情况

	2023年	2022年	变动比例
研发投入金额（元）	745,072,886.08	526,733,196.30	41.45%
研发投入占营业收入比例	2.76%	1.99%	0.77%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023年	2022年	同比增减
经营活动现金流入小计	29,186,124,433.27	24,118,644,624.34	21.01%
经营活动现金流出小计	22,088,897,970.81	25,573,241,931.28	-13.62%
经营活动产生的现金流量净额	7,097,226,462.46	-1,454,597,306.94	587.92%
投资活动现金流入小计	136,689,138.61	34,257,844.79	299.00%
投资活动现金流出小计	629,316,932.83	950,557,997.48	-33.79%
投资活动产生的现金流量净额	-492,627,794.22	-916,300,152.69	46.24%
筹资活动现金流入小计	10,299,450,512.91	19,724,338,595.87	-47.78%
筹资活动现金流出小计	15,354,788,801.05	16,067,216,159.13	-4.43%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,055,338,288.14	3,657,122,436.74	-238.23%
现金及现金等价物净增加额	1,549,260,380.10	1,286,224,977.11	20.45%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额变动原因：主要为本期地产项目销售回款增加，无新增土地支出；
- 2、投资活动现金流入变动原因：主要为转让子公司股权所得；
- 3、投资活动现金流出变动原因：主要为并购支出减少；
- 4、筹资活动现金流入变动原因：主要为本期销售回款增加，融资需求减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本期地产项目销售回款增加，因本期无新增土地支出，因此经营活动产生的经营净流量与净利润存在重大差异。

五、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	57,151,411.27	2.86%	主要为联营企业的投资收益、股票分红收益	否
营业外收入	110,650,833.55	5.55%	主要为西丽项目签约奖励、没收违约金等	否
营业外支出	24,023,064.76	1.20%	主要为资产报废损失、罚款支出及预计诉讼支出等	否
其他收益	24,314,074.27	1.22%	主要为收到经营贡献支持、建筑业稳增长奖励等政府补助	否
资产处置收益	21,828,043.97	1.09%	主要为处置资产收益、搬迁补偿等	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		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	10,718,273,518.58	15.43%	9,217,715,980.35	13.30%	2.13%	
应收账款	2,878,355,758.48	4.14%	3,176,312,372.01	4.58%	-0.44%	
合同资产	15,522,107,044.47	22.34%	13,420,965,157.69	19.37%	2.97%	
存货	26,446,602,938.59	38.07%	32,828,474,304.83	47.37%	-9.30%	主要为本期地产项目结转减少以及西丽项目签约补偿转换重分类至其他非流动资产
投资性房地产	3,190,124,808.46	4.59%	3,122,459,589.30	4.51%	0.08%	
长期股权投资	184,293,296.44	0.27%	144,342,080.45	0.21%	0.06%	
固定资产	427,628,558.74	0.62%	487,970,830.46	0.70%	-0.08%	
在建工程	14,297,609.33	0.02%	34,955,705.64	0.05%	-0.03%	
使用权资产	122,744,217.79	0.18%	119,848,513.08	0.17%	0.01%	
短期借款	1,584,940,644.88	2.28%	4,020,630,571.24	5.80%	-3.52%	主要为本期项目销售回款，资金需求减少，融资减少
合同负债	11,402,892,249.06	16.41%	9,686,171,896.73	13.98%	2.43%	
长期借款	6,805,771,108.69	9.80%	10,061,166,940.34	14.52%	-4.72%	主要为本期项目销售回款，资金需求减少，融资减少
租赁负债	269,385,197.87	0.39%	332,754,449.88	0.48%	-0.09%	

境外资产占比较高

适用 不适用

2、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		275,840,954.77					861,944,583.87
金融资产小计	792,226,548.86	269,605.48	275,840,954.77			22,678,263.01		872,783,356.24
上述合计	792,226,548.86	269,605.48	275,840,954.77			22,678,263.01		872,783,356.24
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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

3、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	71,728,049.75	资金冻结、质押存单、不可随意支取的保证金
投资性房地产	830,152,924.37	抵押给银行
固定资产	17,319,232.51	抵押给银行
无形资产	1,154,232,455.85	抵押给银行
合同资产	655,671,442.14	质押给银行
存货	238,581,250.41	抵押给银行
合计	2,967,685,355.03	

七、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
158,424,699.27	249,200,386.00	-36.43%

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变动	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
境内外股票	002106	莱宝高科	16,191,506.37	公允价值计量	399,094,179.84		456,212,188.65				552,911,728.32	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		-180,371,233.88				278,132,855.55	其他权益工具投资	其他
合计			490,354,983.43	--	728,979,118.96	0.00	275,840,954.77	0.00	0.00	0.00	831,044,583.87	--	--

(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。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、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
深圳市政集团有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	1,608,000.00	25,808,529.675.37	3,387,650.444.64	11,630,732,729.11	90,095,982.79	54,820,877.92
深圳市天健地产集团有限公司	子公司	房地产开发等	600,000.00	42,224,222,850.37	4,034,595.528.78	10,414,600,905.12	1,708,147.418.00	1,336,609.810.58
深圳市特区建工能源建设集团有限公司	子公司	市政道路、水电设备安装	100,000.00	3,599,331.781.74	191,014.883.21	2,593,435.869.12	33,061,947.89	29,684,251.54
深圳市天健建工有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	100,000.00	748,070.374.45	18,486,617.87	897,759.176.11	21,715,563.74	15,923,906.84
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	128,211,464.54	45,927,163.81	100,819,139.18	4,053,331.47	2,016,215.01
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	200,000.00	319,726.666.80	142,889.983.04	183,285.817.14	2,783,825.36	2,164,256.50
深圳市天健城市服务有限公司	子公司	物业管理等	100,000.00	1,061,862.214.46	208,307.175.00	1,352,212.516.70	26,146,203.74	21,368,946.29
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	500,000.00	3,578,024.745.82	661,404.089.25	2,243,109.256.32	90,789,299.33	72,248,592.81
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	100,000.00	163,702.305.46	48,682,288.25	15,663,075.66	23,026,776.43	22,722,323.27
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	250,000.00	721,885.952.21	153,744.925.77	452,017.928.14	5,023,277.65	2,670,128.98
深圳市光明建工集团有限公司	子公司	土木工程建筑	500,000.00	1,233,122.291.56	93,921,580.57	1,404,690.700.54	6,722,314.95	2,273,587.45
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	100,000.00	26,372,693.24	17,695,325.65	17,640,016.54	674,620.24	4,199.97

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
深圳市美加达公路工程有限公司	购买	正常经营，无重大影响
深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司	购买	正常经营，无重大影响
广东昌鸿佰隆建筑有限公司	购买	正常经营，无重大影响

深圳市壹创国际设计股份有限公司	协议	期末合并，无影响
广东骏喆建筑工程有限公司	出售	无重大影响
深圳市特区建工建设有限公司（原深圳市腾嘉建设工程有限公司）	出售	无重大影响
广东宸川建设有限公司	注销	无影响
深圳市路路安公路桥隧养护有限公司	注销	无影响
深圳市天睿实业发展有限公司	注销	无影响
广西贺州市天健锦上物业服务有限公司	注销	无影响

主要控股参股公司情况说明

无

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司“十四五”发展战略总体思路

公司坚持稳字当头、稳中求进，立足深圳、服务湾区，着力防风险、稳增长、促改革，坚持科技创新，锻造发展新引擎、新业务、新模式，积极推动公司高质量转型升级，进一步夯实核心能力，努力成为令人尊敬、创造美好生活的城市综合运营商。

（二）2024 年经营工作计划

2024 年公司坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”总基调，落实“强战略、抓协同、塑品牌”发展主题，聚焦全面深化改革，统筹好当期经营与未来增长的关系，全力以赴稳增长、促转型，切实增强经济价值、战略价值。改善公司投资价值，强化投资者关系管理，加强与投资者的沟通交流，规范公司治理，发挥上市公司平台优势。

1.强化功能导向和价值创造，提升持续发展的“牵引力”

（1）**聚焦经济价值做好“压舱石”，全力以赴稳增长。**在“稳”的基础上持续保持“进”的良好势头，强化经济运行。力争实现效益稳步提升，净资产收益率、全员劳动生产率、营业现金比率同比改善，研发投入强度和科技产出效率持续提高，整体资产负债率保持稳定。增强建设服务核心能力，制定工程建设业务发展体系，明确建设全链条整体提升方向与路径、计划。瞄准增强“以 EPC 为龙头，以质量安全、招采、成本管控等为支撑”的总承包能力目标，进一步优化内部资源配置，细化工程管理各环节的标准制定与监督考核，夯实后端支撑力。准确把握市场发展大势，坚持地产业务理性发展。研究投资带动，拓展股权+施工、投资+运营、代建+投资等模式，打通投融资管退路径。研究建立产业基金、资产证券化、资金补助+专项债券、保债计划、股权融资等多元化融资渠道，为重大项目和企业发展提供资金保障。加快存量去化。加快地产存量货值的去化，对于前海悦湾府、天骄回迁房项目，要精心策划。对于计划新开盘的宝安和郡府人才房项目、坪山瑞安府项目，要紧抓项目建设节点，提升项目品质。对于外地存量物业，要持续优化“一盘一策”去化方案，明确清盘目标。

（2）**聚焦战略价值当好“顶梁柱”，全力以赴促转型。**公司聚焦主责主业，优化政策、人才、资金、技术等资源要素配置，进一步增强核心功能、提升核心竞争力。进军绿色能源市场，研究绿色能源市场，有针对性开展资质升级、能力建设，积极拓展传统电力项目及屋顶光伏、储能、充换电桩、综合智慧能源管理平台等新能源项目，打造能源设施建设品牌。加快数字化转型，开展智能建造平台建设，实现现场管理与智慧物联、BIM 等深度融合，优化智慧管养、智慧物业、智慧园区等系统，探索建立城市设施运维智能体。创新综合开发模式，制定综合开发业务协同创新发展方案。充分发挥自身经验优势，积极输出前期服务，布局城中村改造项目，带动开发、施工、物业管理全产业链发展。加大轻资产业务探索力度，开展商业代建、品牌输出业务。提升城市服务能级。推进物业服务标准化体系建设，为地产业务赋能。探索园林绿化、地铁管养、地下管网、给排水、超高层建筑、政府物业、路灯工程等新城市服务业务，全面提升智慧化、机械化应用水平，结合项目需求持续对智慧园区、智慧养护、城市管家智慧平台进行升级迭代，打造标杆项目。加大设备升级和应用，大力推广养护“四新”技术应用，提升养护集约化水平。引进产业园区运营高端人才，从项目定位策划、设计、资源导入等全周期多角度完善标准化体系，夯实公司产业链后端运营能力。

2.强化体系重塑与风险防范，提升稳健发展的“把控力”

（1）**塑强管理体系。**完善法人治理。统筹开展好新一轮国企改革提升行动、加快建设世界一流企业价值创造行动，持续提升治理能力。发挥好集团总部在党建引领、战略管控、资本运作、资源统筹、监督考核方面的核心作用，分级分类完善对所属企业的授权机制，实现授权与监管相结合、放活与管好相统一。

(2) **塑强人才体系。**做好人力资源整体规划，聚焦人均效能提升，保持人才队伍精干高效。完善集团管理中层干部选拔任用体系，加强外埠企业干部管控，推动能上能下，促进担当作为。加强人才内培外引。盘点关键岗位人才清单，建立跨单位、跨业务系统的交流机制，优化考核激励机制。结合“一利五率”的目标管理体系，科学合理设置各板块、各单位的考核指标，完善各企业市场化薪酬机制。

(3) **防范重大风险。**防范企业经营风险。加强有息负债监控，多措并举管控集团负债率。防范安全生产风险。全面抓好全时全域安全生产各项工作。

(三) 2024 年续建或新建主要地产开发项目

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)
1	天健悦湾府	深圳	100.00%	23,115	126,320
2	天健和瑞府	深圳	70.00%	33,373	183,552
3	天健和悦府	深圳	100.00%	76,219	233,588
4	天健和郡府	深圳	100.00%	18,903	131,004
5	泓悦府	苏州	70.00%	178,286	326,915
6	麓湖天境	成都	100.00%	26,490	52,900
	合计			356,386	1,054,279

(四) 公司可能面对的风险因素

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，公司持续加大科技强安、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。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2023年02月08日	天健商务大厦18楼会议室	实地调研	机构	招商证券等投资者共6名	公司发展情况及公司公开资料	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《深圳市天健(集团)股份有限公司投资者关系活动记录表》
2023年07月27日	天健商务大厦13楼大会议室	实地调研	机构	招商证券等投资者共12名		
2023年07月28日	电话交流会	电话沟通	机构	海通证券、嘉实基金		
2023年08月01日	天健商务大厦18楼会议室	实地调研	机构	财通证券等投资者共19名		
2023年08月02日	天健商务大厦18楼会议室	实地调研	机构	兴业证券等投资者共13名		
2023年08月08日	天健商务大厦18楼会议室	实地调研	机构	浙商证券等投资者共8名		
2023年08月10日	天健商务大厦18楼会议室	实地调研	机构	申万宏源等投资者共9名		

2023年09月07日	天健商务大厦18楼会议室	实地调研	机构	中信证券等投资者共4名		
2023年10月11日	天健商务大厦20楼会议室	实地调研	机构	长江证券等投资者共10名		
2023年01月01日-12月31日	电话交流	电话沟通	个人	个人投资者		无

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照有关法律法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，健全内部控制制度，提高公司规范运作水平。公司拥有合规的运行机制，股东大会、董事会、党委会、监事会和经营层在企业决策、监督和执行“四会一层”的运作中各司其职，形成权力机构、决策机构、监督机构和经营管理者之间的有效制衡。

报告期内，公司法人治理结构完善，各项治理制度健全，内部控制规范实施，各项工作有序开展。公司治理的实际状况与上市公司治理规范性文件的要求不存在重大差异。为进一步完善公司法人治理制度，公司持续对《公司章程》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》等制度进行修订，切实提高公司治理水平，规范公司现金分红、建立和健全公司股东回报机制，有效地保障了投资者权益。

（一）投资者保护及投资者关系管理工作情况

公司长期以来高度重视投资者关系管理工作，通过多种途径与投资者进行互动与沟通，加强投资者权益保护，提高投资者关系管理水平。公司编制了《2023年度投资者保护工作情况的报告》，详见公司于2024年4月17日披露的公告。

（二）公司内幕知情人登记管理制度的执行情况

公司加强内幕信息管理，做好内幕信息保密及登记备案工作，防范内幕信息泄露。公司制定了《信息披露管理规定》《重大信息内部报告制度》《内幕知情人登记制度》等内控制度，严格按照监管要求履行信息披露义务，合规召开会议，确保信息披露真实、准确、完整，未发生违反信息披露相关内部控制制度的情况。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能够做到完全分开，保证了公司人员独立、资产完整、财务独立、机构独立运作和业务独立完整，具备自主经营的能力。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	深圳市特区建工集团有限公司	其他	特区建工集团旗下建安集团、建设集团、路桥集团与天健集团形成同业竞争。已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，正在努力解决并制定可行的同业竞争解决方案。	已出具《关于避免同业竞争的承诺函》	2023年7月14日，公司2023年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的议案》。内容详见公司对外披露的相关公告。

四、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
2023年第二次临时股东大会	临时股东大会	46.23%	2023年07月14日	2023年07月15日	内容详见公司于2023年7月15日对外披露的公告
2023年第三次临时股东大会	临时股东大会	43.10%	2023年12月18日	2023年12月19日	内容详见公司于2023年12月19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

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
郑晓生	男	49	董事长、党委书记	现任	2024年01月12日	2026年01月13日	0	0	0	0	0	-
何云武	男	52	董事、党委副书记	现任	2020年05月13日	2026年01月13日	0	0	0	0	0	-
			总裁	现任	2020年04月10日	-	0	0	0	0	0	-
魏晓东	男	54	董事、党委副书记、工会主席	现任	2022年05月31日	2026年01月13日	0	0	0	0	0	-
王超		51	董事	现任	2021年04	2026年01	0	0	0	0	0	-

					月 08 日	月 13 日							
			财务总监	现任	2021 年 11 月 23 日	-	0	0	0	0	0	0	
徐腊平	男	45	董事	现任	2023 年 01 月 13 日	2026 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	0	-
向德伟	男	61	独立董事	现任	2023 年 01 月 13 日	2026 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	0	-
李希元	男	62	独立董事	现任	2023 年 01 月 13 日	2026 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	0	-
叶旺春	男	45	独立董事	现任	2023 年 01 月 13 日	2026 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	0	-
潘志坤	男	40	监事	现任	2023 年 01 月 13 日	2026 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	0	-
周文豪	男	34	监事	现任	2023 年 01 月 13 日	2026 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	0	-
赵晓宜	男	57	职工代表监事	现任	2023 年 01 月 13 日	2026 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	0	-
郭敏	男	55	职工代表监事	现任	2023 年 01 月 13 日	2026 年 01 月 13 日	9,000	0	0	0	0	9,000	-
陈强	男	59	副总裁	现任	2017 年 03 月 17 日	-	0	0	0	0	0	0	-
陈惠劼	男	56	副总裁	现任	2020 年 12 月 07 日	-	0	0	0	0	0	0	-
张明哨	男	51	副总裁	现任	2020 年 12 月 07 日	-	0	0	0	0	0	0	-
			董事会秘书	现任	2024 年 04 月 15 日	2026 年 01 月 13 日	0	0	0	0	0	0	0
刘铁军	男	53	总工程师	现任	2021 年 06 月 24 日		105,000	0	0	0	0	105,000	-
宋扬	男	55	董事长、 党委	离任	2021 年 04 月 08 日	2023 年 12 月 26 日	0	0	0	0	0	0	-

			书记		日	日						
方东红	男	57	董事	离任	2023年01月13日	2023年12月14日	0	0	0	0	0	-
孙慧荣	男	40	原董事	离任	2021年05月20日	2023年01月13日	0	0	0	0	0	-
潘同文	男	62	原独立董事	离任	2017年11月30日	2023年01月13日	0	0	0	0	0	-
郭刚	男	52	原独立董事	离任	2017年11月30日	2023年01月13日	0	0	0	0	0	-
徐燕松	女	59	原独立董事	离任	2018年08月08日	2023年01月13日	0	0	0	0	0	-
王培先	男	52	原监事会主席、纪委书记	离任	2017年11月30日	2023年01月13日	0	0	0	0	0	-
俞浩	女	50	原监事	离任	2017年11月01日	2023年01月13日	0	0	0	0	0	-
周志明	男	61	原职工代表监事	离任	2017年11月01日	2023年01月13日	0	0	0	0	0	-
龚克	男	61	原职工代表监事	离任	2017年11月30日	2023年01月13日	0	0	0	0	0	-
刘丽梅	女	47	原董事会秘书	任免	2020年04月27日	2024年04月15日				0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	114,000	0	0	0	114,000	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

1、2023年1月13日，公司2023年第一次临时股东大会审议通过了《关于董事会换届选举暨选举第九届董事会非独立董事的议案》《关于董事会换届选举暨选举第九届董事会独立董事的议案》《关于公司监事会换届选举的议案》，选举产生了公司第九届董事会、监事会成员，内容详见公司于2023年1月14日对外披露的公告。

2、2023年12月14日，公司董事方东红先生因工作调动原因，向公司董事会提交辞职报告，不再继续担任公司第九届董事会董事及公司内其他所有职务。详见公司于2023年12月15日对外披露的公告。

3、2023年12月26日，公司董事长宋扬先生因工作调动原因，向公司董事会提交辞职报告，不再继续担任公司第九届董事会董事、董事长及公司内其他所有职务。详见公司于2023年12月27日对外披露的公告。

4、2024年1月12日，公司2024年第一次临时股东大会审议通过了《关于选举郑晓生先生为公司非独立董事的议案》，选举郑晓生先生为公司第九届董事会董事。第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于选举郑晓生先生为公司董事长的议案》，选举郑晓生先生为公司第九届董事会董事长。内容详见公司于2024年1月13日对外披露的公告。

5、2024年4月15日，公司董事会秘书刘丽梅女士因工作调动原因，向公司董事会提交辞职报告，不再继续担任公司董事会秘书职务。详见公司于2024年4月17日对外披露的公告。

6、2024年4月15日，公司第九届董事会第十五次会议审议通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，聘任张明哨先生为公司董事会秘书。内容详见公司于2024年4月17日对外披露的公告。

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。
郑晓生	董事	被选举	2024年01月12日	2024年第一次临时股东大会选举郑晓生先生为公司董事。
郑晓生	董事长	被选举	2024年01月12日	第九届董事会第十三次会议选举郑晓生先生为公司董事长。
张明哨	董事会秘书	聘任	2024年04月15日	第九届董事会第十五次会议聘任张明哨先生为公司董事会秘书。
宋扬	原董事长	离任	2023年12月26日	因工作调动原因，向公司董事会提交辞职报告，不再继续担任公司第九届董事会董事、董事长及公司内其他所有职务。
方东红	原董事	离任	2023年12月14日	因工作调动原因，向公司董事会提交辞职报告，不再继续担任公司第九届董事会董事及公司内其他所有职务。
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、纪委书记	任期满离任	2023年01月13日	公司换届选举，其期满离任。
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。
刘丽梅	原董事会秘书	解聘	2024年04月15日	因工作调动原因，向公司董事会提交辞职报告，不再继续担任公司董事会秘书职务。

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事

郑晓生先生 1975年4月出生，硕士研究生，高级工程师。曾任深圳市建筑工程质量安全监督总站站长，深圳市住房和建设局工程招标投标监管处处长、工程质量安全处处长，深圳市住房和建设局党组成员、副局长，深圳市龙岗区委常委、区政府副区长。2022年12月起，任深圳市特区建工集团有限公司董事长、党委书记。2023年12月起，任本公司董事长、党委书记。

何云武先生 1971年5月生，研究生学历、理学硕士、正高级工程师。1993年本科毕业于武汉城市建设学院城市道路与桥梁工程专业，获工学学士学位。1993年7月加入本公司，历任天健龙岗香蜜房地产开发公司经理助理兼工程部长、副经理、经理；天健房地产开发实业有限公司总经理助理、常务副总经理；广州天健兴业房地产开发公司总经理、党支部书记等职。2012年至2014年2月，任天健房地产开发实业有限公司总经理、党支部书记。2014年2月至2020年4月，任本公司副总裁，2018年4月至2020年4月，任天健地产集团董事长。2020年4月起，任本公司董事、总裁、党委副书记。

魏晓东先生 1970年1月出生，中共党员，大学本科学历。魏晓东先生在深圳市政府部门工作多年，2008年进入深圳市国资委工作，历任深圳市国资委办公室副主任科员、主任科员、副主任，深圳市物业发展（集团）股份有限公司（000011）董事、党委副书记、工会主席。2022年4月起，任本公司党委副书记、董事、工会主席。

王超先生 1972年11月生，经济学学士，高级会计师。1995年毕业于中南财经大学审计专业，获经济学学士学位。历任深圳市力城会计师事务所审计助理；深圳市宝恒（集团）股份有限公司财务主管等；中粮地产（集团）股份有限公司审计部主管；深圳市投资控股有限公司审计部（监事会办公室）主管、建设项目管理中心综合组经理、审计与风险管理部（监事会办公室）副部长；深圳人才安居集团有限公司财务部负责人；深圳市人才安居集团有限公司财务部部长。现兼任深高速（600548）监事。2020年11月至今，任本公司财务总监，2021年4月起，任本公司董事、财务总监。

徐腊平先生 1978年12月生，湖南省邵阳市人，暨南大学公司金融与投资学专业经济学博士，高级经济师，2005年6月加入中国共产党，2005年7月参加工作。曾任深圳市宝安区发展研究中心研究员，深圳市国资委资本运作处特聘人员，深圳市资本运营集团有限公司高级经理、副部长、部长、董事会秘书、投资总监等职务。现任深圳市资本运营集团有限公司党委委员、副总经理、深圳市柳鑫实业股份有限公司董事长、中集融资租赁有限公司董事长等职务。2023年1月起，任本公司董事。

独立董事

向德伟先生 1962年出生，博士研究生。1984年毕业于中南财经政法大学，获会计专业学士学位，1987年毕业于中南财经政法大学，获会计专业硕士学位，1995年毕业于财政部财政科学研究所，获会计专业博士学位。曾先后担任中南财经政法大学教授、湖南华菱津杉产业投资公司董事长、湖南省第十二届人大常委，现任湖北高投产控投资公司常务副总经理。2023年1月起，任本公司独立董事。

李希元先生 1961年出生，博士研究生。1982年毕业于西安交通大学，获计算数学专业学士学位，1996年毕业于同济大学，获结构工程专业博士学位，1996年6月至1998年6月，同济大学铁道公路水运博士后流动站博士后。曾先后担任广东晶通公路工程建设集团有限公司总经理，广东省高速公路发展股份有限公司总经理和董事长，广东省路桥建设发展有限公司董事长，广东省建筑工程集团有限公司、广东省港航集团有限公司、广东南粤集团有限公司、广东省铁路建设投资集团有限公司专职外部董事，现任广州港集团有限公司兼职外部董事、佛山电器照明股份有限公司独立董事、东莞发展控股股份有限公司独立董事。2023年1月起，任本公司独立董事。

叶旺春先生 1978年出生，法学博士研究生，应用经济学博士后。2001年毕业于西南政法大学，获法学学士学位，2004年毕业于西南政法大学，获法学硕士学位，2011年毕业于中国人民大学，获法学博士学位，2016年于深圳证券交易所博士后出站。曾先后担任深圳市人民政府法律顾问室专职法律顾问、深圳市福田区人民检察院检察官、西南政法大学副教授，现任北京大成（深圳）律师事务所合伙人、律师。2023年1月起，任本公司独立董事。

监事

股东代表监事

潘志坤先生 1984年1月出生，大学本科，2007年7月参加工作，历任中国水利水电第八工程局有限公司贵州构皮滩水电站八九联营体技术员、京沪高铁施工局副总工兼质量部主任、总部机关质量部标准化管理办公室主任、工程局专业总工程师铁路公司副总经理兼广东区域公司总经理，中电建生态环境集团有限公司市场营销中心副总经理（主持工作），深圳市特区建工集团有限公司市场策划事业部总经理。现任深圳市特区建工固废资源化有限公司执行董事。2023年1月起，任本公司监事。

周文豪先生 1989年8月出生，研究生学历，2015年5月至2021年6月，历任北京德恒（深圳）律师事务所律师助理，广东广和律师事务所实习律师，广东天地元律师事务所副主任律师，深圳市建安（集团）股份有限公司审计法律部高级主管、审计法律部副部长兼深圳市建设（集团）有限公司法务部部长。2021年6月至11月，任深圳市特区建工集团有限公司风控与法律部资深经理。2021年11月至今，现任深圳市特区建工集团有限公司风控与法律部副总经理。2023年1月起，任本公司监事。

职工代表监事

赵晓宜先生 1966年6月生，研究生学历，高级工程师。1991年4月参加工作，历任天健集团工程管理部助理工程师、工程师、项目经理、工程部经理助理。1994年12月起，历任天健深圳地产工程技术部部长，天健集团天健花园项目部经理，天健地产公司副总经理、总工程师，天健集团成本管理部总监，天健深圳地产总经理、董事长等职，现任天健地产集团常务副总经理。2023年1月起，任本公司职工代表监事。

郭敏先生 1968年8月生，研究生学历，高级经济师。1997年参加工作，历任深圳市物业发展（集团）股份有限公司法律顾问、深圳市中洲控股股份有限公司法律高级经理、天健集团法律资深经理。现任深圳市天健棚改投资发展有限公司风险管理部经理。2023年1月起，任本公司职工代表监事。

高级管理人员

何云武先生（公司总裁，见“董事简历”）

王超先生（公司财务总监，见“董事简历”）

陈强先生 1965 年 1 月生，硕士研究生，高级工程师、注册造价师。1987 年毕业于长沙交通学院土木工程系，获工学学士学位；2005 年 7 月通过在职教育毕业于湖南大学土木工程学院，获土木工程硕士学位。1987 年 7 月到深圳市公路局系统工作，先后担任工程总队桥梁队队长、坪西公路有限公司办公室主任、深圳市公路勘察设计院院长、深圳市泰新利物业管理有限公司总经理、坪西公路有限公司副总经理（正职待遇）、深圳市粤通建设工程有限公司执行董事、总经理、党委书记、董事长等职。2017 年 3 月起，任本公司副总裁。

陈惠劼先生 1968 年 1 月生，法学学士、高级会计师。毕业于同济大学行政管理专业，获法学学士学位。历任深圳市赛格集团有限公司审计监察部部长、监事兼监事会秘书、纪委委员、商业运营经营分公司总经理；深圳市新思达工业品展销有限公司董事长兼总经理；深圳市赛格创业汇有限公司党总支书记、董事长兼总经理；深圳赛格股份有限公司党委书记、董事长；深圳市赛格集团有限公司党委委员、副总裁。2020 年 12 月起，任本公司副总裁。

张明哨先生 1972 年 12 月生，硕士研究生。1997 年 4 月毕业于同济大学桥梁与隧道工程专业，获工学硕士学位。历任深圳市计划局市重大项目办公室科员、副主任科员；深圳市发展计划局办公室主任科员、办公室副主任；深圳市发展改革委城市发展处副处长、重大项目协调处副处长兼轨道办主任、重大项目协调处处长；龙湖集团控股有限公司深港公司副总经理。2020 年 12 月起，任本公司副总裁。2024 年 4 月起，兼任本公司董事会秘书。

刘铁军先生 1970 年 12 月生，工学硕士，高级工程师。1996 年 6 月毕业于清华大学岩土工程专业，获工学硕士学位。历任市政总公司路桥公司技术员、部门经理、经理；天健房地产开发实业有限公司工程技术部经理；本公司工程技术部总监；深圳市隧道工程有限公司董事长；市政总公司常务副总经理、总经理；本公司技术管理部总经理。2021 年 6 月起，任本公司总工程师。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郑晓生	深圳市特区建工集团有限公司	党委书记、董事长	2022 年 12 月 26 日		是
徐腊平	深圳市资本运营集团有限公司	副总经理	2023 年 11 月 30 日		是
潘志坤	深圳市特区建工固废资源化有限公司	执行董事	2021 年 03 月 08 日		是
周文豪	深圳市特区建工集团有限公司	风控与法律部副总经理	2021 年 11 月 23 日		是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王超	深圳高速公路集团股份有限公司	监事	2020 年 12 月 29 日	2023 年 12 月 29 日	否
向德伟	湖北高投产控投资公司	常务副总经理	2018 年 01 月 18 日		是
李希元	广州港集团有限公司	外部董事	2021 年 09 月 01 日		是
李希元	佛山电器照明股份有限公司	独立董事	2021 年 09 月 13 日	2024 年 09 月 13 日	是
李希元	东莞发展控股股份有限公司	独立董事	2022 年 02 月 08 日	2025 年 02 月 08 日	是
叶旺春	北京大成（深圳）律师事务所	合伙人/律师	2021 年 09 月 01 日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 年度报酬决策程序和确定依据

公司董事长的薪酬根据《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》的要求进行考评，与企业经营业绩直接挂钩。财务总监和监事会主席的薪酬根据《深圳市属国有企业监事（长）和财务总监年度考评实施细则（试行）》要求进行考评，报告期内，公司于2023年8月一次性向实际控制人深圳市国资委的全资企业深圳市投资控股有限公司划转用于支付委派财务总监归属于2023年度薪酬的费用。独立董事津贴按公司《董事、监事、高级管理人员薪酬管理规定》执行。其他在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员的薪酬，根据公司《天健集团市场化选聘高级管理人员薪酬及考核评价管理规定》《薪酬管理规定》《董事、监事、高级管理人员薪酬管理规定》执行。

(2) 年度报酬的实际支付情况

2023年1月1日—12月31日，公司董事、监事、高级管理人员从公司获得税前报酬总额，包括2023年按月领取的工资（基本年薪和各项补贴、月度绩效工资）、单位支付的社会保险费、住房公积金、企业年金等，总额为922.91万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
何云武	男	52	董事、总裁、党委副书记	现任	104.04	否
魏晓东	男	54	董事、党委副书记、工会主席	现任	91.14	否
王超	男	51	董事、财务总监	现任	50	否
徐腊平	男	45	董事	现任	0	是
向德伟	男	61	独立董事	现任	9.55	否
李希元	男	62	独立董事	现任	9.55	否
叶旺春	男	45	独立董事	现任	9.55	否
潘志坤	男	40	监事	现任	0	是
周文豪	男	34	监事	现任	0	是
赵晓宜	男	57	职工代表监事	现任	150.81	否
郭敏	男	55	职工代表监事	现任	63.25	否
陈强	男	59	副总裁	现任	88.88	否
陈惠劼	男	56	副总裁	现任	90.44	否
张明哨	男	51	副总裁、董事会秘书	现任	90.44	否
刘铁军	男	53	总工程师	现任	82.19	否
宋扬	男	55	原董事长、党委书记	离任	0	是
方东红	男	57	原董事	离任	0	是
孙慧荣	男	40	原董事	离任	0	是
潘同文	男	62	原独立董事	离任	0.31	否
郭刚	男	52	原独立董事	离任	0.31	否
徐燕松	女	59	原独立董事	离任	0.31	否
王培先	男	52	原监事会主席、纪委书记	离任	0	是
俞浩	女	50	原监事	离任	0	否
周志明	男	61	原职工代表监事	离任	0	是
龚克	男	61	原职工代表监事	离任	0	是
刘丽梅	女	47	原董事会秘书	离任	82.14	否
合计	--	--	--	--	922.91	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第八届董事会第七十六次会议	2023年01月06日	2023年01月07日	审议通过如下议案：1、《关于公司及控股子公司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》2、《关于刘铁军同志试用期满按

			期转正的议案》
第九届董事会第一次会议	2023年01月13日	2023年01月14日	审议通过如下议案：1、《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》2、《关于调整公司董事会专门委员会委员的议案》3、《关于聘任公司董事会秘书的议案》4、《关于聘任公司证券事务代表的议案》
第九届董事会第二次会议	2023年04月12日	2023年04月14日	审议通过如下议案：1、《关于2022年度公司总裁工作报告的议案》2、《关于2022年度公司财务决算的议案》3、《关于2022年度公司董事会工作报告的议案》4、《关于2022年度企业社会责任报告的议案》5、《关于2022年度公司利润分配的预案》6、《关于2022年公司年度报告及其摘要的议案》7、《审计委员会关于对公司2022年度财务会计报告表决的议案》8、《审计委员会关于审计机构从事公司2022年度财务审计及内控审计工作的议案》9、《关于2022年度公司内部控制自我评价报告的议案》10、《关于2022年度公司内审工作总结及2023年度内审工作计划的议案》11、《关于2023年度公司财务预算报告的议案》12、《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议案》13、《关于预计2023年度日常关联交易的议案》14、《关于续聘2023年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》15、《关于公司<未来三年（2023年—2025年）股东回报规划>的议案》16、《关于2022年计提存货减值准备的议案》17、《关于授予2022年度特殊贡献奖的议案》
第九届董事会第三次会议	2023年04月27日	2023年04月28日	审议通过如下议案：1、《关于公司2023年第一季度报告的议案》2、《关于制定<天健集团战略管理工作指引（试行）>的议案》
第九届董事会第四次会议	2023年05月26日	2023年05月27日	审议通过如下议案：1、《关于召开2022年度股东大会的议案》
第九届董事会第五次会议	2023年06月28日	2023年06月29日	审议通过如下议案：1、《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》2、《关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的议案》3、《关于修改<公司章程>的议案》4、《关于修改<公司股东大会会议规则>的议案》5、《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》6、《关于召开2023年第二次临时股东大会的议案》
第九届董事会第六次会议	2023年08月16日	2023年08月18日	审议通过如下议案：1、《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》
第九届董事会第七次会议	2023年08月21日		审议通过如下议案：1、《关于2023年公司半年度报告全文及其摘要的议案》
第九届董事会第八次会议	2023年10月24日	2023年10月26日	审议通过如下议案：1、《关于公司2023年第三季度报告的议案》2、《关于审议集团高级管理人员2023年度经营业绩责任书的议案》
第九届董事会第九次会议	2023年11月21日	2023年11月22日	审议通过如下议案：1、《关于所属子公司签订南山曙光片区T505-0066宗地搬迁补偿协议的议案》2、《关于修订<独立董事工作制度>的议案》3、《关于修订<天健集团董事会四个专门委员会实施细则>的议案》4、《关于制定<董事会会议召开工作指引>的议案》
第九届董事会第十次会议	2023年12月01日	2023年12月02日	审议通过如下议案：1、《关于公司所属子公司出售所持广东骏喆建筑工程有限公司100%股权暨关联交易的议案》2、《关于子公司参与竞拍深圳市坪山区G11330-8045土地使用权及后续项目开发的议案》3、《关于公司全资子公司与深圳市高新区投资发展集团有限公司及深圳市深福保（集团）有限公司成立合资公司的议案》4、《关于召

			开 2023 年第三次临时股东大会的议案》5、《关于审议<天健集团总经理特别奖管理办法>的议案》
第九届董事会第十一次会议	2023 年 12 月 18 日	2023 年 12 月 19 日	审议通过如下议案：1、《关于公司全资子公司向其参股公司提供财务资助的议案》2、《关于修订公司《投资管理规定》的议案》
第九届董事会第十二次会议	2023 年 12 月 26 日	2023 年 12 月 27 日	审议通过如下议案：1、《关于提名郑晓生先生为公司非独立董事候选人的议案》2、《关于修改《公司章程》的议案》3、《关于公司所属子公司签订<南山曙光汽车城项目投资协议>补充协议的议案》4、《关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
宋扬	12	6	6	0	0	否	4
何云武	13	7	6	0	0	否	4
魏晓东	13	7	6	0	0	否	4
方东红	12	6	6	0	0	否	4
王超	13	7	6	0	0	否	4
徐腊平	12	6	5	1	0	否	2
向德伟	12	7	5	0	0	否	4
李希元	12	7	5	0	0	否	4
叶旺春	12	6	5	1	0	否	2
孙慧荣	1	0	1	0	0	否	0
潘同文	1	0	1	0	0	否	1
郭刚	1	0	1	0	0	否	0
徐燕松	1	0	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责。报告期内，公司董事认真出席董事会会议和股东大会，并对提交董事会审议的各项议案积极讨论，为公司的稳健发展建言献策，做出决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强董事会决策的科学性与可行性。独立董事充分参与公司的重大决策和经营管理，独立行使职责，为公司的经营策略、项目投资、高管年度考评、章程修订等重要事项进行指导，对公司内控建设、利润分配方案、年度审计、担保、关联交易、并购等事项发表独立意见，为维护公司整体利益，特别是维护中小股东的合法权益，发挥了重要作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略与预算委员会	何云武、徐腊平、向德伟、李希元、叶旺春	2	2023年04月12日	审议《关于2023年度公司财务预算报告的议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司发展规划、经营目标提出了相关意见。	无	无
			2023年08月18日	审议《关于2023年上半年预算执行情况报告的议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司预算执行情况提出了相关意见。	无	无
审计委员会	向德伟、李希元、叶旺春	4	2023年02月03日	与天职国际会计师事务所就公司2022年度财务报告及内部控制有效性审计工作时间计划、审计工作中的重要问题进行了沟通。	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对年度审计工作提出了相关意见。	无	无
			2023年04月12日	审议《关于对公司2022年度财务会计报告表决的议案》《关于审计机构从事公司2022年度财务审计及内控审计工作的议案》《关于2022年度内部控制自我评价报告的议案》《关于2022年度公司内审工作总结及2023年度内	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司内部控制、审计工作提出了相关意见。	无	无

				审工作计划的议案》 《关于续聘2023年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》 《关于2022年度公司内部控制规范化建设工作计划的通报》			
			2023年08月18日	审议《公司2023年半年度报告》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司2023年半年度报告提出了相关意见。	无	无
			2023年10月23日	审议《公司2023年第三季度报告》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司2023年第三季度报告提出了相关意见。	无	无
提名委员会	向德伟、魏晓东、李希元、叶旺春	2	2023年01月11日	审议《关于聘任刘丽梅女士为公司董事会秘书的议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司聘任高管、提名董事候选人的任职资格等提出了相关意见。	无	无
			2023年12月25日	审议《关于提名郑晓生先生为公司非独立董事候选人的议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司聘任高管、提名董	无	无

					事候选人的任职资格等提出了相关意见。		
薪酬与考核委员会	李希元、向德伟、叶旺春	2		报告期内未召开会议	报告期内未召开会议	报告期内未召开会议	报告期内未召开会议
合规管理委员会	叶旺春、向德伟、李希元	1	2023年12月19日	审议《关于2023年度投资后评价合规议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对2023年度投资后评价提出了相关意见。	无	无

（一）审计委员会关于公司2023年度财务会计报告表决的决议

审计委员会认为公司财务报表按照企业会计准则及公司财务制度的有关规定编制，在所有重大方面公允地反映了公司2023年12月31日的财务状况、2023年度的经营成果和现金流量、2023年度内部控制情况。

（二）关于审计机构从事公司2023年度财务审计及内控审计工作的总结报告

根据《审计业务书》的约定，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职国际”）对公司财务报告进行了审计，包括公司2023年12月31日资产负债表、2023年度利润表、现金流量表和股东权益变动表及财务报表附注等，同时对公司内部控制进行审计。在审计期间，公司审计委员会、风控与审计部及财务金融部配合天职国际开展了相关审计工作。审计结束后，天职国际出具了标准的无保留意见的审计报告。现将天职国际从事公司年度审计工作总结如下：

1.基本情况

天职国际与公司管理层进行了必要的沟通，在了解公司内部控制等情况后，与公司签署了审计业务约定书。在业务约定书中规定了公司2023年度财报审计费用为人民币140万元，内控审计费用为人民币30万元，不存在或有收费项目。

2023年11月初，天职国际成立审计小组进入公司开始预审；2024年1月至4月，审计小组进入公司开始进行年度审计，并派出人员到重要子公司进行现场审计。审计期间，审计委员会加强与年审会计师的沟通，督促其在约定期限内提交审计报告。

2024年4月15日，审计委员会在会计师事务所出具审计意见后，以现场方式召开审计委员会会议，与会计师事务所进行了沟通，认为在所有重大方面真实、完整地反映了公司2023年12月31日财务状况及2023年度的经营成果和现金流量情况，审计小组完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告。

2.对会计师事务所执行审计业务的会计师遵守职业道德基本原则的评价

（1）独立性评价

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

（2）专业胜任能力评价

审计小组共32人，其中具有注册会计师职称人员8人，组成人员具有承办本次审计业务所必须的专业知识和相关的职业证书，能够胜任本次审计工作，同时也能保持应有的关注和职业谨慎性。

3.对审计计划、程序及审计报告意见的评价

（1）审计工作计划的评价

在本年度审计过程中，审计委员会与天职国际进行了充分的协商安排；在此基础上，审计小组制订总体审计策略和具体审计计划，为完成审计任务和降低审计风险做了充分准备。

(2) 具体审计程序执行的评价

审计小组对公司内部控制的完整性、设计的合理性和运行的有效性进行了评价，在此基础上，确定实施控制性测试程序和实质性测试程序。控制性测试审计程序中，审计小组执行了内部控制和穿行测试程序，获得了内部控制有效运行的审计证据；实质性测试审计程序中，审计人员执行了细节测试和实质性分析程序，为公司各类交易、账户余额、列报认定等获取了必要的审计证据。

(3) 对注册会计师发表的审计意见的评价

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

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	110
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	13,269
报告期末在职员工的数量合计（人）	13,379
当期领取薪酬员工总人数（人）	13,379
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	6,423
销售人员	375
技术人员	4,266
财务人员	257
行政人员	539
各级管理人员	1,519
合计	13,379
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	409
本科	4,924
大专	3,053
中专及以下	4,993
合计	13,379

2、薪酬政策

员工薪酬严格按照公司《薪酬管理规定》《绩效管理规定》等规章制度以及各单位的目标管理责任书进行考核，并依据考核结果予以发放。

3、培训计划

以高质量发展战略目标为引领，公司聚焦高绩效管理团队、项目经理团队、专业技术队伍、青年骨干与后备人才建设，培养和造就一支数量充足、结构合理、素质优良、梯次分明的人才队伍，确立人才竞争的显著优势，为公司实现“十四五”规划奠定人才基础，助力公司实现跨越式发展。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

为进一步建立、健全公司科学、持续、稳定的分红回报机制，增强公司现金分红的透明度，切实维护投资者合法权益，根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》等相关要求，并结合公司所处行业特征、实际经营发展情况、社会资金成本以及外部融资环境等因素，2023年4月12日，第九届董事会第二次会议制定了《公司未来三年（2023年—2025年）股东回报规划》，并经2023年6月16日召开的2022年度股东大会批准。该规划在符合《公司法》《公司章程》等有关利润分配规定的基础上，规范利润分配尤其是现金分配形式、现金分红的比例及时间间隔等，完善公司利润分配方案相关的决策程序和机制，充分考虑和听取股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，重视对股东的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展，坚持积极、稳妥的利润分配原则，保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。

报告期内，公司现金分红政策未进行调整或变更。

报告期内，公司实施了2022年度利润分配方案，并经2023年6月16日召开的2022年度股东大会批准，详情请参阅公司于2023年7月8日披露的《2022年年度权益分派实施公告》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	2.5
分配预案的股本基数（股）	1,868,545,434
现金分红金额（元）（含税）	467,136,358.50
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	467,136,358.50
可分配利润（元）	2,645,037,837.25
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%

本次现金分红情况
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
2023年度利润分配预案为：以公司2023年12月31日总股本1,868,545,434股为基数，向全体股东每10股派发现金股利2.5元（含税），现金股利计467,136,358.50元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

十一、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。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

报告期内，公司高级管理人员的岗位薪酬根据公司《薪酬管理规定》执行，同时结合经营班子市场化选聘和签订的契约化经营目标责任书，实施高级管理人员考评，考评及激励体系充分体现了严考核、强挂钩、差异化分配的考核要求，依据契约化经营目标责任书的考核结果兑现高级管理人员的年度薪酬，充分调动高级管理人员的积极性和创造性。

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	355,500	无	0.02%	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

公司长效激励计划中2位员工提出减持其所持有的员工持股计划的全部份额，11位员工提出减持其所持有的员工持股计划的部分份额，公司长效激励计划于2023年1月31日、5月6日、8月22日、8月25日通过二级市场共减持455,600股，现剩余员工数为14人，持有总股数为355,500股。

报告期内股东权利行使的情况

适用 不适用

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

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司坚持以风险管理为导向、以合规监督为重点，聚焦生产经营重要领域和关键环节，不断强化内控执行力度，已建立起较为完善的内控组织体系、内控制度体系，定期开展重大风险评估，提升重大风险防控能力；持续开展内控自我评价和监督评价，促进内控体系持续优化；充分发挥内控体系对完善公司治理、促进企业规范稳健经营的重要作用，推动国有资产保值增值。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
深圳市美加达公路工程 有限公司	按计划开 展业务	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
深圳市天健西部建工第 一建设工程有限公司	按计划开 展业务	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
广东昌鸿佰隆建筑有限 公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024年04月17日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合 并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合 并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷的定性认定主要是：董事、 监事和高级管理人员舞弊；公司已公 布的财务报告存在重大表述错误；注 册会计师发现当期财务报告存在重大 错报，而内部控制在运行过程中未能 发现该错报；审计委员会对内部控制 的监督无效；一项内部控制缺陷单独 或连同其他缺陷具备合理可能性导致 公司的内部控制不能及时防止或发现 并纠正财务报告中的重大错报。财务 报告的重要性水平由审计委员会确 定；会计差错金额直接影响盈亏性 质；监管部门认定的财务报告存在重	重大缺陷定性标准如下：缺乏集体决 策程序；决策程序不科学；违反国家 法律法规；管理人员或技术人员纷纷 流失；媒体负面新闻频现，且影响较 大；内部控制评价的结果特别是重大 或重要缺陷未得到整改；重要业务缺 乏制度控制或制度系统性失效。 重要缺陷定性标准如下：决策程序不 够完善；公司内部管理制度未得到有 效执行，形成损失；媒体负面新闻频 现，且有一定影响；内部控制评价存 在的一般缺陷未得到整改。 一般缺陷是指不构成重大缺陷或重要

	大会计差错的情形。 重要缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度虽低于重大缺陷，但仍有较大可能导致企业无法及时防范或发现偏离控制目标的情形。 一般缺陷，是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	缺陷的其他内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷：资产潜在错报≥公司合并会计报表资产总额的1%；营业收入潜在错报≥公司合并会计报表营业收入的1%；净资产潜在错报≥公司合并会计报表净资产的2%；利润总额潜在错报≥公司合并会计报表利润总额的5%。 重要缺陷：公司合并会计报表资产总额的0.5%≤资产潜在错报<公司合并会计报表资产总额的1%；公司合并会计报表营业收入的0.5%≤营业收入潜在错报<公司合并会计报表营业收入的1%；公司合并会计报表净资产的1%≤净资产潜在错报<公司合并会计报表净资产的2%；公司合并会计报表利润总额的2%≤利润总额潜在错报<公司合并会计报表利润总额的5%。 一般缺陷：资产潜在错报<公司合并会计报表资产总额的0.5%；营业收入潜在错报<公司合并会计报表营业收入的0.5%；净资产潜在错报<公司合并会计报表净资产的1%；利润总额潜在错报<公司合并会计报表利润总额的3%。	非财报中内部控制缺陷的定量认定标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量认定标准执行。 非财务报告内部控制缺陷认定标准一经确定，在不同评价期间必须保持一致，不得随意变更。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天健集团于2023年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024年04月17日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司于2023年1月完成董事会、监事会换届工作，完成上市公司治理专项行动自查问题整改工作。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

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
深圳市政集团有限公司	向周围环境排放建筑施工噪声超过规定排放标准或者技术规范限制。	违反《深圳经济特区生态环境保护条例(2021 修订)》第一百三十六条第(十六)项	罚款 2 万元	无重大影响	已完成整改
深圳市政集团有限公司	在高考、中考、庆典、运动会等特殊时期未按照限制性规定排放噪声。	违反《深圳经济特区环境噪声污染防治条例(2020 年修正版)》第八十四条	罚款 3 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

内容详见公司于 2024 年 4 月 17 日披露的《天健集团 2023 年度社会责任报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司成立乡村振兴驻镇帮镇扶村工作队，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：

1.推进特色产业发展，进一步发展壮大集体经济。在神仙里村推广蜜蜂养殖产业，实施“扶村富民”计划，投入帮扶资金 180 余万元，推动仙城镇美食街、长春村乌橄榄产业技术服务站项目。

2.建立健全防止返贫动态监测和帮扶机制，巩固脱贫攻坚成果。持续巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。积极响应 2023 年“6·30”助力乡村振兴爱心捐款活动，发动全集团员工爱心捐款。

3.提升镇域公共服务能力。完成镇域党群服务中心建设、启动长春村和神仙里村党群服务中心建设，完成镇域中心幼儿园建设项目并顺利开学。

4.基础补短板工程，夯实乡村振兴根基。联合各自然村村长及村民代表实地摸排勘察，切实按照各自然村内实际情况和地方风土人情作为主要设计及施工依据，完成鹅埠镇 28 个自然村、赤石镇 16 个自然村村内道路硬化、污水管道改造安装等，改善农村人居环境，提升片区风貌。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、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尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	特区建工集团	权益变动报告书中所作承诺	1、特区建工集团将尽量减少特区建工集团及其控制的企业与天健集团及其附属企业之间的关联交易。2、对于无法避免或者合理存在的关联交易，特区建工集团及其控制的企业将与上市公司签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章及规范性文件 and 公司章程的规定履行批准程序。3、关联交易按照公平的市场原则和正常的商业条件进行，保证关联交易价格的公允性，保证按照有关法律、法规、规章及规范性文件 and 公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。4、不利用关联交易非法转移上市公司资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。	2020年07月16日	长期有效	严格履行承诺
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	特区建工集团	权益变动报告书中所作承诺	1.本公司及本公司控制的其他公司、企业及其他经济组织不利用本公司对天健集团的控股权进行损害天健集团及其中小股东、控股子公司合法权益的活动。 2.本公司将采取积极措施避免发生与天健集团及其附属企业主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，并促使本公司控制企业避免发生与天健集团及其附属企业主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动。 3.在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，对于特区建工集团现有的与上市公司存在同业竞争的业务，特区建工集团将在法律法规允许的范围内，适时启动以下方案中具有实际可操作性的一种或几种方案，同时承诺于2024年7月16日前形成具有可操作性的同业竞争解决方案，并在2026年7月16日前实施完毕相关方案，以解决现存的同业竞争问题： (1) 本公司与上市公司间签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题；(2) 将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司；(3) 将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；(4) 其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。 在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及本公司控股或实际控制的公司、企	2023年07月14日	长期有效	严格履行承诺

			<p>业、经济组织（以下统称“附属公司”）从事业务的过程中，涉及争议解决等对业务存在重大影响的情形时，本公司作为控股股东应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。</p> <p>4.在作为天健集团的控股股东且天健集团在深圳证券交易所上市期间，若本公司因深圳市国企改革的需要，相关资源划转至本公司而导致与天健集团产生新的同业竞争，本公司将在法律法规允许的范围内，自相关资源划转至本公司名下之日起12个月内，适时启动同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在相关资源划转至本公司名下之日起3年内实施完毕该方案，以解决同业竞争问题。</p>			
	特区建工集团	权益变动报告书中所作承诺	<p>1、保证天健集团人员独立。特区建工集团承诺与天健集团保证人员独立，天健集团的总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书等高级管理人员不会在特区建工集团及其下属全资、控股或其他具有实际控制权的企业（以下简称“下属企业”）担任除董事、监事以外的职务，不会在特区建工集团及其下属企业领薪。天健集团的财务人员不会在特区建工集团及其下属企业兼职。</p> <p>2、保证天健集团资产独立完整。</p> <p>（1）保证天健集团具有独立完整的资产。</p> <p>（2）保证天健集团不存在资金、资产被特区建工集团及其下属企业占用的情形。</p> <p>3、保证天健集团的财务独立。（1）保证天健集团建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。（2）保证天健集团具有规范、独立的财务会计制度。（3）保证天健集团独立在银行开户，不与特区建工集团共用一个银行账户。（4）保证天健集团的财务人员不在特区建工集团及其下属企业兼职。（5）保证天健集团能够独立作出财务决策，特区建工集团不干预天健集团的资金使用。</p> <p>4、保证天健集团机构独立。（1）保证天健集团拥有独立、完整的组织机构，并能独立自主地运作。（2）保证天健集团办公机构和生产经营场所与特区建工集团分开。（3）保证天健集团董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与特区建工集团职能部门之间的从属关系。</p> <p>5、保证天健集团业务独立。（1）保证天健集团业务独立。（2）保证天健集团拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场自主经营的能力。</p>	2020年07月16日	长期有效	严格履行承诺
其他对公司中小股东所作承诺	本公司深圳市国资委	其他承诺	<p>1、本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告"公司治理结构"中如实披露。</p> <p>2、深圳市国资委在公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用上市公司未公开信息买卖上市公司证券，不建议他人买卖上市公司证券，也不泄露上市公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整</p>	2007年11月30日	长期有效	严格履行承诺

			地提供知悉上市公司未公开信息的知情人名单，由上市公司报送深圳证监局、证券交易所备案。			
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

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、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	140
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈子涵、龙秀文
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈子涵 2 年，龙秀文 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

聘任天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度公司内控审计机构，聘期为一年，2023 年度内控审计报酬为人民币 30 万元/年。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、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。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、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。

十四、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
深圳市特区建工集团有限公司	控股股东控股公司	向关联人提供的服务	房屋租赁	市场原则	协议价	1,923.75	6.63%	284,500	否	银行对公转账	1,923.75	2023年04月14日	详见公司于2023年4月14日披露的《关于预计2023年度日常关联交易的公告》。
深圳市特区建工科工集团有限公司	控股股东控股公司	接受关联人提供的服务	专业分包、房屋租赁	市场原则	协议价	8,431.25	0.55%		否	银行对公转账	8,431.25		
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	智慧工地材料	市场原则	协议价	2,139.99	1.22%		否	银行对公转账	2,139.99		
深圳市路桥建设集团有限公司	控股股东控股公司	向关联人提供的服务；接受关联人提供的服务	劳务分包、餐饮配送、物业服务	市场原则	协议价	779.85	0.44%		否	银行对公转账	779.85		
深圳市建安(集团)股份有限公司	控股股东控股公司	向关联人提供的服务；接受关联人提供的服务	劳务分包、房屋租赁、物业服务	市场原则	协议价	799.22	0.45%		否	银行对公转账	799.22		
深圳市建设(集团)有限	控股股东控股公司	向关联人提供的服务	房屋租赁、其他服务	市场原则	协议价	2,386.49	8.23%		否	银行对公转账	2,386.49		

公司														
深圳市特区建工产业空间发展有限公司	控股股东公司	向关联人提供的服务	房屋租赁	市场原则	协议价	507.28	1.75%		否	银行对公转账	507.28			
深圳市综合交通设计研究院有限公司	控股股东公司	向关联人提供的服务	房屋租赁	市场原则	协议价	118.6	0.41%		否	银行对公转账	118.6			
深圳市特区建工固废资源化有限公司	控股股东公司	向关联人采购产品、商品；接受关联人提供的服务	材料采购、专业分包、工程服务	市场原则	协议价	287.22	0.09%		否	银行对公转账	287.22			
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	控股股东公司	向关联人提供的服务；接受关联人提供的服务	工程服务、专业分包、餐饮配送、物业服务	市场原则	协议价	5,289.59	0.34%		否	银行对公转账	5,289.59			
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	控股股东公司	接受关联人提供的服务	培训服务	市场原则	协议价	55.88	0.03%		否	银行对公转账	55.88			
深圳市特区建工科工集团有限公司	控股股东公司	向关联人采购产品、商品	建筑材料	市场原则	协议价	107,502.59	34.25%		否	银行对公转账	107,502.59			
合计				--	--	130,221.71	--	284,500	--	--	--	--	--	--

大额销货退回的详细情况	不适用
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年预计的日常关联交易金额总额为30亿元，实际发生金额为13.02亿元。
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

公司报告期末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

公司报告期末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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

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

1.公司于2023年6月28日召开第九届董事会第五次会议审议通过了《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》。内容详见公司于2023年6月29日对外披露的相关公告。

2.公司于2023年12月1日召开第九届董事会第十次会议审议通过了《关于公司所属子公司出售所持广东骏喆建筑工程有限公司100%股权暨关联交易的议案》。内容详见公司于2023年12月2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06月29日	巨潮资讯网
关于公司所属子公司出售所持广东骏喆建筑工程有限公司100%股权暨关联交易的公告	2023年12月02日	巨潮资讯网

十五、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12月31日	750,193	连带责任保证	无	无	合同到期日	否	否
棚改项目和城市更新项目解抵押业主	2023年04月14日	83,000	2023年12月31日	30,663.05	连带责任保证	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）						384,085.7
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）						780,856.05
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	2023年	300,000		9,520.86	连带责	无	无	保函注	否	是

粤通建设工程有限公司	04月14日				任保证			销之日止		
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)					9,520.86
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
深圳市前海天健置地发展有限公司	2023年04月14日	19,000	2022年06月13日	1,000	连带责任保证	无	无	2022.6.13-2047.6.13	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	115,000	连带责任保证	无	无	2022.12.26-2026.12.15	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	78,000	连带责任保证	无	无	2023.1.16-2026.1.16	否	是
深圳市天启置地有限公司	2023年04月14日	30,000	2023年02月14日	17,000	连带责任保证	无	无	2023.2.14-2047.12.21	否	是
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	20,000	连带责任保证	无	无	2021.7.1-2026.6.5	否	是
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	10,000	连带责任保证	有	无	2022.4.2-2025.4.2	否	是
深圳市天健第三建设工程有限公司	2023年04月14日	10,996		899.45	连带责任保证	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)					121,800
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)					241,899.45
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)					505,885.7
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)					1,032,276.36

实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	70.82%
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）	251,420.31
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	303,471.22
上述三项担保金额合计（D+E+F）	303,471.22
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

无

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

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。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

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 16 日	关于预计 2023 年度日常关联交易的公告
3		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
4		关于 2022 年度公司利润分配预案的公告
5		关于 2022 年计提存货减值准备的公告
6		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
8		2023 年 6 月 29 日
9	2023 年 7 月 8 日	2022 年度权益分派实施公告
10	2023 年 12 月 15 日	关于公司董事辞职的公告
11	2023 年 12 月 27 日	关于公司董事长辞职的公告

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

序号	公告日期	公告
1	2023年11月22日	关于所属子公司签订南山曙光片区 T505-0066 宗地搬迁补偿协议的公告
2	2023年12月27日	关于公司所属子公司签订《南山曙光汽车城项目投资协议》补充协议的公告

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%
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					154,040	154,040	1,868,459,934	99.99%
1、人民币普通股	1,868,305,894					154,040	154,040	1,868,459,934	99.99%
三、股份总数	1,868,545,434					0	0	1,868,545,434	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

公司监事及高级管理人员变动，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	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
袁立群	160,790	0	160,790	0	锁定期满解除限售	2023年2月
郭敏	0	6,750	0	6,750	监事锁定股	每年转让份额不超过25%
合计	160,790	6,750	160,790	6,750	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	43,722	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	46,182	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股5%以上的股东或前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、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	不适用	0
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	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	2.85%	53,207,564	增加28841284股	0	53,207,564	不适用	0
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	1.24%	23,221,200	增加21521200股	0	23,221,200	不适用	0
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	1.10%	20,505,551	减少17798926股	0	20,505,551	不适用	0
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	不适用	0
基本养老保险基金—零零三组合	其他	0.55%	10,192,200	减少1132500股	0	10,192,200	不适用	0
中国邮政储蓄银行股份有限公司—富国双债增强债券型证券投资基金	其他	0.49%	9,147,452	增加8212942股	0	9,147,452	不适用	0
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	其他	0.48%	9,062,151	减少5944500股	0	9,062,151	不适用	0
汇添富基金管理股份有限公司—社保基金1103组合	其他	0.48%	9,022,400	增加9022400股	0	9,022,400	不适用	0
战略投资者或一般法人	无							

因配售新股成为前 10 名股东的情况			
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 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市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
香港中央结算有限公司	53,207,564	人民币普通股	53,207,564
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	23,221,200	人民币普通股	23,221,200
深圳市高新投集团有限公司	20,505,551	人民币普通股	20,505,551
上海闵行联合发展有限公司	15,691,337	人民币普通股	15,691,337
基本养老保险基金一零零三组合	10,192,200	人民币普通股	10,192,200
中国邮政储蓄银行股份有限公司－富国双债增强债券型证券投资基金	9,147,452	人民币普通股	9,147,452
交通银行股份有限公司－广发中证建设工程交易型开放式指数证券投资基金	9,062,151	人民币普通股	9,062,151
汇添富基金管理股份有限公司－社保基金 1103 组合	9,022,400	人民币普通股	9,022,400
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 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	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称 (全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
交通银行股份有限公司－广发中证建设工程交易型开放式指数证券投资基金	15,006,651	0.80%	1,755,500	0.09%	9,062,151	0.48%	1,132,100	0.06%

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期未发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
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	新增	0	0.00%	23,221,200	1.24%
中国邮政储蓄银行股份有限公司－富国双债增强债券型证券投资基金	新增	0	0.00%	9,147,452	0.49%
汇添富基金管理股份有限公司－社保基金1103组合	新增	0	0.00%	9,022,400	0.48%
全国社保基金一一六组合	退出	0	0.00%	0	0.00%
中国工商银行股份有限公司－海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	退出	0	0.00%	5,075,400	0.27%
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	退出	0	0.00%	2,904,800	0.16%

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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市特区建工集团有限公司	郑晓生	2019年12月25日	91440300MA5G0XRG33	一般经营项目是：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（具体项目另行申报）。 许可经营项目是：市政公用工程、建筑工程的设计、投资、施工、运维；建筑工程设备、新型材料、构件的生产经营；城市道路、桥梁、隧道管养；园林、绿化设施管养；棚户区改造；城市更新；土地开发；产业园区综合开发；建筑产业人才培养；新型建筑业投资经营管理；城市基础设施投资建设。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有*ST广田（证券代码 002482）825,211,720 股，持股比例 22%。			

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

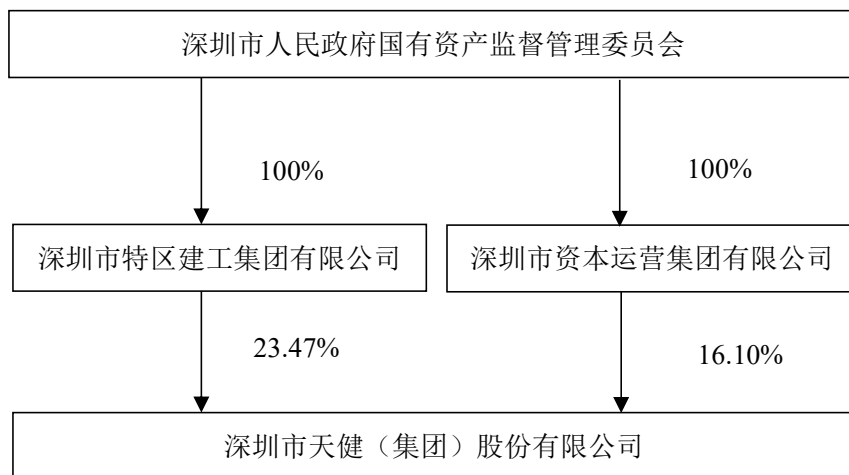
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	王勇健	2004年07月01日	K31728067	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有深圳市振业（集团）股份有限公司（简称“深振业”，代码 000006）21.93%股权 持有深圳市燃气集团股份有限公司（简称“深圳燃气”，代码 601139）40.1%股权 持有深圳能源集团股份有限公司（简称“深圳能源”，代码 000027）43.91%股权。			

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市资本运营集团有限公司	胡国斌	2007年06月22日	1,532,000 万元人民币	投资兴办实业；对投资及其相关的资产提供管理。

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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09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04月11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	46,060	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（如有）和应对措施	无								

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

公司已发行的可续期公司债券“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 8 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，公司已合理安排资金，按时足额支付了上述可续期公司债券的利息。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
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）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼	李联、夏姗姗	夏姗姗	18207672723
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）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域	陈子涵、钟钦方	钟钦方	15820267275
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	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼	李联、夏姗姗	夏姗姗	18207672723

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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）	250,000	250,000	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
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）	70,000	70,000	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
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	47,000	47,000	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

截止至 2023 年 12 月 31 日，天健集团的主体评级为 AA+。可续期公司债券因深圳市特区建工集团有限公司担保，债项评级为 AAA；中期票据因无机构担保，债项评级为 AA+。

6、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

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 2023 年度第三期超短期融资券	23 天健集 SCP003	012384046	2023 年 11 月 08 日	2023 年 11 月 08 日	2024 年 08 月 02 日	110,000	2.80%	一次性还本付息	银行间债券市场
深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	24 天健集 SCP001	012480544	2024 年 02 月 21 日	2024 年 02 月 21 日	2024 年 11 月 15 日	150,000	2.32%	一次性还本付息	银行间债券市场
深圳市天健（集团）股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	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
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	无								

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、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
深圳市天健（集团）股份有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域	陈子涵、钟钦方	钟钦方	15820267275
深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域	陈子涵、钟钦方	钟钦方	15820267275
深圳市天健（集团）股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼	李联、夏姗姗	夏姗姗	18207672723

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
深圳市天健（集团）股份有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	110,000	110,000	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	150,000	150,000	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是
深圳市天健（集团）股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	100,000	100,000	0	募集资金专项账户运作正常	不适用	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

截止至 2023 年 12 月 31 日，天健集团的主体评级为 AA+。可续期公司债券因深圳市特区建工集团有限公司担保，债项评级为 AAA；中期票据因无机构担保，债项评级为 AA+。

6、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、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、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	1.28	1.41	-9.22%
资产负债率	78.26%	79.67%	-1.41%
速动比率	0.70	0.65	7.69%
	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	139,310.84	193,475.51	-28.00%
EBITDA 全部债务比	15.07%	16.56%	-1.49%
利息保障倍数	3.26	4.05	-19.51%
现金利息保障倍数	10.50	-1.31	901.53%
EBITDA 利息保障倍数	3.96	4.54	-12.78%
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

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024年4月15日
审计机构名称	天职会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2024]29320号
注册会计师姓名	陈子涵、龙秀文

审计报告正文

深圳市天健（集团）股份有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称“天健集团”）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天健集团2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天健集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

（三）关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、房地产开发销售收入的确认与计量	
天健集团的销售毛利主要来自于房地产开发项目收入，2023年度天健集团财务报表所示营业收入269.99亿元，其中实现房地产开发项目收入103.40亿元，占营业收入总额的比例为38.30%。	我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：
由于营业收入是天健集团的关键业绩指标之一，且房地产开发业务系天健集团主要利润来源，可能存在天健集团管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认方式以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将天健集团房地	（1）了解并抽取样本测试与房产销售业务相关的关键控制措施，评估控制程序执行的有效性。
	（2）获取并检查项目竣工验收文件；对于本年确认的房产销售收入，选取样本，检查房产买卖合同并查验其真实性；检查原始收款凭证或银行按揭手续办理情况凭据，判断是否已收讫全款；检查入伙通知书或其他房产交付支持性文

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>产开发项目的收入确认确定为关键审计事项。</p> <p>有关房地产开发销售收入的会计政策及详情详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（二十六）收入所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”（四十六）营业收入。</p>	<p>件，以评价房产销售收入是否已达到公司相关会计政策规定的收入确认条件。</p> <p>（3）获取并检查资产负债表日前及日后的房产交付支持性文件或者视同交付文件，评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。</p>
2、存货可变现净值的评估	
<p>截止 2023 年 12 月 31 日，天健集团开发成本、开发产品（以下统称“存货”）总金额存货账面价值 262.02 亿元，占资产总额的比例为 37.71%；该等存货按成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值，在评估存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最佳估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货是公司的重要资产，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对天健集团存货的可变现净值评估识别为关键审计事项。</p> <p>详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（十二）存货所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”（八）存货。</p>	<p>我们针对存货可变现净值的评估执行的主要程序如下：</p> <p>（1）我们将评价管理层编制预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算，并将截止 2023 年 12 月 31 日已发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；</p> <p>（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和天健集团的销售预算计划进行比较；</p> <p>（4）利用第三方专家的工作成果，评价第三方专家的胜任能力、客观性，复核、评价第三方专家估值所采用的原始数据、关键估计和假设、关键参数及估值计算过程的恰当性、合理性。</p>

（四）其他信息

天健集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

（五）管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天健集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天健集团的财务报告过程。

（六）注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天健集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天健集团不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就天健集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中国·北京
二〇二四年四月十五日

中国注册会计师
陈子涵
(项目合伙人) : _____

中国注册会计师: 龙秀文

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	1,584,940,644.88	4,020,630,571.24	六、（二十四）
△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	916,973,378.36	916,978,782.68	六、（二十五）
应付账款	18,649,984,687.26	17,865,277,331.83	六、（二十六）
预收款项	45,646,772.18	42,157,367.99	六、（二十七）
合同负债	11,402,892,249.06	9,686,171,896.73	六、（二十八）
△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	789,276,681.39	849,445,502.64	六、（二十九）
应交税费	1,110,115,702.68	1,116,115,916.50	六、（三十）
其他应付款	1,852,208,312.97	1,851,688,618.69	六、（三十一）
其中：应付利息			
应付股利	4,060,906.37		六、（三十一）
△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	5,577,506,672.87	3,261,399,849.39	六、（三十二）
其他流动负债	3,584,209,770.43	3,482,804,915.15	六、（三十三）
流动负债合计	45,513,754,872.08	43,092,670,752.84	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	6,805,771,108.69	10,061,166,940.34	六、（三十四）
应付债券	1,490,700,000.00	1,499,600,000.00	六、（三十五）
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	269,385,197.87	332,754,449.88	六、（三十六）
长期应付款	8,301,183.24	6,571,517.56	六、（三十七）
长期应付职工薪酬			
预计负债	13,000,000.00	5,652,665.63	六、（三十八）
递延收益	43,551,237.23	5,476,240.41	六、（三十九）
递延所得税负债	226,965,460.31	206,827,169.06	六、（二十一）
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,857,674,187.34	12,118,048,982.88	
负 债 合 计	54,371,429,059.42	55,210,719,735.72	
所有者权益			
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	六、（四十）
其他权益工具	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26	六、（四十一）
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	六、（四十二）
减：库存股			
其他综合收益	279,723,170.58	201,073,256.46	六、（四十三）
专项储备			
盈余公积	934,272,717.00	934,272,717.00	六、（四十四）
△一般风险准备			
未分配利润	6,734,336,719.87	5,950,156,501.09	六、（四十五）
归属于母公司所有者权益合计	14,576,102,780.16	13,713,933,024.62	
少数股东权益	528,864,466.95	373,971,385.72	
所有者权益合计	15,104,967,247.11	14,087,904,410.34	
负债及所有者权益合计	69,476,396,306.53	69,298,624,146.06	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

合并利润表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：
元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	26,999,299,212.99	26,463,994,191.01	
其中：营业收入	26,999,299,212.99	26,463,994,191.01	六、（四十六）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	25,040,909,739.06	23,020,384,036.21	
其中：营业成本	23,056,841,743.90	21,078,030,233.08	六、（四十六）
△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	256,343,397.63	348,212,300.48	六、（四十七）
销售费用	220,873,060.16	181,055,502.62	六、（四十八）
管理费用	519,289,807.54	508,440,362.71	六、（四十九）
研发费用	745,072,886.08	526,733,196.30	六、（五十）
财务费用	242,488,843.75	377,912,441.02	六、（五十一）
其中：利息费用	322,154,556.71	455,120,671.30	六、（五十一）
利息收入	100,710,104.22	96,921,157.42	六、（五十一）
加：其他收益	24,314,074.27	24,282,891.64	六、（五十二）
投资收益（损失以“-”号填列）	57,151,411.27	54,862,600.94	六、（五十三）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,922,113.57	41,363,588.84	六、（五十三）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△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）	-	4,569,033.98	六、（五十四）
信用减值损失（损失以“-”号填列）	42,448,282.42	-66,683,505.74	六、（五十五）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-195,527,260.17	-654,566,234.28	六、（五十六）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	21,828,043.97	26,925.76	六、（五十七）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,908,604,025.69	2,806,101,867.10	
加：营业外收入	110,650,833.55	12,927,119.50	六、（五十八）
减：营业外支出	24,023,064.76	5,230,058.53	六、（五十九）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,995,231,794.48	2,813,798,928.07	
减：所得税费用	489,825,063.06	841,093,556.92	六、（六十）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,505,406,731.42	1,972,705,371.15	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,505,406,731.42	1,972,705,371.15	
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）	1,517,014,757.66	1,951,844,361.82	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-11,608,026.24	20,861,009.33	
六、其他综合收益的税后净额	78,649,914.12	-194,429,364.67	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	78,649,914.12	-194,429,364.67	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	78,992,832.63	-192,621,297.13	
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	78,992,832.63	-192,621,297.13	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-342,918.51	-1,808,067.54	
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	-342,918.51	-1,808,067.54	
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	1,584,056,645.54	1,778,276,006.48	
归属母公司所有者的综合收益总额	1,595,664,671.78	1,757,414,997.15	
归属于少数股东的综合收益总额	-11,608,026.24	20,861,009.33	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	0.7397	0.9724	
（二）稀释每股收益（元/股）	0.7397	0.9724	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

合并现金流量表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	28,774,243,182.08	22,686,690,629.59	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△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	20,892,844.63	496,316,400.10	
收到其他与经营活动有关的现金	390,988,406.56	935,637,594.65	六、（六十二）
经营活动现金流入小计	29,186,124,433.27	24,118,644,624.34	
购买商品、接受劳务支付的现金	16,573,660,549.48	20,125,620,220.62	
△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	2,795,208,651.30	2,376,620,939.04	
支付的各项税费	2,037,938,427.47	2,241,310,519.44	
支付其他与经营活动有关的现金	682,090,342.56	829,690,252.18	六、（六十二）
经营活动现金流出小计	22,088,897,970.81	25,573,241,931.28	
经营活动产生的现金流量净额	7,097,226,462.46	-1,454,597,306.94	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	16,197,665.28	5,500,000.00	
取得投资收益收到的现金	21,508,657.53	28,608,803.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	98,982,815.80	149,041.78	
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	136,689,138.61	34,257,844.79	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,009,052.86	715,934,267.54	
投资支付的现金		28,900,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44,932,879.97	205,723,729.94	
支付其他与投资活动有关的现金	504,375,000.00		六、（六十二）
投资活动现金流出小计	629,316,932.83	950,557,997.48	
投资活动产生的现金流量净额	-492,627,794.22	-916,300,152.69	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	764,900,000.00	124,145,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	65,600,000.00	124,145,000.00	
取得借款收到的现金	9,534,550,512.91	18,819,677,895.87	
收到其他与筹资活动有关的现金		780,515,700.00	六、（六十二）
筹资活动现金流入小计	10,299,450,512.91	19,724,338,595.87	
偿还债务支付的现金	13,053,600,000.00	14,391,975,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,477,365,253.10	1,590,334,197.56	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	18,881,890.73	13,484,038.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	823,823,547.95	84,906,961.57	六、（六十二）
筹资活动现金流出小计	15,354,788,801.05	16,067,216,159.13	
筹资活动产生的现金流量净额	-5,055,338,288.14	3,657,122,436.74	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	1,549,260,380.10	1,286,224,977.11	六、（六十三）
加：期初现金及现金等价物的余额	9,097,285,088.73	7,811,060,111.62	六、（六十三）
六、期末现金及现金等价物余额	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73	六、（六十三）

法定代表人：
法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	本期金额													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、上年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,562,951,153.81			201,073,256.46			934,272,717.00		5,950,156,501.09		13,713,933,024.62	373,971,385.72	14,087,904,410.34
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年年初余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,562,951,153.81			201,073,256.46			934,272,717.00		5,950,156,501.09		13,713,933,024.62	373,971,385.72	14,087,904,410.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			990,566.04		-1,650,943.40			78,649,914.12					784,180,218.78		862,169,755.54	154,893,081.23	1,017,062,836.77
（一）综合收益总额								78,649,914.12					1,517,014,757.66		1,595,664,671.78	-11,608,026.24	1,584,056,645.54
（二）所有者投入和减少资本			990,566.04		-1,650,943.40										-660,377.36	185,382,998.20	184,722,620.84
1.所有者投入的普通股																65,600,000.00	65,600,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本			699,339,622.64												699,339,622.64		699,339,622.64
3.股份支付计入所有者权益的金额																	
4.其他			-698,349,056.60		-1,650,943.40										-700,000,000.00	119,782,998.20	-580,217,001.80
（三）利润分配													-732,834,538.88		-732,834,538.88	-18,881,890.73	-751,716,429.61
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	-18,881,890.73	-616,816,429.61
4.其他													-134,900,000.00		-134,900,000.00		-134,900,000.00
（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.本年提取																	
2.本年使用																	
（六）其他																	
四、本年年末余额	1,868,545,434.00		3,197,924,528.30		1,561,300,210.41			279,723,170.58			934,272,717.00		6,734,336,719.87		14,576,102,780.16	528,864,466.95	15,104,967,247.11

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位:元

项 目	上期金额													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、上年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,557,942,254.31		395,502,621.13		934,272,717.00		4,752,176,551.08		12,705,373,539.78	121,147,627.64	12,826,521,167.42
加：会计政策变更											-2,344,418.58		-2,344,418.58	-12,516.47	-2,356,935.05
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,557,942,254.31		395,502,621.13		934,272,717.00		4,749,832,132.50		12,703,029,121.20	121,135,111.17	12,824,164,232.37
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,008,899.50		-194,429,364.67				1,200,324,368.59		1,010,903,903.42	252,836,274.55	1,263,740,177.97
（一）综合收益总额							-194,429,364.67				1,951,844,361.82		1,757,414,997.15	20,861,009.33	1,778,276,006.48
（二）所有者投入和减少资本					5,008,899.50								5,008,899.50	245,459,303.52	250,468,203.02
1.所有者投入的普通股														245,459,303.52	245,459,303.52
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					5,008,899.50								5,008,899.50		5,008,899.50
（三）利润分配											-751,519,993.23		-751,519,993.23	-13,484,038.30	-765,004,031.53
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											-616,619,993.23		-616,619,993.23	-13,484,038.30	-630,104,031.53
4.其他											-134,900,000.00		-134,900,000.00		-134,900,000.00
（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）专项储备提取和使用															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,562,951,153.81		201,073,256.46		934,272,717.00		5,950,156,501.09		13,713,933,024.62	373,971,385.72	14,087,904,410.34

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

资产负债表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：
元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	6,056,356,361.91	5,995,655,804.45	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	253,821,552.18	507,812,399.21	十七、（一）
应收款项融资			
预付款项	470,428.70	1,678,571.88	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	15,922,533,960.94	25,741,024,802.44	十七、（二）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	807,321,646.33	283,772,463.93	
合同资产	11,922,132.37	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	12,726,312.41	22,938,148.90	
流动资产合计	23,065,152,394.84	32,560,373,973.13	
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			
长期股权投资	4,368,086,320.10	4,289,807,162.51	十七、（三）
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	59,776,830.93	63,367,901.68	
固定资产	5,039,892.10	5,325,127.17	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	17,359,064.12	7,013,788.59	
无形资产	5,616,253.93	6,164,924.19	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	17,110,189.51	7,434,015.99	
递延所得税资产	100,241,249.47	64,351,738.49	
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,573,229,800.16	4,443,464,658.62	
资 产 总 计	27,638,382,195.00	37,003,838,631.75	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

资产负债表（续）

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：
元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	401,022,222.22	1,791,018,346.21	
△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			
应付账款	54,185,112.41	110,937,443.23	
预收款项		669,850.95	
合同负债	3,809,148.80	2,031,082.40	
△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	108,650,799.28	89,681,284.76	
应交税费	6,397,033.60	4,486,609.49	
其他应付款	8,216,620,134.36	15,601,466,519.93	
其中：应付利息			
应付股利			
△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	1,921,103,080.88	1,185,371,353.21	
其他流动负债	2,626,867,227.88	2,611,049,444.44	
流动负债合计	13,338,654,759.43	21,396,711,934.62	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	2,374,203,134.40	3,852,479,691.75	
应付债券	1,490,700,000.00	1,499,600,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	10,381,955.43	5,367,150.83	
长期应付款	435,698.69	415,745.69	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	41,659,223.70	4,525,908.45	
递延所得税负债	4,339,766.03	1,753,447.15	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,921,719,778.25	5,364,141,943.87	
负 债 合 计	17,260,374,537.68	26,760,853,878.49	
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	
△一般风险准备			
未分配利润	2,780,846,493.65	2,645,163,212.23	
所有者权益合计	10,378,007,657.32	10,242,984,753.26	
负债及所有者权益合计	27,638,382,195.00	37,003,838,631.75	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

利润表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：
元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	99,887,550.87	122,063,135.93	
其中：营业收入	99,887,550.87	122,063,135.93	十七、（四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	172,124,761.85	170,358,127.37	
其中：营业成本	78,728,454.32	100,299,019.91	十七、（四）
△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	1,955,450.44	4,294,690.09	
销售费用	704,887.31		
管理费用	121,817,835.71	105,207,028.68	
研发费用	1,158,597.81	14,153.41	十七、（五）
财务费用	-32,240,463.74	-39,456,764.72	
其中：利息费用	3,077,300.88	14,488,783.37	
利息收入	35,540,640.19	54,229,088.35	
加：其他收益	8,410,519.04	4,186,675.96	
投资收益（损失以“-”号填列）	839,265,837.21	188,495,831.72	十七、（六）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	45,084,957.59	40,886,673.63	十七、（六）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	67,073,700.33	-27,870,247.02	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-13,331.04	-12,564.73	
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	842,499,514.56	116,504,704.49	
加：营业外收入	21,780.38	3,980.95	
减：营业外支出	3,544,793.37	535,242.57	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	838,976,501.57	115,973,442.87	
减：所得税费用	-29,541,318.73	-29,668,724.06	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	868,517,820.30	145,642,166.93	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	868,517,820.30	145,642,166.93	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、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			
（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			
七、综合收益总额	868,517,820.30	145,642,166.93	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

现金流量表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	440,950,110.08	81,662,793.38	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△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		8,174,283.09	
收到其他与经营活动有关的现金	2,884,486,729.18	733,790,639.73	
经营活动现金流入小计	3,325,436,839.26	823,627,716.20	
购买商品、接受劳务支付的现金	553,177,157.27	247,886,340.05	
△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	172,016,523.68	120,233,749.97	
支付的各项税费	8,962,403.04	4,719,921.88	
支付其他与经营活动有关的现金	35,046,661.53	635,028,400.27	
经营活动现金流出小计	769,202,745.52	1,007,868,412.17	
经营活动产生的现金流量净额	2,556,234,093.74	-184,240,695.97	
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	756,430,709.88	162,718,950.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,200.00		
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	756,468,909.88	162,718,950.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,669,092.26	7,429,851.12	
投资支付的现金	41,900,000.00	236,900,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	44,569,092.26	244,329,851.12	
投资活动产生的现金流量净额	711,899,817.62	-81,610,901.12	
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		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	4,637,782,642.65	10,551,076,918.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	5,337,082,642.65	10,551,076,918.00	
偿还债务支付的现金	6,784,300,000.00	7,914,416,454.50	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,046,461,364.03	1,427,648,655.87	
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	708,070,023.31	2,007,440.03	
筹资活动现金流出小计	8,538,831,387.34	9,344,072,550.40	
筹资活动产生的现金流量净额	-3,201,748,744.69	1,207,004,367.60	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	66,385,166.67	941,152,770.51	
加：期初现金及现金等价物的余额	5,989,111,100.04	5,047,958,329.53	
六、期末现金及现金等价物余额	6,055,496,266.71	5,989,111,100.04	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

所有者权益变动表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司
位：元

2023 年度

金额单

项 目	本期金额											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		2,645,163,212.23	10,242,984,753.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		2,645,163,212.23	10,242,984,753.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			990,566.04		-1,650,943.40						135,683,281.42	135,022,904.06
（一）综合收益总额											868,517,820.30	868,517,820.30
（二）所有者投入和减少资本			990,566.04		-1,650,943.40							-660,377.36
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本			699,339,622.64									699,339,622.64
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他			-698,349,056.60		-1,650,943.40							-700,000,000.00
（三）利润分配											-732,834,538.88	-732,834,538.88
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
4.其他											-134,900,000.00	-134,900,000.00
（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）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,868,545,434.00		3,197,924,528.30		1,596,418,484.37				934,272,717.00		2,780,846,493.65	10,378,007,657.32

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

所有者权益变动表(续)

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	上期金额											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		3,251,008,183.19	10,848,829,724.22
加：会计政策变更											32,855.33	32,855.33
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		3,251,041,038.52	10,848,862,579.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-605,877,826.29	-605,877,826.29
（一）综合收益总额											145,642,166.93	145,642,166.93
（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											-751,519,993.22	-751,519,993.22
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
4.其他											-134,900,000.00	-134,900,000.00
（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）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		2,645,163,212.23	10,242,984,753.26

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

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。

本财务报告业经公司 2024 年 4 月 15 日第九届第十五次董事会批准报出。

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”。

二、财务报表的编制基础

（一）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。

（二）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。

三、重要会计政策及会计估计

（一）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》（2023年修订）的列报和披露要求。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

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。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

涉及重要标准判断的披露事项	建议的重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账准备金额大于人民币3000万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	应收款项坏账准备收回或转回金额大于人民币3000万元
重要的应收款项坏账准备核销	应收款项坏账准备单笔核销金额大于人民币3000万元
重要的合同资产减值准备收回或转回	合同资产减值准备收回或转回金额大于人民币3000万元
重要的在建工程	单项在建工程预算金额大于人民币10000万元且年初或年末账面余额大于人民币5000万元
账龄超过1年的重要应付账款、其他应付款及合同负债	账龄超过1年且年末账面余额大于人民币5000万元
处置的重要子公司	处置子公司资产规模占本集团合并财务报表资产总额比例大于1%
存在重要少数股东权益的子公司	少数股东权益金额大于人民币1亿元
重要的合营企业和联营企业	对联营企业或合营企业长期股权投资账面余额大于人民币1亿元

（六）企业合并

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。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司会进行重新评估。

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。

(八) 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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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	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

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

组合 1

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

组合 2

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	20.00
2-3年	50.00

3年以上	100.00
3)合同资产——按预期信用损失率计提坏账准备	
账龄	预期信用损失率(%)
按组合计提坏账准备	0.30

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。

(十二) 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.存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4.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。

5.存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

(十三) 持有待售的非流动资产或处置组

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢

复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（十四）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。

(十五) 投资性房地产

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。

（十六）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2.各类固定资产的折旧方法

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	19.00
电子设备及其他	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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。

（二十）无形资产

本公司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。

1.使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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。

4. 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。

（二十一）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。

（二十二）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。

（二十三）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 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。

3. 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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）收入

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。

（二十七）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。

（二十八）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。

（二十九）合同资产、合同负债

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。

（三十）递延所得税资产和递延所得税负债

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。

（三十一）租赁

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。

(三十二)分部报告

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经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1.该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2.管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3.能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(三十三)其他重要的会计政策和会计估计

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）。

四、税项

（一）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%
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%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

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%
深圳市光明建工设计有限公司	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%
深圳市深汕建工集团有限公司	20%
广东深汕建设有限公司	20%
深圳市深汕特别合作区天创建材有限公司	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%
深圳壹创科技工程管理有限公司	20%
深圳壹创国际建筑工程咨询管理有限公司	20%
深圳市全达市政工程设计有限公司	20%
万创管理咨询（深圳）合伙企业（有限合伙）	20%
深圳壹创国际工程造价咨询有限公司	20%
深圳市政集团有限公司(原深圳市市政工程总公司)	15%
深圳市特区建工能源建设集团有限公司（原深圳市天健坪山建设工程有限公司）	15%
深圳市粤通建设工程有限公司	15%
深圳壹创国际设计股份有限公司	15%
深圳市水务技术有限公司	15%

（二）重要税收优惠政策及其依据

1、根据财政部、税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 12 号)和《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 8 号)规定,自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 12.5%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。以及《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号),自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,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 2.5%)。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、深圳壹创科技工程管理有限公司、深圳壹创国际工程造价咨询有限公司等共计 26 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%的高新企业,享受企业所得税优惠税率。子公司深圳市政集团有限公司、深圳市特区建工能源建设集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司、深圳壹创国际设计股份有限公司和深圳市水务技术有限公司适用上述政策。

深圳市政集团有限公司于 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。深圳市特区建工能源建设集团有限公司于 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;深圳市粤通建设工程有限公司于 2023 年 11 月 15 日高新技术企业证书批准通过,证书编号:GR202344205087,有效期 3 年;深圳壹创国际设计股份有限公司于 2022 年 12 月 9 日高新技术企业证书批准通过,证书编号:GR202244205214,有效期 3 年;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。以上 5 家公司按照税法规定,2023 年度执行 15%的优惠企业所得税率。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022)31 号)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定,根据累积影响数,调整财务报表相关项目金额。此项会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生	2022 年 12 月 31 日/2022 年度合并报表项目 递延所得税资产	92,917,511.52

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定	递延所得税负债	93,234,452.07
	未分配利润	-340,855.11
	少数股东权益	23,914.56
	所得税费用	-2,039,994.50
	净利润	2,039,994.50
	少数股东损益	36,431.03
	2022年12月31日/2022年度母公司报表项目	
	递延所得税资产	1,878,822.13
	递延所得税负债	1,753,447.15
	未分配利润	125,374.98
	所得税费用	-92,519.65
	净利润	92,519.65

（二）会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

（三）前期会计差错更正

本公司报告期内未发生重大的会计差错更正。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2023年1月1日，期末指2023年12月31日，上期指2022年度，本期指2023年度。

（一）货币资金

1.分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	85,335.61	140,408.11
银行存款	10,646,460,133.22	9,097,144,680.62
其他货币资金	71,728,049.75	120,430,891.62
合计	<u>10,718,273,518.58</u>	<u>9,217,715,980.35</u>

其中：存放在境外的款项总额

2.期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项71,728,049.75元。

3.其他说明

其他货币资金中含资金冻结53,205,448.64元，被质押定期存单10,000,000.00元，不得随意

支取的保证金8,522,601.11元，使用均受限。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
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：权益工具投资	10,838,772.37	10,838,772.37	
其他		22,408,657.53	
<u>合计</u>	<u>10,838,772.37</u>	<u>33,247,429.90</u>	

(三) 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,850,000.00	45,937,648.91
<u>合计</u>	<u>3,850,000.00</u>	<u>45,937,648.91</u>

2. 报告期各期末无已质押的应收票据。

3. 期末已背书或贴现且在资产负债表日但尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	33,741,118.92	
<u>合计</u>	<u>33,741,118.92</u>	

4. 报告期各期末无因出票人未履约而将其转应收账款的情况。

(四) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	1,271,065,232.88	1,496,694,623.53
1-2年(含2年)	588,190,433.12	658,584,298.96
2-3年(含3年)	624,224,580.01	402,462,911.11
3年以上	1,011,922,698.46	1,196,899,963.57
<u>合计</u>	<u>3,495,402,944.47</u>	<u>3,754,641,797.17</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	196,502,156.33	5.62	152,239,792.11	77.47	44,262,364.22

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	3,298,900,788.14	94.38	464,807,393.88	14.09	2,834,093,394.26
其中:按预期信用损失简化模型 计提坏账准备的应收款项	3,298,900,788.14	94.38	464,807,393.88	14.09	2,834,093,394.26
组合 1:	3,135,589,178.29	89.71	415,910,809.62	13.26	2,719,678,368.67
组合 2:	163,311,609.85	4.67	48,896,584.26	29.94	114,415,025.59
合计	<u>3,495,402,944.47</u>	<u>100.00</u>	<u>617,047,185.99</u>	<u>17.65</u>	<u>2,878,355,758.48</u>

(续):

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	164,425,579.46	4.38	119,146,731.40	72.46	45,278,848.06
按组合计提坏账准备	3,590,216,217.71	95.62	459,182,693.76	12.79	3,131,033,523.95
其中:按预期信用损失简化模型 计提坏账准备的应收款项	3,590,216,217.71	95.62	459,182,693.76	12.79	3,131,033,523.95
组合 1:	3,590,216,217.71	95.62	459,182,693.76	12.79	3,131,033,523.95
组合 2:					
合计	<u>3,754,641,797.17</u>	<u>100.00</u>	<u>578,329,425.16</u>	<u>15.40</u>	<u>3,176,312,372.01</u>

按单项计提坏账准备:

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	142,609,151.77	98,346,787.55	68.96	预计难以收回
项目设计费	38,831,319.39	38,831,319.39	100.00	预计难以收回
混凝土销售款	4,409,022.55	4,409,022.55	100.00	预计难以收回
涂料产品销售款	3,114,742.62	3,114,742.62	100.00	预计难以收回
其他	7,537,920.00	7,537,920.00	100.00	预计难以收回
合计	<u>196,502,156.33</u>	<u>152,239,792.11</u>	<u>77.47</u>	

按组合计提坏账准备:

组合1计提项目: 账龄分析法

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,186,633,266.98	59,331,663.38	5
1-2年(含2年)	501,956,971.19	50,195,697.16	10

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
2-3年(含3年)	553,662,859.55	83,049,428.93	15
3年以上	893,336,080.57	223,334,020.15	25
合计	<u>3,135,589,178.29</u>	<u>415,910,809.62</u>	<u>13.26</u>

组合2计提项目：账龄分析法

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	74,682,247.83	3,866,720.52	5
1-2年(含2年)	28,471,264.72	5,694,252.94	20
2-3年(含3年)	41,644,973.00	20,822,486.50	50
3年以上	18,513,124.30	18,513,124.30	100
合计	<u>163,311,609.85</u>	<u>48,896,584.26</u>	<u>29.94</u>

3.坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按单项计提坏账准备	119,146,731.40		5,466,458.68	38,559,519.39	152,239,792.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	459,182,693.76	24,537,987.12	67,809,871.26	48,896,584.26	464,807,393.88
合计	<u>578,329,425.16</u>	<u>24,537,987.12</u>	<u>73,276,329.94</u>	<u>87,456,103.65</u>	<u>617,047,185.99</u>

4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合同资产 期末余额	占应收账款和合同资产 期末余额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
第一名	39,520,297.59	1,340,358,728.89	1,379,879,026.48	7.24	7,466,391.47
第二名	40,422,545.45	1,267,011,327.31	1,307,433,872.76	6.86	6,954,266.36
第三名	136,380,049.66	662,613,000.13	798,993,049.79	4.19	24,444,846.15
第四名	192,169,740.73	389,920,711.96	582,090,452.69	3.05	35,795,579.16
第五名	4,819,639.36	576,782,566.53	581,602,205.89	3.05	1,971,329.66
合计	<u>413,312,272.79</u>	<u>4,236,686,334.82</u>	<u>4,649,998,607.61</u>	<u>24.39</u>	<u>76,632,412.80</u>

(五) 合同资产

1.合同资产情况

项目	期末数		账面价值
	账面余额	减值准备	
建造合同	15,568,813,484.92	46,706,440.45	15,522,107,044.47
合计	<u>15,568,813,484.92</u>	<u>46,706,440.45</u>	<u>15,522,107,044.47</u>

(续):

项目	期初数		账面价值
	账面余额	减值准备	
建造合同	13,461,349,347.39	40,384,189.70	13,420,965,157.69
合计	<u>13,461,349,347.39</u>	<u>40,384,189.70</u>	<u>13,420,965,157.69</u>

2.按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	计提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	15,568,813,484.92	100.00	46,706,440.45	0.30			15,522,107,044.47
其中:按预期信用损失率计提坏账准备的合同资产	15,568,813,484.92	100.00	46,706,440.45	0.30			15,522,107,044.47
合计	<u>15,568,813,484.92</u>	<u>100.00</u>	<u>46,706,440.45</u>	<u>0.30</u>			<u>15,522,107,044.47</u>

(续):

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	13,461,349,347.39	100.00	40,384,189.70	0.30			13,420,965,157.69
其中:按预期信用损失率计提坏账准备的合同资产	13,461,349,347.39	100.00	40,384,189.70	0.30			13,420,965,157.69
合计	<u>13,461,349,347.39</u>	<u>100.00</u>	<u>40,384,189.70</u>	<u>0.30</u>			<u>13,420,965,157.69</u>

3.本期合同资产计提坏账准备情况

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
合同资产	6,322,250.75			合同资产余额增加
合计	<u>6,322,250.75</u>			

(六) 预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	220,486,054.15	87.75	216,679,331.93	80.95
1-2年 (含2年)	15,607,621.76	6.21	31,517,525.41	11.78
2-3年 (含3年)	6,421,349.00	2.56	9,866,270.07	3.69
3年以上	8,740,330.01	3.48	9,596,345.06	3.58
合计	<u>251,255,354.92</u>	<u>100.00</u>	<u>267,659,472.47</u>	<u>100.00</u>

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
第一名	10,919,258.82	4.35
第二名	10,095,224.87	4.02
第三名	9,525,990.63	3.79
第四名	9,017,175.89	3.59
第五名	7,306,875.29	2.91
合计	<u>46,864,525.50</u>	<u>18.66</u>

(七) 其他应收款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	815,110,423.08	715,153,298.58
合计	<u>815,110,423.08</u>	<u>715,153,298.58</u>

2.其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内 (含1年)	312,803,847.51	468,127,397.31
1-2年 (含2年)	415,192,131.67	148,556,386.19
2-3年 (含3年)	57,037,862.11	52,057,127.12
3年以上	108,359,662.22	115,119,692.98
合计	<u>893,393,503.51</u>	<u>783,860,603.60</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
外部单位往来款	172,454,114.35	125,562,371.77

保证金及押金	620,100,093.15	569,086,568.21
员工备用金借款	1,841,724.59	1,848,469.87
物业专项维修资金	72,028,869.53	75,629,089.42
其他	26,968,701.89	11,734,104.33
合计	<u>893,393,503.51</u>	<u>783,860,603.60</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	41,546,803.81	4.65	41,546,803.81	100.00	
按组合计提坏账准备	851,846,699.70	95.35	36,736,276.62	4.31	815,110,423.08
合计	<u>893,393,503.51</u>	<u>100.00</u>	<u>78,283,080.43</u>	<u>8.76</u>	<u>815,110,423.08</u>

(续):

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	41,144,476.12	5.25	41,144,476.12	100.00	
按组合计提坏账准备	742,716,127.48	94.75	27,562,828.90	3.71	715,153,298.58
合计	<u>783,860,603.60</u>	<u>100.00</u>	<u>68,707,305.02</u>	<u>8.77</u>	<u>715,153,298.58</u>

1) 按单项计提坏账准备:

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	30,851,063.83	30,851,063.83	100.00	预计无法收回
其他	10,695,739.98	10,695,739.98	100.00	预计无法收回
合计	<u>41,546,803.81</u>	<u>41,546,803.81</u>	<u>100.00</u>	--

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收押金保证金组合	620,100,093.15		
账龄组合	231,746,606.55		
其中: 1年以内	87,227,553.24	4,355,246.80	5
1-2年	13,658,719.05	1,371,194.50	10
2-3年	43,407,601.39	6,724,693.01	15.49
3年以上	87,452,732.87	24,285,142.31	27.77

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合计	<u>851,846,699.70</u>	<u>36,736,276.62</u>	<u>4.31</u>

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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	27,562,828.90		41,144,476.12	68,707,305.02
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	5,887,732.71		402,327.69	6,290,060.40
本期转回				
本期转销				
本期核销	325,458.50			325,458.50
其他变动	3,611,173.51			3,611,173.51
<u>2023 年 12 月 31 日余额</u>	<u>36,736,276.62</u>		<u>41,546,803.81</u>	<u>78,283,080.43</u>

(5) 公司本期实际核销的其他应收款金额为325,458.50元。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款 总额的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	370,000,000.00	41.42	保证金及押金	1-2 年	
第二名	27,440,000.00	3.07	保证金及押金	1-2 年	
第三名	26,000,000.00	2.91	保证金及押金	1-2 年	
第四名	9,345,113.82	1.05	往来款	3 年以上	2,336,278.46
第五名	8,739,860.00	0.98	往来款	2-3 年	1,310,979.00
合计	<u>441,524,973.82</u>	<u>49.43</u>			<u>3,647,257.46</u>

(八) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	18,265,482,474.70	79,179,095.64	18,186,303,379.06

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	8,998,665,768.41	982,471,322.00	8,016,194,446.41
原材料	7,102,988.73		7,102,988.73
库存商品	48,135,744.38		48,135,744.38
周转材料	239,463.38		239,463.38
其他	188,626,916.63		188,626,916.63
合计	<u>27,508,253,356.23</u>	<u>1,061,650,417.64</u>	<u>26,446,602,938.59</u>

(续):

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	22,790,124,666.34	79,179,095.64	22,710,945,570.70
开发产品	10,775,418,841.90	839,953,004.47	9,935,465,837.43
原材料	19,977,570.01		19,977,570.01
库存商品	65,647,032.79		65,647,032.79
周转材料	13,517.86		13,517.86
其他	96,424,776.04		96,424,776.04
合计	<u>33,747,606,404.94</u>	<u>919,132,100.11</u>	<u>32,828,474,304.83</u>

于2023年12月31日，上述存货中用于借款抵押的存货账面价值为人民币238,581,250.41元，详见本附注（二十三）。

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

(1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		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 [注 1]	839,953,004.47	153,446,910.02	25,306,689.95	36,235,282.44		982,471,322.00
合计	<u>919,132,100.11</u>	<u>153,446,910.02</u>	<u>25,306,689.95</u>	<u>36,235,282.44</u>		<u>1,061,650,417.64</u>

注1：本公司之子公司持有开发产品南宁天健西班牙小镇、南宁天健领航大厦、南宁天健国际公馆、南宁天健世纪花园等项目，共计9个完工项目于本年末合计计提存货跌价准备计人民币153,446,910.02元；南宁天健领航大厦、南宁天健世纪花园、南宁天健城等项目本期实现收入而转销跌价准备计人民币36,235,282.44元。

3.借款费用资本化情况

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为1,183,756,121.53元，各项目资本化金额如下：

项目	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
广州天玺花园	42,146,414.46		7,374,468.49	34,771,945.97
广州增城东玥台	55,747,856.34		10,331,087.14	45,416,769.20
广州天健上城阳光花园	947,731.96			947,731.96
广州天健汇	24,967.31		24,967.31	
广州云山府项目	90,563,630.22		17,720,091.81	72,843,538.41
南宁天健城一期	16,839,605.03		1,698,096.69	15,141,508.34
南宁天健城二期	186,673,568.21		38,219,882.19	148,453,686.02
南宁天健和府项目	61,178,898.51		4,171,925.47	57,006,973.04
南宁天健世纪花园	948,009.95			948,009.95
南宁天健西班牙小镇	8,893,930.05		10,914.07	8,883,015.98
南宁天健领航大厦	2,570,091.98		29,702.73	2,540,389.25
惠州天健阳光花园二期	30,568,507.40		2,430,278.27	28,138,229.13
苏州山棠春晓别墅	27,285,028.88		11,331,437.86	15,953,591.02
苏州清枫和苑	24,704,445.74		13,282,124.49	11,422,321.25
吴江清风和景雅苑	77,000,080.54		28,151,106.85	48,848,973.69
上海天健萃园	132,921.87			132,921.87
上海天健浦荟大楼	36,478.50			36,478.50
东莞天健阅江来	8,284,968.95		518,964.44	7,766,004.51
阳光天健城	155,533.80			155,533.80
长沙芙蓉盛世三期南区	17,328,241.70		1,213,202.26	16,115,039.44
长沙芙蓉盛世二期	1,187,158.27		46,099.66	1,141,058.61
长沙云麓府项目	13,733,387.14	9,852,312.86	13,991,132.56	9,594,567.44
天健天骄南苑	7,894,223.51		583,623.76	7,310,599.75
天健天骄北庐	62,338,126.56		19,787,349.24	42,550,777.32
深圳天健公馆	4,012,442.98			4,012,442.98
天健天骄西筑	23,894,895.60	185,490.36	19,531,914.75	4,548,471.21
深圳天健悦桂府	51,497,038.11		48,063,762.78	3,433,275.33
深圳天健悦湾府	146,261,898.78	86,601,057.50		232,862,956.28
碧海花园棚户区改造项目	6,407,059.88	15,050,783.27		21,457,843.15
成都麓湖天境	11,445,460.76	9,293,306.35		20,738,767.11

项目	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
深圳天健和瑞府	18,962,990.86	43,155,652.52		62,118,643.38
深圳天健和悦府	31,704,936.35	85,204,621.91		116,909,558.26
苏州泓悦府	4,795,555.56	136,758,943.82		141,554,499.38
合计	<u>1,036,166,085.76</u>	<u>386,102,168.59</u>	<u>238,512,132.82</u>	<u>1,183,756,121.53</u>

4.开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间（合同工期）	预计总投资（万元）	年末余额	年初余额
深圳天灏华富工业园项目				4,221,892.00	4,221,892.00
西丽汽车城[注 1]	现代物流用地 30 年				2,123,493,258.37
金翠项目				22,535,183.08	34,193,818.94
黄兴路项目[注 2]				79,179,095.64	79,179,095.64
长沙云麓府项目	2021 年 9 月 1 日	已竣工	64,833		501,749,931.27
深圳天健悦湾府	2021 年 11 月 30 日	2025 年 10 月 30 日	738,509	6,294,056,008.22	5,842,670,912.55
深圳天健悦桂府	2020 年 5 月 29 日	已竣工	531,598		4,574,918,713.11
天健天骄西筑	2020 年 3 月 10 日	已竣工	46,056		347,046,143.18
碧海花园棚户区改造项目	2020 年 10 月 1 日	2025 年 4 月 1 日	174,434	606,563,390.64	189,479,908.25
成都麓湖天境	2022 年 4 月 11 日	2025 年 6 月 30 日	157,000	1,254,817,935.20	1,060,869,757.89
深圳天健和瑞府	2022 年 4 月 24 日	2025 年 12 月 30 日	342,815	2,306,378,066.46	1,704,568,025.01
深圳天健和悦府	2022 年 6 月 16 日	2025 年 12 月 30 日	495,698	3,569,076,441.19	2,945,935,437.64
苏州泓悦府	2022 年 7 月 15 日	2026 年 10 月 31 日	695,801	4,128,654,462.27	3,381,797,772.49
合计			<u>3,246,744</u>	<u>18,265,482,474.70</u>	<u>22,790,124,666.34</u>

[注1]2016年，本公司西丽汽车城地块（不动产权利证书编号:粤(2017)深圳市不动产权第0246191号，宗地号为:T505-0066；占地面积为：90,532.88平方米；批注建筑面积为：196,980.00万元；土地转让款：205,800万元）因政府原因被纳入西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目二期(以下简称“西丽高铁新城项目”)范围内，致使一直未能开发建设；2023年12月，深圳市南山区西丽街道办事处为顺利推进西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目二期项目拟回收深车联合公司T505-0066宗地，与本公司签订了《西丽高铁枢纽及相关工程土地整备项目二期搬迁补偿协议书》，约定以产权调换（本公司在补缴产权调换房屋的建安成本合计10.14亿元后，可获得的产权调换房屋建筑面积为14.7万m²），和给予其他补偿（临时建筑附着物补偿574.5708万元；搬迁费补偿276.3400万元）的方式收回本公司该项目土地使用权，并约定按期限完成产权注销和房产搬迁、腾空交付工作；截至2023年12月31日，本公司西丽汽车城项目账面价值为212,377.59万元，本公司已办理被搬迁房地产不动产权证书的注销手续，但尚未腾空房产移交至深圳市南山区西丽街道办事处；截至审计报告日，该事项仍在持续推进中；公司本期将换出资产取得换入资产的权利按换出资产账面价值确认为一项资产，对公司本期损益无重大影响。

[注2]2001年8月15日，本公司与（香港）天英国际有限公司签订《土地使用权转让合同》取得长沙黄兴北路相应地块，领取编号为010701333的《国有土地使用证》。根据合同约定，天英国际有限公司应将地上建筑物、构筑物全部拆除后，交付一块清洁土地给本公司。受拆迁政策调整等诸多因素影响，拆迁拖延至今未能完成，房地产开发无法实质性启动。2009年3月16日，长沙市开福区人民政府下发开政函（2009）16号函，要求本公司在2009年3月底前实质性启动此地块的开发建设；逾期未动工开发的，将依法采取闲置用地的处置措施。本公司经测算综合各方面的因素并参考评估中介的评估结果后，2009年度计提存货跌价准备至3,917.91万元，2022年度计提存货跌价准备4,000.00万元。截至2023年12月31日，该项目累计存货跌价准备7,917.91万元，存货账面价值为0元。为处置长沙黄兴北项目，经本公司董事会决议，2011年度设立全资子公司湖南华廷房地产开发有限公司，作为处置黄兴北项目的载体，以实施该项目的转让和盘活。截至财务报告报出日，该项目的转让和盘活工作尚在进行中。

5.开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
南宁天健城一期	2019年12月	188,864,290.20	5,035,087.17	34,128,170.08	159,771,207.29
南宁天健城二期	2021年12月	2,115,159,218.68	2,153,840.16	410,647,829.14	1,706,665,229.70
南宁天健国际公馆	2013年5月	48,811,498.65		388,014.20	48,423,484.45
南宁天健世纪花园	2018年9月	11,867,460.96	70,673,182.69	1,052,504.25	81,488,139.40
南宁天健西班牙小镇	2013年5月	346,884,033.23	1,560,253.60	58,920,116.12	289,524,170.71
南宁天健领航大厦	2017年11月	109,026,186.52	214,547.18	29,348,165.85	79,892,567.85
南宁天健和府项目	2020年12月	925,208,399.86	5,920,923.23	189,109,824.24	742,019,498.85
广州云山府项目	2020年10月	970,386,226.61		258,793,893.35	711,592,333.26
广州天健上城阳光花园	2015年6月	7,378,290.98		2,459,430.34	4,918,860.64
广州天健汇	2018年8月		28,307,210.46	12,550,377.02	15,756,833.44
广州增城东玥台	2021年12月	741,491,617.48		106,580,124.81	634,911,492.67
上海天健浦荟大楼	2018年9月	19,101,305.32		18,656,575.58	444,729.74
上海天健萃园	2018年5月	19,607,709.13	7,967,392.37	875,467.37	26,699,634.13
惠州天健阳光花园二期	2021年12月	597,140,941.25		98,540,898.25	498,600,043.00
惠州天健阳光花园一期	2016年10月	26,205,074.32	1,920,428.27	1,758,995.02	26,366,507.57
苏州山棠春晓别墅	2021年11月	267,040,749.52		138,939,160.64	128,101,588.88
东莞天健阅江来	2021年12月	151,558,512.59		28,665,668.37	122,892,844.22
阳光天健城	2010年12月	1,244,096.12			1,244,096.12
龙岗天健花园	2005年7月	710,746.41		67,176.13	643,570.28
天健天骄南苑	2019年12月	194,182,884.59		39,445,790.77	154,737,093.82

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天健天骄北庐	2020年12月	749,475,965.25	6,302,760.13	260,535,174.22	495,243,551.16
长沙芙蓉盛世二期	2018年5月	37,788,891.16	34,288,817.10	31,947,603.20	40,130,105.06
长沙芙蓉盛世三期南区	2020年12月	539,148,340.27		54,287,464.34	484,860,875.93
长沙芙蓉盛世三期北区	2019年12月	177,746,852.52		9,006,237.07	168,740,615.45
深圳天健公馆	2018年12月	68,182,687.66	10,944,903.24	9,459,624.35	69,667,966.55
苏州清风和苑	2022年11月	435,841,511.68		239,027,662.64	196,813,849.04
吴江清风和景雅苑	2022年12月	1,377,801,724.43		550,215,740.75	827,585,983.68
广州天玺花园	2022年12月	647,563,626.51	9,641,144.36	138,313,022.80	518,891,748.07
长沙云麓府	2023年10月		574,354,612.49	336,124,624.02	238,229,988.47
天健悦桂府	2023年4月		4,759,461,033.02	4,406,986,724.31	352,474,308.71
天健天骄西筑	2023年8月		927,533,512.34	756,200,662.07	171,332,850.27
合计		<u>10,775,418,841.90</u>	<u>6,446,279,647.81</u>	<u>8,223,032,721.30</u>	<u>8,998,665,768.41</u>

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	1,019,304,854.28	588,012,082.84
预缴城建税	25,459,204.21	19,819,101.93
预缴教育费附加	10,953,004.72	8,724,704.80
预缴地方教育附加	7,807,147.70	6,372,996.65
预缴土地增值税	494,853,924.02	349,439,385.53
预缴企业所得税	57,805,650.41	7,055,643.57
其他	4,339,951.15	827,804.83
合计	<u>1,620,523,736.49</u>	<u>980,251,720.15</u>

(十) 长期应收款

项目	期末余额		账面价值	折现率区间
	账面余额	坏账准备		
应收租赁款	208,717,585.61		208,717,585.61	4.06%-4.66%
合计	<u>208,717,585.61</u>		<u>208,717,585.61</u>	

(续)：

项目	期初余额		账面价值	折现率区间
	账面余额	坏账准备		
应收租赁款	246,776,633.99		246,776,633.99	4.06%-4.66%
合计	<u>246,776,633.99</u>		<u>246,776,633.99</u>	

(十一) 长期股权投资

1. 分类情况

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
对联营企业投资	184,293,296.44		184,293,296.44	144,342,080.45		144,342,080.45
合计	<u>184,293,296.44</u>		<u>184,293,296.44</u>	<u>144,342,080.45</u>		<u>144,342,080.45</u>

2. 明细情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		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
联营企业					
中交天健（深圳）投资发展有限公司	66,935,804.98			43,057,227.78	
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			2,027,729.81	
扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司	1,683,196.49			1,957,389.54	
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	9,800,946.65		9,800,000.00	752,266.39	
深圳壹创国际设计股份有限公司	28,131,011.15			-6,596,626.61	
深圳市天珂房地产开发有限公司	2,940,080.03		2,940,000.00	119.89	
深圳市高新健置业开发有限公司		1,562,500.00			
深圳市龙投文体发展有限公司		14,400,000.00		-200,274.06	
深圳市坪投文体发展有限公司		14,400,000.00		-76,224.12	
苏州市天城城市运营管理服务有限公司		4,900,000.00		504.95	
合计	<u>144,342,080.45</u>	<u>35,262,500.00</u>	<u>12,740,000.00</u>	<u>40,922,113.57</u>	

(续)：

被投资单位	其他权益变动	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
中交天健（深圳）投资发展有限公司					109,993,032.76	
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司		1,205,800.00			35,672,970.96	
扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司					3,640,586.03	

被投资单位	其他权益变动	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司		753,213.04				
深圳壹创国际设计股份有限公司		945,822.26		-20,588,562.28		
深圳市天珂房地产开发有限公司					199.92	
深圳市高新健置业开发有限公司					1,562,500.00	
深圳市龙投文体发展有限公司					14,199,725.94	
深圳市坪投文体发展有限公司					14,323,775.88	
苏州市天城城市运营管理服务有限公司					4,900,504.95	
合计		<u>2,904,835.30</u>		<u>-20,588,562.28</u>	<u>184,293,296.44</u>	

(十二) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
深圳莱宝高科技股份有限公司	552,911,728.32	399,094,179.84	10,393,077.60		
上海临港控股股份有限公司	278,132,855.55	329,884,939.12	5,534,982.20		
喀什深圳城有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00			
深圳市泓锦文一医疗器械投资基金合伙企业(有限合伙)	900,000.00				
合计	<u>861,944,583.87</u>	<u>758,979,118.96</u>	<u>15,928,059.80</u>		

2. 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的原因

公司持有以上公司股权投资属于非交易性权益工具投资，因此公司将其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。

3. 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	30.00	542,223.98	542,223.98
深圳市辉虹实业有限公司	25.00	1,220,000.00	1,220,000.00
深圳市经纬实业股份有限公司	12.50	4,000,000.00	4,000,000.00
深圳特区对外经济发展股份有限公司	5.00	2,926,000.00	2,926,000.00
深圳市嘉华化工有限公司	100.00	11,619,284.49	11,619,284.49
深圳丰华化工企业有限公司	40.00	952,000.00	952,000.00
北京百峰新技术开发股份有限公司	5.00	1,440,000.00	1,440,000.00
<u>合计</u>		<u>30,968,508.47</u>	<u>30,968,508.47</u>

(十三) 其他非流动金融资产

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
<u>合计</u>	<u>32,800,000.00</u>	<u>29,857,396.40</u>

(十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	4,141,690,837.44	4,141,690,837.44
本期增加金额	307,945,925.91	307,945,925.91
1) 外购	19,501,196.01	19,501,196.01
2) 存货转入	288,444,729.90	288,444,729.90
本期减少金额	120,454,783.85	120,454,783.85
1) 转入存货	120,454,783.85	120,454,783.85
期末数	4,329,181,979.50	4,329,181,979.50
累计折旧和累计摊销		
期初数	976,969,546.26	976,969,546.26
本期增加金额	127,886,568.83	127,886,568.83
1) 计提或摊销	127,886,568.83	127,886,568.83
本期减少金额	18,512,055.38	18,512,055.38
1) 转入存货	18,512,055.38	18,512,055.38
期末数	1,086,344,059.71	1,086,344,059.71

项目	房屋及建筑物	合计
减值准备		
期初数	42,261,701.88	42,261,701.88
本期增加金额	35,758,099.40	35,758,099.40
1)计提	35,758,099.40	35,758,099.40
本期减少金额	25,306,689.95	25,306,689.95
1)处置		
2)转入存货	25,306,689.95	25,306,689.95
期末数	52,713,111.33	52,713,111.33
期末账面价值	<u>3,190,124,808.46</u>	<u>3,190,124,808.46</u>
期初账面价值	<u>3,122,459,589.30</u>	<u>3,122,459,589.30</u>

于2023年12月31日，本公司用于银行借款抵押的投资性房地产人民币830,152,924.37元，详见本附注（二十三）。

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

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）	84,700,941.36	暂时出租、卖出后办理
南宁天健和府商铺（出租部分）	122,290,557.42	暂时出租、卖出后办理
深圳车库	263,581,579.50	深圳车库无产权证
广州云山府	37,672,413.83	暂时出租、卖出后办理
合计	<u>508,245,492.11</u>	

（十五）固定资产

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	427,628,558.74	487,970,830.46
固定资产清理		
合计	<u>427,628,558.74</u>	<u>487,970,830.46</u>

2.固定资产

（1）固定资产情况

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
账面原值					
期初数	260,999,238.59	564,932,117.89	143,150,011.97	189,509,801.13	1,158,591,169.58

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
本期增加金额	10,112,370.19	53,762,794.62	34,052,542.86	34,546,023.27	132,473,730.94
1)购置		37,586,589.04	11,647,346.46	25,866,680.75	75,100,616.25
2)企业合并增加		16,176,205.58	22,405,196.40	8,679,342.52	47,260,744.50
3)存货转入	10,112,370.19				10,112,370.19
本期减少金额	28,776,272.81	110,670,899.58	5,353,451.71	5,200,244.02	150,000,868.12
1)处置或报废		110,670,899.58	5,353,451.71	5,200,244.02	121,224,595.31
2)转至投资性房地产					
3)转至存货	28,776,272.81				28,776,272.81
期末数	242,335,335.97	508,024,012.93	171,849,103.12	218,855,580.38	1,141,064,032.40
累计折旧					
期初数	68,218,911.08	337,563,091.53	111,170,200.87	153,668,135.64	670,620,339.12
本期增加金额	21,475,014.68	67,686,110.62	37,023,956.92	32,819,645.11	159,004,727.33
1)计提	21,475,014.68	53,406,826.45	19,290,418.90	25,357,064.84	119,529,324.87
2)企业合并增加		14,279,284.17	17,733,538.02	7,462,580.27	39,475,402.46
3)其他					0.00
本期减少金额	2,637,215.70	105,295,526.41	4,174,092.31	4,082,758.37	116,189,592.79
1)处置或报废		105,295,526.41	4,174,092.31	4,082,758.37	113,552,377.09
2)转至投资性房地产					
3)转至存货	2,637,215.70				2,637,215.70
期末数	87,056,710.06	299,953,675.74	144,020,065.48	182,405,022.38	713,435,473.66
账面价值					
期末账面价值	<u>155,278,625.91</u>	<u>208,070,337.19</u>	<u>27,829,037.64</u>	<u>36,450,558.00</u>	<u>427,628,558.74</u>
期初账面价值	<u>192,780,327.51</u>	<u>227,369,026.36</u>	<u>31,979,811.10</u>	<u>35,841,665.49</u>	<u>487,970,830.46</u>

(十六) 在建工程

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	14,297,609.33	34,955,705.64
合计	<u>14,297,609.33</u>	<u>34,955,705.64</u>

(十七) 使用权资产

1.使用权资产情况

项目	房屋建筑物及其他	合计
账面原值		

项目	房屋建筑物及其他	合计
期初数	200,978,456.28	200,978,456.28
本期增加金额	90,630,229.20	90,630,229.20
1)租入	90,630,229.20	90,630,229.20
本期减少金额	62,118,429.02	62,118,429.02
1)处置	62,118,429.02	62,118,429.02
期末数	229,490,256.46	229,490,256.46
累计折旧		
期初数	81,129,943.20	81,129,943.20
本期增加金额	82,352,986.62	82,352,986.62
1)计提	82,352,986.62	82,352,986.62
本期减少金额	56,736,891.15	56,736,891.15
1)处置	56,736,891.15	56,736,891.15
期末数	106,746,038.67	106,746,038.67
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1)计提		
本期减少金额		
1)处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	<u>122,744,217.79</u>	<u>122,744,217.79</u>
期初账面价值	<u>119,848,513.08</u>	<u>119,848,513.08</u>

(十八) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	办公软件	资质	特许经营权	合计
账面原值					
期初数	26,929,650.00	51,033,948.19	314,906,919.62	1,274,094,548.27	1,666,965,066.08
本期增加金额		11,981,205.78	68,181,726.59		80,162,932.37
1)购置		5,804,931.00			5,804,931.00
2)收购			58,850,000.00		58,850,000.00
3)企业合并增加		6,176,274.78	9,331,726.59		15,508,001.37
本期减少金额			88,000,000.00	37,222,594.34	125,222,594.34

项目	土地使用权	办公软件	资质	特许经营权	合计
1)处置			88,000,000.00		88,000,000.00
2)其他减少				37,222,594.34	37,222,594.34
期末数	26,929,650.00	63,015,153.97	295,088,646.21	1,236,871,953.93	1,621,905,404.11
累计摊销					
期初数	15,013,235.54	31,097,243.59	33,712,455.72		79,822,934.85
本期增加金额	1,880,067.24	10,584,881.40	30,161,435.78	82,639,498.08	125,265,882.50
1)计提	1,880,067.24	8,100,296.96	26,078,805.29	82,639,498.08	118,698,667.57
2)企业合并增加		2,484,584.44	4,082,630.49		6,567,214.93
本期减少金额			8,833,333.33		8,833,333.33
1)处置			8,833,333.33		8,833,333.33
期末数	16,893,302.78	41,682,124.99	55,040,558.17	82,639,498.08	196,255,484.02
账面价值					
期末账面价值	<u>10,036,347.22</u>	<u>21,333,028.98</u>	<u>240,048,088.04</u>	<u>1,154,232,455.85</u>	<u>1,425,649,920.09</u>
期初账面价值	<u>11,916,414.46</u>	<u>19,936,704.60</u>	<u>281,194,463.90</u>	<u>1,274,094,548.27</u>	<u>1,587,142,131.23</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本公司用于银行借款抵押的无形资产人民币 1,154,232,455.85 元，详见本附注（二十三）。

2.其他说明

本期特许经营权增加，系公司与江苏省如东县人民政府以 PPP 模式实施“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目，详见本附注十六（二）。

（十九）商誉

1.商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	期末余额
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
深圳市光明建工设计有限公司（原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		31,359,047.56		31,359,047.56
合计	<u>19,450,550.74</u>	<u>31,359,047.56</u>		<u>50,809,598.30</u>

本期新增商誉形成的说明：

（1）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

的深圳市美加达公路工程有限公司股权转让协议书，协议约定深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司以61,132,095.67元将其持有的美加达公司51%股权转让给深圳市天健投资发展有限公司，转让价格基于评估价格确定，合并成本超过按比例获得的可辨认资产、负债公允价值的差额人民币31,359,047.56元，确认为商誉。

2.商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所述资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
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）	在考虑到能够受益于企业合并的协同效应以及管理层对生产经营活动的管理或监控方式情况下确定的能够独立产生现金流量的资产组或资产组组合。	其他分部	是
深圳市美加达公路工程有限公司	在考虑到能够受益于企业合并的协同效应以及管理层对生产经营活动的管理或监控方式情况下确定的能够独立产生现金流量的资产组或资产组组合。	工程施工	是

3.可回收金额的具体确定方法

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
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）	29,003,438.76	29,145,342.98		5年	业务增长率10%-20%	历史数据	业务增长率0%	预测数据
深圳市美加达公路工程有限公司	94,746,859.82	96,245,760.29		5年	业务增长率0%-5%	历史数据	业务增长率0%	预测数据

（二十）长期待摊费用

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	77,662,829.39	54,255,077.93		196,322,094.24
合计	<u>172,914,342.78</u>	<u>77,662,829.39</u>	<u>54,255,077.93</u>		<u>196,322,094.24</u>

（二十一）递延所得税资产及递延所得税负债

1.未经抵销的递延所得税资产

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	1,843,926,103.70	406,657,163.98	1,638,763,620.24	371,709,012.93
内部交易未实现利润	2,079,408,707.84	519,852,176.96	2,754,018,536.35	688,504,634.09
可抵扣亏损	508,950,231.36	126,821,044.77	273,230,797.29	68,307,699.33
预提土地增值税	486,613,242.62	113,033,143.27	460,981,014.21	106,625,086.17
毛利率差异调整	1,598,404,053.92	399,601,013.47	1,294,697,063.76	323,674,265.94
预提成本	952,832,887.23	190,255,198.31	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
租赁负债	356,924,332.18	82,975,701.73	395,660,416.38	92,917,511.52

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
合计	<u>7,889,697,109.37</u>	<u>1,854,854,830.12</u>	<u>7,948,978,546.84</u>	<u>1,888,209,868.14</u>

2. 未经抵销的递延所得税负债

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	201,758,855.35	40,216,031.06	284,638,526.36	56,157,315.97
其他权益工具投资公允价值变动	536,720,222.00	80,508,033.30	382,902,673.47	57,435,401.02
使用权资产	147,984,066.92	31,572,300.40	146,246,122.81	31,540,293.57
应收融资租赁款	208,717,585.61	52,179,396.40	246,776,633.99	61,694,158.50
预缴税费	80,566,069.60	20,141,517.40		
PPP项目融资成分利息收入	9,392,727.01	2,348,181.75		
合计	<u>1,185,139,526.49</u>	<u>226,965,460.31</u>	<u>1,060,563,956.63</u>	<u>206,827,169.06</u>

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,029,916,770.59	813,725,626.03
坏账准备	12,474,132.14	10,051,101.63
合计	<u>1,042,390,902.73</u>	<u>823,776,727.66</u>

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2023年		13,826,808.92	
2024年	57,346,591.72	77,915,374.61	
2025年	51,676,454.51	51,676,454.51	
2026年	246,007,011.45	246,007,011.45	
2027年	424,299,976.54	424,299,976.54	
2028年	250,586,736.37		
合计	<u>1,029,916,770.59</u>	<u>813,725,626.03</u>	

(二十二) 其他非流动资产

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
土地使用权	2,125,131,237.04		2,125,131,237.04			
往来资金拆借[注1]	514,160,419.52		514,160,419.52			

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
合计	<u>2,639,291,656.56</u>		<u>2,639,291,656.56</u>			

[注 1]期末往来资金拆借明细

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率
深圳市高新健置业开发有限公司	504,375,000.00	9,785,419.52	514,160,419.52		4.5%
合计	<u>504,375,000.00</u>	<u>9,785,419.52</u>	<u>514,160,419.52</u>		

说明：2023 年，深圳市高新区投资发展集团有限公司、深圳市深福保(集团)有限公司与本公司之子公司深圳市天健地产集团有限公司共同成立深圳市高新健置业开发有限公司（以下简称“高新健置业”或“项目公司”），对通过联合竞得的地块进行开发。本公司之子公司深圳市天健地产集团有限公司持有该项目公司 31.25% 股权。项目公司因项目开发需要向各股东申请借款，天健地产集团与项目公司签订《借款合同》，合同约定天健地产集团提供 50,437.50 万元借款给项目公司，借款期限为 5 年，借款利率为年固定利率 4.50%。项目公司其他股东均根据持股比例同比例提供借款。

（二十三）所有权或使用权受限资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	71,728,049.75	资金冻结、质押存单、不可随意支取的保证金
投资性房地产	830,152,924.37	抵押给银行
固定资产	17,319,232.51	抵押给银行
无形资产	1,154,232,455.85	抵押给银行
合同资产	655,671,442.14	质押给银行
存货	238,581,250.41	抵押给银行
合计	<u>2,967,685,355.03</u>	

（二十四）短期借款

1.短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,535,465,644.88	3,576,030,571.24
保证借款	49,475,000.00	444,600,000.00
合计	<u>1,584,940,644.88</u>	<u>4,020,630,571.24</u>

（二十五）应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	916,973,378.36	916,978,782.68

合计	<u>916,973,378.36</u>	<u>916,978,782.68</u>
(二十六) 应付账款		

1.应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	17,943,072,704.26	17,188,109,021.12
应付材料款	607,709,985.23	582,140,286.20
其他	99,201,997.77	95,028,024.51
合计	<u>18,649,984,687.26</u>	<u>17,865,277,331.83</u>

2.账龄超过1年且年末账面余额大于人民币5000万元的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
河源市市政工程总公司大亚湾分公司	88,397,575.35	未到清偿期
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	53,589,157.67	未到清偿期
中国十九冶集团有限公司	50,827,785.35	未到清偿期
合计	<u>192,814,518.37</u>	

(二十七) 预收款项

1.预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	45,646,772.18	42,157,367.99
合计	<u>45,646,772.18</u>	<u>42,157,367.99</u>

(二十八) 合同负债

1.合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	10,653,445,263.24	8,235,428,636.75
预收工程款	747,745,566.35	1,449,910,320.36
其他	1,701,419.47	832,939.62
合计	<u>11,402,892,249.06</u>	<u>9,686,171,896.73</u>

2.预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	累计结转比例(%) [注]
天健天骄北庐	320,435,718.60	448,518,114.68	已竣工	79.47
天健天骄西筑	96,728,053.21	429,779,090.83	已竣工	81.11
天健天骄南苑	594,496.33	2,429,358.72	已竣工	94.46

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	累计结转比例(%) [注]
东莞天健阅江来	6,274,311.93	6,535,779.82	已竣工	93.71
阳光天健城		2,307,205.47	已竣工	99.50
深圳天健公馆	5,006,218.09	3,942,496.68	已竣工	90.88
苏州山棠春晓	3,289,488.99	27,086,207.34	已竣工	92.99
苏州清枫和苑	319,948.93	22,132,074.31	已竣工	85.88
吴江清风和景雅苑	4,733,463.18	24,777,951.26	已竣工	54.18
长沙芙蓉盛世二期	425,730.34	14,501,435.17	已竣工	99.10
长沙芙蓉盛世三期	16,617,014.89	4,662,711.21	已竣工	67.41
南宁天健国际公馆	19,047.62	19,047.62	已竣工	99.68
南宁天健世纪花园		302,311.43	已竣工	98.12
南宁天健西班牙小镇	1,441,904.76	1,470,180.27	已竣工	83.96
南宁天健领航大厦	19,047.62	19,047.62	已竣工	89.75
南宁天健城一期	7,468,609.72	7,234,005.37	已竣工	92.50
南宁天健城二期	51,511,059.60	43,511,853.05	已竣工	44.17
南宁天健和府项目	26,893,086.50	35,252,155.25	已竣工	59.82
广州天健汇	17,320.18	63,191.74	已竣工	99.67
广州天健上城阳光花园		2,889,908.26	已竣工	100.00
广州云山府项目	1,422,018.35	34,647,846.79	已竣工	72.59
广州天玺花园	6,745,079.82	16,420,906.42	已竣工	75.45
惠州天健阳光花园一期	22,857.14	593,725.71	已竣工	99.13
惠州天健阳光花园二期	35,311,902.47	51,245,471.20	已竣工	64.91
广州增城东玥台	1,614,678.90	2,799,683.49	已竣工	30.61
天健悦桂府		5,076,187,177.06	已竣工	92.62
天健悦湾府	6,387,470,689.91	1,813,398,220.18	预计 2025 年 10 月竣工(合同工期)	
长沙云麓府项目	41,058,389.90	80,636,377.98	已竣工	59.35
成都麓湖天境	1,583,127,691.74	82,065,101.82	预计 2025 年 6 月竣工	
天健和瑞府	1,496,380,011.01		预计 2025 年 12 月竣工	
天健和悦府	308,294,100.00		预计 2025 年 12 月竣工	
泓悦府	250,203,323.51		预计 2026 年 10 月竣工	
合计	<u>10,653,445,263.24</u>	<u>8,235,428,636.75</u>		

[注]累计结转比例=移交业主面积/可结转总面积

(二十九) 应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

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	2,410,706,011.78	2,491,175,091.78	710,891,965.66
二、离职后福利中-设定提存计划负债	56,344,074.44	198,346,554.92	184,560,658.61	70,129,970.75
三、辞退福利	1,740,382.54	25,146,840.65	18,632,478.21	8,254,744.98
合计	<u>849,445,502.64</u>	<u>2,634,199,407.35</u>	<u>2,694,368,228.60</u>	<u>789,276,681.39</u>

2.短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	729,605,236.38	2,090,967,248.83	2,171,203,172.16	649,369,313.05
二、职工福利费		76,656,311.62	76,656,311.62	
三、社会保险费	2,907,520.69	72,792,313.20	73,417,059.87	2,282,774.02
其中：医疗保险费	2,706,378.37	64,628,744.44	65,243,633.61	2,091,489.20
工伤保险费	84,068.15	3,822,242.32	3,840,925.00	65,385.47
生育保险费	117,074.17	4,341,326.44	4,332,501.26	125,899.35
四、住房公积金	2,000,610.36	117,396,017.44	117,122,202.83	2,274,424.97
五、工会经费和职工教育经费	56,847,678.23	52,894,120.69	52,776,345.30	56,965,453.62
合计	<u>791,361,045.66</u>	<u>2,410,706,011.78</u>	<u>2,491,175,091.78</u>	<u>710,891,965.66</u>

3.设定提存计划列示

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	164,239,171.90	156,432,585.89	13,714,638.31
2.失业保险费	161,199.56	2,917,845.15	2,933,566.14	145,478.57
3.企业年金缴费	50,274,822.58	31,189,537.87	25,194,506.58	56,269,853.87
合计	<u>56,344,074.44</u>	<u>198,346,554.92</u>	<u>184,560,658.61</u>	<u>70,129,970.75</u>

(三十) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	331,711,858.14	337,620,504.42
2. 增值税	255,691,061.43	192,938,326.16
3. 土地增值税	445,210,649.31	515,092,018.28
4. 土地使用税	8,525,289.14	8,829,502.73
5. 房产税	4,387,741.04	12,019,825.50
6. 城市维护建设税	22,359,148.84	15,092,275.14
7. 教育费附加	11,565,763.16	8,724,703.72
8. 地方教育费附加	4,363,003.61	1,911,627.81
9. 代扣代缴个人所得税	13,699,463.95	14,729,867.03

税费项目	期末余额	期初余额
10. 其他	12,601,724.06	9,157,265.71
<u>合计</u>	<u>1,110,115,702.68</u>	<u>1,116,115,916.50</u>

(三十一) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	4,060,906.37	
其他应付款	1,848,147,406.60	1,851,688,618.69
<u>合计</u>	<u>1,852,208,312.97</u>	<u>1,851,688,618.69</u>

2. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	4,060,906.37	
<u>合计</u>	<u>4,060,906.37</u>	

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金保证金	560,800,012.40	574,291,017.92
往来及其他	1,287,347,394.20	1,277,397,600.77
<u>合计</u>	<u>1,848,147,406.60</u>	<u>1,851,688,618.69</u>

(2) 账龄超过1年且年末账面余额大于人民币5000万元的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州市吴江城市建设开发有限公司	750,000,000.00	未到期借款
<u>合计</u>	<u>750,000,000.00</u>	

(三十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	5,522,756,718.46	3,228,765,080.30
1年内到期的租赁负债	54,749,954.41	32,634,769.09
<u>合计</u>	<u>5,577,506,672.87</u>	<u>3,261,399,849.39</u>

(三十三) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
代转销项税	957,740,325.99	871,755,470.71
短期应付债券	2,626,469,444.44	2,611,049,444.44
合计	<u>3,584,209,770.43</u>	<u>3,482,804,915.15</u>

2.短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 天健集 SCP002	100.00	2.13	2022-9-8	270 天	1,500,000,000.00	1,510,117,500.00
22 天健集 SCP003	100.00	3.05	2022-12-21	90 天	1,100,000,000.00	1,100,931,944.44
23 天健集 SCP001	100.00	2.88	2023-3-16	240 天	1,100,000,000.00	
23 天健集 SCP002	100.00	2.46	2023-5-31	268 天	1,500,000,000.00	
23 天健集 SCP003	100.00	2.80	2023-11-8	268 天	1,100,000,000.00	
合计					<u>6,300,000,000.00</u>	<u>2,611,049,444.44</u>

(续)：

本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
	13,401,250.00		1,523,518,750.00		否
	5,498,472.22		1,106,430,416.66		否
1,100,000,000.00	20,773,770.49		1,120,773,770.49		否
1,500,000,000.00	21,935,000.00			1,521,935,000.00	否
1,100,000,000.00	4,534,444.44			1,104,534,444.44	否
<u>3,700,000,000.00</u>	<u>66,142,937.15</u>		<u>3,750,722,937.15</u>	<u>2,626,469,444.44</u>	

(三十四) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
信用借款	3,535,110,884.40	8,164,579,691.75	2.35%-4.11%
抵押借款	230,000,000.00	924,300,000.00	3.80%-4.65%
保证借款	1,852,500,000.00	10,000,000.00	3.00%-3.70%
质押借款	1,123,160,224.29	827,287,248.59	2.95%-4.35%
保证+抵押借款	65,000,000.00	135,000,000.00	3.80%-4.65%
合计	<u>6,805,771,108.69</u>	<u>10,061,166,940.34</u>	

(三十五) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,030,100,000.00	1,029,600,000.00
债权融资	460,600,000.00	470,000,000.00

合计 1,490,700,000.00 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）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 天健集 MTN001	100 元	3.60	2022 年 3 月 11 日	3 年	1,000,000,000.00	1,029,600,000.00
22 粤天健集团 ZR001	100 元	3.46	2022 年 9 月 30 日	3+3+3+3+3 年	470,000,000.00	470,000,000.00
合计					<u>1,470,000,000.00</u>	<u>1,499,600,000.00</u>

(续):

本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额	是否违约
	36,000,000.00		35,500,000.00	1,030,100,000.00	否
	16,041,581.19		25,441,581.19	460,600,000.00	否
	<u>52,041,581.19</u>		<u>60,941,581.19</u>	<u>1,490,700,000.00</u>	

(三十六) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	387,210,863.16	451,379,338.36
减：未确认融资费用	63,075,710.88	85,990,119.39
重分类至一年内到期的非流动负债	54,749,954.41	32,634,769.09
合计	<u>269,385,197.87</u>	<u>332,754,449.88</u>

(三十七) 长期应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,104,533.68	4,226,218.00
专项应付款	3,196,649.56	2,345,299.56
合计	<u>8,301,183.24</u>	<u>6,571,517.56</u>

2. 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	5,104,533.68	4,226,218.00
合计	<u>5,104,533.68</u>	<u>4,226,218.00</u>

(三十八) 预计负债

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额	形成原因
待执行的亏损合同		5,652,665.63	根据完工进度确认的预计亏损额
未决诉讼	13,000,000.00		判决尚未完成
合计	<u>13,000,000.00</u>	<u>5,652,665.63</u>	

(三十九) 递延收益

1. 递延收益情况

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	41,000,000.00	2,925,003.18	43,551,237.23	与资产相关政府补助尚未结转收益
合计	<u>5,476,240.41</u>	<u>41,000,000.00</u>	<u>2,925,003.18</u>	<u>43,551,237.23</u>	

2. 涉及政府补助的项目:

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入当期损益	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		1,654,942.80	827,471.70	与资产相关
海水海砂专项资金支出	2,043,493.95		1,211,741.95	831,752.00	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	1,000,000.00	58,318.43	1,892,013.53	与资产相关
2023年保障性安居工程中央基建投资预算专项资金		40,000,000.00		40,000,000.00	与资产相关
合计	<u>5,476,240.41</u>	<u>41,000,000.00</u>	<u>2,925,003.18</u>	<u>43,551,237.23</u>	

(四十) 股本

项目	期初余额	本期增减变动(减少以“—”表示)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
股份总数	1,868,545,434.00					1,868,545,434.00

(四十一) 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

金融工具名称	发行时间	会计分类	股息率或利息率	发行价格
21 天健 Y1	2021-12-10	其他权益工具	4.15%	100.00
23 天健 Y1	2023-4-11	其他权益工具	3.98%	100.00

(续):

数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
25,000,000.00	2,500,000,000.00	基础期限 3 年, 可延长 1 个周期 (即延长 3 年)	无	无
7,000,000.00	700,000,000.00	基础期限 3 年, 可延长 1 个周期 (即延长 3 年)	无	无

2.期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具主要条款说明

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可续期公司债券(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可续期公司债券(第一期)募集说明书摘要》，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 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券(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可续期公司债券(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。

3.期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的金融工具	期初		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	32,000,000.00	3,196,933,962.26	7,000,000.00	699,339,622.64
合计	<u>32,000,000.00</u>	<u>3,196,933,962.26</u>	<u>7,000,000.00</u>	<u>699,339,622.64</u>

(续)：

发行在外的金融工具	本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	7,000,000.00	698,349,056.60	32,000,000.00	3,197,924,528.30
合计	<u>7,000,000.00</u>	<u>698,349,056.60</u>	<u>32,000,000.00</u>	<u>3,197,924,528.30</u>

4.归属于权益工具持有者的相关信息

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的权益	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26
1) 归属于母公司普通股持有者的权益	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26
2) 归属于母公司其他权益持有者的权益		
其中：净利润		
综合收益总额		
当期已分配股利	134,900,000.00	134,900,000.00
归属于少数股东的权益		
1) 归属于普通股少数股东的权益		

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

2) 归属于少数股东其他权益工具持有者的权益

(四十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	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
<u>合计</u>	<u>1,562,951,153.81</u>		<u>1,650,943.40</u>	<u>1,561,300,210.41</u>

注：本期资本公积的变动,系归还到期的 7 亿永续债冲减发行溢价 1,650,943.40 元。

(四十三) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	<u>196,848,122.14</u>	<u>102,065,464.91</u>			<u>23,072,632.28</u>	<u>78,992,832.63</u>	<u>275,840,954.77</u>
其他权益工具投资公允价值变动	196,848,122.14	102,065,464.91			23,072,632.28	78,992,832.63	275,840,954.77
二、将重分类进损益的其他综合收益	<u>4,225,134.32</u>	<u>-342,918.51</u>				<u>-342,918.51</u>	<u>3,882,215.81</u>
外币财务报表折算差额	4,225,134.32	-342,918.51				-342,918.51	3,882,215.81
合计	<u>201,073,256.46</u>	<u>101,722,546.40</u>			<u>23,072,632.28</u>	<u>78,649,914.12</u>	<u>279,723,170.58</u>

(四十四) 盈余公积

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	<u>934,272,717.00</u>			<u>934,272,717.00</u>

注：期初、期末法定盈余公积余额已达到实收资本的 50%，故停止计提。

(四十五) 未分配利润

1. 明细情况

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	5,950,156,501.09	4,752,176,551.08
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		-2,344,418.58
调整后期初未分配利润	5,950,156,501.09	4,749,832,132.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,517,014,757.66	1,951,844,361.82
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	597,934,538.88	616,619,993.23
转作股本的普通股股利		
支付永续债利息	134,900,000.00	134,900,000.00
期末未分配利润	<u>6,734,336,719.87</u>	<u>5,950,156,501.09</u>

2. 其他说明

(1) 根据 2022 年股东大会决议，以 2022 年 12 月 31 日总股本 1,868,545,434 股为基数，向全体股东（每 10 股）派发现金股利 3.2 元（含税），现金股利共计 597,934,538.88 元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

(2) 公司 2023 年以税后利润支付了永续债利息金额 134,900,000.00 元。

(四十六) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

(1) 明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,976,209,567.71	23,054,508,881.39	26,375,663,409.39	21,010,363,345.79
其他业务	23,089,645.28	2,332,862.51	88,330,781.62	67,666,887.29
合计	<u>26,999,299,212.99</u>	<u>23,056,841,743.90</u>	<u>26,463,994,191.01</u>	<u>21,078,030,233.08</u>
其中：与客户之间的合同产生的收入	26,709,328,286.84	22,881,244,604.15	26,184,262,239.04	20,872,540,008.33

与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广东省	28,583,724,787.76	24,886,154,755.45	24,585,201,642.28	19,632,757,228.05
湖南省	564,578,994.24	484,056,496.97	418,485,775.02	328,217,147.31
上海市	28,612,396.43	15,092,256.02	60,759,603.90	45,624,036.10
广西壮族自治区	668,178,549.92	529,260,912.77	666,110,742.09	581,096,594.84
江苏省	1,101,584,055.90	1,022,009,897.84	3,528,413,880.43	3,266,433,941.83
其他	206,747,817.82	203,155,390.57	295,358,150.83	292,904,666.84
减：内部抵销数	4,444,098,315.23	4,258,485,105.47	3,370,067,555.51	3,274,493,606.64
小计	<u>26,709,328,286.84</u>	<u>22,881,244,604.15</u>	<u>26,184,262,239.04</u>	<u>20,872,540,008.33</u>
主要产品类型：				
工程施工	19,291,605,961.95	18,095,193,091.16	18,410,213,413.27	17,273,415,499.86
房地产开发	10,339,912,634.12	7,615,528,786.24	10,032,341,807.59	5,801,858,967.65
棚改项目管理服务收入	26,447,602.65	44,825,035.63	49,463,871.80	63,456,993.97
其他	1,495,460,403.35	1,384,182,796.59	1,062,310,701.89	1,008,302,153.49
减：内部抵销数	4,444,098,315.23	4,258,485,105.47	3,370,067,555.51	3,274,493,606.64
小计	<u>26,709,328,286.84</u>	<u>22,881,244,604.15</u>	<u>26,184,262,239.04</u>	<u>20,872,540,008.33</u>
收入确认时间：				
商品（在某一时点转让）	10,339,912,634.12	7,615,528,786.24	10,032,341,807.59	5,801,858,967.65
服务（在某一时段内提供）	16,369,415,652.72	15,265,715,817.91	16,151,920,431.45	15,070,681,040.68
小计	<u>26,709,328,286.84</u>	<u>22,881,244,604.15</u>	<u>26,184,262,239.04</u>	<u>20,872,540,008.33</u>

（2）营业收入、营业成本的分解信息

详见附注十六、其他重要事项（一）分部信息。

（3）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，公司在提供服务的过程中确认收入。

（4）分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

截至2023年12月31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。本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金

额为10,653,445,263.24元，其中:6,687,691,327.35元预计将于2024年度确认收入。

(5) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为6,336,022,818.07元。

(6) 其他说明

2023年度房地产销售收入前五名的项目情况

项目名称	本期发生额	占营业收入的比例 (%)
天健悦桂府	5,094,288,572.48	18.87
天健天骄北庐	1,426,662,871.94	5.28
天健天骄西筑	955,759,381.88	3.54
吴江清风和景雅苑	539,740,155.34	2.00
长沙云麓府项目	371,351,057.02	1.38
合计	<u>8,387,802,038.66</u>	<u>31.07</u>

(四十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	49,176,628.46	25,691,081.73
教育费附加	19,666,822.46	11,451,521.75
地方教育附加	15,405,499.13	7,415,591.54
土地增值税	122,624,028.36	246,115,183.11
房产税	25,023,377.58	28,146,797.86
印花税	16,484,805.73	20,451,349.69
其他税金	7,962,235.91	8,940,774.80
合计	<u>256,343,397.63</u>	<u>348,212,300.48</u>

(四十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	55,050,713.35	46,648,977.65
职工薪酬	7,747,800.99	16,017,633.77
销售代理费	87,319,801.57	87,210,659.67
营销活动费	59,503,159.86	24,614,166.40
其他	11,251,584.39	6,564,065.13
合计	<u>220,873,060.16</u>	<u>181,055,502.62</u>

(四十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	346,508,041.15	353,057,453.43
折旧费	25,124,632.58	13,540,311.53
办公费	33,039,286.68	29,471,615.59
租赁费	17,777,698.17	14,835,407.18
聘请中介机构费	18,598,466.19	15,807,977.41
业务招待费	5,535,860.57	7,170,802.94
资产摊销	34,993,683.01	39,201,384.53
劳动保护费	12,474,075.37	10,494,661.57
差旅费	2,990,365.54	1,481,131.84
车辆费用	2,413,119.25	2,144,566.64
其他	19,834,579.03	21,235,050.05
合计	<u>519,289,807.54</u>	<u>508,440,362.71</u>

(五十) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	350,445,939.53	291,423,312.50
职工薪酬	252,897,263.12	158,278,108.80
资产摊销	4,288,483.90	2,109,729.91
其他	137,441,199.53	74,922,045.09
合计	<u>745,072,886.08</u>	<u>526,733,196.30</u>

(五十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	322,154,556.71	455,120,671.30
减：利息收入	100,710,104.22	96,921,157.42
汇兑损益	-342,918.51	-1,808,067.54
其他	21,387,309.77	21,520,994.68
合计	<u>242,488,843.75</u>	<u>377,912,441.02</u>

(五十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助[注]	2,925,003.18	1,719,945.49
与收益相关的政府补助[注]	15,430,487.24	14,489,453.63
代扣个人所得税手续费返还	1,858,722.05	2,750,087.97
增值税加计扣除	3,721,630.59	4,292,800.31

项目	本期发生额	上期发生额
小规模纳税人免征增值税	378,231.21	1,030,604.24
合计	<u>24,314,074.27</u>	<u>24,282,891.64</u>

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注十(二)之说明。

(五十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	40,922,113.57	41,363,588.84
处置长期股权投资产生的投资收益	31,632.42	
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	15,928,059.80	13,499,012.10
结构性存款理财收益	269,605.48	
合计	<u>57,151,411.27</u>	<u>54,862,600.94</u>

(五十四) 公允价值变动收益

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		4,569,033.98
其中：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产生的公允价值变动收益		4,569,033.98
合计		<u>4,569,033.98</u>

(五十五) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	42,448,282.42	-66,683,505.74
合计	<u>42,448,282.42</u>	<u>-66,683,505.74</u>

(五十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-153,446,910.02	-639,002,825.80
二、投资性房地产减值损失	-35,758,099.40	
三、合同资产减值损失	-6,322,250.75	-15,563,408.48
合计	<u>-195,527,260.17</u>	<u>-654,566,234.28</u>

(五十七) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	59,012.88	26,925.76
使用权资终止确认资产处置收益	159,176.46	
非流动资产处置收益	21,609,854.63	
合计	<u>21,828,043.97</u>	<u>26,925.76</u>

(五十八) 营业外收入

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	12,757,748.93	8,991,248.06	12,757,748.93
政府补助		633,950.79	
拆迁签约奖励金	88,490,000.00		88,490,000.00
非流动资产毁损报废利得	282,151.66	543,723.41	282,151.66
其他	9,120,932.96	2,758,197.24	9,120,932.96
合计	<u>110,650,833.55</u>	<u>12,927,119.50</u>	<u>110,650,833.55</u>

(五十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,890,172.98	82,945.81	2,890,172.98
罚款及违约金支出	4,907,062.28	2,380,396.04	4,907,062.28
对外捐赠	31,799.00	251,095.44	31,799.00
预计诉讼赔偿	13,000,000.00		13,000,000.00
其他	3,194,030.50	2,515,621.24	3,194,030.50
合计	<u>24,023,064.76</u>	<u>5,230,058.53</u>	<u>24,023,064.76</u>

(六十) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	445,140,387.60	156,094,675.61
递延所得税费用	44,684,675.46	684,998,881.31
合计	<u>489,825,063.06</u>	<u>841,093,556.92</u>

2. 会计利润与所得税调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,995,231,794.48	2,813,798,928.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	498,805,320.14	703,449,732.02
子公司适用不同税率的影响	-15,426,966.39	-23,724,531.45
调整以前期间所得税的影响	-46,239,867.12	45,520,445.09
非应税收入的影响	-19,332,635.79	-14,338,254.85
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,326,780.19	29,242,925.11
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	4,038,888.26	-18,285,350.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,338,223.75	14,463,932.76
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	62,991,767.52	104,764,658.54

项目	本期发生额	上期发生额
所得税费用合计	489,825,063.06	841,093,556.92

(六十一) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(四十三)其他综合收益”。

(六十二) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
工程保证金、履约金、质保金及押金等	120,430,891.62	321,591,701.93
利息收入	91,317,377.21	96,921,157.42
往来	8,426,512.95	486,763,573.64
其他	170,813,624.78	30,361,161.66
合计	<u>390,988,406.56</u>	<u>935,637,594.65</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
经营及管理费用	462,367,848.63	270,312,157.85
工程质保金、履约保证金、保函押金	71,728,049.75	421,155,512.98
往来	105,680,273.01	112,260,819.87
其他	42,314,171.17	25,961,761.48
合计	<u>682,090,342.56</u>	<u>829,690,252.18</u>

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方资金拆借	504,375,000.00	
合计	<u>504,375,000.00</u>	

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
贷款贴息		515,700.00
少数股东提供借款		780,000,000.00
合计		<u>780,515,700.00</u>

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

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	93,823,547.95	84,906,961.57

项目	本期发生额	上期发生额
归还少数股东借款	30,000,000.00	
合计	823,823,547.95	84,906,961.57

5.筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	4,020,630,571.24	2,428,700,000.00	119,210,073.64	4,983,600,000.00		1,584,940,644.88
其他应付款-股东借款	780,000,000.00			30,000,000.00		750,000,000.00
一年内到期的非流动负债	3,261,399,849.39		4,601,292,689.12	2,285,185,865.64		5,577,506,672.87
其他流动负债-短期应付债券	2,611,049,444.44	3,700,000,000.00	66,142,937.15	3,750,722,937.15		2,626,469,444.44
长期借款	10,061,166,940.34	3,405,850,512.91		2,059,953,655.44	4,601,292,689.12	6,805,771,108.69
应付债券	1,499,600,000.00		52,041,581.19	60,941,581.19		1,490,700,000.00
租赁负债	332,754,449.88		100,458,586.15	93,823,547.95	70,004,290.21	269,385,197.87
合计	22,566,601,255.29	9,534,550,512.91	4,939,145,867.25	13,264,227,587.37	4,671,296,979.33	19,104,773,068.75

(六十三) 现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,505,406,731.42	1,972,705,371.15
加：资产减值准备	195,527,260.17	654,566,234.28
信用减值损失	-42,448,282.42	66,683,505.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	247,415,893.70	269,419,572.51
使用权资产摊销	82,352,986.62	56,975,110.12
无形资产摊销	118,698,667.57	28,991,564.45
长期待摊费用摊销	54,255,077.93	36,290,358.46
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)	-21,828,043.97	-26,925.76
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,608,021.32	82,945.81
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-4,569,033.98
财务费用(收益以“-”号填列)	321,811,632.18	473,739,651.65
投资损失(收益以“-”号填列)	-57,151,411.27	-54,862,600.94
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	33,355,038.02	657,923,154.22
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-2,934,341.03	

补充资料	本期发生额	上期发生额
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,853,250,880.12	-4,410,436,324.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,770,436,556.45	-3,994,848,934.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	577,342,908.55	2,792,769,044.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,097,226,462.46	-1,454,597,306.94
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73
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	1,549,260,380.10	1,286,224,977.11

2.本期支付的取得子公司的现金净额

项目	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	119,782,095.67
其中：深圳市美加达公路工程有限公司	61,132,095.67
深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司	57,450,000.00
广东昌鸿佰隆建筑有限公司	1,200,000.00
深圳市壹创国际设计股份有限公司	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	74,849,215.70
其中：深圳市美加达公路工程有限公司	39,050,703.10
深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司	
广东昌鸿佰隆建筑有限公司	
深圳市壹创国际设计股份有限公司	35,798,512.60
取得子公司支付的现金净额	44,932,879.97

3.现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73
其中：库存现金	85,335.61	140,408.11
可随时用于支付的银行存款	10,646,460,133.22	9,097,144,680.62

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	3,171,768,735.32	2,075,720,085.49

(六十四) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

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：港币	454.07	0.90622	411.49

(六十五) 租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注六(十七)；

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注三(三十一)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项目	本期发生额
短期租赁费用	44,884,340.36
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	1,860,618.01
<u>合计</u>	<u>46,744,958.37</u>

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项目	本期发生额
租赁负债的利息费用	17,734,656.03
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	56,183,055.21
与租赁相关的总现金流出	140,568,506.32
售后租回交易产生的相关损益	

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十一(二)之说明。

(5) 租赁活动的性质

租赁资产类别	数量(m ²)	租赁期	是否存在续租选择权
房屋建筑物	128,349.12	1 年以内	否
房屋建筑物	101,769.36	1-3 年	否
房屋建筑物	156,357.75	3 年以上	否

2. 公司作为出租人

(1) 经营租赁

1) 租赁收入

项目	本期发生额
租赁收入	399,900,539.29

其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入

2) 经营租赁资产

项目	期末余额
投资性房地产	3,190,124,808.46
<u>合计</u>	<u>3,190,124,808.46</u>

3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末余额
1 年以内	152,097,440.06
1-2 年	161,885,425.01
2-3 年	140,278,205.17
3-4 年	111,471,144.80
4-5 年	91,478,986.34
5 年以后	70,500,923.87
<u>合计</u>	<u>727,712,125.25</u>

七、研发支出

(一) 按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	350,445,939.53	291,423,312.50
职工薪酬	252,897,263.12	158,278,108.80
资产摊销	4,288,483.90	2,109,729.91

项目	本期发生额	上期发生额
其他	137,441,199.53	74,922,045.09
<u>合计</u>	<u>745,072,886.08</u>	<u>526,733,196.30</u>
其中：费用化研发支出	745,072,886.08	526,733,196.30
<u>合计</u>	<u>745,072,886.08</u>	<u>526,733,196.30</u>

八、合并范围的变更

（一）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

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	购买日至期末被购买方的现金流量
深圳市美加达公路工程有限公司	2023-4-30	61,132,095.67	51	购买	2023-4-30	取得控制权	172,436,760.53	6,834,279.35	29,524,815.99
深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司	2023-8-30	57,450,000.00	100	购买	2023-8-30	取得控制权		-711,780.13	-992,761.29
广东昌鸿佰隆建筑有限公司	2023-9-27	1,200,000.00	100	购买	2023-9-27	取得控制权	1,573,566.17	12,485.62	3,990,485.78
深圳市壹创国际设计股份有限公司	2023-12-31	-	-	获得表决权	2023-12-31	取得控制权	-	-	-

注：2023年8月16日，公司及控股子公司深圳市天健地产集团有限公司（简称“天健地产集团”）与严定刚、前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）（简称“前海添富”）、前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）（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深圳壹创国际设计股份有限公司（简称“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。该表决权的授予不具有前提条件，表决权委托无期限。2023年12月31日，天健地产集团拥有壹创国际51%的股东大会投票表决权，成为壹创国际的控股股东。

2. 合并成本及商誉

（1）明细情况

项目	深圳市美加达公路工程有限公司	深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司	广东昌鸿佰隆建筑有限公司
合并成本	61,132,095.67	57,450,000.00	1,200,000.00
其中：现金	61,132,095.67	57,450,000.00	1,200,000.00
合并成本合计	<u>61,132,095.67</u>	<u>57,450,000.00</u>	<u>1,200,000.00</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	29,773,048.11	57,450,000.00	1,200,000.00

项目	深圳市美加达公路工程有限公司	深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司	广东昌鸿佰隆建筑有限公司
商誉	31,359,047.56		

2) 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的51%股权，转让定价基于评估价格确定。

根据深圳市天健西部建工有限公司与深圳市海遇建设工程有限公司签订的股权购买协议，深圳市天健西部建工有限公司以57,450,000.00元购买深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司的100%股权，转让定价基于评估价格确定。

根据深圳市光明建工第二建设工程有限公司与深圳市中超管理咨询有限公司、深圳市政一建设集团有限公司签订的股权购买协议，深圳市光明建工第二建设工程有限公司以120.00万元购买广东昌鸿佰隆建筑有限公司的100%股权，转让定价基于评估价格确定。

1. 被购买方于购买日可辨认资产和负债

项目	深圳市美加达公路工程有限公司		深圳市天健西部建工第一建设工程有限公司		广东昌鸿佰隆建筑有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
流动资产	87,578,686.67	87,578,686.67				
非流动资产	7,675,335.25	7,675,335.25	57,450,000.00		1,200,000.00	
负债：						
流动负债	36,875,496.22	36,875,496.22				
非流动负债						
净资产：	58,378,525.70	58,378,525.70	57,450,000.00		1,200,000.00	
减：少数股东权益	28,605,477.59	28,605,477.59				
取得的净资产	29,773,048.11	29,773,048.11	57,450,000.00		1,200,000.00	

(二) 处置子公司

1. 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
广东骏喆建筑工程有限公司	2023-12-12	35,560,000.00	100%	出售	股权变更	6,877,164.39
深圳市特区建工建设有限公司 (原深圳市腾嘉建设工程有限公司)	2023-07-03	59,190,000.00	100%	出售	股权变更	8,776,314.64

(续) :

丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
--------------------	------------------	------------------	------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围减少

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
深圳市路路安公路桥隧养护有限公司	注销	2023-11-10
深圳市天睿实业发展有限公司	注销	2023-9-18
广西贺州市天健锦上物业服务有限公司	注销	2023-12-18

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市政集团有限公司	深圳	深圳	市政工程施工, 物业租赁等	100		100	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		100	通过设立或投资等方式取得
深圳市特区建工能源建设集团有限公司	深圳	深圳	市政道路、水电设备安装等	55.00		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		100	通过设立或投资等方式取得

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
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		100	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		100	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		100	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		100	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		100	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		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		100	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		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		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		51.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健建工有限公司	深圳	深圳	各类工程建设	100		100	非同一控制下企业合并取得的子公司

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	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	

一、联营企业

1. 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
---------------------	----	----	--------	-------	--	-------

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	中交天健(深圳)投资发展有限公司		中交天健(深圳)投资发展有限公司	
流动资产	316,348,772.39		237,618,820.68	
非流动资产	9,436.98		12,370.79	
资产合计	316,358,209.37		237,631,191.47	
流动负债	78,660,151.70		95,615,862.19	
非流动负债				

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
	中交天健（深圳）投资发展有限公司	中交天健（深圳）投资发展有限公司
负债合计	78,660,151.70	95,615,862.19
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	237,698,057.67	142,015,329.28
按持股比例计算的净资产份额	106,964,125.95	63,906,898.18
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他	3,028,906.81	3,028,906.80
对联营企业权益投资的账面价值	109,993,032.76	66,935,804.98
存在公开报价的联营权益投资的公允价值		
营业收入	135,370,437.36	118,697,257.57
净利润	95,682,728.39	74,311,533.95
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	95,682,728.39	74,311,533.95
本年度收到的来自联营企业的股利		13,909,090.91

3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	74,300,263.68	77,406,275.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-2,135,114.21	4,927,049.36
——其他综合收益		
——综合收益总额	-2,135,114.21	4,927,049.36

十、政府补助

（一）涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/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			1,654,942.80		827,471.70	与资产相关
海水海砂专项资金支出	2,043,493.95			1,211,741.95		831,752.00	与资产相关

财务报表项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期转入 其他收益	本期其他 变动	期末余额	与资产/ 收益相关
多源建筑废弃物智能精 细化分拣关键技术研发	950,331.96	1,000,000.00		58,318.43		1,892,013.53	与资产相关
2023 年保障性安居工程 中央基建投资预算专项 资金		40,000,000.00				40,000,000.00	与资产相关
合计	5,476,240.41	41,000,000.00		2,925,003.18		43,551,237.23	

(二) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
深圳市住房和建设局发放工程建设领域绿色创新发展专项资金	200,000.00	
财政局 2021 年总部经济发展贡献奖	5,000,000.00	2,000,000.00
住建局发放建筑业稳增长奖励	5,000,000.00	
深圳市盐田区工业和信息化局发放企业经济贡献增量奖励	1,551,000.00	
南山区促进产业高质量发展专项资金	300,000.00	
深圳市社会保险基金管理局一次性留工补贴		3,383,712.33
深圳市海绵城市建设资金奖励金		959,977.00
防疫补贴	31,244.06	1,993,963.23
稳岗补贴	516,232.14	1,074,918.97
龙岗区水务建设工程资金补助款		443,500.00
电梯改造补助		420,000.00
深圳市住房和建设局发放建筑业企业防疫消杀补贴		405,800.00
人力资源局助企纾困解难“十条”补助		200,000.00
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用	1,654,942.80	1,654,942.80
海水海砂专项资金支出	1,211,741.95	15,334.65
多源建筑废弃物智能精细化分拣关键技术研发	58,318.43	49,668.04
其他	2,832,011.04	4,241,532.89
合计	18,355,490.42	16,843,349.91

十一、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调节表详见本财务报表附注六(四)、六(五)、六(七)之说明。

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12月31日，本公司应收账款及合同资产的25.11%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。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

项目	期末余额				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	8,390,711,753.57	9,035,364,630.64	1,459,248,820.83	5,202,722,139.26	2,373,393,670.55
应付债券	1,490,700,000.00	1,739,610,136.99	52,800,000.00	1,039,871,232.88	646,938,904.11
其他流动负债	3,584,209,770.43	3,584,209,770.43	3,584,209,770.43		
应付票据	916,973,378.36	916,973,378.36	916,973,378.36		
应付账款	18,649,984,687.26	18,649,984,687.26	18,649,984,687.26		
其他应付款	1,852,208,312.97	1,852,208,312.97	1,852,208,312.97		
租赁负债	269,385,197.87	329,191,481.99		329,191,481.99	
一年内到期的非流动负债	5,577,506,672.87	4,746,550,579.68	4,746,550,579.68		
合计	<u>40,731,679,773.33</u>	<u>40,854,092,978.32</u>	<u>31,261,975,549.53</u>	<u>6,571,784,854.13</u>	<u>3,020,332,574.66</u>

(续)：

项目	年初余额				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上

项目	账面价值	未折现合同金额	年初余额		
			1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	14,081,797,511.58	15,491,900,014.05	4,613,585,108.28	8,030,578,260.53	2,847,736,645.24
应付债券	1,499,600,000.00	1,753,443,619.46	61,755,376.59	1,093,167,154.46	598,521,088.41
其他流动负债	3,482,804,915.15	3,482,804,915.15	3,482,804,915.15		
应付票据	916,978,782.68	916,978,782.68	916,978,782.68		
应付账款	17,865,277,331.83	17,865,277,331.83	17,865,277,331.83		
其他应付款	1,851,688,618.69	1,851,688,618.69	1,851,688,618.69		
租赁负债	332,754,449.88	409,547,422.20		409,547,422.20	
一年内到期的非流动负债	3,261,399,849.39	3,266,464,635.35	3,266,464,635.35		
合计	43,292,301,459.20	45,038,105,339.41	32,058,554,768.57	9,533,292,837.19	3,446,257,733.65

(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。

截至2023年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币13,727,165,255.91元（2022年12月31日：人民币14,081,797,511.58元），在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币190,381,623.07元（2022年12月31日：减少/增加人民币184,065,163.65元），净利润减少/增加人民币190,381,623.07元（2022年度：减少/增加人民币184,065,163.65元）。

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。

本公司期末外币货币性资产情况详见本财务报表附注六(六十四)之说明。

十二、公允价值的披露

(一)以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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
持续的公允价值计量				
1.交易性金融资产和其他非流动金融资产			10,838,772.37	10,838,772.37
其他非流动金融资产				
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			10,838,772.37	10,838,772.37
权益工具投资			10,838,772.37	10,838,772.37
其他				
2.其他权益工具投资	831,044,583.87		30,900,000.00	861,944,583.87
持续以公允价值计量的资产总额	831,044,583.87		41,738,772.37	872,783,356.24

(二)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。

(三)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。

十三、关联方关系及其交易

(一) 关联方情况

1.本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
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

2.本公司的子公司情况详见本财务报表附注九(一)之说明。

3.本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注九(二)之说明。

4.本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市特区建工科工集团有限公司	受同一控制
深圳市建安（集团）股份有限公司	受同一控制
深圳市特区建工钢构有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市特区建工固废资源化有限公司	受同一控制
深圳市路桥建设集团有限公司	受同一控制
深圳市建安劳务有限公司	受同一控制
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	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
深圳市特区建工产业空间发展有限公司	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
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	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
深圳市建设（集团）有限公司	受同一控制
特区建工钢构（广东）有限公司	受同一控制
深圳市特区建工集团有限公司	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
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	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
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	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
深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	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
深圳市特区建工建设有限公司	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
深圳市特区建工园林生态发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	受同一控制
深圳广田集团股份有限公司	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
深圳市高新健置业开发有限公司	联营企业
葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	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
苏州市吴江城市建设开发有限公司	子公司之少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市深越投资有限公司	子公司之少数股东
深圳市云启数字产业发展有限公司	子公司之少数股东

(二) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市特区建工科工集团有限公司	接受劳务	483,396,687.61	310,244,909.97
深圳市建安(集团)股份有限公司	接受劳务	5,166,043.50	178,271,670.59
深圳市特区建工钢构有限公司	接受劳务	31,558,026.12	51,974,191.93
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	接受劳务	50,411,683.38	11,370,059.03
深圳市特区建工固废资源化有限公司	接受劳务	138,502.68	
深圳市路桥建设集团有限公司	接受劳务	205,370.06	5,099,919.50
深圳市建安劳务有限公司	接受劳务	1,485,386.39	4,983,100.32
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	接受劳务	3,880,963.83	3,489,551.98
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	接受劳务		669,390.98
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	631,284.40	185,261.79
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	接受劳务	921,401.56	
深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	接受劳务	1,931,825.91	
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	接受劳务	48,623.85	
深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	接受劳务	4,285,765.00	
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	接受劳务	46,538,966.19	
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	接受劳务	2,211,549.85	
深圳市特区建工园林生态发展有限公司	接受劳务	4,694,144.31	
合计		637,506,224.64	566,288,056.09

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市路桥建设集团有限公司	提供劳务	239,147,273.77	164,816,111.75
深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	112,139,857.19	
深圳市建安(集团)股份有限公司	提供劳务	71,762,198.02	153,623,402.29
深圳市特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	17,019,543.86	
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	提供劳务	5,195,181.38	3,182,558.37
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	提供劳务	1,865,619.83	1,692,294.61

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	提供劳务	1,826,336.40	
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	1,057,608.18	
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	提供劳务	995,378.15	
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	提供劳务	797,243.33	
深圳市建设（集团）有限公司	提供劳务	772,977.31	65,757.68
特区建工钢构（广东）有限公司	提供劳务	696,396.88	
深圳市特区建工科工集团有限公司	提供劳务	582,643.61	
深圳市特区建工集团有限公司	提供劳务	547,648.44	4,457,241.67
深圳市特区建工钢构有限公司	提供劳务	574,772.26	
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	提供劳务	425,158.85	85,267.92
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	提供劳务	325,995.79	122,641.51
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	333,155.53	
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	提供劳务	7,045.28	
葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	提供劳务		12,106,865.50
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务		30,550.00
<u>合计</u>		<u>456,072,034.06</u>	<u>340,182,691.30</u>

2. 关联租赁情况

本公司作为出租方

关联方	本期发生额	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	1,186,019.70	961,673.71
深圳市特区建工集团有限公司	8,605,244.71	8,508,948.60
深圳市特区建工科工集团有限公司	3,069,677.08	2,903,094.71
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	880,525.79	942,243.85
深圳市特区建工钢构有限公司	3,487,931.97	929,056.75
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	3,438,186.36	2,460,044.72
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	352,576.30	
深圳市建设（集团）有限公司	1,038,740.84	
深圳市特区建工产业空间发展有限公司	410,725.72	
<u>合计</u>	<u>22,469,628.47</u>	<u>16,705,062.34</u>

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
苏州市吴江城市建设	510,000,000.00	2022-10-25	2025-10-24	协议借款，年利率

开发有限公司				4.5%
苏州市吴江城市建设开发有限公司	240,000,000.00	2022-6-8	2025-6-7	协议借款，年利率4.5%
拆出				
深圳市高新健置业开发有限公司	484,062,500.00	2023-7-21	2028-7-20	协议借款，年利率4.5%
深圳市高新健置业开发有限公司	20,312,500.00	2023-12-21	2028-12-20	协议借款，年利率4.5%

4. 关键管理人员薪酬

(单位：万元)

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	922.91	1,168.89

5. 关联担保情况

(1) 本公司为子公司担保

被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
深圳市粤通建设工程有限公司	9,520.86	保函开具日	保函到期日	尚未到期

(2) 子公司为子公司担保

提供担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
天健置业(上海)有限公司、深圳市天健地产集团有限公司	天健地产(苏州吴江)有限公司	20,000.00	2021-7-1	2026-6-5	尚未到期
深圳市政集团有限公司	深圳市天健第三建设工程有限公司	899.45	2020-11-04	2024-7-22	尚未到期
深圳市天健地产集团有限公司	天琪置地(苏州)有限公司	80,500.00	2022-12-26	2026-12-15	尚未到期
深圳市天健地产集团有限公司	深圳市前海天健置地发展有限公司	1,000.00	2022-6-13	2047-6-13	尚未到期
深圳市天健地产集团有限公司	长沙市天健置业有限公司	10,000.00	2022-4-2	2025-4-2	尚未到期
深圳市天健地产集团有限公司	深圳市天启置地有限公司	78,000.00	2023-1-16	2026-1-16	尚未到期

(3) 其他关联方为本公司及子公司担保

提供担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
深圳市鹏航水环境投资有限公司、个人担保	深圳市水务技术服务有限公司	500.00	2022-1-17	2024-1-16	尚未到期
		900.00	2022-1-17	2024-1-16	尚未到期
		360.00	2022-1-17	2024-1-16	尚未到期
深圳市鹏航水环境投资有限公司	深圳市水务技术服务有限公司	500.00	2016-9-7	2026-9-7	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	天琪置地(苏州)有限公司	21,360.00	2022-12-26	2026-12-15	尚未到期

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
------	-----	------	------

	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	238,156,102.10	22,032,814.06	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	66,958,731.77	114,039,291.23	71,554,614.34
深圳市建安（集团）股份有限公司	67,684,102.64	3,474,494.56	31,784,428.03	1,627,376.45
深圳壹创国际设计股份有限公司			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	4,499,538.37	309,485.85	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	3,238,180.50	161,909.03	2,929,715.56	146,485.78
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	133,606.14	6,680.31	713,228.72	35,661.44
深圳市特区建工集团有限公司	3,043,344.62	152,167.23	603,760.80	30,188.04
深圳市特区建工科工集团有限公司	251,427.52	12,571.38	367,033.86	6,595.85
深圳市特区建工钢构有限公司	1,169,736.50	58,486.83	356,273.75	17,813.69
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	995,397.00	49,769.85	256,233.00	12,811.65
深圳市建设（集团）有限公司	1,716,214.27	90,304.34	110,044.28	5,502.21
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	7,568.10	756.81	7,568.10	378.41
深圳市大鹏新区特区建产业空间发展有限公司	7,922,383.16	396,119.16		
深圳市光明特区建产业空间发展有限公司	25,676,582.90	1,283,829.15		
深圳市龙华特区建产业空间发展有限公司	1,121,064.67	56,053.23		
深圳市特区建产业空间发展有限公司	4,785,543.41	239,277.17		
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	357,984.00	17,899.20		
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	149,252.23	7,462.61		
特区建工钢构（广东）有限公司	723,418.10	36,170.91		
深圳市坪山特区建产业空间发展有限公司	1,993,490.65	99,674.53		
深圳市特区建工检测中心有限公司	3,008,500.00	150,425.00		
深圳市盐田特区建产业空间发展有限公司	12,395.00	619.75		
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	63,784.10	3,189.21		
合计	<u>477,262,841.42</u>	<u>95,598,891.94</u>	<u>300,960,252.43</u>	<u>87,157,345.31</u>
应收票据				
深圳市建安（集团）股份有限公司			12,666,326.66	
合计			<u>12,666,326.66</u>	
预付款项				
深圳市特区建工钢构有限公司	1,503,008.75		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	

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司			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	527,012.63		61,320.77	
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	26,148.88			
	深圳市建安劳务有限公司	9,017,175.89			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	1,244,563.43			
合计		<u>12,317,909.58</u>		<u>2,261,290.13</u>	
其他应收款					
	深圳市深超科技投资有限公司	370,000,000.00		370,000,000.00	
	深圳市建安（集团）股份有限公司	3,068,452.86	234,748.40	2,067,321.14	103,366.06
	深圳市鹏航水环境投资有限公司	541,374.14	27,068.71	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	1,085,406.17	54,270.31	587,153.85	29,357.69
	中交天健（深圳）投资发展有限公司	364,606.74	18,230.34	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	27,112.67	108,450.66	10,845.07
	深圳市路桥建设集团有限公司			70,000.00	
	深圳市建设（集团）有限公司	79,093.00	3,954.65	50,000.00	
	深圳市特区建工集团有限公司	2,605,299.61	130,264.98	39,354.61	1,967.73
	深圳市特区建工科工集团有限公司	14,157.83	707.89	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	234,085.46	6,641.28	3,307.49	165.37
	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	138,600.00	6,930.00		
	深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	44,800.00	2,240.00		
	深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	16,800.00	840.00		
	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	33,600.00	1,680.00		
	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	35,000.00	1,750.00		
	深圳市特区建工产业空间发展有限公司	132,568.88	6,628.44		
	深圳市特区建工固废资源化有限公司	100,800.00	5,040.00		
	深圳市特区建工检测中心有限公司	211,543.25			
	深圳市特区建工建设有限公司	1,000,000.00			
	深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	42,000.00	2,100.00		
	深圳市特区建工钢构有限公司	5,000.00			

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计		<u>379,861,638.60</u>	<u>530,207.67</u>	<u>374,156,701.10</u>	<u>207,965.48</u>
合同资产					
	深圳市建安（集团）股份有限公司	198,603,320.41	595,809.96	237,749,465.73	713,248.40
	深圳市路桥建设集团有限公司	80,878,714.76	242,636.15	178,850,245.82	536,550.74
合计		<u>279,482,035.17</u>	<u>838,446.11</u>	<u>416,599,711.55</u>	<u>1,249,799.14</u>
其他非流动资产					
	深圳市高新健置业开发有限公司	514,160,419.52			
合计		<u>514,160,419.52</u>			

2.应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	208,942,138.82	219,182,266.59
	深圳市特区建工钢构有限公司	55,836,914.01	66,851,324.35
	深圳市建安（集团）股份有限公司	12,098,892.39	26,453,744.48
	深圳市建安劳务有限公司	1,085,010.52	21,014,266.31
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	22,196,308.76	8,325,090.62
	深圳市路桥建设集团有限公司	5,984,920.92	5,761,067.55
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司		1,515,378.09
	深圳壹创国际设计股份有限公司		1,246,760.92
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	897,059.69	862,612.70
	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	53,000.00	857,250.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	996,788.51	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	891,940.00	533,600.00
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	1,004,327.70	2,550.00
	深圳市特区建工园林生态发展有限公司	1,042,043.47	
	深圳市特区建工固废资源化有限公司	150,967.92	
	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	2,352,551.34	
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	50,727,473.15	
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	2,371,397.34	
	深圳广田集团股份有限公司	5,921,089.00	
合计		<u>372,552,823.54</u>	<u>353,290,163.69</u>
应付票据			

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
	深圳市特区建工科工集团有限公司	33,538,924.04	27,389,480.90
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	638,515.00	4,124,129.64
	深圳市特区建工钢构有限公司	4,684,524.23	1,784,706.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司		1,350,057.17
	深圳市建安劳务有限公司	4,913,956.85	400,000.00
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司		90,630.00
	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	682,829.00	
合计		<u>44,458,749.12</u>	<u>35,139,003.71</u>
预收账款	深圳市建安（集团）股份有限公司	11,538.00	1,537,615.50
合计		<u>11,538.00</u>	<u>1,537,615.50</u>
合同负债			
	深圳市路桥建设集团有限公司	22,419,989.68	37,953,819.55
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	271,332.96	1,102,440.00
合计		<u>22,691,322.64</u>	<u>39,056,259.55</u>
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	15,822,384.94	14,837,838.10
	深圳市特区建工集团有限公司	5,073,946.05	4,702,732.11
	深圳市深越投资有限公司	1,591,946.98	1,597,168.65
	深圳市建安劳务有限公司	1,291,196.32	1,403,752.52
	深圳市建安（集团）股份有限公司	123,977.49	774,269.62
	深圳市特区建工科工集团有限公司	536,517.24	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	714,932.90	724,792.90
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司		514,232.00
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	30,000.00	95,000.00
	深圳市云启数字产业发展有限公司		76,869.83
	深圳市特区建工钢构有限公司	245,966.26	59,500.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	2,482.61	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	20,000.00	10,000.00
	深圳市建设（集团）有限公司	167,183.24	
合计		<u>775,632,534.03</u>	<u>805,603,622.15</u>

十四、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

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。

（二）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）陈文业诉子公司深圳市政集团有限公司（简称市政集团）及员工罗开平分包合同纠纷案，市政集团将桩基础工程分包给罗开平，罗开平就桩基础工程再分包给陈文业进场施工。因结算、支付争议，陈文业起诉市政集团。该项目于2002年开始，期间并未与其签订合同，已支付178万元，最终结算价为200万元。

上述案件于2023年11月1日召开了第一次仲裁开庭审理，截至审计报告日尚未裁决。

（2）何祥洋诉子公司深圳市政集团有限公司（简称市政总）、广州增城天健房地产开发有限公司（系地产集团下属子公司）工程合同纠纷案，市政总承接地产集团广州东玥台项目后，安排分包施工。2020年1月8日分包人员原告何祥洋向市政总公司出具《承诺书》，2021年6月，由于合同终止及工程价款争议，何祥洋起诉市政总公司、地产集团，涉及金额1,236.97万元。案件于2023年11月1日开庭，一审法院于2024年2月28日向市政总送达判决书，法院在判决书中经审理查明认定事实如下：2020年1月8日，何祥洋向市政总公司作出《承诺书》，其中约定“3、本人承诺结算按如下原则执行：3.1结算建筑面积以施工图建筑为准”，并约定各项结算单价。判决书中认定已付款金额为17,320,764.74元，应付费用合计15,742,702.55元。应付工程款数额合计为15,742,702.55元，属于计算错误，应为12,579,901.55元。该计算错误代理律师已经联系法院，在一审判决未生效法院审核是否错误期间，原告何祥洋提出上诉。

上述案件于2023年11月1日召开了第一次仲裁开庭审理，截至审计报告日判决现仍在上诉期，暂未生效。

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十三（二）关联交易之说明。

十五、资产负债表日后事项

1.公司于2024年2月20日发行了2024年度第一期超短期融资券，债券简称：24天健集SCP001，期限为268日，起息日为2024年2月21日，实际发行总额15亿元，发行利率2.32%，发行价格为100元/百元面值。本次募集资金已全部到账。

2.本公司董事会于2024年4月15日表决通过了2023年度利润分配预案：公司拟以1,868,545,434股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.5元（含税），现金股利共计46,713.64万元。

3. 本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2023年12月31日，尚未解除担保的担保余额为750,193.00万元。

十六、其他重要事项

（一）分部信息

1.确定报告分部考虑的因素

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

业务分部

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
营业收入	19,291,605,961.95	10,339,912,634.12	399,900,539.29	26,447,602.65
营业成本	18,095,193,091.16	7,615,528,786.24	278,717,311.85	44,825,035.63
资产总额	33,454,980,663.61	41,873,131,575.04	3,132,667,257.61	1,458,471,274.81
负债总额	29,153,309,762.30	37,715,734,470.22	2,953,457,517.84	1,089,047,496.27

（续）

项目	其他分部	合并抵消数据	合计
营业收入	1,385,530,790.21	-4,444,098,315.23	26,999,299,212.99
营业成本	1,281,062,624.49	-4,258,485,105.47	23,056,841,743.90
资产总额	27,413,206,487.35	-37,856,060,951.89	69,476,396,306.53
负债总额	17,023,280,675.62	-33,563,400,862.83	54,371,429,059.42

（二）PPP 项目合同

1.“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目

（1）合同概括性介绍

2019年江苏省如东县人民政府以PPP模式实施“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目，子公司深圳市政集团有限公司中标该项目并作为社会资本合作方。该项目采用BOT（建设-运营-移交）的运作方式，该项目总投资估算约为127,445.48万元。

（2）公司拥有的相关权利和承担的相关义务

该PPP项目合作期为18年，其中建设期为3年，项目竣工验收通过后的次日起15年的固定运营期，公司承担建设义务，在15年的运营期内拥有其特许经营权。

2.深圳市光明区玉塘和上村两个文体中心

（1）合同概括性介绍

2021年12月深圳市光明区人民政府授权深圳市光明区文化广电旅游体育局以PPP模式实施“深圳市

光明区玉塘和上村两个文体中心”项目，子公司深圳市光明天健文体发展有限公司中标该项目并作为社会资本合作方。该项目采用BOT（建设-运营-移交）的运作方式，该项目总投资估算约为102,624.01万元。

(2) 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

该PPP项目合作期限30年，其中建设期2年，运营期28年，公司承担建设义务，并在竣工验收后负责运营管理，政府将在运营期内结合绩效考核结果向项目公司支付可行性缺口补助。

十七、母公司财务报表项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	40,818,277.94	38,703,216.38
1-2年(含2年)	36,972,987.65	122,007,720.14
2-3年(含3年)	121,975,720.13	127,725,216.43
3年以上	105,427,267.08	338,200,067.45
合计	<u>305,194,252.80</u>	<u>626,636,220.40</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,315,430.74	0.43	1,315,430.74	100.00	
按组合计提坏账准备	303,878,822.06	99.57	50,057,269.88	16.47	253,821,552.18
其中:按预期信用损失简化模型计提坏账准备的应收款项	303,878,822.06	99.57	50,057,269.88	16.47	253,821,552.18
组合1:	303,773,624.06	99.53	50,057,269.88	16.48	253,716,354.18
组合2:					
合并范围内关联方组合:	105,198.00	0.04			105,198.00
合计	<u>305,194,252.80</u>	<u>100.00</u>	<u>51,372,700.62</u>	<u>16.83</u>	<u>253,821,552.18</u>

(续):

类别	期初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,315,430.74	0.21	1,315,430.74	100.00	
按组合计提坏账准备	625,320,789.66	99.79	117,508,390.45	18.79	507,812,399.21
其中:按预期信用损失简化模型计提 坏账准备的应收款项	625,320,789.66	99.79	117,508,390.45	18.79	507,812,399.21
组合 1:	625,171,109.66	99.77	117,508,390.45	18.80	507,662,719.21
组合 2:					
合并范围内关联方组合:	149,680.00	0.02			149,680.00
合计	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:

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	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00	预计难以收回
合计	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00	

按组合计提坏账准备:

组合1计提项目: 账龄分析法

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	40,713,079.94	2,035,654.00	5
1-2年(含2年)	36,972,987.65	3,697,298.77	10
2-3年(含3年)	121,975,720.13	18,296,358.02	15
3年以上	104,111,836.34	26,027,959.09	25
合计	303,773,624.06	50,057,269.88	16.48

合并范围内关联方组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方款项	105,198.00	-	-
合计	105,198.00	=	=

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,315,430.74					1,315,430.74
按信用风险特征组合计提坏账准备	117,508,390.45		67,451,120.57			50,057,269.88

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账准备的应收账款					
合计	<u>118,823,821.19</u>		<u>67,451,120.57</u>		<u>51,372,700.62</u>

4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合同资产 期末余额	占应收账款和合同 资产期末余额的比 例(%)	坏账准备 期末余额
第一名	290,545,056.26	11,958,006.39	302,503,062.65	95.38	48,077,367.98
第二名	8,657,209.38		8,657,209.38	2.73	1,298,581.41
第三名	1,662,355.90		1,662,355.90	0.52	398,953.98
第四名	1,315,430.74		1,315,430.74	0.41	1,315,430.74
第五名	747,608.00		747,608.00	0.24	37,380.40
合计	<u>302,927,660.28</u>	<u>11,958,006.39</u>	<u>314,885,666.67</u>	<u>99.28</u>	<u>51,127,714.51</u>

(二)其他应收款

1.项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,922,533,960.94	25,741,024,802.44
合计	<u>15,922,533,960.94</u>	<u>25,741,024,802.44</u>

2.其他应收款

(1)按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	15,931,092,432.05	25,749,387,964.32
1-2年(含2年)	747,662.10	1,003,475.39
2-3年(含3年)	758,644.59	1,298,131.65
3年以上	11,509,451.49	10,532,040.13
合计	<u>15,944,108,190.23</u>	<u>25,762,221,611.49</u>

(2)按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来及垫付款项	15,943,921,185.69	25,762,076,200.43
保证金及押金组合	187,004.54	145,411.06

合计

15,944,108,190.23

25,762,221,611.49

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	18,291,191.66	0.11	18,291,191.66	100	
按组合计提坏账准备	15,925,816,998.57	99.89	3,283,037.63	0.02	15,922,533,960.94
合计	<u>15,944,108,190.23</u>	<u>100.00</u>	<u>21,574,229.29</u>	<u>0.14</u>	<u>15,922,533,960.94</u>

(续):

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	18,291,191.66	0.07	18,291,191.66	100.00	
按组合计提坏账准备	25,743,930,419.83	99.93	2,905,617.39	0.01	25,741,024,802.44
合计	<u>25,762,221,611.49</u>	<u>100.00</u>	<u>21,196,809.05</u>	<u>0.08</u>	<u>25,741,024,802.44</u>

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
广东海外建设发展有限公司	13,484,136.00	13,484,136.00	100.00	预计无法收回
中国广东国际合作(集团)深圳公司	4,807,055.66	4,807,055.66	100.00	预计无法收回
合计	<u>18,291,191.66</u>	<u>18,291,191.66</u>	<u>100.00</u>	--

采用组合计提坏账准备的其他应收款

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联往来组合	15,907,831,981.55		
应收押金保证金组合	187,004.54		
账龄组合	17,798,012.48	3,283,037.63	18.45
其中: 1年以内	4,929,102.38	246,455.12	5.00
1-2年	734,662.10	73,466.21	10.00
2-3年	704,456.99	105,668.55	15.00
3年以上	11,429,791.01	2,857,447.75	25.00
合计	<u>15,925,816,998.57</u>	<u>3,283,037.63</u>	<u>0.02</u>

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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）	
期初数	2,905,617.39		18,291,191.66	21,196,809.05
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	377,420.24			377,420.24
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	<u>3,283,037.63</u>		<u>18,291,191.66</u>	<u>21,574,229.29</u>

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	2,716,000,000.00	17.03	往来款	1 年以内	
第二名	2,645,924,722.65	16.59	往来款	1 年以内	
第三名	1,750,000,000.00	10.98	往来款	1 年以内	
第四名	1,387,170,076.89	8.70	往来款	1 年以内	
第五名	1,103,974,057.37	6.92	往来款	1 年以内	
合计	<u>9,603,068,856.91</u>	<u>60.22</u>			

(三) 长期股权投资

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	4,235,581,316.38	13,161,000.00	4,222,420,316.38	4,201,181,316.38	13,161,000.00	4,188,020,316.38
对联营、合营企业投资	145,666,003.72		145,666,003.72	101,786,846.13		101,786,846.13
合计	<u>4,381,247,320.10</u>	<u>13,161,000.00</u>	<u>4,368,086,320.10</u>	<u>4,302,968,162.51</u>	<u>13,161,000.00</u>	<u>4,289,807,162.51</u>

1.对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市政集团有限公司	1,608,000,000.00			1,608,000,000.00		
深圳市天健地产集团有限公司	630,642,910.00			630,642,910.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市特区建工能源建设集团有限公司	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		
深圳市天健商业运营管理有限公司	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			13,161,000.00		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限公司	82,000,000.00	18,000,000.00		100,000,000.00		
深圳市特区铁工建设集团有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00		
深圳市光明建工集团有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
深圳市光明天健文体发展有限公司	111,000,000.00			111,000,000.00		
深圳市天健建工有限公司		23,900,000.00		23,900,000.00		
合计	4,201,181,316.38	41,900,000.00	7,500,000.00	4,235,581,316.38		13,161,000.00

2.对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、联营企业			
中交天健（深圳）投资发展有限公司	66,935,804.98		
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		
合计	101,786,846.13		

(续):

被投资单位名称	本期增减变动
---------	--------

	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	宣告发放现金红 利或利润
一、联营企业				
中交天健（深圳）投资发展有限公司	43,057,227.78			
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	2,027,729.81			1,205,800.00
合计	<u>45,084,957.59</u>			<u>1,205,800.00</u>

(续):

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	本期计提减值 准备	其他		
一、联营企业				
中交天健（深圳）投资发展有限公司			109,993,032.76	
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司			35,672,970.96	
合计			<u>145,666,003.72</u>	

（四）营业收入、营业成本

1.营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	99,887,550.87	78,728,454.32	122,063,135.93	100,299,019.91
其他业务				
合计	<u>99,887,550.87</u>	<u>78,728,454.32</u>	<u>122,063,135.93</u>	<u>100,299,019.91</u>

（五）研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用及其他	1,158,597.81	14,153.41
合计	<u>1,158,597.81</u>	<u>14,153.41</u>

（六）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	794,180,879.62	147,609,158.09
权益法核算的长期股权投资收益	45,084,957.59	40,886,673.63
合计	<u>839,265,837.21</u>	<u>188,495,831.72</u>

十八、补充资料

1.报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益	19,251,655.07	
(2) 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
(3) 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,530,349.04	
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	16,197,665.28	
(15) 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	745,790.11	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	90,348,722.05	
非经常性损益合计	146,074,181.55	
减：所得税影响金额	32,995,056.02	
扣除所得税影响后的非经常性损益	113,079,125.53	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	112,298,285.28	
归属于少数股东的非经常性损益	780,840.25	

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.57	0.7397	0.7397
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.55	0.6796	0.6796