



深圳市天健（集团）股份有限公司

2026 年半年度报告

（公告编号：2026-65）

2026 年 8 月 22 日



第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人何云武（代行）、主管会计工作负责人卢通及会计机构负责人（会计主管人员）马章根声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第三节 管理层讨论与分析中有关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	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	9
第四节 公司治理、环境和社会	22
第五节 重要事项	24
第六节 股份变动及股东情况	39
第七节 债券相关情况	43
第八节 财务报告	47

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

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/天健集团	指	深圳市天健（集团）股份有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
特区建工集团	指	深圳市特区建工集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

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	吕欣莹
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 17 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 17 楼
电话	(0755) 82555946	(0755) 82555946	(0755) 83258049
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006	(0755) 83990006
电子信箱	zhangmingshao@tagen.cn	yuxiaoluo@tagen.cn	legal.notice@tagen.cn

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	6,589,053,453.04	6,262,337,082.90	5.22%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-332,896,418.01	41,423,674.74	-903.64%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-356,036,909.75	22,170,610.48	-1,705.90%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-103,169,581.93	-979,743,940.76	89.47%
基本每股收益（元/股）	-0.1931	0.0073	-2,745.21%
稀释每股收益（元/股）	-0.1931	0.0073	-2,745.21%
加权平均净资产收益率	-3.30%	0.12%	-3.42%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	56,153,566,243.18	57,413,649,001.64	-2.19%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,246,752,953.14	14,527,283,223.74	-1.93%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

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

☐适用 ☒不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	655,024.74	资产处置收益
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）	26,224,747.10	主要为城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项补助
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	-54,030.35	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,653,995.54	主要为合资公司资金占用费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,416,021.62	
减：所得税影响额	7,760,764.90	
少数股东权益影响额（税后）	162,458.77	
合计	23,140,491.74	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

(一) 市场环境分析

1.宏观经济环境

2026 年是“十五五”开局之年。今年上半年，面对外部环境变乱交织的复杂局面，我国坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，经济运行总体平稳、运行在合理区间，新动能快速成长，发展韧性持续彰显。初步核算，2026 年上半年国内生产总值 695,704 亿元，同比增长 4.7%。

2.行业格局和趋势

2026 年上半年，建筑业和房地产行业仍处于深度调整与转型重塑阶段。上半年建筑业增加值 36,043 亿元，同比下降 4.0%；房地产业增加值 41,365 亿元，同比下降 0.2%。房地产市场方面，1-6 月份，全国房地产开发投资 38,074 亿元，同比下降 18.0%。行业总体呈现投资端持续承压、销售端仍在筑底、存量资源盘活和高品质供给重要性提升的特征。

2026 年政府工作报告提出，坚持城市内涵式发展，高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造，盘活利用存量土地和闲置房屋设施，加强城市基础设施生命线安全工程建设，推动城市治理智慧化精细化，建设现代化人民城市；同时提出着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。整体来看，行业由增量扩张转向存量提质、由规模驱动转向质量效益和运营价值驱动的趋势更加明确，为集团推进业务转型、提升城市综合服务能力提供了方向。

(二) 公司主营业务情况

报告期内，公司各主营业务板块情况如下：

1.城市建设

公司城市建设业务涵盖市政道路、市政管网、桥梁隧道等城市基础设施，水环境、园林绿化、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。

2.综合开发

公司具有自主设计、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、苏州等城市，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“好房子”建设，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、一级土地整备服务（城中村改造、城市更新、土地整备利益统筹）、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一级土地整备服务（城中村改造、城市更新、土地整备利益统筹）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。

（三）公司管理回顾

报告期内，城市建设板块营业收入 36.87 亿元，同比减少 3.04%；综合开发板块销售收入 25.72 亿元，同比增加 9.49%；城市服务板块营业收入 8.98 亿元，同比增加 0.61%。

1.深化协同抓市场，产业布局有优化。施工市场，深化与市属国企战略合作，中标 9 个项目。深耕水务市场，首次中标南山区水务局施工项目。主动对接政府，中标深圳中心公园生态修复与功能完善工程等 APEC 会议保障项目 10 个。开发市场，竞得龙华 A808-0035 地块，积极推动螺岭项目，目前已启动正式签约工作。有序推进西丽、民乐等重点项目，存量土地盘活取得进展。服务市场，深耕深圳城市管家业务，承接龙华区观湖街道城市管家项目，续签 4 个城市管家项目。新拓牡丹江、葫芦岛、大连、郑州、沈阳等城市在军队营区类服务项目，完成前海合作区公园绿化养护项目首单落地。

2.精益管理抓履约，品牌形象有提升。在建项目平稳推进。持续抓好项目管理策划，严把进度、质量、安全关。“好房子”品质获市场认可。湾时代府项目践行“好房子”标准，工程节点品质高效推进，获业界高度评价。服务项目提档升级。探索“文体+园区”及“OPC 社区”运营模式，打造“2+4+8”智慧指挥中心以及适配集团业务、协同政府城市管理、赋能产业延伸的综合服务平台。推动天健悦邻荟项目打造特色商业标杆。养护项目树立标杆。落实 APEC 会议专项交通保障，高标准完成重点保障道路整治攻坚，实现路况“零缺陷、全达标”。推进“3 区 2 桥 2 隧”养护示范标杆创建。

3.精准施策抓销售，存量去化有突破。细化价格、促销、激励、租售并举等营销策略，精准把握一、二季度市场窗口期。湾时代府项目打造高品质样板房、园林景观，销售去化情况较好；和悦府、苏州泓悦府项目销售表现亮眼；清风和景、云山府项目紧盯目标全力攻坚，尾盘清盘工作取得佳绩。

4.降本增效抓管控，改革创新有成效。科学谋划发展战略。发布《天健集团发展规划管理办法》，进一步完善规划编制、实施、评估全流程管理机制。开展集团“十五五”规划专家评审，围绕“成为品质卓越的城市美好生活运营商”的战略定位，形成更具前瞻性、实操性的发展规划。成本管控深挖潜能。强化项目减亏、对上结算及尾款回收力度。持续优化采购管理，保障优秀供应商结果应用。科技创新向新向智。聚焦储能新赛道发起设立产业基金，加快转型升级、积极布局战略性新兴产业。聚焦成果转化，开展预拌流态固化土、混凝土收面与激光整平智能设备、建设工程施工噪声污染防治成套技术等在多个项目应用。持续拓展建筑机器人、三维扫描设备应用场景，新增智能无人机巡检管控、装饰地面找平智能设备施工等全新智能管控场景。

（四）主要业务构成情况

1.城市建设业务

（1）总体情况

报告期内，公司持续推进制度体系建设，促进企业规范化管理。加强项目管理标准化建设，提升项目策划、自主施工和全过程管控能力。推动科技强安，推行智慧工地、安全文明施工标杆工地建设。不断提升公司建筑科技含量，大力推进装配式建设体系及技术应用。截至报告期末，公司在建项目 236 项，剩余合同金额 138.88 亿元。

（2）工程创优成果

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，获得国优 1 项、省优 3 项、市优质工程 2 项，市优质结构工程 14 项。

（3）科技创新成果

报告期内，公司积极推进各项科研创新工作，新增市级工法 2 项、专利 27 项、科创奖 2 项。

2.综合开发业务

(1) 总体情况

报告期内，公司主要在建项目 3 个，计容建筑面积总额 41.27 万 m²；主要在售项目 23 个，计容建筑面积总额 336.66 万 m²，累计结转建筑面积 217.93 万 m²，未结转建筑面积 84.11 万 m²。

(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 (m²)	规划计容 建筑面积 (m²)	本期竣工 面积 (m²)	累计竣工 面积 (m²)	预计总投 资金额 (万元)	累计投资 总金额 (万元)
深圳	天健湾时代府	前海自贸区	住宅项目	100.00%	2025 年 01 月 01 日	已封顶， 精装施工	65.00%	13,657	41,435	0	0	217,838	173,827
苏州	泓悦府	吴江区	商住项目	70.00%	2022 年 07 月 15 日	A 区、B 区一期已 交付；B 区二期精 装施工中	95.00%	178,286	326,836	0	147,237	723,393	573,719
深圳	龙华 A808- 0035 地块	龙华区	住宅项目	100.00%	2026 年 06 月 16 日	基坑支护 阶段施工	4.00%	13,078	44,460	0	0	213,083	141,969

(3) 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 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算 面积 (m²)	本期结算 面积 (m²)	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	68,054	0	0	67,939	0	0
深圳	天健天骄 北庐	深圳	商住项目	100.00%	126,355	93,635	89,625	0	0	85,602	477	4,770
深圳	天健天骄 西筑	深圳	商住项目	100.00%	11,816	6,860	5,751	31	361	5,751	31	361
深圳	天健悦桂 府	深圳	商住项目	100.00%	72,044	58,054	54,592	214	2,477	54,591	214	2,477
深圳	天健悦湾 府	深圳	住宅项目	100.00%	126,320	85,798	78,300	0	0	78,021	0	0
深圳	天健湾时 代府	深圳	住宅项目	100.00%	40,950	34,454	23,580	19,368	133,252	0	0	0

深圳	坪山和悦府	深圳	商住项目	100.00%	239,381	160,442	93,525	25,904	65,212	78,728	15,117	38,429
深圳	光明和瑞府	深圳	人才房项目	70.00%	200,035	172,115	140,892	3,659	10,405	135,931	4,589	13,264
深圳	天健和郡府	深圳	可售性人才房+回迁安置房	100.00%	131,321	50,885	49,807	5,978	27,644	88,404	31,734	136,432
广州	天健云山府	广州	商住项目	100.00%	56,662	45,653	43,578	551	2,323	43,298	1,048	4,518
广州	天健天玺花园	广州	商住项目	100.00%	67,254	55,943	51,717	1,377	5,627	50,340	470	1,531
广州	天健东玥台	广州	商住项目	100.00%	42,781	41,595	36,190	4,193	4,112	33,298	4,884	4,683
惠州	天健书香名邸	惠州	商住项目	100.00%	233,958	230,022	170,155	4,920	2,791	166,366	6,002	3,287
苏州	山棠春晓	苏州	别墅	100.00%	31,594	53,031	51,975	533	1,050	51,471	532	1,050
苏州	清枫和苑	苏州	住宅	100.00%	56,138	61,792	61,560	464	466	61,560	464	466
苏州	清风和景雅苑	苏州	住宅	100.00%	69,405	78,508	72,696	3,926	5,816	70,990	4,720	7,960
苏州	泓悦府	苏州	商住项目	70.00%	326,839	345,313	93,024	27,661	44,190	56,824	10,205	19,445
长沙	天健城	长沙	住宅、公寓、商铺、写字楼	100.00%	364,054	339,926	323,404	54	36	273,507	8,867	6,275
长沙	云麓府	长沙	住宅、商铺	100.00%	53,517	53,456	51,836	0	0	48,438	1,099	859
南宁	天健西班牙小镇	南宁	商住项目	100.00%	206,581	206,532	175,118	1,114	491	174,541	537	247
南宁	天健城	南宁	商住项目	100.00%	536,358	519,097	362,529	10,713	8,589	360,632	10,123	8,425
南宁	天健和府	南宁	商住项目	100.00%	239,718	198,087	137,002	3,038	2,348	135,797	2,753	2,405
成都	麓湖天境	成都	住宅	100.00%	52,900	57,298	57,298	0	0	57,298	352	1,054

注：天健和郡府项目结转面积中包含回迁部分。

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、一级土地整备服务、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，公司承接深圳市养护道路 4,880 条（单向），道路总长 3,445.05 公里，总面积 7,226.92 万平方米；承接深圳市养护桥梁 1,118 座，桥梁总长 141.9 公里，总面积 223.68 万平方米；承接深圳市养护隧道管养单洞 45 个，隧道总长 49 公里，总面积 77.68 万平方米。

报告期内，公司智能养护设备应用案例入选市级示范典型，以科创成果赋能市政养护提质增效。高标准完成 APEC 会议重点道路整治攻坚，打造“3 区 2 桥 2 隧”养护示范标杆，落地机场、深汕、前海、盐田等一批重点项目。常态化推广再生路面、拉丝混凝土人行道等“四新”工艺，落地负压爬壁机器人桥梁智能巡检应用，同步推进城市运营管理体系、标准化养护手册编制，构建全链条数字化、标准化管养体系。

一级土地整备服务。报告期内，公司共推进 1 个实施主体项目，1 个城中村改造项目，积极开展 1 个土地整备利益统筹前期服务、5 个城中村改造项目前期工作，同时持续为大部分服务输出项目做好收尾阶段的履约服务。螺岭片区城中村改造项目签约工作快速推进，自 2026 年 6 月 18 日启动预签约工作以来累计签约户数已超 80%；南岭村土地整备利益统筹项目专规报审工作持续推进中。

商业运营服务。报告期内，公司坚持“稳中求进、提质增效”核心基调，上半年整体出租率约 93%；致力打造标杆项目，实现存量资产转型升级及品质提升，景田悦邻荟打造“商业+文化”标杆网红社区，华富商业街打造龙华产城活力邻里街区，南山创智中心打造“专精特新/小巨人加速器”、助力园区向 AI 科技和 OPC 社区转型升级，龙岗云途打造深圳国企产城学融合、全域资产运营标杆；跟进多个轻资产输出项目，搭建“文体空间+园区运营”一体化体系；发展低碳能源运营规模和能力；迭代升级完善一体化智慧园区系统，推动管理向数字化、智能化转型，实现从“空间管理者”向“服务集成者”转变，打造全局互联智慧化可视化城市智控枢纽。

物业服务。报告期内，新增物业管理项目 43 个，面积约 514.69 万平方米，新增城市空间服务项目 2 个，面积约 170.42 万平方米。业务覆盖全国 40 个城市。公司以拓规模提效益为主旨，以市场开拓、数字化赋能、合规治理为抓手，各项重点工作稳步落地。一是拓宽全国市场版图，物业服务实现多点突破，新拓军队营区类项目，落地前海公园绿化养护首单；城市管家业务成功中标龙华观湖街道项目；产业服务实现外部市场破局，落地无锡梁溪半导体智慧产业园等一批产业园项目，长三角布局取得实质进展。二是强化市场拓展体系建设，建立项目信息动态收集、履约评价定期归集两大机制，全面盘点整合投标核心资源，市场化拓展支撑能力持续夯实。三是数字化平台迭代赋能业务，一网统管智慧平台开展版本迭代，三大空间智慧平台有序建设，IOC 智能运营中心完成开发待试运行；同步搭建智慧生态合作体系，与多家头部企业达成合作意向，数字化底座持续夯实。

(3) 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（m²）	累计已出租面积（m²）	平均出租率
天健创智中心	深圳市	写字楼与商业	100.00%	61,605.96	48,814.51	75.38%
景田综合大楼	深圳市	住宅及配套	100.00%	6,141.66	5,816.69	94.85%
景田综合市场	深圳市	住宅及配套	100.00%	19,816.94	16,296.40	86.99%
天健创业大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	28,681.81	26,231.75	91.70%
天健商务大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	23,447.22	20,023.46	85.40%
市政大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	10,265.41	8,505.83	84.67%

天然居商业中心	深圳市	商业	100.00%	8,077.63	7,722.63	93.09%
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%	12,579.16	10,446.16	80.18%
沙头角综合楼	深圳市	写字楼及配套	100.00%	4,453.10	4,000.90	89.58%
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%	44,634.47	40,801.50	93.26%
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%	91,544.21	68,336.34	73.38%
天健蜂巢公寓前海项目	深圳市	公寓	100.00%	28,000.00	27,066.67	96.48%

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 (万元)	融资成本区间/ 平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,156,436.48	1.95%-3.35%	298,125.18	277,645.85	331,294.14	249,371.31
债券	789,000	1.76%-2.88%	40,000.00	310,000.00	170,000.00	269,000.00
其他	72,000	2.82%	0.00	21,000.00	51,000.00	0.00
合计	2,017,436.48		338,125.18	608,645.85	552,294.14	518,371.31

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性为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2026 年 06 月 30 日，尚未解除担保的担保余额为 453,670.39 万元。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

通过关键成功要素分析，归纳出公司的核心竞争力。具体如下：

1.全产业链一体化协同优势

公司具有规划设计、建设、开发、运营、服务的全产业优势，多年来不断深化对城市所需和民生幸福的理解并着力培育和发挥天健所长。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、梅州抗洪抢险等项目，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”。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	6,589,053,453.04	6,262,337,082.90	5.22%	
营业成本	6,434,332,539.28	5,568,745,433.60	15.54%	主要为地产结转项目毛利率降低，成本同比增加
销售费用	62,972,267.29	54,981,093.21	14.53%	主要为地产项目结转收入增加
管理费用	161,103,761.56	167,240,185.64	-3.67%	
财务费用	146,424,651.80	115,385,367.18	26.90%	主要为费用化利息支出增加
所得税费用	-18,224,070.29	97,584,312.69	-118.68%	主要为经营亏损，确认递延所得税资产
研发投入	127,236,883.77	161,444,709.87	-21.19%	主要为在建项目减少，归集研发费用减少
经营活动产生的现金流量净额	-103,169,581.93	-979,743,940.76	89.47%	主要为本期供应链金融支付比例增加，现金流出同比减少
投资活动产生的现金流量净额	-500,603.55	-16,197,140.45	96.91%	主要为本期投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	-758,945,961.50	-745,087,678.26	-1.86%	
现金及现金等价物净增加额	-862,616,146.98	-1,741,028,759.47	50.45%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	6,589,053,453.04	100%	6,262,337,082.90	100%	5.22%
分行业					
建筑施工业	3,687,201,392.22	51.51%	3,802,804,149.96	53.98%	-3.04%
房地产业	2,572,492,295.01	35.94%	2,349,473,677.34	33.35%	9.49%
物业租赁业	182,960,235.12	2.56%	190,109,449.89	2.70%	-3.76%
棚改项目管理服务	39,405,985.87	0.55%	8,613,459.81	0.12%	357.49%
其他城市服务业	675,909,718.15	9.44%	694,110,538.07	9.85%	-2.62%

合并抵消	-568,916,173.33		-782,774,192.17		
分产品					
建筑施工	3,687,201,392.22	51.51%	3,802,804,149.96	53.98%	-3.04%
房地产销售	2,572,492,295.01	35.94%	2,349,473,677.34	33.35%	9.49%
物业租赁	182,960,235.12	2.56%	190,109,449.89	2.70%	-3.76%
棚改项目管理服务	39,405,985.87	0.55%	8,613,459.81	0.12%	357.49%
其他城市服务	675,909,718.15	9.44%	694,110,538.07	9.85%	-2.62%
合并抵消	-568,916,173.33		-782,774,192.17		
分地区					
广东省	6,423,943,074.23	89.75%	5,694,489,685.56	80.83%	12.81%
湖南省	101,700,821.07	1.42%	108,758,522.23	1.54%	-6.49%
广西壮族自治区	130,950,873.26	1.83%	132,708,829.27	1.88%	-1.32%
江苏省	338,720,048.60	4.73%	342,317,063.38	4.86%	-1.05%
其他	162,654,809.21	2.27%	766,837,174.63	10.88%	-78.79%
合并抵消	-568,916,173.33		-782,774,192.17		

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
建筑施工	3,687,201,392.22	3,909,333,429.25	-6.02%	-3.04%	4.49%	-7.63%
房地产业	2,572,492,295.01	2,292,030,381.79	10.90%	9.49%	30.37%	-14.27%
物业租赁	182,960,235.12	123,194,180.27	32.67%	-3.76%	2.79%	-4.29%
分产品						
建筑施工	3,687,201,392.22	3,909,333,429.25	-6.02%	-3.04%	4.49%	-7.63%
房地产销售	2,572,492,295.01	2,292,030,381.79	10.90%	9.49%	30.37%	-14.27%
物业租赁	182,960,235.12	123,194,180.27	32.67%	-3.76%	2.79%	-4.29%
分地区						
广东省	6,423,943,074.23	6,247,275,552.29	2.75%	12.81%	21.97%	-7.30%
广西壮族自治区	130,950,873.26	124,309,429.05	5.07%	-1.32%	4.50%	-5.29%
湖南省	101,700,821.07	94,259,365.25	7.32%	-6.49%	19.01%	-19.85%
江苏省	338,720,048.60	369,958,061.55	-9.22%	-1.05%	11.25%	-12.08%

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

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	3,611,906.44	-0.91%	主要为联营企业收益及股票分红	否
公允价值变动损益	-54,030.35	0.01%	主要为交易性金融资产公允价值变动	否
资产减值	1,494,117.97	-0.38%	主要为资产减值损失	否
营业外收入	1,756,557.26	-0.44%	主要为违约金、罚款收入	否
营业外支出	4,172,578.88	-1.05%	主要为罚款支出	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	8,507,036,783.62	15.15%	9,378,017,144.80	16.33%	-1.18%	
应收账款	3,286,758,120.92	5.85%	3,234,798,550.12	5.63%	0.22%	
合同资产	14,705,828,593.51	26.19%	15,203,062,903.87	26.48%	-0.29%	
存货	14,323,019,117.67	25.51%	14,749,074,667.54	25.69%	-0.18%	
投资性房地产	4,094,922,636.60	7.29%	4,092,944,740.93	7.13%	0.16%	
长期股权投资	364,817,797.46	0.65%	371,937,412.02	0.65%	0.00%	
固定资产	484,738,800.64	0.86%	567,858,906.44	0.99%	-0.13%	
在建工程	27,636,157.03	0.05%	20,268,889.11	0.04%	0.01%	
使用权资产	46,890,786.36	0.08%	40,031,649.38	0.07%	0.01%	
短期借款	230,233,921.35	0.41%	912,567,342.97	1.59%	-1.18%	
合同负债	4,720,668,824.48	8.41%	3,342,652,694.67	5.82%	2.59%	
长期借款	8,578,286,912.58	15.28%	8,702,166,114.37	15.16%	0.12%	
租赁负债	177,184,654.32	0.32%	206,152,295.78	0.36%	-0.04%	

2、主要境外资产情况

□适用 ☒ 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	148,653.45	-54,030.35						94,623.10
2.其他权益工具投资	924,237,111.16		627,363,704.07					1,148,618,681.13
3.其他非流动金融资产	43,638,772.37							43,638,772.37
金融资产小计	968,024,536.98	-54,030.35	627,363,704.07					1,192,352,076.60
上述合计	968,024,536.98	-54,030.35	627,363,704.07					1,192,352,076.60
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项 目	期 末	
	账面价值	受限情况
货币资金	385,356,908.83	资金冻结、不可随意支取的保证金等
投资性房地产	951,748,912.77	抵押给银行
固定资产	3,042,615.27	抵押给银行
无形资产	927,757,901.35	抵押给银行
合同资产	925,466,125.83	质押给银行
存货	6,960,000.00	抵押给银行
合 计	3,200,332,464.05	

六、投资状况分析

1、总体情况

☐适用 ☒不适用

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	569,540,652.46		894,242,097.74				910,433,597.74	其他权益工具投资	其他
境内外股	600848	上海临港	474,163.47	公允价值	323,796.45		-266.8				207,285.08	其他权益	其他

票			7.06	计量	8.70		78,39 3.67				3.39	工具 投资	
境内外 股票	00225 1	步步高	271,2 42.48	公允 价值 计量	148,6 53.45	- 54,03 0.35					94,62 3.10	交易 性金 融资 产	其他
期末持有的其他证券投资			0.00	--	0.00							--	--
合计			490,6 26,22 5.91	--	893,4 85,76 4.61	- 54,03 0.35	627,3 63,70 4.07	0.00	0.00	0.00	1,117, 813,3 04.23	--	--

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市政 集团有限 公司	子公司	市政工 程、建筑 施工等	2,008,000,0 00	22,687,796, 491.60	3,304,822,2 55.66	2,485,050,7 86.84	- 332,149,46 8.70	- 275,660,12 5.17
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 0	27,910,370, 777.41	3,433,057,9 51.35	1,273,559,5 62.76	- 205,401,73 3.93	- 207,250,75 6.36
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 0	2,693,642,6 14.90	131,156,94 6.73	280,678,18 6.21	- 22,643,816. 11	- 23,038,285. 45

深圳市天健建工有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	100,000,000	856,818,935.47	18,070,192.06	154,311,798.54	27,255.09	1,063,293.17
深圳市天健置业资产运营有限公司	子公司	房地产交易、物业管理、地产开发等	50,000,000	158,145,446.92	54,685,248.87	50,222,239.31	6,607,933.72	4,849,079.09
深圳市天健投资发展有限公司	子公司	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	200,000,000	173,816,066.51	96,335,270.89	329,150.94	4,115,675.66	4,115,675.66
深圳市天健城市服务有限公司	子公司	物业管理等	100,000,000	1,204,723,253.87	205,053,531.35	660,628,313.39	3,080,456.28	10,392,968.17
深圳市粤通建设工程有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	500,000,000	2,602,906,411.46	581,316,778.87	336,967,345.61	22,445,083.11	18,665,053.09
深圳市天健城市更新有限公司	子公司	城市更新项目投资等	100,000,000	152,184,030.41	27,903,248.66	12,679,233.05	8,805,897.06	8,792,357.24
深圳市光明天健文体发展有限公司	子公司	工程管理服务、文化场馆管理服务等	250,000,000	1,110,772,226.50	310,693,809.71	47,382,959.38	3,554,555.32	2,665,916.69
深圳市光明建工集团有限公司	子公司	土木工程建筑	500,000,000	1,154,985,180.55	8,099,474.73	353,582,428.87	38,951,359.91	31,189,394.58
深圳市天健龙岗建工有限公司	子公司	公路工程、市政公用工程等总承包	300,000,000	198,563,818.05	77,632,771.76	86,002,750.05	1,030,178.89	1,046,372.42

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

主要控股参股公司情况说明

无

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1.市场竞争风险

公司所处行业均为市场竞争行业，市场竞争日趋激烈。公司需不断提升政策研究能力，加强对市场机遇的识别度和感知力，持续增强人才队伍、资质建设、技术创新、项目管理等核心能力的构筑，紧跟

行业技术发展态势，在建筑工业化、数字建造、绿色建筑、节能环保、智慧城市等方面加大产学研用，摆脱低端市场竞争，打造差异化、专业性领军企业。

2.投资风险

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

3.安全生产风险

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

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☒是 ☐否

公司于 2026 年 4 月 21 日对外披露了《天健集团估值提升计划》。

十二、“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”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、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
卢通	董事	被选举	2026 年 02 月 06 日	工作调动
李锋	董事	离任	2026 年 04 月 13 日	工作调动
向德伟	独立董事	离任	2026 年 04 月 29 日	个人原因
何祚文	独立董事	被选举	2026 年 04 月 29 日	工作调动
缪静静	董事	被选举	2026 年 04 月 29 日	工作调动
郑晓生	董事、董事长	离任	2026 年 05 月 27 日	工作调动

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

报告期内，天健集团参与对口帮扶汕头市潮南区仙城镇乡村振兴工作。主要工作开展情况如下：

（一）因地制宜，做好产业振兴

一是积极协助深圳对口帮扶协作汕头驻潮南区工作队，完成深汕协作食用菌种植示范园项目建设并开始试运营，启动深汕协作食用菌种植示范园（二期）光伏发电项目。二是赋能农业新发展，发挥技术团队的优势，指导开展再生稻种植。三是开展消费帮扶，拓宽当地农产品销路，促进农民增收。四是计划投入专项资金建设储能式充电站。

（二）坚持民生帮扶，守牢安全底线

一是巩固脱贫攻坚成果。开展入户走访慰问活动，走访慰问困难群众，发放帮扶物资。二是守牢粮食生产底线。持续落实指挥部“十百千计划”，组织科技特派员团队到仙城镇开展科技助农活动 6 场次，举办“科技下乡”宣讲活动 2 次，累计完成复耕复种土地面积 301.35 亩，有效保障粮食安全。

（三）提升镇域公共服务能力

开展“百千万工程”典型村创建活动，不断提升仙城镇基层社会治理现代化水平和人民群众的安全感、幸福感。波溪村成功入选广东省第三批“百千万工程”典型村。

（四）获得荣誉

驻镇帮镇扶村工作形成可推广可借鉴的经验，在中国报道、学习强国、南方日报、羊城晚报、深圳特区报等平台刊登 27 次。

第五节 重要事项

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

☒适用 ☐不适用

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
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、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
	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，并在 2029 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	2026 年 07 月 15 日	长期有效	严格履行承诺

			和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。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。			
	特区建工集团	权益变动报告书中所作承诺	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。 2、保证天健集团资产独立完整。（1）保证天健集团具有独立完整的资产。（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。 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。 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。 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。	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	1、本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。 2、深圳市国资委在公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用上市公司未公开信息买卖上市公司证券，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。	2007 年 11 月 30 日	长期有效	严格履行承诺

承诺是否按时履行	是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	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、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☒适用 ☐不适用

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

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联 交易 价格	关联 交易 金额 （万 元）	占同 类交 易金 额的 比例	获批 的交 易额 度（万 元）	是否 超过 获批 额度	关联 交易 结算 方式	可获 得的 同类 交易 市价	披露 日期	披露 索引
深圳 市特 区建 工集 团有 限公 司	控股 股东 控股 公司	向其 提供 服务	物业 服务	市场 原则	协议 价	34.89	0.04%	2,000	否	银行 对公 转账	34.89	2026 年 04 月 21 日	详见 公司 于 2026 年 4 月 21 日披 露的 《关 于预 计 2026 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 其提 供的 服务	材料 采购	市场 原则	协议 价	17,41 2.13	18.97 %	45,00 0	否	银行 对公 转账	17,41 2.13	2026 年 04 月 21 日	详见 公司 于 2026 年 4 月 21 日披 露的 《关 于预 计 2026 年度 日常 关联 交易

													的公告》
深圳市特区建工集团有限公司	控股股东控股公司	向其提供服务	物业服务	市场原则	协议价	1,080	1.39%	10,000	否	银行对公转账	1,080.00	2026年04月21日	详见公司于2026年4月21日披露的《关于预计2026年度日常关联交易的公告》
深圳市路桥建设集团有限公司	控股股东控股公司	向其提供服务	专业分包	市场原则	协议价	5,603.58	2.22%	12,000	否	银行对公转账	5,603.58	2026年04月21日	详见公司于2026年4月21日披露的《关于预计2026年度日常关联交易的公告》
深圳市路桥建设集团有限公司	控股股东控股公司	向其提供服务	物业服务	市场原则	协议价	537.39	0.69%	5,000	否	银行对公转账	537.39	2026年04月21日	详见公司于2026年4月21日披露的《关于预计2026年度日常关联交易的公告》
深圳市路	控股股东	接受其提	物业服务	市场原则	协议价	147.87	0.19%	5,000	否	银行对公	147.87	2026年04	详见公司

桥建集团有限公司	控股公司	供的服务								转账		月 21 日	于 2026 年 4 月 21 日披露的《关于预计 2026 年度日常关联交易的公告》
深圳市建安（集团）股份有限公司	控股股东控股公司	向其提供服务	工程服务	市场原则	协议价	189.76	0.08%	1,000	否	银行对公转账	189.76	2026 年 04 月 21 日	详见公司于 2026 年 4 月 21 日披露的《关于预计 2026 年度日常关联交易的公告》
深圳市建安（集团）股份有限公司	控股股东控股公司	接受其提供的服务	工程服务	市场原则	协议价	240.79	0.10%	1,000	否	银行对公转账	240.79	2026 年 04 月 21 日	详见公司于 2026 年 4 月 21 日披露的《关于预计 2026 年度日常关联交易的公告》
深圳市建设（集团）有限公司	控股股东控股公司	向其提供服务	专业分包	市场原则	协议价	26.98	0.01%	500	否	银行对公转账	26.98	2026 年 04 月 21 日	详见公司于 2026 年 4 月 21

公司													日披露的《关于预计 2026 年度日常关联交易的公告》
深圳市建设（集团）有限公司	控股股东控股公司	接受其提供的服务	工程服务	市场原则	协议价	478.52	0.19%	1,000	否	银行对公转账	478.52	2026 年 04 月 21 日	详见公司于 2026 年 4 月 21 日披露的《关于预计 2026 年度日常关联交易的公告》
深圳市特区建工业空间发展有限公司	控股股东控股公司	向其提供服务	物业服务	市场原则	协议价	214.41	0.28%	5,000	否	银行对公转账	214.41	2026 年 04 月 21 日	详见公司于 2026 年 4 月 21 日披露的《关于预计 2026 年度日常关联交易的公告》
深圳市产业合作投资发展有限公司	控股股东控股公司	向其提供服务	工程服务	市场原则	协议价	11,301.94	4.48%	24,000	否	银行对公转账	11,301.94	2026 年 04 月 21 日	详见公司于 2026 年 4 月 21 日披露的《关于预

													计 2026 年度 日常 关联 交易的 公告》
深圳 市特 区建 工检 测中 心有 限公 司	控 股 股 东 控 股 公 司	接 受 其 提 供 的 服 务	工 程 服 务	市 场 原 则	协 议 价	192.4 8	0.08%	1,000	否	银 行 对 公 转 账	192.4 8	2026 年 04 月 21 日	详 见 公 司 于 2026 年 4 月 21 日披 露的 《关 于预 计 2026 年度 日常 关联 交易的 公告》
深圳 市综 合交 通设 计研 究院 有限 公司	控 股 股 东 控 股 公 司	接 受 其 提 供 的 服 务	咨 询 服 务	市 场 原 则	协 议 价	606.4 7	0.78%	1,000	否	银 行 对 公 转 账	606.4 7	2026 年 04 月 21 日	详 见 公 司 于 2026 年 4 月 21 日披 露的 《关 于预 计 2026 年度 日常 关联 交易的 公告》
深圳 市特 区建 工固 废资 源化 有限 公司	控 股 股 东 控 股 公 司	接 受 其 提 供 的 服 务	材 料 采 购	市 场 原 则	协 议 价	385.0 8	0.42%	5,000	否	银 行 对 公 转 账	385.0 8	2026 年 04 月 21 日	详 见 公 司 于 2026 年 4 月 21 日披 露的 《关 于预 计 2026 年度 日常

													关联交易的公告》
深圳市特区建工固废资源化有限公司	控股股东控股公司	向其提供服务	工程服务	市场原则	协议价	83.7	0.03%	1,000	否	银行对公转账	83.70	2026年04月21日	详见公司于2026年4月21日披露的《关于预计2026年度日常关联交易的公告》
深圳市特区建工固废资源化有限公司	控股股东控股公司	接受其提供的服务	工程服务	市场原则	协议价	1,070.71	0.42%	2,000	否	银行对公转账	1,070.71	2026年04月21日	详见公司于2026年4月21日披露的《关于预计2026年度日常关联交易的公告》
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	控股股东控股公司	接受其提供的服务	培训服务	市场原则	协议价	4,248.04	5.47%	10,000	否	银行对公转账	4,248.04	2026年04月21日	详见公司于2026年4月21日披露的《关于预计2026年度日常关联交易的公告》

深圳市特区建 工职业技能培 训学校有限公 司	控股 股东 控股公 司	接受 其提 供的 服务	物业 服务	市场 原则	协议 价	132	0.17%	3,000	否	银行 对公 转账	132.0 0	2026 年 04 月 21 日	详见 公司 于 2026 年 4 月 21 日披 露的 《关于 预计 2026 年度 日常 关联 交易 的公告 》
深圳市特区建 工职业技能培 训学校有限公 司	控股 股东 控股公 司	向其 提供 服务	工程 服务	市场 原则	协议 价	3.57	0.00%	500	否	银行 对公 转账	3.57	2026 年 04 月 21 日	详见 公司 于 2026 年 4 月 21 日披 露的 《关于 预计 2026 年度 日常 关联 交易 的公告 》
深圳 广田 集团 股份 有限 公司	控股 股东 控股公 司	接受 其提 供的 服务	专业 分包	市场 原则	协议 价	14,41 3.14	5.72%	25,00 0	否	银行 对公 转账	14,41 3.14	2026 年 04 月 21 日	详见 公司 于 2026 年 4 月 21 日披 露的 《关于 预计 2026 年度 日常 关联 交易 的公告 》
合计				--	--	58,40 3.45	--	160,0 00	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									

按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况	2026 年预计的日常关联交易金额总额为 16 亿元，实际发生金额为 5.84 亿元。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因	无

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

☐是 ☒否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☒适用 ☐不适用

公司于 2026 年 1 月 28 日召开第九届董事会第四十一次会议审议通过了《关于公司全资子公司参与设立深圳市远致健欣新质生产力储能资产私募股权基金项目的议案》。内容详见公司于 2026 年 1 月 29 日对外披露的相关公告。

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于公司全资子公司参与设立股权投资基金暨关联交易的公告	2026 年 01 月 29 日	巨潮资讯网

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☒适用 ☐不适用

托管情况说明

深圳市特区建工集团有限公司将深圳市路桥建设集团有限公司、深圳市建安（集团）股份有限公司、深圳市建设（集团）有限公司、深圳市特区建工科工集团有限公司委托公司经营管理，委托经营管理费用 100 万元/年（含税）。具体内容详见公司于 2025 年 10 月 15 日对外披露的《关于与控股股东签订〈委托经营管理协议〉暨关联交易的公告》。

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%以上的托管项目。

(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	2026 年 04 月 17 日	920,000	2026 年 06 月 30 日	453,670.39	连带责任担保	无	无	合同到期日	否	否
棚改项目和城市更新项目解抵押	2026 年 04 月 17 日	28,000	2026 年 06 月 30 日	15,438.91	连带责任担保	无	无	合同到期日	否	否

业主										
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		948,000		报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)						43,604
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		948,000		报告期末对外担保余额合计 (A4)						469,109.3
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
无	2026 年 04 月 17 日	300,000		0	连带责任担保	无	无			
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		报告期末对子公司担保余额合计 (B4)						0
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天琪置地 (苏州) 有限公司	2026 年 04 月 17 日	200,000	2022 年 12 月 26 日	63,000	连带责任担保	无	无	2022.12.26-2026.12.15	否	是
天琪置地 (苏州) 有限公司	2026 年 04 月 17 日	50,000	2024 年 09 月 30 日	27,650	连带责任担保	无	无	2024.9.30-2039.9.29	否	是
深圳市前海天健置地发展有限公司	2026 年 04 月 17 日	19,000	2022 年 06 月 13 日	956	连带责任担保	无	无	2022.6.13-2047.6.13	否	是
深圳市天启置地有限公司	2026 年 04 月 17 日	30,000	2023 年 02 月 14 日	25,783.33	连带责任担保	无	无	2023.2.14-2047.12.21	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		299,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		299,000		报告期末对子公司担保余额合计 (C4)						117,389.33
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)		1,547,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						43,604

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,547,000	报告期末全部担保余额合计 (A4+B4+C4)	586,498.63
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		41.17%	
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）		117,389.33	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）		0	
上述三项担保金额合计（D+E+F）		117,389.33	

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 1 月 19 日	天健商务大厦 17 楼会议室	实地调研	机构	兴业证券等投资者共 4 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》
2026 年 1 月 1 日-2026 年 6 月 30 日	电话	电话沟通	个人	个人投资者	公司发展情况及公司公开资料	无

十四、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

序号	公告日期	公告
1	2026 年 1 月 15 日	深圳市天健(集团)股份有限公司 2026 年度第一期超短期融资券发行情况公告
2	2026 年 4 月 21 日	2025 年度公司利润分配预案的公告

3		关于预计 2026 年度日常关联交易的公告
4		关于天健集团估值提升计划的公告
5		关于续聘 2026 年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的公告
6		关于 2026 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
7		关于 2025 年计提资产减值损失的公告
8	2026 年 5 月 28 日	关于公司董事长离任的公告
9	2026 年 6 月 1 日	股票交易异常波动公告
10	2026 年 6 月 5 日	未来三年（2026 年—2028 年）股东回报规划
11	2026 年 6 月 30 日	关于公司控股股东申请变更避免同业竞争承诺的公告

十五、公司子公司重大事项

☒适用 ☐不适用

序号	公告日期	公告
1	2026 年 1 月 22 日	关于公司全资公司向其参股公司提供财务资助的公告
2	2026 年 1 月 29 日	关于公司全资子公司参与设立股权投资基金暨关联交易的公告
3	2026 年 4 月 28 日	关于竞得土地使用权事项的公告

第六节 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	114,000	0.01%				-28,500	-28,500	85,500	0.01%
1、其他内资持股	114,000	0.01%				-28,500	-28,500	85,500	0.01%
其中：境内自然人持股	114,000	0.01%				-28,500	-28,500	85,500	0.01%
二、无限售条件股份	1,868,431,434	99.99%				28,500	28,500	1,868,459,934	99.99%
1、人民币普通股	1,868,431,434	99.99%				28,500	28,500	1,868,459,934	99.99%
三、股份总数	1,868,545,434	100.00%				0	0	1,868,545,434	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

公司原监事及原高级管理人员限售股发生变动。

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
刘铁军	105,000	26,250	0	78,750	公司章程修改，其担任职务不再属于高管范围	2026 年 7 月
郭敏	9,000	2,250	0	6,750	监事会改革，免去职工监事职务	2026 年 7 月
合计	114,000	28,500	0	85,500	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		38,363		报告期末表决权恢复的优先股股东总数			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
中国银行股份有限公司一易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.16%	21,677,200	增加 6,718,100 股	0	21,677,200	不适用	0
上海浦东发展银行股份有限公司一招商中证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.86%	15,976,300	增加 5,024,100 股	0	15,976,300	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
基本养老保险基金一零零三组合	其他	0.64%	11,907,300	无变化	0	11,907,300	不适用	0
吴健	境内自然人	0.61%	11,400,000	增加 6,593,100 股	0	11,400,000	不适用	0
尹少红	境内自然人	0.59%	10,990,000	增加 2,990,000 股	0	10,990,000	不适用	0
中国工商银行股份有限公司一南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.55%	10,201,300	新进	0	10,201,300	不适用	0
中泰证券股份有限公司一华夏国证自由现金流交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.50%	9,418,600	新进	0	9,418,600	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名		无						

股东的情况			
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市特区建工集团有限公司和深圳市资本运营集团有限公司的实际控制人；未知其余股东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（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
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
中国银行股份有限公司－易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	21,677,200	人民币普通股	21,677,200
上海浦东发展银行股份有限公司－招商中证红利交易型开放式指数证券投资基金	15,976,300	人民币普通股	15,976,300
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	11,907,300	人民币普通股	11,907,300
吴健	11,400,000	人民币普通股	11,400,000
尹少红	10,990,000	人民币普通股	10,990,000
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,201,300	人民币普通股	10,201,300
中泰证券股份有限公司－华夏国证自由现金流交易型开放式指数证券投资基金	9,418,600	人民币普通股	9,418,600
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市特区建工集团有限公司和深圳市资本运营集团有限公司的实际控制人；未知其余股东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	吴健通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 11,400,000 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 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 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）	24 天健 Y1	524086	2024 年 12 月 24 日	2024 年 12 月 24 日	2027 年 12 月 24 日	250,000	2.63%	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 2026 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）	26 天健 Y1	524721	2026 年 03 月 23 日	2026 年 03 月 23 日	2029 年 03 月 23 日	70,000	2.30%	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
投资者适当性安排			否						
适用的交易机制			匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交						
是否存在终止上市交易的风险和应对措施			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“24 天健 Y1”、“26 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 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：（1）向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）；（2）减少注册资本。2026 年 6 月 26 日，公司股东会决议通过 2025 年度公司利润分配方案，已触发“24 天健 Y1”、“26 天健 Y1”的强制付息事件，公司将合理安排资金，按时足额支付上述可续期公司债券的利息。

3、报告期内信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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2024年度第一期中期票据	24 天健集 MTN001	102482379	2024 年 06 月 20 日	2024 年 06 月 20 日	2029 年 06 月 20 日	100,000	2.44%	每年付息一次，到期还本	银行间债券市场
深圳市天健（集团）股份有限公司2024年度第二期中期票据	24 天健集 MTN002	102484867	2024 年 11 月 13 日	2024 年 11 月 13 日	2029 年 11 月 13 日	150,000	2.88%	每年付息一次，到期还本	银行间债券市场
深圳市天健（集团）股份有限公司2025年度第一期中期票据	25 天健集 MTN001	102580966	2025 年 03 月 06 日	2025 年 03 月 06 日	2028 年 03 月 06 日	60,000	2.41%	每年付息一次，到期还本	银行间债券市场
深圳市天健（集团）股份有限公司2025年度第二期中期票据	25 天健集 MTN002	102582758	2025 年 07 月 08 日	2025 年 07 月 08 日	2030 年 07 月 08 日	65,000	2.33%	每年付息一次，到期还本	银行间债券市场
深圳市天健（集团）股份有限公司2025年度第三期中期票据	25 天健集 MTN003	102584119	2025 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 26 日	2030 年 09 月 26 日	54,000	2.55%	每年付息一次，到期还本	银行间债券市场
深圳市天	26 天健	01268010	2026 年	2026 年	2026 年	40,000	1.76%	每年付息	银行间债

健（集团）股份有限公司 2026 年度第一期 超短期融资券	集 SCP001	2	01 月 14 日	01 月 14 日	10 月 11 日			一次，到 期还本	券市场
投资者适当性安排				否					
适用的交易机制				询价交易、请求报价和点击成交					
是否存在终止上市交易的风险和应对措施				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、报告期内信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、可转换公司债券

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.53	1.54	-0.65%
资产负债率	74.28%	74.27%	0.01%
速动比率	1.03	1.04	-0.96%
	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	-40,097.28	-1,265.9	-3,067.49%
EBITDA 全部债务比	-0.29%	2.31%	-2.60%
利息保障倍数	-1.19	1.00	-219.00%
现金利息保障倍数	1.40	-3.59	138.91%

EBITDA 利息保障倍数	-0.25	1.76	-114.20%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	8,507,036,783.62	9,378,017,144.80
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	94,623.10	148,653.45
衍生金融资产		
应收票据	14,029,521.31	3,783,974.68
应收账款	3,286,758,120.92	3,234,798,550.12
应收款项融资		
预付款项	348,939,380.16	395,223,657.30
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	604,713,047.69	795,858,093.11
其中：应收利息		
应收股利	5,534,982.20	
买入返售金融资产		
存货	14,323,019,117.67	14,749,074,667.54
其中：数据资源		
合同资产	14,705,828,593.51	15,203,062,903.87
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,518,990,372.90	1,255,480,557.33
流动资产合计	43,309,409,560.88	45,015,448,202.20

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	176,738,684.71	183,377,558.23
长期股权投资	364,817,797.46	371,937,412.02
其他权益工具投资	1,148,618,681.13	924,237,111.16
其他非流动金融资产	43,638,772.37	43,638,772.37
投资性房地产	4,094,922,636.60	4,092,944,740.93
固定资产	484,738,800.64	567,858,906.44
在建工程	27,636,157.03	20,268,889.11
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	46,890,786.36	40,031,649.38
无形资产	1,149,383,209.44	1,206,623,757.14
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	34,753,234.70	34,753,234.70
长期待摊费用	144,157,730.98	152,778,050.67
递延所得税资产	1,741,706,968.00	1,484,145,111.95
其他非流动资产	3,386,153,222.88	3,275,605,605.34
非流动资产合计	12,844,156,682.30	12,398,200,799.44
资产总计	56,153,566,243.18	57,413,649,001.64
流动负债：		
短期借款	230,233,921.35	912,567,342.97
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	495,616,639.39	660,257,609.28
应付账款	15,221,734,841.35	15,769,546,231.95
预收款项	95,735,105.51	98,959,447.19
合同负债	4,720,668,824.48	3,342,652,694.67
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	508,862,861.80	702,285,494.89
应交税费	863,862,669.99	900,907,561.23
其他应付款	2,211,006,128.54	3,336,456,747.41
其中：应付利息	378,709.64	501,209.66

应付股利	67,267,635.62	
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	2,797,440,583.10	2,500,122,962.77
其他流动负债	1,100,325,929.36	924,636,430.95
流动负债合计	28,245,487,504.87	29,148,392,523.31
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,578,286,912.58	8,702,166,114.37
应付债券	4,346,351,583.37	4,332,529,083.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	177,184,654.32	206,152,295.78
长期应付款	6,587,275.20	6,626,110.15
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	12,338,273.86	37,132,843.15
递延所得税负债	344,051,302.35	209,671,523.94
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,464,800,001.68	13,494,277,970.73
负债合计	41,710,287,506.55	42,642,670,494.04
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	3,197,283,018.87	3,197,216,981.13
其中：优先股		
永续债	3,197,283,018.87	3,197,216,981.13
资本公积	1,558,873,546.02	1,559,533,923.38
减：库存股		
其他综合收益	416,665,569.10	268,577,446.45
专项储备		
盈余公积	934,272,717.00	934,272,717.00
一般风险准备		
未分配利润	6,271,112,668.15	6,699,136,721.78
归属于母公司所有者权益合计	14,246,752,953.14	14,527,283,223.74
少数股东权益	196,525,783.49	243,695,283.86
所有者权益合计	14,443,278,736.63	14,770,978,507.60
负债和所有者权益总计	56,153,566,243.18	57,413,649,001.64

法定代表人：何云武（代行）

主管会计工作负责人：卢通

会计机构负责人：马章根

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,959,211,890.16	5,499,393,074.29

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	82,560,504.82	112,194,120.12
应收款项融资		
预付款项	1,154,351.53	397,702.69
其他应收款	20,339,580,241.04	21,805,602,657.03
其中：应收利息		
应收股利	58,788,715.63	58,788,715.63
存货	844,953,695.14	1,980,816,340.81
其中：数据资源		
合同资产	36,056,568.71	25,379,484.48
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	38,388,333.19	17,616,849.42
流动资产合计	26,301,905,584.59	29,441,400,228.84
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,386,848,600.27	4,394,306,519.30
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	53,028,061.47	55,016,774.25
固定资产	2,418,486.48	2,591,385.34
在建工程	0.00	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	44,842,586.08	32,585,521.47
无形资产	3,408,190.52	3,809,361.32
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	13,779,398.71	14,858,919.03
递延所得税资产	59,133,457.56	94,124,032.32
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,563,458,781.09	4,597,292,513.03
资产总计	30,865,364,365.68	34,038,692,741.87
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	373,978,413.42	404,784,598.27
预收款项	20,595,893.96	23,909,696.05
合同负债	388,028,207.26	1,449,348,944.30
应付职工薪酬	56,653,514.16	66,474,718.70
应交税费	35,801,451.35	79,831,542.70
其他应付款	12,601,832,796.66	14,544,079,440.29
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	202,005,324.84	613,228,735.44
其他流动负债	403,489,711.20	465,505,424.34
流动负债合计	14,082,385,312.85	17,647,163,100.09
非流动负债：		
长期借款	1,673,182,196.66	1,373,300,000.00
应付债券	4,346,351,583.37	4,332,529,083.34
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	46,026,596.27	31,497,033.08
长期应付款	380,946.57	419,781.52
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	11,177,142.74	35,923,414.67
递延所得税负债	8,146,380.37	8,146,380.37
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,085,264,845.98	5,781,815,692.98
负债合计	20,167,650,158.83	23,428,978,793.07
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	3,197,283,018.87	3,197,216,981.13
其中：优先股		
永续债	3,197,283,018.87	3,197,216,981.13
资本公积	1,594,343,012.67	1,595,003,390.03
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	934,272,717.00	934,272,717.00
未分配利润	3,103,270,024.31	3,014,675,426.64
所有者权益合计	10,697,714,206.85	10,609,713,948.80
负债和所有者权益总计	30,865,364,365.68	34,038,692,741.87

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	6,589,053,453.04	6,262,337,082.90
其中：营业收入	6,589,053,453.04	6,262,337,082.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,018,848,156.46	6,168,052,863.37
其中：营业成本	6,434,332,539.28	5,568,745,433.60
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	86,778,052.76	100,256,073.87
销售费用	62,972,267.29	54,981,093.21
管理费用	161,103,761.56	167,240,185.64
研发费用	127,236,883.77	161,444,709.87
财务费用	146,424,651.80	115,385,367.18
其中：利息费用	159,436,000.25	129,181,017.29
利息收入	19,254,499.55	21,932,606.76
加：其他收益	26,240,846.22	5,611,472.88
投资收益（损失以“—”号填列）	3,611,906.44	3,232,955.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,119,614.56	-7,477,300.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-54,030.35	
信用减值损失（损失以“—”号填列）	4,206,491.88	-8,885,736.36
资产减值损失（损失以“—”号填列）	1,494,117.97	2,657,253.40
资产处置收益（损失以“—”号填列）	655,024.74	414,792.32
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-393,640,346.52	97,314,956.92
加：营业外收入	1,756,557.26	9,239,719.11
减：营业外支出	4,172,578.88	2,376,340.49
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-396,056,368.14	104,178,335.54

减：所得税费用	-18,224,070.29	97,584,312.69
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-377,832,297.85	6,594,022.85
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-377,832,297.85	6,594,022.85
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）	-332,896,418.01	41,423,674.74
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-44,935,879.84	-34,829,651.89
六、其他综合收益的税后净额	148,088,122.65	-55,345,485.07
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	148,088,122.65	-55,345,485.07
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	147,316,899.57	-55,890,917.81
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	147,316,899.57	-55,890,917.81
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	771,223.08	545,432.74
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	771,223.08	545,432.74
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	-229,744,175.20	-48,751,462.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	-184,808,295.36	-13,921,810.33
归属于少数股东的综合收益总额	-44,935,879.84	-34,829,651.89
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.1931	0.0073
（二）稀释每股收益	-0.1931	0.0073

法定代表人：何云武（代行）

主管会计工作负责人：卢通

会计机构负责人：马章根

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	1,423,409,995.67	44,903,461.75

减：营业成本	1,174,770,903.45	21,921,245.76
税金及附加	3,930,616.63	1,640,426.19
销售费用	24,475,652.86	1,070,863.03
管理费用	38,653,472.04	38,255,110.74
研发费用	0.00	
财务费用	-12,556,563.07	-20,861,035.87
其中：利息费用	768,935.54	559,187.62
利息收入	13,590,318.97	22,811,009.49
加：其他收益	24,994,956.02	386,927.53
投资收益（损失以“—”号填列）	-7,457,919.03	-7,420,310.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,457,919.03	-7,420,310.80
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	11,222,090.05	13,015,949.75
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	222,895,040.80	8,859,418.38
加：营业外收入	18,265.52	3,014.80
减：营业外支出	3,166.79	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	222,910,139.53	8,862,433.18
减：所得税费用	39,187,906.24	816,698.56
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	183,722,233.29	8,045,734.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	183,722,233.29	8,045,734.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综		

合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	183,722,233.29	8,045,734.62
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,412,893,006.10	7,411,546,980.16
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	24,947,222.48	4,415,711.19
收到其他与经营活动有关的现金	348,712,118.47	1,586,735,749.94
经营活动现金流入小计	8,786,552,347.05	9,002,698,441.29
购买商品、接受劳务支付的现金	6,704,573,467.36	6,349,537,389.09
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	793,728,330.16	846,833,003.08
支付的各项税费	633,231,378.60	593,298,185.47
支付其他与经营活动有关的现金	758,188,752.86	2,192,773,804.41
经营活动现金流出小计	8,889,721,928.98	9,982,442,382.05
经营活动产生的现金流量净额	-103,169,581.93	-979,743,940.76
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	4,250,600.58	5,222,011.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	185,580.00	999,211.37

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	4,436,180.58	6,221,222.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,936,784.13	22,418,363.32
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,936,784.13	22,418,363.32
投资活动产生的现金流量净额	-500,603.55	-16,197,140.45
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	700,370,000.00	110,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,000,000.00	110,000.00
取得借款收到的现金	2,781,650,230.92	2,907,660,018.56
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,482,020,230.92	2,907,770,018.56
偿还债务支付的现金	3,306,101,112.39	3,392,386,823.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,893,113.34	237,631,549.87
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	706,971,966.69	22,839,323.49
筹资活动现金流出小计	4,240,966,192.42	3,652,857,696.82
筹资活动产生的现金流量净额	-758,945,961.50	-745,087,678.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-862,616,146.98	-1,741,028,759.47
加：期初现金及现金等价物余额	8,984,296,021.77	10,017,161,160.75
六、期末现金及现金等价物余额	8,121,679,874.79	8,276,132,401.28

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	375,550,360.34	502,277,275.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	171,417,613.54	243,308,562.03
经营活动现金流入小计	546,967,973.88	745,585,837.20
购买商品、接受劳务支付的现金	88,123,683.89	184,805,595.30
支付给职工以及为职工支付的现金	48,628,986.65	58,306,748.90
支付的各项税费	60,466,773.86	34,090,458.91
支付其他与经营活动有关的现金	735,454,245.52	1,044,459,950.42
经营活动现金流出小计	932,673,689.92	1,321,662,753.53
经营活动产生的现金流量净额	-385,705,716.04	-576,076,916.33
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,021.00

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		5,021.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,860.00	936,907.26
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	11,860.00	936,907.26
投资活动产生的现金流量净额	-11,860.00	-931,886.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	699,370,000.00	
取得借款收到的现金	2,599,500,000.00	2,726,870,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,298,870,000.00	2,726,870,000.00
偿还债务支付的现金	3,192,408,754.12	3,034,969,376.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,932,571.78	178,283,051.75
支付其他与筹资活动有关的现金	3,703,697.98	
筹资活动现金流出小计	3,354,045,023.88	3,213,252,427.99
筹资活动产生的现金流量净额	-55,175,023.88	-486,382,427.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-440,892,599.92	-1,063,391,230.58
加：期初现金及现金等价物余额	5,400,104,490.08	6,101,498,556.30
六、期末现金及现金等价物余额	4,959,211,890.16	5,038,107,325.72

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
		优先 股	永续 债	其他											
一、上年期 末余额	1,86 8,54 5,43 4.00	0.00	3,19 7,21 6,98 1.13	0.00	1,55 9,53 3,92 3.38	0.00	268, 577, 446. 45	0.00	934, 272, 717. 00	0.00	6,69 9,13 6,72 1.78		14,5 27,2 83,2 23.7 4	243, 695, 283. 86	14,7 70,9 78,5 07.6 0
加：会 计政策变更															
前 期差错更正															
其 他															
二、本年期	1,86	0.00	3,19	0.00	1,55	0.00	268,	0.00	934,	0.00	6,69		14,5	243,	14,7

初余额	8,54 5,43 4.00		7,21 6,98 1.13		9,53 3,92 3.38		577, 446. 45		272, 717. 00		9,13 6,72 1.78		27,2 83,2 23.7 4	695, 283. 86	70,9 78,5 07.6 0
三、本期增 减变动金额 (减少以“— ”号填列)	0.00		66,0 37.7 4		- 660, 377. 36		148, 088, 122. 65		0.00		- 428, 024, 053. 63		- 280, 530, 270. 60	- 47,1 69,5 00.3 7	- 327, 699, 770. 97
(一) 综合 收益总额							148, 088, 122. 65				- 332, 896, 418. 01		- 184, 808, 295. 36	- 44,9 35,8 79.8 4	- 229, 744, 175. 20
(二) 所有 者投入和减 少资本	0.00		66,0 37.7 4		- 660, 377. 36								- 594, 339. 62	2,01 1,00 0.00	1,41 6,66 0.38
1. 所有者 投入的普通 股		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	2,01 1,00 0.00	2,01 1,00 0.00
2. 其他权 益工具持有 者投入资本			699, 405, 660. 38										699, 405, 660. 38		699, 405, 660. 38
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00
4. 其他			- 699, 339, 622. 64		- 660, 377. 36								- 700, 000, 000. 00		- 700, 000, 000. 00
(三) 利润 分配									0.00		- 95,1 27,6 35.6 2		- 95,1 27,6 35.6 2	- 4,24 4,62 0.53	- 99,3 72,2 56.1 5
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											- 67,2 67,6 35.6 2		- 67,2 67,6 35.6 2	- 4,24 4,62 0.53	- 71,5 12,2 56.1 5
4. 其他											- 27,8 60,0 00.0 0		- 27,8 60,0 00.0 0		- 27,8 60,0 00.0 0
(四) 所有 者权益内部 结转															

1. 资本公 积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 其他															
(五) 专项 储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
(六) 其他															
四、本期期 末余额	1,86 8,54 5,43 4.00	0.00	3,19 7,28 3,01 8.87	0.00	1,55 8,87 3,54 6.02	0.00	416, 665, 569. 10	0.00	934, 272, 717. 00	0.00	6,27 1,11 2,66 8.15		14,2 46,7 52,9 53.1 4	196, 525, 783. 49	14,4 43,2 78,7 36.6 3

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
		优先 股	永续 债	其他											
一、上年期末余额	1,868,545,434.00	0.00	3,197,216,981.13	0.00	1,556,260,296.90	0.00	277,040,715.85	0.00	934,272,717.00	0.00	6,756,162,329.39		14,589,498,474.27	435,200,488.71	15,024,698,962.98
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期	1,86	0.00	3,19	0.00	1,55	0.00	277,	0.00	934,	0.00	6,75		14,5	435,	15,0

初余额	8,54 5,43 4.00		7,21 6,98 1.13		6,26 0,29 6.90		040, 715. 85		272, 717. 00		6,16 2,32 9.39		89,4 98,4 74.2 7	200, 488. 71	24,6 98,9 62.9 8
三、本期增 减变动金额 (减少以“— ”号填列)	0.00						- 55,3 45,4 85.0 7		0.00		- 173, 290, 868. 66		- 228, 636, 353. 73	- 34,7 19,6 51.8 9	- 263, 356, 005. 62
(一) 综合 收益总额							- 55,3 45,4 85.0 7				41,4 23,6 74.7 4		- 13,9 21,8 10.3 3	- 34,8 29,6 51.8 9	- 48,7 51,4 62.2 2
(二) 所有 者投入和减 少资本	0.00										0.00			110, 000. 00	110, 000. 00
1. 所有者 投入的普通 股														110, 000. 00	110, 000. 00
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											0.00				
(三) 利润 分配									0.00		- 214, 714, 543. 40		- 214, 714, 543. 40		- 214, 714, 543. 40
1. 提取盈 余公积															
2. 提取一 般风险准备															
3. 对所有 者(或股 东)的分配											- 186, 854, 543. 40		- 186, 854, 543. 40		- 186, 854, 543. 40
4. 其他											- 27,8 60,0 00.0 0		- 27,8 60,0 00.0 0		- 27,8 60,0 00.0 0
(四) 所有 者权益内部 结转															
1. 资本公 积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公															

积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 其他															
(五) 专项 储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
(六) 其他															
四、本期期 末余额	1,86 8,54 5,43 4.00	0.00	3,19 7,21 6,98 1.13	0.00	1,55 6,26 0,29 6.90	0.00	221, 695, 230. 78	0.00	934, 272, 717. 00	0.00	6,58 2,87 1,46 0.73		14,3 60,8 62,1 20.5 4	400, 480, 836. 82	14,7 61,3 42,9 57.3 6

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公 积	未分 配利 润	其他	所有 者权 益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期 末余额	1,868, 545,4 34.00	0.00	3,197, 216,9 81.13	0.00	1,595, 003,3 90.03	0.00	0.00	0.00	934,2 72,71 7.00	3,014, 675,4 26.64		10,60 9,713, 948.8 0
加：会 计政策变更												
前 期差错更正												
其 他												
二、本年期 初余额	1,868, 545,4 34.00	0.00	3,197, 216,9 81.13	0.00	1,595, 003,3 90.03	0.00	0.00	0.00	934,2 72,71 7.00	3,014, 675,4 26.64		10,60 9,713, 948.8 0
三、本期增 减变动金额 (减少以“—	0.00		66,03 7.74		- 660,3 77.36		0.00		0.00	88,59 4,597. 67		88,00 0,258. 05

”号填列)												
(一) 综合收益总额						0.00				183,722,233.29		183,722,233.29
(二) 所有者投入和减少资本	0.00		66,037.74		-660,377.36							-594,339.62
1. 所有者投入的普通股	0.00											0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			699,405,660.38									699,405,660.38
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他			-699,339,622.64		-660,377.36							-700,000.00
(三) 利润分配								0.00		-95,127,635.62		-95,127,635.62
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-67,267,635.62		-67,267,635.62
3. 其他										-27,860,000.00		-27,860,000.00
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,868,545,434.00		3,197,283,018.87		1,594,343,012.67				934,272,717.00	3,103,270,024.31		10,697,714,206.85

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,868,545,434.00	0.00	3,197,216,981.13	0.00	1,595,003,390.03	0.00	0.00	0.00	934,272,717.00	2,730,354,214.12	0.00	10,325,392,736.28
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,868,545,434.00	0.00	3,197,216,981.13	0.00	1,595,003,390.03	0.00	0.00	0.00	934,272,717.00	2,730,354,214.12	0.00	10,325,392,736.28
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00				0.00		0.00		0.00	-206,668,808.78	0.00	-206,668,808.78
（一）综合收益总额							0.00			8,045,734.62	0.00	8,045,734.62
（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									0.00	- 214,7 14,54 3.40		- 214,7 14,54 3.40
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										- 186,8 54,54 3.40		- 186,8 54,54 3.40
3. 其他										- 27,86 0,000. 00		- 27,86 0,000. 00
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,868,545,434.00	0.00	3,197,216,981.13	0.00	1,595,003,390.03	0.00	0.00	0.00	934,272,717.00	2,523,685,405.34		10,118,723,927.50

三、公司基本情况

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

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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注十、在其他主体中的权益。

注册地：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。

总部地址：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。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第五十二次会议于 2026 年 8 月 21 日批准。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、以及收入确认政策，具体会计政策见下文。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	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、合同负债以及预付款项	账龄超过 1 年且年末账面余额大于人民币 5000 万元
重要子公司	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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按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。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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而产生的其他综合收益以及原指定为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相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当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时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认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：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用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。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据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，将金融资产分为以下三类：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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时

的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

（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：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

预期信用损失的计量

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，是指本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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产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对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：账龄组合
- 应收账款组合 2：应收设计费组合
- 应收账款组合 3：合并范围内关联方组合

C、合同资产

- 合同资产组合 1：工程款组合
- 合同资产组合 2：质保金组合

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司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。

对于划分为组合的应收账款，本公司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。应收账款的账龄自确认之日起计算。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收押金保证金
- 其他应收款组合 2：应收往来款及其他
- 其他应收款组合 3：合并范围内关联方

对划分为组合的其他应收款，本公司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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

信用风险显著增加的评估

本公司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相对变化，以评估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，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本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，应当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，本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。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（5）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

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。

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、应收票据

详见八.五.11 金融工具

13、应收账款

详见八.五.11 金融工具

14、应收款项融资

详见八.五.11 金融工具

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见八.五.11 金融工具

16、合同资产

详见八.五.11 金融工具

17、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、房地产开发成本和开发产品、周转材料和其他存货。

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未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。

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) 存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

18、持有待售资产

详见八.五.11 金融工具

19、债权投资

详见八.五.11 金融工具

20、其他债权投资

详见八.五.11 金融工具

21、长期应收款

22、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为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的，与其相关的最初计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组

合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）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，计提资产减值的方法见附注五、30。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司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、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注五、30。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

24、固定资产

（1）确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）折旧方法

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

房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5%	4.75-1.90
机器设备	年限平均法	5-10	5%	19.00-9.50
运输设备	年限平均法	5	5%	19
电子设备及其他	年限平均法	3-5	5%	31.67-19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注五、30。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

25、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注五、30。

26、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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

27、生物资产

28、油气资产

29、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本公司无形资产包括土地使用权、办公软件、资质、特许经营权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类 别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
土地使用权	土地剩余使用年限内摊销	证载使用年限	直线法	
办公软件	3-10 年	预计受益年限	直线法	
特许经营权	在项目运营期限内摊销	协议约定期限	直线法	
资质	10 年	预计受益年限	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注五、30。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接材料费、直接折旧费用等。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

30、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

31、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

32、合同负债

详见八.五.11 金融工具

33、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工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。

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

34、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

（1）金融负债与权益工具的区分

本公司根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。

（2）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，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原则上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。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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，本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，本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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司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或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本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本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本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客户已接受该商品或服务。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）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，办理了交房手续（或者根据购房合同约定视同客户接收），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）其他服务或劳务收入确认方法

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

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》中的“土木工程建筑业务”的披露要求

38、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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该成本增加了本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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“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。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司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；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

39、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

40、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本公司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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

41、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反

映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内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。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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(4) 转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

42、其他重要的会计政策和会计估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

工程施工业务的收入确认

根据履约进度确认工程施工业务的收入及费用需要由管理层做出相关判断。如果预计工程施工业务合同将发生损失，则此类损失应确认为当期费用。本公司管理层根据工程施工合同预算来预计可能发生的损失。由于工程施工业务的特性，导致合同签订日期与项目完成日期往往归属于不同会计期间。

本公司根据合同条款，并结合以往的习惯做法确定交易价格，并考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分等因素的影响。在履约过程中，本公司持续复核合同预计总收入和合同预计总成本，当初始估计发生变化时，如合同变更、索赔及奖励，对合同预计总收入和合同预计总成本进行修订。当合同预计总成本超过合同总收入时，按照待执行亏损合同确认主营业务成本及预计负债。同时，本公司依据合同条款，对业主的付款进度进行持续监督，并定期评估业主的资信能力。如果有情况表明业主很可能在全部或部分合同价款的支付方面发生违约，本公司将就该合同资产整个存续期的预期信用损失对于财务报表的影响进行重新评估，并可能修改信用减值损失的金额。这一修改将反映在本公司重新评估并需修改信用减值损失的当期财务报表中。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

44、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	一般纳税人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；小规模纳税人按征收率简易计税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
天健市政工程(珠海)有限公司	20%
南宁市威斯特物业服务有限公司	20%
深圳市天健环境技术有限公司	20%
湖南天健城市服务有限公司	20%
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	20%
绍兴市天健城市服务有限公司	20%
深圳市天健中长胜康养服务有限公司	20%
深圳市天健利华城市资产运营有限公司	20%
惠州市博罗县天之健种植专业合作社	20%
深圳市天健云途数字产业运营有限公司	20%
深圳市特区铁工建设集团有限公司	20%
深圳市天健水榭香蜜房地产开发有限公司	20%
深圳壹创科技工程管理有限公司	20%
深圳市全达市政工程设计有限公司	20%

深圳壹创国际建筑工程咨询有限公司	20%
深圳市壹创工程设计顾问有限公司	20%
深圳壹创国际工程造价咨询有限公司	20%
赣州市深赣建设发展有限公司	20%
深圳市天健华誉建筑科技有限公司	20%
深圳市天健能源科技有限公司	20%
深圳市光明建工设计有限公司	20%
广东昌鸿佰隆建筑有限公司	20%
深圳市光明建工集团有限公司	20%
深圳市盛通实业发展有限公司	20%
深圳市深汕特别合作区天创建材有限公司	20%
湖南臻创工程勘察设计有限公司	20%
海南艺创工程设计有限公司	20%
深圳市添健建设工程有限公司	20%
深圳颐创工程设计有限公司	20%
深圳市鹏路达汽车机械服务有限公司	20%
深圳市水务技术服务有限公司	15%
深圳市天健工程技术有限公司	15%
深圳壹创国际设计股份有限公司	15%
深圳市特区建工能源建设集团有限公司	15%
深圳市粤通建设工程有限公司	15%
深圳市光明建工第一建设工程有限公司	15%

2、税收优惠

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

2.上述所得税税率为 20%的小微企业，享受企业所得税优惠税率（实际税率 5%）。子公司深圳市天健华誉建筑科技有限公司、武汉市天健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 30 家适用该政策。

3.根据《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号)第二十八条第二款规定：国家需要重点扶持的高新技术企业,减按 15%的税率征收企业所得税。上述所得税税率为 15%的高新技术企业，享受企业所得税优惠税率。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、深圳市水务技术服务有限公司、深圳市天健工程技术有限公司、深圳市光明建工第一建设工程有限公司适用上述政策。

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 2025 年 12 月 25 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202544200942，有效期 3 年；深圳市水务技术服务有限公司于 2024 年 12 月 26 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202444201997，有效期 3 年；深圳市天健工程技术有限公司于 2023 年 12 月 8 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202344204382，有效期 3 年；深圳市光明建工第一建设工程有限公司于 2025 年 12 月 25 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202544206633，有效期 3 年；深圳市特区建工能源建设集团有限公司于 2025 年 12 月 25 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202544203182，有效期 3 年。

以上 6 家公司按照税法规定，2026 年度执行 15%的优惠企业所得税率。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	36,871.81	36,871.81
银行存款	8,121,643,002.98	8,984,259,149.96
其他货币资金	385,356,908.83	393,721,123.03
合计	8,507,036,783.62	9,378,017,144.80

其他说明

无

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	94,623.10	148,653.45
其中：		
权益工具投资	94,623.10	148,653.45
其中：		
合计	94,623.10	148,653.45

其他说明

无

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		3,783,974.68
商业承兑票据	14,029,521.31	
合计	14,029,521.31	3,783,974.68

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中:										
按组合计提坏账准备的应收票据	14,029,521.31	100.00%	0.00	0.00%	14,029,521.31	3,783,974.68	100.00%	0.00	0.00%	3,783,974.68
其中:										
商业承兑票据	14,029,521.31	100.00%	0.00	0.00%	14,029,521.31					
银行承兑票据						3,783,974.68	100.00%	0.00	0.00%	3,783,974.68
合计	14,029,521.31	100.00%	0.00	0.00%	14,029,521.31	3,783,974.68	100.00%	0.00	0.00%	3,783,974.68

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位: 元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位: 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况:

单位: 元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明:

无

4、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,920,737,757.72	1,660,282,367.18
1 至 2 年	418,859,444.50	558,123,305.68
2 至 3 年	305,716,777.27	185,200,289.54
3 年以上	1,311,586,018.49	1,506,813,200.40
3 至 4 年	426,322,474.31	1,012,901,174.24
4 至 5 年	441,269,845.19	462,881,103.95
5 年以上	443,993,698.99	31,030,922.21
合计	3,956,899,997.98	3,910,419,162.80

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	150,567,624.04	3.81%	122,095,852.13	81.09%	28,471,771.91	150,567,624.04	3.85%	122,095,852.13	81.09%	28,471,771.91
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,806,332,373.94	96.19%	548,046,024.93	14.40%	3,258,286,349.01	3,759,851,538.76	96.15%	553,524,760.55	14.72%	3,206,326,778.21
其中：										
其中：账龄组合	3,627,024,653.89	91.66%	481,888,632.29	13.29%	3,145,136,021.60	3,581,190,068.79	91.58%	489,550,468.52	13.67%	3,091,639,600.27
应收设计费组合	179,307,720.05	4.53%	66,157,392.64	36.90%	113,150,327.41	178,661,469.97	4.57%	63,974,292.03	35.81%	114,687,177.94
合计	3,956,899,997.98	100.00%	670,141,877.06	16.94%	3,286,758,120.92	3,910,419,162.80	100.00%	675,620,612.68	17.28%	3,234,798,550.12

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
工程款	97,039,509.33	73,326,647.54	97,039,509.33	73,326,647.54	75.56%	预计难以收回
项目设计费	38,487,403.94	38,487,403.94	38,487,403.94	38,487,403.94	100.00%	预计难以收回
其他	15,040,710.77	10,281,800.65	15,040,710.77	10,281,800.65	68.36%	预计难以收回
合计	150,567,624.04	122,095,852.13	150,567,624.04	122,095,852.13		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	3,627,024,653.89	481,888,632.29	13.29%
应收设计费组合	179,307,720.05	66,157,392.64	36.90%
合计	3,806,332,373.94	548,046,024.93	

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
本期计提、收回或转回的坏账准备情况	675,620,612.68		5,478,735.62			670,141,877.06
合计	675,620,612.68		5,478,735.62			670,141,877.06

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

无

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

无

(5) 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：元

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合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
深圳市龙华区建筑工务署	122,151,338.43	830,614,862.00	952,766,200.43	5.09%	21,898,652.71
深圳市地铁集团有限公司	215,481,399.37	722,440,862.10	937,922,261.47	5.01%	38,925,767.67
深圳市坪山区交通轨道管理中心	138,470,143.31	690,516,498.00	828,986,641.31	4.43%	13,249,278.77
深圳市光明区建设发展集团有限公司	46,251.63	765,287,692.61	765,333,944.24	4.09%	2,307,425.99
中交（深圳）工程局有限公司	8,914,020.91	482,915,616.97	491,829,637.88	2.63%	1,894,447.90
合计	485,063,153.65	3,491,775,531.68	3,976,838,685.33	21.25%	78,275,573.04

5、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	14,750,078,830.00	44,250,236.49	14,705,828,593.51	15,248,807,258.33	45,744,354.46	15,203,062,903.87
合计	14,750,078,830.00	44,250,236.49	14,705,828,593.51	15,248,807,258.33	45,744,354.46	15,203,062,903.87

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中：										
按组合计提坏账准备	14,750,078,830.00	100.00%	44,250,236.49	0.30%	14,705,828,593.51	15,248,807,258.33	100.00%	45,744,354.46	0.30%	15,203,062,903.87
其中：										
工程款组合	14,750,078,830.00	100.00%	44,250,236.49	0.30%	14,705,828,593.51	15,248,807,258.33	100.00%	45,744,354.46	0.30%	15,203,062,903.87
合计	14,750,078,830.00	100.00%	44,250,236.49	0.30%	14,705,828,593.51	15,248,807,258.33	100.00%	45,744,354.46	0.30%	15,203,062,903.87

按组合计提坏账准备类别名称：工程款组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
工程款组合	14,750,078,830.00	44,250,236.49	0.30%
合计	14,750,078,830.00	44,250,236.49	

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

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		1,494,117.97		
合计		1,494,117.97		

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明

无

(5) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

合同资产核销说明：

无

其他说明：

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	5,534,982.20	
其他应收款	599,178,065.49	795,858,093.11
合计	604,713,047.69	795,858,093.11

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

无

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

无

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

无

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
上海临港控股股份有限公司	5,534,982.20	
合计	5,534,982.20	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

无

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

无

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
外部单位往来款	422,869,327.62	324,000,173.36
保证金及押金	172,432,464.66	460,199,563.39
员工备用金借款	2,395,532.73	2,901,074.95
物业专项维修资金	74,007,727.17	86,460,260.45
其他	6,448,236.09	0.00
合计	678,153,288.27	873,561,072.15

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	257,462,939.44	424,085,165.30
1 至 2 年	92,870,120.53	167,237,783.32
2 至 3 年	92,648,825.61	56,358,585.39
3 年以上	235,171,402.69	225,879,538.14
3 至 4 年	98,029,149.53	48,780,467.91
4 至 5 年	45,881,153.01	119,672,774.32
5 年以上	91,261,100.15	57,426,295.91
合计	678,153,288.27	873,561,072.15

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	36,205,187.44	5.34%	36,205,187.44	100.00%		36,205,187.44	4.14%	36,205,187.44	100.00%	
其中：										
工程款	19,728,837.17	2.91%	19,728,837.17	100.00%		19,728,837.17	2.26%	19,728,837.17	100.00%	
其他	16,476,350.27	2.43%	16,476,350.27	100.00%		16,476,350.27	1.89%	16,476,350.27	100.00%	
按组合计提坏账准备	641,948,100.83	94.66%	42,770,035.34	6.66%	599,178,065.49	837,355,884.71	95.86%	41,497,791.60	4.96%	795,858,093.11
其中：										
应收押金保证金	172,432,464.66	25.43%	0.00	0.00%	172,432,464.66	460,199,563.39	52.68%	0.00	0.00%	460,199,563.39
应收往来款及其他	469,515,636.17	69.23%	42,770,035.34	9.11%	426,745,600.83	377,156,321.32	43.17%	41,497,791.60	11.00%	335,658,529.72
合计	678,153,288.27	100.00%	78,975,222.78	11.65%	599,178,065.49	873,561,072.15	100.00%	77,702,979.04	8.89%	795,858,093.11

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
工程款	19,728,837.17	19,728,837.17	19,728,837.17	19,728,837.17	2.91%	
其他	16,476,350.27	16,476,350.27	16,476,350.27	16,476,350.27	2.43%	
合计	36,205,187.44	36,205,187.44	36,205,187.44	36,205,187.44		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

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	172,432,464.66	0.00	0.00%
应收往来款及其他	469,515,636.17	42,770,035.34	9.11%
合计	641,948,100.83	42,770,035.34	

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	41,497,791.60		36,205,187.44	77,702,979.04

2026 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	1,272,243.74			1,272,243.74
2026 年 6 月 30 日余额	42,770,035.34		36,205,187.44	78,975,222.78

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	77,702,979.04	1,272,243.74				78,975,222.78
合计	77,702,979.04	1,272,243.74				78,975,222.78

无

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

无

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明:

无

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：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
赣州市南康区城发集团工程投资管理有限公司	保证金	40,000,000.00	1-2 年、2-3 年	5.90%	
四川天府新区公园城市建设局（四川天府新区自然资源和规划建设局）	保证金	15,680,000.00	3 年以上	2.31%	
苏州市住房置业融资担保有限公司吴江分公司	保证金	11,087,100.00	1-2 年、2-3 年、3 年以上	1.63%	
赣州市南康区工投建设管理集团有限公司	保证金	8,000,000.00	2-3 年	1.18%	
深圳市天珉房地产开发有限公司	往来款	7,539,981.43	1 年以内	1.11%	376,999.07
合计		82,307,081.43		12.14%	376,999.07

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

无

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	191,179,136.00	54.79%	296,833,568.12	75.11%
1 至 2 年	111,230,022.62	31.88%	71,985,449.91	18.21%
2 至 3 年	29,413,716.44	8.43%	16,164,512.91	4.09%
3 年以上	17,116,505.10	4.91%	10,240,126.36	2.59%
合计	348,939,380.16		395,223,657.30	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
第一名	28,014,285.49	8.03%
第二名	16,998,782.14	4.87%
第三名	11,737,348.10	3.36%
第四名	10,113,128.96	2.90%
第五名	6,930,000.00	1.99%
合计	73,793,544.69	21.15%

其他说明：

无

8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	6,565,720,935. 37	719,901,080.03	5,845,819,855. 34	4,730,919,757. 26	719,901,080.03	4,011,018,677. 23
开发产品	9,263,905,949. 04	1,264,391,025. 63	7,999,514,923. 41	11,647,736,988 .17	1,390,253,684. 92	10,257,483,303 .25
合同履约成本	433,219,175.77	10,507,808.54	422,711,367.23	430,564,765.84	10,507,808.54	420,056,957.30
原材料	5,512,741.60		5,512,741.60	22,140,699.88		22,140,699.88
库存商品	24,177,598.13		24,177,598.13	23,900,997.30		23,900,997.30
其他	25,282,631.96		25,282,631.96	14,474,032.58		14,474,032.58
合计	16,317,819,031 .87	1,994,799,914. 20	14,323,019,117 .67	16,869,737,241 .03	2,120,662,573. 49	14,749,074,667 .54

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
苏州泓悦府 B2 区	2022 年 07 月 15 日	2026 年 10 月 31 日	6,958,010,000.	2,956,705,264.80			323,072,491.34	3,279,777,756.14	264,821,952.55	32,500,785.40	银行贷款
湾时代府	2025 年 01 月	2027 年 06 月	2,178,384,500.	1,628,769,021.			92,144,258.34	1,720,913,280.	19,831,756.95	8,717,459.80	银行贷款

	22 日	30 日	00	85				19			
龙华项目	2026 年 06 月 17 日	2028 年 08 月 08 日	2,130,8 32,596. 49	0.00			1,419,6 93,608. 79	1,419,6 93,608. 79			银行贷 款
黄兴路 项目				79,179, 095.64				79,179, 095.64			其他
金翠项 目				59,180, 212.01		4,650.3 6		59,175, 561.65			
深圳天 灏华富 工业园 项目				4,221,8 92.00		104,530 .00		4,117,3 62.00			其他
坑梓涂 料厂土 地整备 项目				1,242,2 70.96				1,242,2 70.96			其他
其他				1,622,0 00.00				1,622,0 00.00			其他
合计			11,267, 227,096 .49	4,730,9 19,757. 26		109,180 .36	1,834,9 10,358. 47	6,565,7 20,935. 37	284,653 ,709.50	41,218, 245.20	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额
深圳天健和悦府	2025 年 09 月 01 日	2,351,019,09 4.10	3,568,776.61	378,888,772. 07	1,975,699,09 8.64	250,116,802. 02	
和郡府	2025 年 11 月 01 日	1,638,187,16 9.78		1,145,263,50 8.38	492,923,661. 40	50,729,029.0 8	
南宁天健城二期	2021 年 12 月 01 日	1,395,391,22 5.55		84,725,834.1 4	1,310,665,39 1.41	363,295,423. 77	
深圳天健和瑞府	2025 年 08 月 01 日	852,436,437. 63		104,926,132. 97	747,510,304. 66	72,881,320.0 5	
苏州泓悦府 B1 区	2025 年 06 月 01 日	792,160,983. 31		208,943,818. 01	583,217,165. 30	113,560,052. 81	
南宁天健和府	2020 年 12 月 01 日	610,932,585. 17		28,882,440.5 7	582,050,144. 60	96,942,130.3 4	
深圳天健悦湾府	2024 年 12 月 01 日	483,458,573. 72		4,358,095.19	479,100,478. 53	260,423,128. 81	
惠州天健阳光花园二期	2021 年 12 月 01 日	422,862,364. 03	5,529,072.13	37,478,559.7 6	390,912,876. 40	62,566,541.9 2	
南宁天健西班牙小镇	2013 年 05 月 01 日	327,102,963. 86		4,131,069.88	322,971,893. 98	39,938,037.4 0	
广州增城东玥台	2021 年 12 月 01 日	314,468,542. 87	0.00	107,316,740. 00	207,151,802. 87	65,564,659.3 4	
深圳天健悦桂府	2023 年 04 月 01 日	303,603,314. 78	1,187,811.02	18,992,719.2 2	285,798,406. 58	51,092,754.7 4	
吴江清风和景雅苑	2022 年 12 月 01 日	280,234,913. 53		107,586,097. 21	172,648,816. 32	106,600,093. 19	
长沙芙蓉盛世三期	2019 年 12 月 01 日	259,929,250. 70	204,327.27	51,214,480.4 3	208,919,097. 54	42,851,632.7 2	
广州天玺花园	2022 年 12 月 01 日	254,956,750. 99	13,805,795.8 4	18,950,526.8 6	249,812,019. 97	97,606,408.3 9	
广州云山府	2020 年 10	210,771,456.	237,618.97	58,810,338.2	152,198,737.	188,772,191.	

	月 01 日	86		4	59	72	
天健天骄南苑	2019 年 12 月 01 日	152,645,341.68	8,291,487.02		160,936,828.70	339,206,300.08	
南宁天健城一期	2019 年 12 月 01 日	145,925,450.41			145,925,450.41	100,095,690.03	
东莞天健阅江来	2021 年 12 月 01 日	118,387,826.15	18,000.00		118,405,826.15	66,528,279.12	
天健天骄西筑	2023 年 08 月 01 日	92,463,911.10		2,539,625.30	89,924,285.80	23,976,183.70	
南宁天健领航大厦	2017 年 11 月 01 日	90,941,175.02	4,428.41		90,945,603.43	9,093,389.76	
深圳天健公馆	2018 年 12 月 01 日	82,157,049.57	605,562.03		82,762,611.60	42,641,411.34	
苏州山棠春晓别墅	2021 年 11 月 01 日	76,395,345.98		16,357,732.67	60,037,613.31	144,566,090.75	
长沙云麓府	2023 年 10 月 01 日	75,822,661.13	313,284.31	10,797,799.43	65,338,146.01	23,585,733.08	
天健天骄北庐	2020 年 12 月 01 日	54,499,895.23		10,309,147.46	44,190,747.77	0.00	
南宁天健国际公馆	2013 年 05 月 01 日	48,273,897.00			48,273,897.00	47,251,367.60	
苏州清枫和苑	2022 年 11 月 01 日	45,279,816.90		8,119,613.86	37,160,203.04	80,893,298.22	
成都麓湖天境	2024 年 07 月 01 日	39,586,834.90		9,099,067.27	30,487,767.63	20,738,767.11	
南宁天健世纪花园	2018 年 09 月 01 日	37,449,051.33			37,449,051.33	108,272,282.87	
惠州天健阳光花园一期	2016 年 10 月 01 日	26,401,423.21			26,401,423.21	8,559,912.30	
上海天健萃园	2018 年 05 月 01 日	26,400,666.36			26,400,666.36	64,012,214.03	
长沙芙蓉盛世二期	2018 年 05 月 01 日	18,460,865.13			18,460,865.13	41,923,583.67	
广州天健汇	2018 年 08 月 01 日	12,138,769.82	20,744.12		12,159,513.94	26,037,804.95	
广州天健上城阳光花园	2015 年 06 月 01 日	5,747,284.25			5,747,284.25	335,118,543.61	
阳光天健城	2010 年 12 月 01 日	1,244,096.12	74,172.06		1,318,268.18	73,081,881.18	
合计		11,647,736,988.17	33,861,079.79	2,417,692,118.92	9,263,905,949.04	3,418,522,939.70	0.00

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源存货	其他方式取得的数据资源存货	合计
----	-----------	-------------	---------------	----

无

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	719,901,080.03					719,901,080.03	
开发产品	1,390,253,684.92			125,862,659.29		1,264,391,025.63	
合同履约成本	10,507,808.54					10,507,808.54	
合计	2,120,662,573.49			125,862,659.29		1,994,799,914.20	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货资本化利率区间 1.95%-2.88%

(5) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
苏州泓悦府	232,240,000.00	6,960,000.00	抵押给银行
合计	232,240,000.00	6,960,000.00	

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	844,099,140.61	635,220,682.06
预缴土地增值税	264,524,089.72	295,965,298.01
预缴企业所得税	32,957,970.28	55,311,996.06
其他	377,409,172.29	268,982,581.20
合计	1,518,990,372.90	1,255,480,557.33

补偿性资产相关信息

其他说明：

无

10、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
深圳莱宝高科技股份有限公司	569,540,652.46	340,892,945.28		894,242,097.74		5,196,538.80	910,433,597.74	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。
上海临港控股股份有限公司	323,796,458.70		116,511,375.31		266,878,393.67	5,534,982.20	207,285,083.39	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。
喀什深圳城有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	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。
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						900,000.00	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。
合计	924,237,111.16	340,892,945.28	116,511,375.31	894,242,097.74	266,878,393.67	10,731,521.00	1,148,618,681.13	

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

无

11、长期应收款

（1）长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收租赁款	176,738,684.71		176,738,684.71	183,377,558.23		183,377,558.23	
合计	176,738,684.71		176,738,684.71	183,377,558.23		183,377,558.23	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

无

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

长期应收款核销说明：

无

12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
中交天健（深圳）投资发展有限公司	57,407,903.26				83,853.02						57,491,756.28	
深圳市综合交通与市政工程设计研究院总院有限公司	36,846,203.99				-7,541,772.05						29,304,431.94	
深圳市天珂房地产开发有限公司	67.73										67.73	
深圳市龙投文体发展有限公司	13,699,846.38				805.44						13,700,651.82	
深圳市坪投文体发展有限公司	13,869,490.35				71.66						13,869,562.01	
扬州	3,694,										3,694,	

市龙健物业服务有 限公司	617.25										617.25	
苏州市天城城市运 营管理服务有限公司	6,520,461.91				497,756.66						7,018,218.57	
深圳市振业天发开 发建设有限公司	239,862,311.16				-160,329.29						239,701,981.87	
深圳市云图超算科 技有限公司	36,509.99										36,509.99	
小计	371,937,412.02				-7,119,614.56						364,817,797.46	
合计	371,937,412.02				-7,119,614.56						364,817,797.46	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

无

其他说明

13、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	32,800,000.00	32,800,000.00
深圳前海光大产业发展有限公司	10,838,772.37	10,838,772.37
合计	43,638,772.37	43,638,772.37

其他说明：

无

14、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	5,439,434,580.09			5,439,434,580.09
2.本期增加金额	73,811,366.72			73,811,366.72
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	73,811,366.72			73,811,366.72
（3）企业合并增加				
3.本期减少金额	5,496,340.06			5,496,340.06
（1）处置	1,250,308.49			1,250,308.49
（2）其他转出	4,246,031.57			4,246,031.57
4.期末余额	5,507,749,606.75			5,507,749,606.75
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,266,572,714.97			1,266,572,714.97
2.本期增加金额	67,466,625.16			67,466,625.16
（1）计提或摊销	56,716,077.10			56,716,077.10
（2）存货\固定资产\在建工程转入	10,750,548.06			10,750,548.06
3.本期减少金额	1,064,936.12			1,064,936.12
（1）处置	1,019,700.00			1,019,700.00
（2）其他转出	45,236.12			45,236.12
4.期末余额	1,332,974,404.01			1,332,974,404.01
三、减值准备				

1.期初余额	79,917,124.19			79,917,124.19
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额	64,558.05			64,558.05
（1）处置	64,558.05			64,558.05
（2）其他转出				
4.期末余额	79,852,566.14			79,852,566.14
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,094,922,636.60			4,094,922,636.60
2.期初账面价值	4,092,944,740.93			4,092,944,740.93

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

无

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积 (㎡)	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	-------------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

☐是 ☒否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

☐是 ☒否

（3）转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
----	---------	----	------	------	--------	------------

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

无

15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	484,738,800.64	567,858,906.44
合计	484,738,800.64	567,858,906.44

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其它	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	645,701,791.92	518,450,481.06	174,934,574.66	230,619,273.14	1,569,706,120.78
2.本期增加金额	1,766,927.20	3,184,972.23	3,947,116.12	3,501,294.84	12,400,310.39
(1) 购置		3,184,972.23	3,947,116.12	3,482,934.84	10,615,023.19
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 其他	1,766,927.20			18,360.00	1,785,287.20
3.本期减少金额	69,095,928.17	7,067,178.63	459,304.14	2,338,287.45	78,960,698.39
(1) 处置或报废	495,510.00	7,067,178.63	440,944.14	2,331,384.80	10,335,017.57
(2) 其他	68,600,418.17		18,360.00	6,902.65	68,625,680.82
4.期末余额	578,372,790.95	514,568,274.66	178,422,386.64	231,782,280.53	1,503,145,732.78
二、累计折旧					
1.期初余额	237,640,922.21	381,009,964.02	166,494,840.96	216,701,487.15	1,001,847,214.34
2.本期增加金额	3,319,251.24	18,631,119.68	6,664,241.57	7,294,513.14	35,909,125.63
(1) 计提	3,319,251.24	17,996,917.55	6,664,241.57	7,285,027.14	35,265,437.50
(2) 其他		634,202.13		9,486.00	643,688.13
3.本期减少金额	11,246,058.06	5,634,413.28	450,275.14	2,018,661.35	19,349,407.83
(1) 处置或报废	495,510.00	5,634,413.28	440,789.14	2,018,661.35	8,589,373.77

(2) 其他	10,750,548.06		9,486.00		10,760,034.06
4.期末余额	229,714,115.39	394,006,670.42	172,708,807.39	221,977,338.94	1,018,406,932.14
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加 金额					
(1) 计 提					
3.本期减少 金额					
(1) 处 置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面 价值	348,658,675.56	120,561,604.24	5,713,579.25	9,804,941.59	484,738,800.64
2.期初账面 价值	408,060,869.71	137,440,517.04	8,439,733.70	13,917,785.99	567,858,906.44

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

无

(5) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

无

16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	27,636,157.03	20,268,889.11
合计	27,636,157.03	20,268,889.11

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	27,636,157.03		27,636,157.03	20,268,889.11		20,268,889.11
合计	27,636,157.03		27,636,157.03	20,268,889.11		20,268,889.11

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明

无

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(5) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

无

17、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	109,035,532.32	109,035,532.32
2.本期增加金额	20,865,562.04	20,865,562.04
(1) 租入	20,865,562.04	20,865,562.04
3.本期减少金额	2,480,018.67	2,480,018.67
(1) 退租处置	2,480,018.67	2,480,018.67
4.期末余额	127,421,075.69	127,421,075.69
二、累计折旧		
1.期初余额	69,003,882.94	69,003,882.94
2.本期增加金额	12,849,667.59	12,849,667.59
(1) 计提	12,849,667.59	12,849,667.59
3.本期减少金额	1,323,261.20	1,323,261.20
(1) 处置	1,323,261.20	1,323,261.20
4.期末余额	80,530,289.33	80,530,289.33
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	46,890,786.36	46,890,786.36
2.期初账面价值	40,031,649.38	40,031,649.38

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

18、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	办公软件	资质	特许经营权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	26,929,650.00			70,978,385.66	332,707,458.09	1,236,994,984.94	1,667,610,478.69
2.本期增加金额				1,437,059.14		15,550.19	1,452,609.33
(1) 购置				1,437,059.14		15,550.19	1,452,609.33
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额	26,929,650.00			72,415,444.80	332,707,458.09	1,237,010,535.13	1,669,063,088.02
二、累计摊销							
1.期初余额	22,853,437.46			49,441,893.62	120,617,327.44	268,074,063.03	460,986,721.55
2.本期增加金额	276,705.90			3,649,132.98	13,129,093.63	41,638,224.52	58,693,157.03
(1) 计提	276,705.90			3,649,132.98	13,129,093.63	41,638,224.52	58,693,157.03
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额	23,130,143.36			53,091,026.60	133,746,421.07	309,712,287.55	519,679,878.58
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期							

增加金额							
(							
1) 计提							
3.本期减少金额							
(							
1) 处置							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	3,799,506.64			19,324,418.20	198,961,037.02	927,298,247.58	1,149,383,209.44
2.期初账面价值	4,076,212.54			21,536,492.04	212,090,130.65	968,920,921.91	1,206,623,757.14

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

(2) 确认为无形资产的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源无形资产	自行开发的数据资源无形资产	其他方式取得的数据资源无形资产	合计
----	-------------	---------------	-----------------	----

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

无

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

19、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
深圳市天健龙岗建工有限公	31,359,047.56					31,359,047.56

司						
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
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
深圳市光明建筑设计有限公司 (原深圳市坤禾设计工程有限公司)	1,915,287.46					1,915,287.46
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	433,628.50					433,628.50
合计	50,809,598.30					50,809,598.30

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
湖南天健城市服务有限公司 (原湖南天健众源物业管理有限公司)	16,056,363.60					16,056,363.60
合计	16,056,363.60					16,056,363.60

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属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
深圳市天健龙岗建工有限公司	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

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

无

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费及其他	152,778,050.67	11,920,268.11	20,540,587.80		144,157,730.98
合计	152,778,050.67	11,920,268.11	20,540,587.80		144,157,730.98

其他说明

无

21、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,888,598,036.37	695,374,561.62	2,896,436,656.20	694,696,468.14
内部交易未实现利润	636,769,846.40	159,192,461.60	700,664,320.40	175,166,080.10
可抵扣亏损	1,647,724,401.52	411,931,100.38	964,160,456.94	227,379,480.13
预提土地增值税	397,147,341.04	99,286,835.26	262,011,603.38	65,502,900.84
毛利率差异调整	511,454,098.80	127,863,524.70	458,855,167.87	114,713,791.96
预提成本	879,873,923.40	219,968,480.85	776,450,349.71	194,112,587.50
租赁负债	206,409,407.19	48,592,770.33	221,692,747.82	54,120,624.17
递延收益暂时性差异	12,338,273.86	3,084,568.47	37,132,843.15	9,283,210.79
其他项目暂时性差异	96,454,664.64	24,113,666.15		
合计	7,276,769,993.22	1,789,407,969.36	6,317,404,145.47	1,534,975,143.63

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	130,379,012.48	32,594,753.12	144,814,844.73	34,311,025.53
其他权益工具投资公允价值变动	894,242,097.74	223,560,524.44	553,349,152.48	138,337,288.12
使用权资产	46,890,786.36	9,093,783.81	40,031,649.38	8,743,822.07
应收融资租赁款	176,738,684.71	44,184,671.18	183,377,558.23	45,844,389.56
预缴税费	117,776,364.84	29,444,091.21	79,574,462.35	19,893,615.59
其他项目暂时性差异	211,497,919.82	52,874,479.95	53,485,659.01	13,371,414.75
合计	1,577,524,865.95	391,752,303.71	1,054,633,326.18	260,501,555.62

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	47,701,001.36	1,741,706,968.00	50,830,031.68	1,484,145,111.95
递延所得税负债	47,701,001.36	344,051,302.35	50,830,031.68	209,671,523.94

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,581,466,291.92	1,419,539,864.49
坏账准备	44,107,738.72	56,621,165.25
合计	1,625,574,030.64	1,476,161,029.74

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	186,108,509.14	158,689,766.20	
2027 年	228,699,790.57	279,527,121.71	
2028 年	259,047,541.85	292,630,684.47	
2029 年	411,239,633.10	265,422,772.11	
2030 年	496,370,817.26	423,269,520.00	
合计	1,581,466,291.92	1,419,539,864.49	

其他说明

无

22、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
土地使用权	2,410,135,199.62		2,410,135,199.62	2,375,885,918.14		2,375,885,918.14
往来资金拆借	981,844,719.37	20,578,219.70	961,266,499.67	905,546,384.10	20,578,219.70	884,968,164.40
其他	14,751,523.59		14,751,523.59	14,751,522.80		14,751,522.80
合计	3,406,731,442.58	20,578,219.70	3,386,153,222.88	3,296,183,825.04	20,578,219.70	3,275,605,605.34

补偿性资产相关信息

其他说明：

无

23、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末			期初		
	账面价值	受限类型	受限情况	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	385,356,908.83	冻结等	资金冻结、不可随意支取的保证金等	393,721,123.03	冻结等	资金冻结、不可随意支取的保证金等
存货	6,960,000.00	抵押	抵押给银行	232,240,000.00	抵押	抵押给银行
固定资产	3,042,615.27	抵押	抵押给银行	57,985,641.77	抵押	抵押给银行
无形资产	927,757,901.35	抵押	抵押给银行	968,979,404.88	质押	质押给银行
合同资产	925,466,125.83	质押	质押给银行	931,464,980.81	质押	质押给银行
投资性房地产	951,748,912.77	抵押	抵押给银行	915,554,823.64	抵押	抵押给银行
合计	3,200,332,464.05			3,499,945,974.13		

其他说明：

无

24、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	11,129,317.00	
保证借款	11,000,000.00	19,015,550.68
信用借款	208,104,604.35	893,551,792.29
合计	230,233,921.35	912,567,342.97

短期借款分类的说明：

无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明

无

25、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	490,235,261.50	636,606,531.34
银行承兑汇票	5,381,377.89	23,651,077.94
合计	495,616,639.39	660,257,609.28

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为 0。

26、应付账款**(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	11,551,368,956.96	13,887,887,627.50
应付材料款	3,186,741,732.87	1,831,156,876.69
其他	483,624,151.52	50,501,727.76
合计	15,221,734,841.35	15,769,546,231.95

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
河源市市政工程总公司大亚湾分公司	88,397,575.35	未到结算期
深圳市新天泽消防工程有限公司	60,071,970.62	未到结算期
中国十九冶集团有限公司	55,559,112.46	未到结算期
合计	204,028,658.43	

其他说明：

无

27、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	378,709.64	501,209.66

应付股利	67,267,635.62	
其他应付款	2,143,359,783.28	3,335,955,537.75
合计	2,211,006,128.54	3,336,456,747.41

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	378,709.64	501,209.66
合计	378,709.64	501,209.66

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

无

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	67,267,635.62	
合计	67,267,635.62	

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

(3) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	475,237,911.45	535,658,137.63
往来及其他	1,668,121,871.83	2,800,297,400.12
合计	2,143,359,783.28	3,335,955,537.75

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州市吴江城市建设开发有限公司	720,000,000.00	未到期借款
合计	720,000,000.00	

其他说明

无

28、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金及其他	95,735,105.51	98,959,447.19
合计	95,735,105.51	98,959,447.19

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

其他说明：

无

29、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	3,276,931,933.83	2,262,915,199.53
预收工程款	1,443,736,890.65	1,067,183,759.23
其他		12,553,735.91
合计	4,720,668,824.48	3,342,652,694.67

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	天健赤湾时代	107,961,362.39	1,671,447,045.00	2027 年 06 月	90.49%
2	泓悦府	175,549,546.66	445,515,864.37	B1 区已竣工,B2 区预计 2026 年 10 月竣工	31.85%
3	天健和郡府	1,444,890,031.82	383,569,294.78	已竣工	91.54%

4	天健和悦府	92,390,572.52	261,159,577.05	已竣工	58.29%
5	吴江清风和景雅苑	20,686,048.69	169,537,351.65	已竣工	81.51%

30、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	607,488,176.66	587,201,934.37	744,963,119.78	449,726,991.25
二、离职后福利-设定提存计划	69,618,781.22	62,626,808.57	76,967,320.71	55,278,269.08
三、辞退福利	25,178,537.01	13,083,784.89	34,404,720.43	3,857,601.47
合计	702,285,494.89	662,912,527.83	856,335,160.92	508,862,861.80

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	561,997,489.19	474,498,062.24	628,959,912.43	407,535,639.00
2、职工福利费		27,558,663.26	27,558,663.26	
3、社会保险费	1,773,829.95	25,920,902.11	26,227,416.38	1,467,315.68
其中：医疗保险费	1,567,759.10	21,737,012.89	21,974,451.51	1,330,320.48
工伤保险费	98,898.30	2,388,977.56	2,424,204.52	63,671.34
生育保险费	107,172.55	1,794,911.66	1,828,760.35	73,323.86
4、住房公积金	2,089,416.91	46,341,923.49	46,657,490.64	1,773,849.76
5、工会经费和职工教育经费	41,627,440.61	12,882,383.27	15,559,637.07	38,950,186.81
合计	607,488,176.66	587,201,934.37	744,963,119.78	449,726,991.25

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,742,315.44	58,089,400.07	58,178,577.17	8,653,138.34
2、失业保险费	199,815.34	2,627,544.85	2,650,401.93	176,958.26
3、企业年金缴费	60,676,650.44	1,909,863.65	16,138,341.61	46,448,172.48
合计	69,618,781.22	62,626,808.57	76,967,320.71	55,278,269.08

其他说明

无

31、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	249,744,721.93	154,203,720.53
企业所得税	111,590,720.72	243,861,210.37
个人所得税	3,767,485.26	9,677,663.73
城市维护建设税	11,496,640.27	16,810,304.53
土地增值税	453,219,628.89	447,736,290.10
土地使用税	10,552,747.16	9,517,875.43
房产税	14,095,075.81	4,221,403.68
教育费附加	7,180,169.71	9,508,618.20
地方教育费附加	1,012,155.36	2,378,835.78
其他	1,203,324.88	2,991,638.88
合计	863,862,669.99	900,907,561.23

其他说明

无

32、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

33、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,755,005,324.84	2,473,275,298.02
一年内到期的租赁负债	42,435,258.26	26,847,664.75
合计	2,797,440,583.10	2,500,122,962.77

其他说明：

无

34、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	403,089,777.78	405,103,666.65
待转销项税	688,155,185.70	519,532,764.30
其他	9,080,965.88	
合计	1,100,325,929.36	924,636,430.95

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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	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
25 天健集 SCP0 01	100.00	1.83%	2025 年 04 月 22 日	270 日	400,000,000.00	405,103,666.65		311,127.87		405,414,794.52			否
26 天健集 SCP0 01	100.00	1.76%	2026 年 01 月 14 日	270 日	400,000,000.00		400,000,000.00	3,089,777.78				403,089,777.78	否
合计					800,000,000.00	405,103,666.65	400,000,000.00	3,400,905.65		405,414,794.52		403,089,777.78	

其他说明：

无

35、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,425,457,236.63	874,740,196.94
抵押借款	800,862,500.00	835,800,000.00
保证借款	1,167,393,333.38	2,041,572,286.04
信用借款	7,939,579,167.41	7,423,328,929.41
减：一年内到期的长期借款	2,755,005,324.84	2,473,275,298.02
合计	8,578,286,912.58	8,702,166,114.37

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

利率区间 1.95%-3.35%

36、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中期票据	4,346,351,583.37	4,332,529,083.34
减：一年内到期的应付债券		
合计	4,346,351,583.37	4,332,529,083.34

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
24 天健集 MTN 001	100.00	2.44%	2024 年 06 月 20 日	5 年	1,000,000.00	1,013,962.22		11,318,888.90		24,400,000.00		1,000,881,111.12	否
24 天健集 MTN 002	100.00	2.88%	2024 年 11 月 13 日	5 年	1,500,000.00	1,505,880.00		20,640,000.00				1,526,520,000.00	否
25 天健集 MTN 001	100.00	2.41%	2025 年 03 月 06 日	3 年	600,000.00	612,050.00		6,908,666.68		14,460,000.00		604,498,666.70	否
25 天健集 MTN 002	100.00	2.33%	2025 年 07 月 08 日	5 年	650,000.00	657,003.11		7,235,944.45				664,239,055.55	否
25 天健集 MTN 003	100.00	2.55%	2025 年 09 月 26 日	5 年	540,000.00	543,633.75		6,579,000.00				550,212,750.00	否
合计					4,290,000.00	4,332,529.08		52,682,500.03		38,860,000.00		4,346,351,583.37	

(3) 可转换公司债券的说明

无

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

无

37、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	254,615,804.48	286,511,478.62
减：未确认融资费用	34,995,891.90	53,511,518.09
减：一年内到期的租赁负债	42,435,258.26	26,847,664.75
合计	177,184,654.32	206,152,295.78

其他说明：

无

38、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,488,169.07	2,488,169.07
专项应付款	4,099,106.13	4,137,941.08
合计	6,587,275.20	6,626,110.15

（1）按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	2,488,169.07	2,488,169.07

其他说明：

无

（2）专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
专项经费	4,137,941.08		38,834.95	4,099,106.13	
合计	4,137,941.08		38,834.95	4,099,106.13	

其他说明：

无

39、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

40、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

政府补助	37,132,843.15		24,794,569.29	12,338,273.86	与资产相关政府补助尚未结转收益
合计	37,132,843.15		24,794,569.29	12,338,273.86	

其他说明：

无

41、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

42、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,868,545,434.00						1,868,545,434.00

其他说明：

无

43、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

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
23 天健 Y1	7,000,000.00	699,339,622.64			7,000,000.00	699,339,622.64		
24 天健 Y1	25,000,000.00	2,497,877,358.49					25,000,000.00	2,497,877,358.49
26 天健 Y1			7,000,000.00	699,405,660.38			7,000,000.00	699,405,660.38
合计	32,000,000.00	3,197,216,981.13	7,000,000.00	699,405,660.38	7,000,000.00	699,339,622.64	32,000,000.00	3,197,283,018.87

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

无

44、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,551,430,584.13			1,551,430,584.13
其他资本公积	8,103,339.25		660,377.36	7,442,961.89
合计	1,559,533,923.38		660,377.36	1,558,873,546.02

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

45、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	264,644,845.98					147,316,899.57		411,961,745.55
其他权益工具投资公允价值变动	264,644,845.98					147,316,899.57		411,961,745.55
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,932,600.47					771,223.08		4,703,823.55
外币财务报表折算差额	3,932,600.47					771,223.08		4,703,823.55
其他综合收益合计	268,577,446.45					148,088,122.65		416,665,569.10

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

46、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	934,272,717.00			934,272,717.00
合计	934,272,717.00			934,272,717.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

47、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,699,136,721.78	6,756,162,329.39
调整后期初未分配利润	6,699,136,721.78	6,756,162,329.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-332,896,418.01	223,438,935.79
应付普通股股利	67,267,635.62	186,854,543.40
支付永续债利息	27,860,000.00	93,610,000.00
期末未分配利润	6,271,112,668.15	6,699,136,721.78

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：无

48、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,579,676,111.34	6,432,764,557.35	6,262,337,082.90	5,568,745,433.60
其他业务	9,377,341.70	1,567,981.93		
合计	6,589,053,453.04	6,434,332,539.28	6,262,337,082.90	5,568,745,433.60

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	6,589,053,453.04	6,434,332,539.28					6,589,053,453.04	6,434,332,539.28
其中：								
建筑施工	3,687,201,392.22	3,909,333,429.25					3,687,201,392.22	3,909,333,429.25
房地产业	2,572,492,295.01	2,292,030,381.79					2,572,492,295.01	2,292,030,381.79
物业租赁	182,960,235.12	123,194,180.27					182,960,235.12	123,194,180.27
棚改项目管理服务	39,405,985.87	39,398,896.15					39,405,985.87	39,398,896.15
其他城市	675,909,71	630,369,72					675,909,71	630,369,72

服务业	8.15	4.01					8.15	4.01
合并抵消	- 568,916,17 3.33	- 559,994,07 2.19					- 568,916,17 3.33	- 559,994,07 2.19
按经营地区分类	6,589,053,4 53.04	6,434,332,5 39.28					6,589,053,4 53.04	6,434,332,5 39.28
其中：								
广东省	6,423,943,0 74.23	6,247,275,5 52.29					6,423,943,0 74.23	6,247,275,5 52.29
湖南省	101,700,82 1.07	94,259,365. 25					101,700,82 1.07	94,259,365. 25
广西自治区	130,950,87 3.26	124,309,42 9.05					130,950,87 3.26	124,309,42 9.05
江苏省	338,720,04 8.60	369,958,06 1.55					338,720,04 8.60	369,958,06 1.55
其他	162,654,80 9.21	158,524,20 3.30					162,654,80 9.21	158,524,20 3.30
合并抵消	- 568,916,17 3.33	- 559,994,07 2.19					- 568,916,17 3.33	- 559,994,07 2.19
合计	6,589,053,4 53.04	6,434,332,5 39.28					6,589,053,4 53.04	6,434,332,5 39.28

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

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。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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 3,044,568,640.87 元，其中，1,292,665,880.52 元预计将于 2026 年度确认收入，286,645,213.57 元预计将于 2027 年度确认收入，1,465,257,546.79 元预计将于 2028 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

无

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明

无

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

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	天健和郡府	1,364,320,301.55
2	天健和悦府	352,562,087.16
3	苏州天健泓悦府	178,389,994.54
4	天健和瑞府	121,687,322.88
5	南宁天健城	82,465,004.27

49、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,518,029.90	11,620,704.34
教育费附加	4,966,949.54	4,995,371.81
房产税	13,956,193.98	16,095,753.90
土地使用税	2,064,397.65	2,388,215.12
车船使用税	49,904.22	12,878.24
印花税	3,397,662.83	7,054,307.17
土地增值税	46,539,201.30	53,733,162.20
地方教育费附加	3,305,421.24	3,317,988.71
其他税金	980,292.10	1,037,692.38
合计	86,778,052.76	100,256,073.87

其他说明：

无

50、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	130,897,052.89	118,421,016.19
折旧及摊销	17,547,710.05	26,025,654.55
办公费	4,673,403.41	9,488,649.15
业务招待费	320,727.81	1,395,937.61
租赁费	1,165,087.66	1,571,239.21
聘请中介机构费	3,888,675.07	8,164,480.07
其他	2,611,104.67	2,173,208.86
合计	161,103,761.56	167,240,185.64

其他说明

无

51、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	31,310,351.23	16,639,496.78

职工薪酬	2,525,487.01	4,085,359.86
销售代理费	25,769,142.82	27,632,951.51
其他	3,367,286.23	6,623,285.06
合计	62,972,267.29	54,981,093.21

其他说明：

无

52、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	56,730,263.86	69,292,234.11
职工薪酬	56,302,272.74	85,385,075.88
资产摊销	1,696,159.55	3,801,385.47
其他	12,508,187.62	2,966,014.41
合计	127,236,883.77	161,444,709.87

其他说明

无

53、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	199,751,400.69	233,459,969.27
减：利息收入	19,254,499.55	21,932,606.76
减：利息资本化金额	40,565,736.94	104,278,951.98
汇兑损益	771,223.08	545,432.74
其他	5,722,264.52	7,591,523.91
合计	146,424,651.80	115,385,367.18

其他说明

无

54、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
数创产业集聚空间建设扶持资金		1,480,000.00
设备购置补贴		600,000.00
文博会分会场补贴		251,900.00
“小升级”市级奖补资金	20,000.00	130,000.00
工业稳增长补贴		30,000.00
促进产业高质量发展专项基金	20,132.00	
多源废弃物精细化课题关键技术研发基金	48,297.36	
城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项	24,746,271.93	
知识产权领域专项资金	148,727.63	

其他	1,257,417.30	3,119,572.88
----	--------------	--------------

55、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-54,030.35	
合计	-54,030.35	

其他说明：

无

56、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,119,614.56	-7,477,300.57
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	10,731,521.00	10,710,255.72
合计	3,611,906.44	3,232,955.15

其他说明

无

57、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	4,206,491.88	-8,885,736.36
合计	4,206,491.88	-8,885,736.36

其他说明

无

58、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失	1,494,117.97	2,657,253.40
合计	1,494,117.97	2,657,253.40

其他说明：

无

59、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
使用权资产终止确认资产处置收益	23,578.61	
非流动资产处置收益	631,446.13	414,792.32

60、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助		821,915.93	
罚款及违约金收入	586,862.13	1,539,999.47	586,862.13
固定资产报废处置利得	82,803.57	11,024.18	82,803.57
其他	1,086,891.56	6,866,779.53	1,086,891.56
合计	1,756,557.26	9,239,719.11	1,756,557.26

其他说明：

无

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠		432,966.07	
罚款及违约金支出	2,039,206.48	689,431.53	
固定资产报废处置损失	307,288.15	29,958.80	
其他	1,826,084.25	1,223,984.09	
合计	4,172,578.88	2,376,340.49	

其他说明：

无

62、所得税费用**(1) 所得税费用表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	176,077,751.03	54,857,319.73
递延所得税费用	-194,301,821.32	42,726,992.96
合计	-18,224,070.29	97,584,312.69

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-396,056,368.14
按法定/适用税率计算的所得税费用	-99,014,092.04
子公司适用不同税率的影响	9,003,855.04
调整以前期间所得税的影响	13,456,185.54
非应税收入的影响	-2,682,880.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-1,425,152.46
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	62,438,013.88
所得税费用	-18,224,070.29

其他说明

无

63、其他综合收益

详见附注 45

64、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工程保证金、履约金、质保金、保修金	42,603,375.59	57,916,346.11
利息收入	12,426,527.92	18,017,091.83
其他	293,682,214.96	1,510,802,312.00
合计	348,712,118.47	1,586,735,749.94

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
经营及管理费用	147,744,513.60	145,947,496.77
工程质保金、履约保证金、保函押金	61,827,648.29	67,996,015.17
其他	548,616,590.97	1,978,830,292.47
合计	758,188,752.86	2,192,773,804.41

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还永续债	700,000,000.00	
偿还租赁负债支付的金额	6,971,966.69	22,839,323.49
合计	706,971,966.69	22,839,323.49

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

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	912,567,342.97	22,423,089.35	4,105,123.54	708,861,634.51		230,233,921.35
其他应付款-股东借款	720,000,000.00					720,000,000.00
一年内到期的非流动负债	2,500,122,962.77	1,653,000,000.00	42,435,258.26	1,398,117,637.93		2,797,440,583.10
其他流动负债-短期应付债券	405,103,666.65	400,000,000.00	3,400,905.65	405,414,794.52		403,089,777.78
长期借款	8,702,166,114.37	629,422,131.10	118,536,587.08	871,837,919.97		8,578,286,912.58
应付债券	4,332,529,083.34		52,682,500.03	38,860,000.00		4,346,351,583.37
租赁负债	206,152,295.78			25,981,135.11	2,986,506.35	177,184,654.32
合计	17,778,641,465.88	2,704,845,220.45	221,160,374.56	3,449,073,122.04	2,986,506.35	17,252,587,432.50

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

65、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-377,832,297.85	6,594,022.85
加：资产减值准备	-5,700,609.85	-6,228,482.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,981,514.60	95,876,469.86
使用权资产折旧	12,849,667.59	17,703,080.17
无形资产摊销	58,693,157.03	62,961,059.70
长期待摊费用摊销	20,540,587.80	1,130,815.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	-655,024.74	-414,792.32
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	224,484.58	18,934.62
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	54,030.35	
财务费用（收益以“一”号填列）	159,436,000.25	129,181,017.29
投资损失（收益以“一”号填列）	-3,611,906.44	-3,232,955.15
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-257,561,856.05	-25,199,167.06
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	134,379,778.41	53,162,844.64
存货的减少（增加以“一”号填列）	426,055,549.87	1,162,214,520.73
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	684,797,998.86	-79,430,045.41
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-1,046,820,656.34	-2,394,081,262.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-103,169,581.93	-979,743,940.76
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		

现金的期末余额	8,121,679,874.79	8,276,132,401.28
减：现金的期初余额	8,984,296,021.77	10,017,161,160.75
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	-862,616,146.98	-1,741,028,759.47

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

无

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,121,679,874.79	8,984,296,021.77
其中：库存现金	36,871.81	36,871.81
可随时用于支付的银行存款	8,121,643,002.98	8,984,259,149.96
三、期末现金及现金等价物余额	8,121,679,874.79	8,984,296,021.77

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
----	------	------	----------------

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
----	------	------	----------------

其他说明：

无

(7) 其他重大活动说明

66、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

67、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元			
欧元			
港币	454.07	0.86855	394.38
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

无

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

□适用 □不适用

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

☐适用 ☒不适用

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

68、租赁

(1) 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

项目	本期发生额
短期租赁费用	25,695,822.46
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	4,398,084.10
合计	30,093,906.56

涉及售后租回交易的情况

无

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
出租收入	182,960,235.12	
合计	182,960,235.12	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	232,064,065.06	225,056,401.65
第二年	184,070,103.92	171,097,140.16

第三年	139,744,773.89	127,368,456.71
第四年	73,652,366.16	64,821,804.48
第五年	30,496,784.38	24,910,595.22
五年后未折现租赁收款额总额	30,002,632.02	25,597,641.35

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 □不适用

69、数据资源

70、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	56,730,263.86	69,292,234.11
职工薪酬	56,302,272.74	85,385,075.88
资产摊销	1,696,159.55	3,801,385.47
其他	12,508,187.62	2,966,014.41
合计	127,236,883.77	161,444,709.87
其中：费用化研发支出	127,236,883.77	161,444,709.87

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

无

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

其他说明：

无

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		

存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐是 ☒否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-------------	--------------

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐是 ☒否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

5、其他原因的合并范围变动

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

6、其他

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
深圳市政集团有限公司	2,008,000,000.00	深圳	深圳	市政工程施工，物业租赁等	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健地产集团有限公司	600,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发、销售	100.00%	0.00%	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	100,000,000.00	深圳	深圳	市政道路、水电设备安装等	55.00%	0.00%	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	8,000,000.00	深圳	深圳	施工材料的实验检测等	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健置业资产运营有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	房地产交易、租售代理、咨询等	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000.00	深圳	深圳	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健城市服务有限公司	100,000,000.00	深圳	深圳	物业管理	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市粤通建设工程有限公司	500,000,000.00	深圳	深圳	市政工程施工，物业租赁等	100.00%	0.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
中国广东国际合作（集团）深圳公司	8,610,000.00	深圳	深圳	按粤经贸进字（1998）第 317 号项目	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
广东海外建设发展有限公司		香港	香港	境外建筑工程承包、施工	60.00%	0.00%	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	100,000,000.00	深圳	深圳	物业租赁、物业管理等	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市光明天健文体发展有限公司	250,000,000.00	深圳	深圳	工程管理服务、文化场馆管理服务等	74.00%	0.00%	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	500,000,000.00	深圳	深圳	工程技术服务、规划设计管理等	51.00%	0.00%	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	100,000,000. 00	深圳	深圳	城市轨道交 通工程建筑 规划设计等	51.00%	0.00%	通过设立或 投资等方式 取得
深圳市天健 建工有限公 司	100,000,000. 00	深圳	深圳	各类工程建 设	100.00%	0.00%	非同一控制 下企业合并 取得的子公 司
深圳市天健 龙岗建工有 限公司	300,000,000. 00	深圳	深圳	各类工程建 设	51.00%	0.00%	非同一控制 下企业合并 取得的子公 司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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、深圳市振业天发开发建设有限公司	深圳	深圳	住房租赁	30.00%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
流动资产				
其中：现金和现金等价物				
非流动资产				
资产合计				

流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	深圳市振业天发开发建设有限公司	中交天健（深圳）投资发展有限公司	深圳市振业天发开发建设有限公司	中交天健（深圳）投资发展有限公司
流动资产	2,464,558,949.55	136,041,101.77	2,159,967,294.60	136,106,682.45
非流动资产	132,552.75	321,484.01	146,549.00	74,121.71
资产合计	2,464,691,502.30	136,362,585.78	2,160,113,843.60	136,180,804.16
流动负债	1,534,829,193.57	15,334,031.41	1,309,572,806.43	15,338,589.83
非流动负债	130,855,702.50		51,000,000.00	0.00
负债合计	1,665,684,896.07	15,334,031.41	1,360,572,806.43	15,338,589.83
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	799,006,606.23	121,028,554.37	799,541,037.17	120,842,214.33

按持股比例计算的净资产份额	239,701,981.87	54,462,849.47	239,862,311.16	54,378,996.45
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他		3,028,906.81		3,028,906.81
对联营企业权益投资的账面价值	239,701,981.87	57,491,756.28	239,862,311.16	57,407,903.26
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		1,468,000.00		2,858,600.00
净利润	-534,430.98	186,340.04		133,381.86
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-534,430.98	186,340.04		133,381.86
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	67,248,942.94	74,667,197.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-7,381,744.67	-7,552,482.24
--综合收益总额	-7,381,744.67	-7,552,482.24

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	--------------	---------------------	-------------

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	37,132,843.15			24,794,569.29		12,338,273.86	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	26,224,747.10	6,433,388.81

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计

一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	94,623.10			94,623.10
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	94,623.10			94,623.10
（二）权益工具投资	94,623.10			94,623.10
（三）其他权益工具投资	1,117,718,681.13		30,900,000.00	1,148,618,681.13
其他非流动金融资产			43,638,772.37	43,638,772.37
持续以公允价值计量的资产总额	1,117,813,304.23		74,538,772.37	1,192,352,076.60
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

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

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值
权益工具投资：			
非上市股权投资	74,538,772.37	市场法/收益法	未来现金流量、折现率/同行业可比上市企业的市净率

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市特区建工集团有限公司	深圳	市政公用工程、建筑工程的规划咨询;建筑工程设	人民币 50 亿元	23.47%	23.47%

		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。			
--	--	--	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是深圳市国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市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
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
深圳市特区建工园林生态建设有限公司	受同一控制
深圳市道桥维修中心桥梁检测站	受同一控制
深圳市路桥建设集团东部工程建设有限公司	受同一控制
深圳市特区建工数字科技有限公司	受同一控制
深圳市建安智采科技有限公司	受同一控制
深圳市特华智工建设有限公司	受同一控制
深圳市特区建工环保科技投资有限公司	受同一控制
深圳市建设（集团）科创发展有限公司	受同一控制
深圳市产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙岗建荣产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市产业合作投资发展有限公司	受同一控制
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	受同一控制
深圳市建安东部建设有限公司	受同一控制
深圳市高新健置业开发有限公司	联营企业
深圳市龙投文体发展有限公司	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
深圳市天珂房地产开发有限公司	联营企业
深圳市振业天发开发建设有限公司	联营企业
苏州市天城城市运营管理服务有限公司	联营企业
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	子公司之少数股东
广东深汕投资控股集团有限公司	子公司之少数股东
深圳市光明区建设发展集团有限公司	子公司之少数股东
中国五冶集团有限公司	子公司之少数股东
深圳市深超科技投资有限公司	子公司之少数股东
苏州市吴江城市建设开发有限公司	子公司之少数股东
前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司之少数股东

其他说明

无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	1,111,791.08	545,300.00
深圳市建安（集团）股份有限公司	采购商品、接受劳务	345,629.84	8,462,324.81
深圳市路桥建设集团东部工程建设有限公司	采购商品、接受劳务	139,239.49	4,070,035.28
深圳市特区建工数字科技有限公司	采购商品、接受劳务	393,937.97	3,698,419.40
深圳市建安智采科技有限公司	采购商品、接受劳务	97,541.36	
深圳市广田建筑装饰设计研究院	采购商品、接受劳务	117,280.60	
深圳市特区建工科工集团有限公司	采购商品、接受劳务	87,334,689.52	238,794,223.65
深圳市特区建工钢构有限公司	采购商品、接受劳务	172,938.90	22,940,169.03
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	采购商品、接受劳务	4,257,984.77	6,190,462.50
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	采购商品、接受劳务	15,205.50	214,307.49
深圳市特区建工检测中心有限公司	采购商品、接受劳务	664,113.20	
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	采购商品、接受劳务	1,287,084.94	226,679.24
深圳市特区建工环保科技有限公司	采购商品、接受劳务	2,239,375.38	1,233,851.00
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	采购商品、接受劳务	12,357,351.46	8,514,315.36
深圳市路桥建设集团有限公司	采购商品、接受劳务	94,047.60	
深圳市建设（集团）科创发展有限公司	采购商品、接受劳务	163,412.62	
深圳广田集团股份有限公司	采购商品、接受劳务	118,355,803.63	24,469,063.17
深圳市广田环保涂料有限公司	采购商品、接受劳务	125,873.70	
苏州市天城城市运营管理服务股份有限公司	采购商品、接受劳务	1,680.00	
中国五冶集团有限公司	采购商品、接受劳务	5,835,221.37	
深圳市特区建工园林生态建设有限公司	采购商品、接受劳务		770,313.32
深圳市建安劳务有限公司	采购商品、接受劳务		1,692,784.52
深圳市特华智工建设有限公司	采购商品、接受劳务		468,464.33
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	设计分包	593,167.17	
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	设计分包	65,788.68	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市特区建工建设有限公司	提供劳务	293,269.25	104,717,658.77
深圳市建安（集团）股份有限公司	提供劳务	1,135,758.73	6,851,495.87
深圳市产业空间发展有限公司	提供劳务	1,743,063.16	2,947,228.40
深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	提供劳务	522,365.29	84,905.66
深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	提供劳务	35,535.36	5,700.00
深圳市特区建工环保科技投资有限公司	提供劳务	11,144,238.82	996,794.87
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	提供劳务	22,933.96	48,528.30
深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	597,417.94	107,700.52
深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	1,302,444.52	9,860,339.61
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	提供劳务	578,877.01	2,144,566.59
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	提供劳务	310,379.53	
深圳市特区建工钢构有限公司	提供劳务	859,365.29	774,069.84
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	5,695,292.17	4,922,150.77
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	16,025,601.60	8,764,798.46
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	185,199.14	1,130,581.54
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	提供劳务	963,546.49	723,483.63
深圳市特区建工科工集团有限公司	提供劳务	957,811.36	1,560,169.19
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	提供劳务	768,665.85	2,122,317.16
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	提供劳务	481,599.06	1,240,510.74
深圳市特区建工检测中心有限公司	提供劳务	84,269.66	1,366,759.97
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	25,216,631.15	26,940,377.34
深圳市龙岗建荣产业空间发展有限公司	提供劳务	387,875.00	203,169.60
特区建工钢构（广东）有限公司	提供劳务	1,295,967.31	962,922.40
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	提供劳务	100,188.67	40,188.68
深圳市产业合作投资发展有限公司	提供劳务	358,731.56	
深圳市建设（集团）有限公司	提供劳务	3,412,367.44	52,536,560.93
深圳湾宝龙生物创新投资发	提供劳务	40,812,040.97	42,977,707.13

展有限公司			
广东深汕投资控股集团有限公司	提供劳务	100,634.50	
深圳市光明区建设发展集团有限公司	提供劳务	209,530,036.74	
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	提供劳务	5,017,765.16	
深圳市振业天发开发建设有限公司	提供劳务	97,808,195.01	
深圳市高新健置业开发有限公司	提供劳务	67,481,324.87	
深圳市龙投文体发展有限公司	提供劳务	660,513.48	
深圳市路桥建设集团有限公司	提供劳务		104,340,518.25
深圳市特区建工集团有限公司	提供劳务		10,901,745.59
深圳广田集团股份有限公司	提供劳务		361,343.86

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市特区建工集团有限公司	房屋建筑物	9,330,778.98	8,089,122.67
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	房屋建筑物	704,681.58	1,306,426.50
深圳市特区建工钢构有限公司	房屋建筑物	427,614.42	422,403.42
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	房屋建筑物	387,288.76	367,210.37
深圳市特区建工科工集团有	房屋建筑物	845,976.18	402,785.38

限公司			
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	房屋建筑物	1,030,087.31	1,014,454.26
深圳市特区建工检测中心有限公司	房屋建筑物	641,045.16	641,045.16
深圳市建设（集团）有限公司	房屋建筑物	1,821,430.45	1,569,200.20
深圳市产业空间发展有限公司	房屋建筑物		1,789,621.45

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

关联租赁情况说明

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
个人担保	3,875,000.00	2024 年 09 月 14 日	2027 年 09 月 14 日	否
个人担保	8,000,000.00	2025 年 09 月 19 日	2026 年 09 月 19 日	否
个人担保	3,000,000.00	2025 年 09 月 30 日	2026 年 09 月 30 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	19,387,500.00	2022 年 12 月 26 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	44,437,500.00	2022 年 12 月 27 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	41,475,000.00	2022 年 12 月 26 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	13,200,000.00	2023 年 01 月 01 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	11,250,000.00	2023 年 03 月 30 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	10,500,000.00	2023 年 03 月 31 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	8,250,000.00	2023 年 04 月 12 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	5,625,000.00	2023 年 06 月 20 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	5,250,000.00	2023 年 06 月 19 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设	4,125,000.00	2023 年 06 月 20 日	2026 年 12 月 15 日	否

开发有限公司				
苏州市吴江城市建设开发有限公司	2,812,500.00	2023 年 12 月 15 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	2,625,000.00	2023 年 12 月 15 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	2,062,500.00	2023 年 12 月 15 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	16,875,000.00	2024 年 01 月 19 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	15,750,000.00	2024 年 01 月 17 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	12,375,000.00	2024 年 01 月 19 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	11,250,000.00	2024 年 06 月 05 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	10,500,000.00	2024 年 06 月 05 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	8,250,000.00	2024 年 06 月 05 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	59,250,000.00	2024 年 09 月 30 日	2039 年 09 月 29 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	59,250,000.00	2024 年 12 月 16 日	2039 年 09 月 29 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	9,000,000.00	2025 年 07 月 23 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	8,400,000.00	2025 年 07 月 23 日	2026 年 12 月 15 日	否
苏州市吴江城市建设开发有限公司	6,600,000.00	2025 年 07 月 21 日	2026 年 12 月 15 日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
苏州市吴江城市建设开发有限公司	210,000,000.00	2025 年 06 月 08 日	2028 年 06 月 07 日	协议借款，年利率 2.82%
苏州市吴江城市建设开发有限公司	510,000,000.00	2025 年 10 月 25 日	2028 年 10 月 24 日	协议借款，年利率 2.82%
拆出				
深圳市高新健置业开发有限公司	482,500,000.00	2023 年 07 月 21 日	2028 年 07 月 20 日	协议借款，年利率 3.22%，2025 年 7 月 22 日起年利率变更为 2.82%
深圳市高新健置业开发有限公司	21,875,000.00	2023 年 12 月 21 日	2028 年 12 月 20 日	协议借款，年利率 3.22%，2025 年 7 月 22 日起年利率变更为 2.82%
深圳市振业天发开发建设有限公司	358,200,000.00	2025 年 07 月 10 日	2028 年 07 月 09 日	年利率为 0
深圳市振业天发开发建设有限公司	18,245,100.00	2026 年 02 月 02 日	2029 年 02 月 02 日	年利率为 0
深圳市振业天发开发建设有限公司	51,000,000.00	2026 年 02 月 02 日	2029 年 02 月 02 日	年利率为 3%

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,371,165.70	3,461,365.26

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市特区建工建设有限公司	12,603,373.97	610,952.76	18,586,653.34	929,332.67
	深圳市产业空间发展有限公司	6,704,795.94	668,724.86	6,805,027.89	605,051.07
	深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	3,810,894.10	730,728.49	623,144.19	19,268.54
	深圳市路桥建设集团有限公司	160,699,312.53	9,225,543.22	115,835,671.58	19,203,866.07
	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	16,415.90	820.80	54,120.00	2,706.00
	深圳市建安（集团）股份有限公司	31,940,822.35	4,028,519.04	34,130,316.16	2,804,342.67
	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	1,779,445.31	85,311.60	1,800.00	90.00
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	357,984.00	35,798.40	357,984.00	35,798.40
	深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	708,756.91	35,437.85	526,260.38	26,313.02
	深圳市特区建工集团有限公司	6,899,200.79	375,021.61	1,378,370.05	61,893.05
	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	935,452.64	46,772.63	1,600,886.51	80,044.33
	深圳市道桥维修中心桥梁检测站	535,000.00	26,750.00	535,000.00	26,750.00
	深圳市特区建工科工集团设计顾问	12,421,597.49	1,571,705.10	10,903,859.09	1,026,588.82

	问有限公司				
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	184,702.12	12,959.81	434,310.44	43,431.04
	深圳市特区建工钢构有限公司	1,593,227.66	478,217.60	779,945.60	38,997.28
	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	10,045,636.30	566,692.29	2,189,508.30	110,373.40
	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	475,772.02	77,040.48	77,174.02	7,717.16
	深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	515,099.48	25,097.01	875,178.54	43,758.93
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	5,516,211.63	286,610.58	3,228,233.63	76,902.75
	深圳市特区建工科工集团有限公司	3,507,888.96	180,422.69	2,551,623.20	117,478.66
	深圳市特区建工科工集团建设有限公司	2,887,540.18	165,277.08	1,472,489.69	85,391.01
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	142,549.00	7,127.45	106,500.00	5,325.00
	深圳市特区建工检测中心有限公司	2,694,532.88	139,795.50	1,898,557.61	117,364.46
	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	6,293,375.77	314,668.79	1,097,465.83	54,873.29
	深圳市龙岗建荣产业空间发展有限公司	473,330.47	20,557.38	1,614,837.45	80,741.87
	特区建工钢构（广东）有限公司	4,616,883.12	430,786.88	3,386,770.18	265,434.96
	深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	885,216.99	44,260.85	779,017.00	38,950.85
	深圳市产业合作投资发展有限公司	547.35	27.37		
	深圳市建设（集团）有限公司	142,508,690.83	7,987,370.62	48,780,783.55	2,722,425.57
	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	69,467,736.98	3,499,586.85		
	广东深汕投资控股集团有限公司	2,442,774.34	610,693.59		
	深圳市光明区建设发展集团有限公司	46,251.63	11,562.91	86,707.12	13,585.68
	深圳市坪山区城	2,083,674.40	104,183.72		

	市建设投资有限公司				
	深圳市振业天发 开发建设有限公司	329,042.33	16,452.12		
	葛洲坝（海口） 水环境治理投资 有限公司	91,308,077.04	49,663,743.68	91,308,077.04	49,663,743.68
	深圳市高新健置 业开发有限公司	8,045,107.15	402,255.36	57,555,182.99	2,878,927.94
	深圳市龙投文体 发展有限公司	267,641.24	13,382.06	1,267,641.24	126,764.12
	深圳市天珂房地 产开发有限公司	12,100,652.72	3,025,163.18	12,100,652.72	3,207,418.49
	深圳市天珉房地 产开发有限公司	12,448.00	622.40		
	深圳广田集团股 份有限公司			174,674.50	8,733.73
合计		607,857,662.52	85,526,644.59	423,104,423.84	84,530,384.51
应收票据	深圳市特区建工 钢构有限公司	174,034.26			
	深圳市建安（集 团）股份有限公 司	9,093,484.76		5,229,195.88	
	深圳市建设（集 团）有限公司	1,593,495.16			
合计		10,861,014.18	0.00	5,229,195.88	0.00
预付账款	深圳市特区建工 钢构有限公司	1,503,008.75		1,503,008.75	
	深圳市特区建工 绿志环境科技有 限公司	3,526,000.00		3,526,000.00	
	深圳市特区建工 建设有限公司	1,333,776.00		1,333,776.00	
	深圳市综合交通 与市政工程设计 研究总院有限公 司	82,479.19			
	深圳市特区建工 环保科技投资有 限公司	820,000.00		150,000.00	
	深圳市特区建工 科工集团有限公 司	3,073,813.41		16,000,000.00	
	深圳广田集团股 份有限公司	1,976,918.51		1,000,000.00	
	深圳湾宝龙生物 创新投资发展有 限公司	171,739.96		131,353.37	
合计		12,487,735.82	0.00	23,644,138.12	
其他应收款	深圳市特区建工 建设有限公司	2,037,698.61	108,027.11	2,311,598.61	119,837.18
	深圳市产业空间 发展有限公司	360,518.89	35,546.90	267,393.49	17,890.63
	深圳市路桥建设 集团有限公司	63,756.02	6,213.40	30,256.02	3,025.60
	深圳市特区建工	233,078.53	50,292.26	2,329,810.54	31,220.96

	园林生态建设有限公司				
	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	141,289.56	7,414.43	141,289.56	7,716.37
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	2,346,106.20	222,816.32	2,329,810.54	31,220.96
	深圳市特区建工集团有限公司	6,957,341.80	520,361.45	6,534,986.38	453,147.79
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	163,585.70	8,179.29	163,585.70	29,869.42
	深圳市建安智采科技有限公司	5,000.00	250.00		
	深圳市道桥维修中心桥梁检测站	371,546.56	23,498.02		
	深圳市特区建工钢构有限公司	5,000.00	250.00	5,000.00	1,250.00
	深圳市特区建工科工集团有限公司	10,491.14	3,248.70	38,162.34	3,708.81
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	445,828.48	14,040.84	85,600.18	6,054.58
	深圳市特区建工检测中心有限公司	1,122,135.14	91,369.84	674,202.67	37,230.64
	深圳广田集团股份有限公司	195,444.50	33,772.23		
	深圳市建安(集团)股份有限公司	2,910,757.88	149,901.29	2,780,674.43	413,367.30
	深圳市建设(集团)有限公司	4,373,919.70	235,036.16	824,059.45	10,390.66
	深圳市光明区建设发展集团有限公司	1,738,517.28	434,629.32	1,738,517.28	0.00
	深圳市天珂房地产开发有限公司	103,000.00	25,750.00	103,000.00	15,450.00
	中交天健(深圳)投资发展有限公司	522,247.48	104,658.60	539,660.40	48,025.80
合计		24,107,263.47	2,075,256.16	20,897,607.59	1,229,406.70
其他非流动资产	深圳市振业天发开发建设有限公司	427,445,100.00		358,200,000.00	
	深圳市高新健置业开发有限公司	542,596,369.58	20,578,219.70	547,346,384.10	20,578,219.70
合计		970,041,469.58	20,578,219.70	905,546,384.10	20,578,219.70
合同资产	深圳市产业空间发展有限公司	1,101,708.69	3,305.13	5,019.10	15.06
	深圳市路桥建设集团有限公司	352,766,116.96	1,058,298.35	380,524,629.99	1,141,573.89
	深圳市特区建工环保科技投资有	9,125,852.30	27,377.56	1,517,911.79	4,553.74

	限公司				
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	831,107.04	2,493.32	86,651.04	259.95
	深圳市特区建工集团有限公司	9,134,782.87	27,404.35	12,696,902.03	38,090.71
	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	62,315,578.98	186,946.74	59,397,162.78	178,191.49
	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	448,772.44	1,346.32	382,907.86	1,148.72
	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	40,868,964.16	122,606.89	23,349,868.36	70,049.61
	深圳市建安东部建设有限公司	1,325,556.04	3,976.67	1,325,556.04	3,976.67
	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	123,164,102.66	369,492.31	70,687,171.92	212,061.52
	深圳市建安（集团）股份有限公司	92,871,163.89	278,613.49	205,856,821.32	617,570.46
	深圳市建设（集团）有限公司	8,156,903.21	24,470.71	66,825,029.18	200,475.09
	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	34,709,101.67	104,127.31	121,058,741.10	363,176.22
	深圳市光明区建设发展集团有限公司	765,287,692.61	2,295,863.08	25,090,568.40	75,271.71
	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	804,877.98	2,414.63	426,404.02	1,279.21
	深圳市振业天发开发建设有限公司	12,404,151.12	37,212.45	2,869,383.25	8,608.15
	深圳市高新健置业开发有限公司	253,617,456.94	760,852.37	197,334,031.81	592,002.10
	深圳市龙投文体发展有限公司	27,495,652.27	82,486.96	26,775,692.57	80,327.08
	深圳市特区建工建设有限公司			25,994,711.16	77,984.13
合计		1,796,429,541.83	5,389,288.63	1,222,205,163.72	3,666,615.51

（2） 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	626,741.08	120,950.00
	深圳市道桥维修中心桥梁检测站	277,753.36	414,453.36
	深圳市建安（集团）股份有限公司	17,615,983.94	18,207,315.03
	深圳市特区建工数字科技有	1,013,136.20	1,756,727.03

	限公司		
	深圳市建安智采科技有限公司	13,640,219.33	13,622,886.57
	深圳市广田建筑装饰设计研究院	80,028.60	
	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	692,010.73	692,010.73
	深圳市特区建工集团有限公司	6,858,185.42	
	深圳市特区建工科工集团有限公司	320,647,002.21	336,084,690.90
	深圳市特区建工钢构有限公司	74,164,474.83	90,779,155.09
	深圳市特区建工园林生态建设有限公司	1,362,460.80	1,362,460.80
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	1,678,636.48	1,374,917.00
	深圳市特华智工建设有限公司	2,293,746.51	2,293,746.51
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	6,667,040.12	28,388,725.94
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	541,363.11	526,157.61
	深圳市特区建工检测中心有限公司	4,727,932.07	4,090,818.87
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	2,373,103.71	3,571,689.28
	深圳市特区建工环科技投资有限公司	3,103,000.28	4,659,152.40
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	34,389,519.17	29,395,214.12
	深圳市路桥建设集团有限公司	4,570,495.80	4,570,495.80
	深圳市建设（集团）科创发展有限公司	163,412.62	
	深圳广田集团股份有限公司	111,040,932.94	75,537,640.40
	深圳市广田环保涂料有限公司	40,756.19	
	中国五冶集团有限公司	69,797,284.04	
	深圳市路桥建设集团东部工程建设有限公司	69,797,284.04	4,617,231.57
	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	419,469.63	
合计		748,581,973.21	622,066,439.01
其他应付款	深圳市建安（集团）股份有限公司	106,898.09	
	深圳市特区建工数字科技有限公司	8,761.06	15,016.74
	深圳市建安智采科技有限公司	1,295,696.32	
	深圳市建设（集团）有限公司	38,800.00	38,800.00
	深圳市特区建工集团有限公司	26,491,103.33	26,491,103.33
	深圳市特区建工科工集团有限公司	3,138,087.24	981,219.58
	深圳市特区建工钢构有限公司	230,666.26	230,666.26

	司		
	深圳市特区建工园林生态建设有限公司	201,784.05	193,596.51
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	904,402.85	1,861,878.10
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	10,139,875.91	11,227,160.67
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	5,000.00	15,000.00
	深圳市特区建工检测中心有限公司	8,329,941.25	6,278,032.67
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	3,460,307.29	0.00
	深圳市特区建工建设有限公司	623,784.91	2,035,205.31
	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	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	42,000.00	72,000.00
	深圳市路桥建设集团有限公司	208,594.64	91,068.66
	深圳广田集团股份有限公司	116,380.00	65,900.00
	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	160,657.53	
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	22,000.00	22,000.00
	苏州市吴江城市建设开发有限公司	720,000,000.00	1,466,672,540.00
	中交天健（深圳）投资发展有限公司	30,781,980.05	
	深圳市深超科技投资有限公司	86,250,000.00	86,250,000.00
合计		892,568,720.78	1,602,553,187.83
合同负债	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	3,507,694.42	
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	1,102,440.00	
	深圳市特区建工集团有限公司	1,300,000.00	
	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	1,824,600.00	
	深圳市路桥建设集团有限公司	25,646,736.26	58,291,183.39
	深圳市特区建工建设有限公司	3,673,928.89	9,027,540.11
	深圳市产业空间发展有限公司	31,132.08	
	深圳市建设（集团）有限公司	10,424,818.85	
	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	27,817,703.72	
	中国五冶集团有限公司	4,556,344.13	
	深圳市高新健置业开发有限公司	27,385,819.88	
	深圳市龙投文体发展有限公司	1,715,193.05	
合计		108,986,411.28	67,318,723.50

预收账款	深圳市特区建工检测中心有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	深圳市特区建工科工集团有限公司	111,893.10	111,893.10
	深圳广田集团股份有限公司	239,532.21	
合计		20,351,425.31	20,111,893.10

7、关联方承诺

8、其他

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十六、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

无

十七、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为四个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- (1) 工程施工行业分部；
- (2) 房地产开发行业分部；
- (3) 物业租赁行业分部；

(4) 棚改项目管理服务分部；

(5) 其他分部。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	工程施工行业分部	房地产开发行业分部	物业租赁行业分部	棚改项目管理服务分部	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	3,687,201,392.22	2,572,492,295.01	182,960,235.12	39,405,985.87	675,909,718.15	-568,916,173.33	6,589,053,453.04
营业成本	3,909,333,429.25	2,292,030,381.79	123,194,180.27	39,398,896.15	630,369,724.01	-559,994,072.19	6,434,332,539.28
资产总额	30,489,072,304.38	30,351,055,150.15	4,342,769,646.73	754,575,195.33	32,445,123,877.62	-42,229,029,931.03	56,153,566,243.18
负债总额	26,445,762,233.69	26,233,427,835.39	4,136,660,075.29	500,261,490.25	21,910,946,261.24	-37,516,770,389.31	41,710,287,506.55

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	30,098,467.90	16,049,652.02
1 至 2 年	2,708,663.00	1,745,244.00
2 至 3 年	270,735.64	19,829,692.77
3 年以上	69,098,917.81	105,407,405.89
3 至 4 年	32,307,663.78	36,966,976.65
4 至 5 年	35,027,298.05	66,328,734.62
5 年以上	1,763,955.98	2,111,694.62

合计	102,176,784.35	143,031,994.68
----	----------------	----------------

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,315,430.74	1.29%	1,315,430.74	100.00%		1,315,430.74	0.92%	1,315,430.74	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	100,861,353.61	98.71%	18,300,848.79	18.14%	82,560,504.82	141,716,563.94	99.08%	29,522,443.82	20.83%	112,194,120.12
其中：										
账龄组合	92,440,129.97	90.47%	18,300,848.79	19.80%	74,139,281.18	134,736,589.94	94.20%	29,522,443.82	21.91%	105,214,146.12
合并范围内关联方组合	8,421,223.64	8.24%			8,421,223.64	6,979,974.00	4.88%			6,979,974.00
合计	102,176,784.35	100%	19,616,279.53	19.20%	82,560,504.82	143,031,994.68	100.00%	30,837,874.56	21.56%	112,194,120.12

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
工程款	1,315,430.74	1,315,430.74	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00%	预计无法收回
合计	1,315,430.74	1,315,430.74	1,315,430.74	1,315,430.74		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	92,440,129.97	18,300,848.79	19.80%
合并范围内关联方组合	8,421,223.64		
合计	100,861,353.61	18,300,848.79	

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
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的应收账款	29,522,443.82	2,404,366.48	13,625,961.51			18,300,848.79
合计	30,837,874.56	2,404,366.48	13,625,961.51			19,616,279.53

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

无

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明:

无

(5) 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: 元

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合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	74,996,486.48	0.00	74,996,486.48	54.22%	15,883,907.08
第二名		28,262,177.77	28,262,177.77	20.43%	84,786.53
第三名	7,319,565.28	0.00	7,319,565.28	5.29%	1,829,891.33
第四名		7,216,150.01	7,216,150.01	5.22%	21,648.45

第五名	5,149,044.00	0.00	5,149,044.00	3.72%	
合计	87,465,095.76	35,478,327.78	122,943,423.54	88.88%	17,820,233.39

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	58,788,715.63	58,788,715.63
其他应收款	20,280,791,525.41	21,746,813,941.40
合计	20,339,580,241.04	21,805,602,657.03

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
分红款	58,788,715.63	58,788,715.63
合计	58,788,715.63	58,788,715.63

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

无

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

无

其他说明：

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来及垫付款项	20,298,301,515.54	21,763,304,336.14
保证金及押金组合	820,612.84	1,840,703.25
合计	20,299,122,128.38	21,765,145,039.39

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	20,256,417,883.71	21,740,099,359.37
1 至 2 年	14,033,419.91	15,661,821.55
2 至 3 年	2,863,460.20	1,203,345.01
3 年以上	25,807,364.56	8,180,513.46
3 至 4 年	3,372,797.14	845,307.49
4 至 5 年	3,246,201.97	690,512.19
5 年以上	19,188,365.45	6,644,693.78
合计	20,299,122,128.38	21,765,145,039.39

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	16,883,948.24	0.08%	16,883,948.24	100.00%	0.00	16,883,948.24	0.08%	16,883,948.24	100.00%	0.00
其中：										

广东海外建设发展有限公司	12,076,892.58	0.06%	12,076,892.58	100.00%	0.00	12,076,892.58	0.06%	12,076,892.58	100.00%	0.00
中国广东国际合作（集团）深圳公司	4,806,795.68	0.02%	4,806,795.68	100.00%	0.00	4,806,795.68	0.02%	4,806,795.68	100.00%	0.00
国药控股国大药房（深圳）连锁有限公司	259.98	0.00%	259.98	100.00%	0.00	259.98	0.00%	259.98	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备	20,282,238,180.14	99.92%	1,446,654.73	0.01%	20,280,791,525.41	21,748,261,091.15	99.92%	1,447,149.75	0.01%	21,746,813,941.40
其中：										
应收往来款及其他	20,282,238,180.14	99.92%	1,446,654.73	0.01%	20,280,791,525.41	21,748,261,091.15	99.92%	1,447,149.75	0.01%	21,746,813,941.40
合计	20,299,122,128.38	100%	18,330,602.97	0.09%	20,280,791,525.41	21,765,145,039.39	100%	18,331,097.99	0.08%	21,746,813,941.40

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	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	12,076,892.58	12,076,892.58	12,076,892.58	12,076,892.58	100.00%	预计无法收回
中国广东国际合作（集团）深圳公司	4,806,795.68	4,806,795.68	4,806,795.68	4,806,795.68	100.00%	预计无法收回
国药控股国大药房（深圳）连锁有限公司	259.98	259.98	259.98	259.98	100.00%	预计无法收回
合计	16,883,948.24	16,883,948.24	16,883,948.24	16,883,948.24		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收往来款及其他	20,282,238,180.14	1,446,654.73	0.01%

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	1,447,149.75		16,883,948.24	18,331,097.99
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	495.02			495.02
2026 年 6 月 30 日余额	1,446,654.73		16,883,948.24	18,330,602.97

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况
☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：
单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	18,331,097.99		495.02			18,330,602.97
合计	18,331,097.99		495.02			18,330,602.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
单位：元

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：
单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

无

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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------	----------

				比例	
第一名	内部往来款	4,004,677,545.30	1 年以内	19.73%	
第二名	内部往来款	2,811,823,858.77	1 年以内	13.85%	
第三名	内部往来款	2,150,000,000.00	1 年以内	10.59%	
第四名	内部往来款	1,680,000,000.00	1 年以内	8.28%	
第五名	内部往来款	1,554,535,000.00	1 年以内	7.66%	
合计		12,201,036,404.07		60.11%	

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,313,213,412.05	13,161,000.00	4,300,052,412.05	4,313,213,412.05	13,161,000.00	4,300,052,412.05
对联营、合营企业投资	86,796,188.22		86,796,188.22	94,254,107.25		94,254,107.25
合计	4,400,009,600.27	13,161,000.00	4,386,848,600.27	4,407,467,519.30	13,161,000.00	4,394,306,519.30

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市政集团有限公司	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	
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	
深圳市天健置业资产运营有	30,000,000.00						30,000,000.00	

限公司								
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
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	
深圳市天健城市发展有限公司	49,000,000.00						49,000,000.00	
深圳市天健城市更新有限公司	100,000,000.00						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	127,500,000.00						127,500,000.00	
深圳市天健建工有限公司	23,900,000.00						23,900,000.00	
深圳市天健龙岗建	61,132,095.67						61,132,095.67	

工有限公司								
合计	4,300,052,412.05	13,161,000.00					4,300,052,412.05	13,161,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
中交天健（深圳）投资发展有限公司	57,407,903.26				83,853.02						57,491,756.28	
深圳市综合交通与市政工程设计研究院有限公司	36,846,203.99				-7,541,772.05						29,304,431.94	
小计	94,254,107.25				-7,457,919.03						86,796,188.22	
合计	94,254,107.25				-7,457,919.03						86,796,188.22	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,423,409,995.67	1,174,770,903.45	44,903,461.75	21,921,245.76
合计	1,423,409,995.67	1,174,770,903.45	44,903,461.75	21,921,245.76

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
主营业务收入	1,423,409,995.67	1,174,770,903.45					1,423,409,995.67	1,174,770,903.45
按经营地区分类								
其中：								
广东省	1,423,409,995.67	1,174,770,903.45					1,423,409,995.67	1,174,770,903.45
合计	1,423,409,995.67	1,174,770,903.45					1,423,409,995.67	1,174,770,903.45

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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 383,569,294.78 元，其中，270,861,448.92 元预计将于 2026 年度确认收入，112,707,845.86 元预计将于 2027 年度确认收入，0.00 元预计将于 2028 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

无

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,457,919.03	-7,420,310.80
合计	-7,457,919.03	-7,420,310.80

6、其他

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	655,024.74	资产处置收益
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）	26,224,747.10	主要为城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项补助
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	-54,030.35	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,653,995.54	主要为合资公司资金占用费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,416,021.62	
减：所得税影响额	7,760,764.90	
少数股东权益影响额（税后）	162,458.77	
合计	23,140,491.74	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-3.30%	-0.1931	-0.1931
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.51%	-0.2055	-0.2055

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

4、其他

无