



深圳市天健（集团）股份有限公司

2024 年半年度财务报告

2024 年 8 月 23 日



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

2024 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	10,438,305,831.65	10,718,273,518.58
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	10,838,772.37	10,838,772.37
衍生金融资产		
应收票据	20,273,510.23	3,850,000.00
应收账款	3,047,734,761.84	2,878,355,758.48
应收款项融资		
预付款项	199,598,818.57	251,255,354.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	771,416,109.51	815,110,423.08
其中：应收利息		
应收股利	5,534,982.20	
买入返售金融资产		
存货	26,934,234,799.61	26,446,602,938.59
其中：数据资源		
合同资产	14,464,549,254.10	15,522,107,044.47
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	1,648,373,010.82	1,620,523,736.49
流动资产合计	57,535,324,868.70	58,266,917,546.98
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	204,458,771.30	208,717,585.61
长期股权投资	187,395,860.62	184,293,296.44
其他权益工具投资	849,441,168.41	861,944,583.87
其他非流动金融资产	32,800,000.00	32,800,000.00
投资性房地产	3,149,542,656.03	3,190,124,808.46
固定资产	395,360,766.79	427,628,558.74
在建工程	32,721,645.30	14,297,609.33
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	110,727,888.33	122,744,217.79
无形资产	1,402,736,446.25	1,425,649,920.09
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	50,809,598.30	50,809,598.30
长期待摊费用	178,318,340.60	196,322,094.24
递延所得税资产	1,619,352,892.21	1,854,854,830.12
其他非流动资产	2,647,707,231.05	2,639,291,656.56
非流动资产合计	10,861,373,265.19	11,209,478,759.55
资产总计	68,396,698,133.89	69,476,396,306.53
流动负债：		
短期借款	1,244,582,947.15	1,584,940,644.88
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	1,052,798,372.51	916,973,378.36
应付账款	15,452,830,922.97	18,649,984,687.26
预收款项	33,880,012.47	45,646,772.18
合同负债	13,283,902,522.09	11,402,892,249.06
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	676,062,540.16	789,276,681.39
应交税费	348,803,748.82	1,110,115,702.68

其他应付款	2,465,019,941.48	1,852,208,312.97
其中：应付利息		
应付股利	471,197,264.87	4,060,906.37
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,743,567,728.02	5,577,506,672.87
其他流动负债	3,812,806,494.75	3,584,209,770.43
流动负债合计	43,114,255,230.42	45,513,754,872.08
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,428,145,589.91	6,805,771,108.69
应付债券	1,456,645,555.56	1,490,700,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	273,469,201.98	269,385,197.87
长期应付款	7,612,512.71	8,301,183.24
长期应付职工薪酬		
预计负债	13,000,000.00	13,000,000.00
递延收益	42,022,327.11	43,551,237.23
递延所得税负债	251,255,789.90	226,965,460.31
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,472,150,977.17	8,857,674,187.34
负债合计	53,586,406,207.59	54,371,429,059.42
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	3,197,924,528.30	3,197,924,528.30
其中：优先股		
永续债	3,197,924,528.30	3,197,924,528.30
资本公积	1,564,100,210.41	1,561,300,210.41
减：库存股		
其他综合收益	264,749,745.98	279,723,170.58
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	6,486,207,161.30	6,734,336,719.87
归属于母公司所有者权益合计	14,315,799,796.99	14,576,102,780.16
少数股东权益	494,492,129.31	528,864,466.95
所有者权益合计	14,810,291,926.30	15,104,967,247.11
负债和所有者权益总计	68,396,698,133.89	69,476,396,306.53

法定代表人：郑晓生 主管会计工作负责人：何云武 会计机构负责人：肖文

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	6,714,918,539.62	6,056,356,361.91
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	262,014,997.37	253,821,552.18
应收款项融资		
预付款项	266,863.84	470,428.70
其他应收款	15,132,327,747.51	15,922,533,960.94
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,011,086,369.45	807,321,646.33
其中：数据资源		
合同资产	12,895,842.19	11,922,132.37
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	24,263,584.21	12,726,312.41
流动资产合计	23,157,773,944.19	23,065,152,394.84
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	4,447,961,268.93	4,368,086,320.10
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	60,728,704.60	59,776,830.93
固定资产	2,131,867.85	5,039,892.10
在建工程	18,400,345.57	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	15,494,464.10	17,359,064.12
无形资产	5,179,399.35	5,616,253.93
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	9,906,853.18	17,110,189.51
递延所得税资产	100,241,249.47	100,241,249.47
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,660,044,153.05	4,573,229,800.16
资产总计	27,817,818,097.24	27,638,382,195.00
流动负债：		

短期借款		401,022,222.22
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	65,093,586.43	54,185,112.41
预收款项		
合同负债	3,804,303.99	3,809,148.80
应付职工薪酬	99,255,774.96	108,650,799.28
应交税费	8,339,976.25	6,397,033.60
其他应付款	8,989,438,426.77	8,216,620,134.36
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	2,765,737,500.00	1,921,103,080.88
其他流动负债	2,632,768,888.89	2,626,867,227.88
流动负债合计	14,564,438,457.29	13,338,654,759.43
非流动负债：		
长期借款	1,837,315,799.06	2,374,203,134.40
应付债券	1,456,645,555.56	1,490,700,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	16,349,752.23	10,381,955.43
长期应付款	485,698.69	435,698.69
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	40,668,006.55	41,659,223.70
递延所得税负债	4,339,766.03	4,339,766.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,355,804,578.12	3,921,719,778.25
负债合计	17,920,243,035.41	17,260,374,537.68
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	3,197,924,528.30	3,197,924,528.30
其中：优先股		
永续债	3,197,924,528.30	3,197,924,528.30
资本公积	1,596,418,484.37	1,596,418,484.37
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	934,272,717.00	934,272,717.00
未分配利润	2,300,413,898.16	2,780,846,493.65
所有者权益合计	9,897,575,061.83	10,378,007,657.32
负债和所有者权益总计	27,817,818,097.24	27,638,382,195.00

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	5,869,442,259.33	12,795,202,898.54
其中：营业收入	5,869,442,259.33	12,795,202,898.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,557,452,400.12	11,567,488,066.88
其中：营业成本	4,893,987,608.10	10,613,145,199.46
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	79,042,267.62	244,108,738.66
销售费用	61,972,940.67	65,653,409.59
管理费用	209,139,582.45	225,712,134.24
研发费用	233,953,681.08	287,449,909.25
财务费用	79,356,320.20	131,418,675.68
其中：利息费用	119,689,379.00	166,122,723.42
利息收入	49,355,247.68	46,530,333.25
加：其他收益	5,941,752.22	14,148,941.14
投资收益（损失以“—”号填列）	21,628,892.58	40,460,387.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,102,563.38	24,532,327.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		269,605.48
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-37,775,471.63	10,912,790.82
资产减值损失（损失以“—”号填列）	3,212,026.67	-2,089,304.36
资产处置收益（损失以“—”号填列）	2,915,511.42	
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	307,912,570.47	1,291,417,252.01

加：营业外收入	6,325,866.00	6,612,986.38
减：营业外支出	6,356,457.13	4,264,285.61
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	307,881,979.34	1,293,765,952.78
减：所得税费用	117,587,517.05	359,763,647.96
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	190,294,462.29	934,002,304.82
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	190,294,462.29	934,002,304.82
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）	246,866,799.93	933,438,765.02
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-56,572,337.64	563,539.80
六、其他综合收益的税后净额	-14,973,424.60	36,363,688.92
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-14,973,424.60	36,363,688.92
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-14,530,065.59	37,050,122.76
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	-14,530,065.59	37,050,122.76
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	-443,359.01	-686,433.84
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-443,359.01	-686,433.84
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	175,321,037.69	970,365,993.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	231,893,375.33	969,802,453.94
归属于少数股东的综合收益总额	-56,572,337.64	563,539.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1172	0.4829
（二）稀释每股收益	0.1172	0.4829

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

法定代表人：郑晓生 主管会计工作负责人：何云武 会计机构负责人：肖文

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	51,785,453.90	62,910,165.02
减：营业成本	30,949,987.61	37,826,046.88
税金及附加	1,647,186.56	1,493,573.67
销售费用	1,337,663.16	
管理费用	36,854,978.25	53,615,286.70
研发费用	145,231.71	489,452.50
财务费用	-32,045,584.30	-27,856,195.54
其中：利息费用	196,139,794.53	3,380,190.50
利息收入	230,573,574.81	32,488,912.64
加：其他收益	1,515,751.56	1,860,758.19
投资收益（损失以“—”号填列）	5,874,948.83	23,276,904.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,874,948.83	23,276,904.41
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）	-5,671,364.22	16,580,964.41
资产减值损失（损失以“—”号填列）		-13,642.50
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	14,615,327.08	39,046,985.32
加：营业外收入	395.93	632,521.98
减：营业外支出	51,960.00	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	14,563,763.01	39,679,507.30
减：所得税费用	0.00	5,431,159.70
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	14,563,763.01	34,248,347.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	14,563,763.01	34,248,347.60
（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	14,563,763.01	34,248,347.60
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	2024 年半年度	2023 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	9,916,060,802.11	13,947,913,335.68
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	42,306,536.42	19,410,193.09
收到其他与经营活动有关的现金	318,570,682.81	138,419,396.78
经营活动现金流入小计	10,276,938,021.34	14,105,742,925.55
购买商品、接受劳务支付的现金	7,982,408,850.06	7,501,451,428.41
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,173,727,683.41	1,268,650,419.60
支付的各项税费	893,160,520.68	1,236,861,853.59
支付其他与经营活动有关的现金	710,656,613.32	996,069,037.13

经营活动现金流出小计	10,759,953,667.47	11,003,032,738.73
经营活动产生的现金流量净额	-483,015,646.13	3,102,710,186.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	131,604,432.00	10,553,213.04
取得投资收益收到的现金	12,991,347.00	17,821,728.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93,231.01	3,637,038.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	144,689,010.01	32,011,979.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79,001,856.13	48,969,308.29
投资支付的现金		31,742,603.60
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		22,081,392.57
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	79,001,856.13	102,793,304.46
投资活动产生的现金流量净额	65,687,153.88	-70,781,325.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	25,000,000.00	762,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	25,000,000.00	62,600,000.00
取得借款收到的现金	6,399,994,799.45	8,077,332,161.70
收到其他与筹资活动有关的现金	60,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	6,484,994,799.45	8,839,932,161.70
偿还债务支付的现金	5,981,384,268.15	8,602,637,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	335,823,125.54	423,811,380.65
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	47,121,507.79	778,872,774.85
筹资活动现金流出小计	6,364,328,901.48	9,805,321,655.50
筹资活动产生的现金流量净额	120,665,897.97	-965,389,493.80
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	-296,662,594.28	2,066,539,367.89
加：期初现金及现金等价物余额	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73
六、期末现金及现金等价物余额	10,349,882,874.55	11,163,824,456.62

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年半年度	2023 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	36,525,285.37	155,433,904.69
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,497,763,708.29	3,509,693,591.88
经营活动现金流入小计	2,534,288,993.66	3,665,127,496.57
购买商品、接受劳务支付的现金	187,629,319.54	225,341,001.76
支付给职工以及为职工支付的现金	71,314,499.43	65,239,619.36
支付的各项税费	4,241,143.97	7,600,618.03
支付其他与经营活动有关的现金	1,264,811,234.59	48,584,563.99

经营活动现金流出小计	1,527,996,197.53	346,765,803.14
经营活动产生的现金流量净额	1,006,292,796.13	3,318,361,693.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	32,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	0.00	32,900.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	500,988.43	1,612,595.73
投资支付的现金	74,000,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	74,500,988.43	1,612,595.73
投资活动产生的现金流量净额	-74,500,988.43	-1,579,695.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	699,300,000.00
取得借款收到的现金	2,773,106,232.81	3,517,977,596.70
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,773,106,232.81	4,217,277,596.70
偿还债务支付的现金	2,867,184,268.15	5,217,137,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,291,499.45	41,038,894.53
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	700,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,045,475,767.60	5,958,176,394.53
筹资活动产生的现金流量净额	-272,369,534.79	-1,740,898,797.83
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	659,422,272.91	1,575,883,199.87
加：期初现金及现金等价物余额	6,055,496,266.71	5,989,111,100.04
六、期末现金及现金等价物余额	6,714,918,539.62	7,564,994,299.91

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,868,543,400		3,197,924,528.30		1,561,300,210.41		279,723,170.58		934,272,717.00		6,734,336,719.87		14,576,102,780.16	528,864,466.95	15,104,967,247.11

加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,868,545.43	3,197,924.52	1,561,300.21	279,723.170	934,272.717	6,734,336.71	14,576,102.780.16	528,864,466.95	15,104,967.247.11						
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）			2,800.00	14,973.424.60		248,129.558.57	-	260,302.983.17	34,372.337.64	294,675.320.81					
（一）综合收益总额				14,973.424.60		246,866.799.93		231,893.375.33	56,572.337.64	175,321,037.69					
（二）所有者投入和减少资本			2,800.00					2,800.00	22,200.00	25,000.00					
1. 所有者投入的普通股									25,000.00	25,000.00					
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			2,800.00					2,800.00	2,800.00						
（三）利润分配							494,996.358.50	494,996.358.50		494,996.358.50					
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							467,136.358.50	467,136.358.50		467,136.358.50					
4. 其他							-	-		-					

											27,860,000.00		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	1,868,545.43	3,197.92	4,524.52	8.30	1,564,100.21	264,749.745	934,272.717	00	6,486.20	7,161.30	14,315.799	96.99	494,492.129	31	14,810,291.90

上年金额

单位：元

项目	2023 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	1,868,545.43		3,197.92		1,564,100.21		201,073.256	46	934,272.717	00	5,950.15	6,501.09	13,713,933.024	373,971.385	14,087,904.44
加：会															

计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
二、本年期初余额	1,868,545.43		3,196.93			1,562,951.15				201,073.256				934,272.717				5,950.156		13,713.933	373,971.385	14,087.904	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			990,566.04			-1,650.94				36,363.688				304,354.226				14		340,057.537	99,865.561	439,923.099	
（一）综合收益总额										36,363.688				933,438.765				02		969,802.453	563,539.80	970,365.993	
（二）所有者投入和减少资本			990,566.04																	990,566.04	100,698.521	101,689.088	
1. 所有者投入的普通股																					100,698.521	100,698.521	
2. 其他权益工具持有者投入资本			990,566.04																	990,566.04		990,566.04	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																							
4. 其他																							
（三）利润分配														-629,084.538						-629,084.538	-1,396.50	630,481.038	
1. 提取盈余公积																							
2. 提取一般风险准备																							
3. 对所有者（或股东）的分配														-597,934.538						-597,934.538	1,396.50	599,331.038	
4. 其他														-31,150.00						-31,150.00		31,150.00	
（四）所有																							

者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本(或股本)																			
2. 盈余公积转增资本(或股本)																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																			
5. 其他综合收益结转留存收益																			
6. 其他																			
(五) 专项储备																			
1. 本期提取																			
2. 本期使用																			
(六) 其他				-								-		-					
				1,65								1,65		1,65					
				0,94								0,94		0,94					
				3.40								3.40		3.40					
四、本期期末余额	1,86	3,19	1,56		237,	934,	6,25	14,0	473,	14,5	8,54	7,92	1,30	436,	272,	4,51	53,9	836,	27,8
	5,43	4,52	0,21		945.	717.	0,72	90,5	947.	27,5	4.00	8.30	0.41	38	00	7.23	62.3	947.	09.8
								2	49	1									

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年半年度											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	未分配利润	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,868,545,434.00		3,197,924,528.30		1,596,418,484.37				934,272,717.00	2,780,846,493.65		10,378,007,657.32
加：会计政策变更												
前期差错更正												

其他												
二、本年期初余额	1,868,545,434.00		3,197,924,528.30		1,596,418,484.37				934,272,717.00	2,780,846,493.65		10,378,007,657.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-480,432,595.49		-480,432,595.49
（一）综合收益总额										14,563,763.01		14,563,763.01
（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										-494,996,358.50		-494,996,358.50
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-467,136,358.50		-467,136,358.50
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、本期末余额	1,868,545.434.00		3,197,924.528.30		1,596,418.484.37				934,272.717.00	2,300,413.898.16		9,897,575.061.83

上年金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,868,545.434.00		3,196,933.962.26		1,598,069.427.77				934,272.717.00	2,645,163.212.23		10,242,984,753.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,868,545.434.00		3,196,933.962.26		1,598,069.427.77				934,272.717.00	2,645,163.212.23		10,242,984,753.26
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）			990,566.04		-1,650,943.40					-594,836.191.28		-595,496.568.64
(一) 综合收益总额										34,248,347.60		34,248,347.60
(二) 所有者投入和减少资本			990,566.04									990,566.04
1. 所有者投入的普通股												

2. 其他权益工具持有者投入资本			990,566.04								990,566.04
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-		-
									629,084.53		629,084.53
									8.88		8.88
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-		-
									597,934.53		597,934.53
									8.88		8.88
3. 其他									-		-
									31,150,000.00		31,150,000.00
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											-
									1,650,943.40		1,650,943.40
四、本期期末	1,868,545.4		3,197,924.5		1,596,418.4				934,272.71	2,050,327.0	9,647,488.1

末余额	34.00		28.30		84.37				7.00	20.95		84.62
-----	-------	--	-------	--	-------	--	--	--	------	-------	--	-------

三、公司基本情况

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

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

本财务报告业经公司 2024 年 8 月 21 日第九届第二十次董事会批准报出。

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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“九、合并范围的变更”和“十、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

2、会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

5、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、其他应付款及合同负债	账龄超过 1 年且年末账面余额大于人民币 5000 万元
处置的重要子公司	处置子公司资产规模占本集团合并财务报表资产总额比例大于 1%
存在重要少数股东权益的子公司	少数股东权益金额大于人民币 1 亿元
重要的合营企业和联营企业	对联营企业或合营企业长期股权投资账面余额大于人民币 1 亿元

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.同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值

与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算

的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

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

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

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

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

2. 合营安排的会计处理

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

11、金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

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

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

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3.金融负债分类和计量

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4.金融工具抵销

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

5.金融资产减值

（1）金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

组合 1

账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	15.00
3 年以上	25.00

组合 2

账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5.00
1—2 年	20.00
2—3 年	50.00
3 年以上	100.00

3) 合同资产——按预期信用损失率计提坏账准备

账龄	预期信用损失率 (%)
按组合计提坏账准备	0.30

6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

12、应收票据

参见 11、金融工具

13、应收账款

参见 11、金融工具

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见 11、金融工具

15、合同资产

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

参见 11、金融工具

16、存货

1. 存货的分类

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

（1）房地产开发存货

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

（2）建筑施工形成的存货

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

2.发出存货的计价方法

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

3.存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

4.存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5.低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

17、长期应收款

18、长期股权投资

1.投资成本的确定

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

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股

份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资的处置

（1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

20、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

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

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

21、在建工程

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

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

22、借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

23、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

1.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
----	---------

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

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

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

24、长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

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

25、长期待摊费用

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

26、合同负债

参见 15、合同资产

27、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; (2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

28、预计负债

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

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量, 并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

29、股份支付

30、优先股、永续债等其他金融工具

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

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

31、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.收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

2.收入计量原则

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

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

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

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

3.收入确认的具体方法

（1）房地产开发销售业务

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

（2）建筑施工业务

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

（3）出租物业收入确认方法

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

（4）其他业务收入确认方法

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

无

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

无

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

32、合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

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

33、政府补助

1.政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2.与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3.与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5.政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

34、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

3.资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

35、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

1.公司作为承租人

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

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

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

（1）使用权资产

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

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

（2）租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额

与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

2. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 转租赁

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

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

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

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

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

(2) 公司作为出租人

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

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

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

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

同(1) 经营租赁

36、其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 采用套期会计的依据、会计处理方法

(1) 套期包括公允价值套期/现金流量套期/境外经营净投资套期。

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

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

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

(3) 套期会计处理

1) 公允价值套期

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

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

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

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

2) 现金流量套期

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

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

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

3) 境外经营净投资套期

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

3.与回购公司股份相关的会计处理方法

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

37、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

38、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%—60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市天健水榭香蜜房地产开发有限公司	20%
深圳市天佳实业发展有限公司	20%
深圳市天睿实业发展有限公司	20%
深圳市天灞实业发展有限公司	20%
深圳市光明建工第二建设工程有限公司	20%
深圳市光明建工第三建设工程有限公司	20%

深圳市光明建工设计有限公司	20%
深圳市天健华誉建筑科技有限公司	20%
深圳市特区铁工建设集团有限公司	20%
南宁市威斯特物业服务有限公司	20%
武汉藏龙物业管理有限公司	20%
深圳市天健环境技术有限公司	20%
深圳市天健蜜厨餐饮有限公司	20%
惠州市博罗县天之健种植合作社	20%
深圳市盛通实业发展有限公司	20%
深圳市天健利华城市资产运营有限公司	20%
深圳市深汕建工集团有限公司	20%
广东深汕建设有限公司	20%
深圳市深汕特别合作区天创建材有限公司	20%
天健市政工程（珠海）有限公司	20%
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	20%
深圳壹创科技工程管理有限公司	20%
深圳壹创国际建筑工程咨询管理有限公司	20%
深圳市全达市政工程设计有限公司	20%
万创管理咨询（深圳）合伙企业（有限合伙）	20%
深圳壹创国际工程造价咨询有限公司	20%
深圳市政集团有限公司（原深圳市市政工程总公司）	15%
深圳市特区建工能源建设集团有限公司（原深圳市天健坪山建设工程有限公司）	15%
深圳市粤通建设工程有限公司	15%
深圳壹创国际设计股份有限公司	15%
深圳市水务技术有限公司	15%

2、税收优惠

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

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

2、根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）第二十八条第二款规定：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。上述所得税税率为 15% 的高新企业，享受企业所得税优惠税率。子公司深圳市政集团有限公司、深圳市特区建工能源建设集团有限公司、深圳市水务技术有限公司、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适用上述政策。

深圳市水务技术服务有限公司于 2021 年 12 月 23 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202144201518，有效期 3 年。深圳市特区建工能源建设集团有限公司于 2022 年 12 月 14 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202244200152，有效期 3 年。深圳市政集团有限公司于 2022 年 12 月 19 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202244204183，有效期 3 年。深圳壹创国际设计股份有限公司于 2022 年 12 月 9 日高新技术企业证书审批通过，证书编号：GR202244205214，有效期 3 年。深圳市粤通建设工程有限公司于 2023 年 11 月 15 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：

GR202344205087，有效期 3 年。以上 5 家公司按照税法规定，自批准年度起执行 15% 的优惠企业所得税率。

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	90,607.07	85,335.61
银行存款	10,349,792,267.48	10,646,460,133.22
其他货币资金	88,422,957.10	71,728,049.75
合计	10,438,305,831.65	10,718,273,518.58

其他说明

其他货币资金中含资金冻结 88090475.40 元。

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		
其中：		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,838,772.37	10,838,772.37
其中：		
权益工具投资	10,838,772.37	10,838,772.37
合计	10,838,772.37	10,838,772.37

其他说明

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		3,850,000.00
商业承兑票据	20,273,510.23	
合计	20,273,510.23	3,850,000.00

(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：										
按组合计提坏账准备的应收票据	20,273,510.23	100.00%			20,273,510.23	3,850,000.00	100.00%			3,850,000.00
其中：										
承兑汇票	20,273,510.23	100.00%			20,273,510.23	3,850,000.00	100.00%			3,850,000.00
合计	20,273,510.23	100.00%			20,273,510.23	3,850,000.00	100.00%			3,850,000.00

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
商业承兑票据		19,195,547.15
合计		19,195,547.15

(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）	1,429,786,420.66	1,271,065,232.88
1 至 2 年	390,837,587.80	588,190,433.12
2 至 3 年	698,965,611.45	624,224,580.01
3 年以上	1,183,968,204.17	1,011,922,698.46
合计	3,703,557,824.08	3,495,402,944.47

(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	195,217,247.08	5.27%	151,224,882.86	23.07%	43,992,364.22	196,502,156.33	5.62%	152,239,792.11	77.47%	44,262,364.22
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,508,340,577.00	94.73%	504,598,179.38	76.94%	3,003,742,397.62	3,298,900,788.14	94.38%	464,807,393.88	14.09%	2,834,093,394.26
其中：										
按预期信用损失简化模型计提坏账准备的	3,508,340,577.00	94.73%	504,598,179.38	76.94%	3,003,742,397.62	3,298,900,788.14	94.38%	464,807,393.88	14.09%	2,834,093,394.20

应收款项										
组合 1:	3,344,906,654.70	90.32%	441,379,780.02	67.30%	2,903,526,874.68	3,135,589,178.29	89.71%	415,910,809.62	13.26%	2,719,678,368.67
组合 2:	163,433,922.30	4.41%	63,218,399.36	9.65%	100,215,522.94	163,311,609.85	4.67%	48,896,584.26	29.94%	114,415,025.59
合计	3,703,557,824.08	100.00%	655,823,062.24	100.00%	3,047,734,761.84	3,495,402,944.47	100.00%	617,047,185.99	17.65%	2,878,355,758.48

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	142,609,151.77	98,346,787.55	141,613,234.21	97,620,869.99	68.93%	预计难以收回
项目设计费	38,831,319.39	38,831,319.39	38,542,327.70	38,542,327.70	100.00%	预计难以收回
混凝土销售款	4,409,022.55	4,409,022.55	4,409,022.55	4,409,022.55	100.00%	预计难以收回
涂料产品销售款	3,114,742.62	3,114,742.62	3,114,742.62	3,114,742.62	100.00%	预计难以收回
其他	7,537,920.00	7,537,920.00	7,537,920.00	7,537,920.00	100.00%	预计难以收回
合计	196,502,156.33	152,239,792.11	195,217,247.08	151,224,882.86		

按组合计提坏账准备类别名称: 组合 1

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	1,391,182,712.00	69,559,135.60	5.00%
1-2 年 (含 2 年)	331,046,415.70	33,104,641.57	10.00%
2-3 年 (含 3 年)	667,547,487.40	100,132,123.11	15.00%
3 年以上	955,130,039.60	238,583,879.74	25.00%
合计	3,344,906,654.70	441,379,780.02	

确定该组合依据的说明:

无

按组合计提坏账准备类别名称: 组合 2

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	38,603,708.66	1,930,185.43	5.00%
1-2 年	59,791,172.10	11,958,234.42	20.00%
2-3 年	31,418,124.05	15,709,062.02	50.00%
3 年以上	33,620,917.49	33,620,917.49	100.00%
合计	163,433,922.30	63,218,399.36	

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	152,239,792.11		1,014,909.25			151,224,882.86
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	464,807,393.88	39,790,785.50				504,598,179.38
合计	617,047,185.99	39,790,785.50	1,014,909.25			655,823,062.24

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	221,228,294.02	960,200,130.31	1,181,428,424.33	6.49%	16,370,150.18
第二名	117,923,845.36	959,872,718.92	1,077,796,564.28	5.92%	12,330,245.85
第三名	95,214,096.08	634,296,184.80	729,510,280.88	4.01%	22,110,449.77
第四名	157,805,759.82	518,976,642.23	676,782,402.05	3.72%	12,832,354.97
第五名	19,775,101.16	370,840,291.74	390,615,392.90	2.14%	2,979,961.34
合计	611,947,096.44	3,444,185,968.00	4,056,133,064.44	22.28%	66,623,162.11

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	14,508,043,667.88	43,494,413.78	14,464,549,254.10	15,568,813,484.92	46,706,440.45	15,522,107,044.47
合计	14,508,043,667.88	43,494,413.78	14,464,549,254.10	15,568,813,484.92	46,706,440.45	15,522,107,044.47

(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：										
按组合计提坏账准备	14,508,043,667.88	100.00%	43,494,413.78	0.30%	14,464,549,254.10	15,568,813,484.92	100.00%	46,706,440.45	0.30%	15,522,107,044.47
其中：										
按预期信用损失率计提坏账准备的合同资产	14,508,043,667.88	100.00%	43,494,413.78	0.30%	14,464,549,254.10	15,568,813,484.92	100.00%	46,706,440.45	0.30%	15,522,107,044.47
合计	14,508,043,667.88	100.00%	43,494,413.78	0.30%	14,464,549,254.10	15,568,813,484.92	100.00%	46,706,440.45	0.30%	15,522,107,044.47

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
按预期信用损失率计提坏账准备的合同资产	14,508,043,667.88	43,494,413.78	0.30%
合计	14,508,043,667.88	43,494,413.78	

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		3,212,026.67		合同资产余额减少
合计		3,212,026.67		

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：

无

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	765,881,127.31	815,110,423.08
合计	771,416,109.51	815,110,423.08

(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
上海临港控股股份有限公司	5,534,982.20	
合计	5,534,982.20	

2) 按坏账计提方法分类披露□适用 不适用**(2) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
外部单位往来款	166,034,543.80	172,454,114.35
保证金及押金	548,596,922.20	620,100,093.15
员工备用金借款	8,029,321.73	1,841,724.59
物业专项维修资金	84,173,156.74	72,028,869.53
其他	36,830,934.18	26,968,701.89
合计	843,664,878.65	893,393,503.51

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）	182,681,318.02	312,803,847.51
1 至 2 年	68,327,642.18	415,192,131.67
2 至 3 年	431,916,043.59	57,037,862.11
3 年以上	160,739,874.86	108,359,662.22
合计	843,664,878.65	893,393,503.51

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	41,546,803.81	4.92%	41,546,803.81	100.00%	0.00	41,546,803.81	4.65%	41,546,803.81	100.00%	0.00

其中:										
按组合计提坏账准备	802,118,074.84	95.08%	36,236,947.53	4.52%	765,881,127.31	851,846,699.70	95.35%	36,736,276.62	4.31%	815,110,423.08
其中:										
合计	843,664,878.65		77,783,751.34	9.22%	765,881,127.31	893,393,503.51	100.00%	78,283,080.43	8.76%	815,110,423.08

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	30,851,063.83	30,851,063.83	30,851,063.83	30,851,063.83	100.00%	预计无法收回
其他	10,695,739.98	10,695,739.98	10,695,739.98	10,695,739.98	100.00%	预计无法收回
合计	41,546,803.81	41,546,803.81	41,546,803.81	41,546,803.81		

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)	
2024 年 1 月 1 日余额	36,736,276.62		41,546,803.81	78,283,080.43
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	499,329.09			499,329.09
2024 年 6 月 30 日余额	36,236,947.53		41,546,803.81	77,783,751.34

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	
按单项计提坏账准备	41,546,803.81					41,546,803.81
按组合计提坏账准备	36,736,276.62		499,329.09			36,236,947.53
合计	78,283,080.43		499,329.09			77,783,751.34

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
第一名	保证金及押金	370,000,000.00	2-3 年	43.86%	
第二名	保证金及押金	27,440,000.00	1-2 年	3.25%	
第三名	保证金及押金	26,000,000.00	1-2 年	3.08%	
第四名	保证金及押金	20,000,000.00	1 年以内	2.37%	
第五名	往来	8,739,860.00	2-3 年	1.04%	1,310,979.00
合计		452,179,860.00		53.60%	1,310,979.00

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	165,113,997.14	82.72%	220,486,054.15	87.75%
1 至 2 年	19,367,134.88	9.70%	15,607,621.76	6.21%
2 至 3 年	5,181,866.74	2.60%	6,421,349.00	2.56%
3 年以上	9,935,819.81	4.98%	8,740,330.01	3.48%
合计	199,598,818.57		251,255,354.92	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
第一名	20,441,575.86	10.24%
第二名	12,013,035.16	6.02%
第三名	9,740,480.14	4.88%
第四名	8,118,737.88	4.07%
第五名	7,924,242.84	3.97%
合计	58,238,071.88	29.18%

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	19,361,694,184.87	79,179,095.64	19,282,515,089.23	18,265,482,474.70	79,179,095.64	18,186,303,379.06
开发产品	8,335,082,839.83	974,016,341.17	7,361,066,498.66	8,998,665,768.41	982,471,322.00	8,016,194,446.41
原材料	10,104,956.43		10,104,956.43	7,102,988.73		7,102,988.73
库存商品	43,404,782.20		43,404,782.20	48,135,744.38		48,135,744.38
周转材料	234,280.45		234,280.45	239,463.38		239,463.38
其他	236,909,192.64		236,909,192.64	188,626,916.63		188,626,916.63
合计	27,987,430,236.42	1,053,195,436.81	26,934,234,799.61	27,508,253,356.23	1,061,650,417.64	26,446,602,938.59

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
深圳天灏华富工业园项目				4,221,892.00				4,221,892.00			其他
金翠项目				22,535,183.08			815,643.79	23,350,826.87			其他
黄兴路项目 [注 2]				79,179,095.64				79,179,095.64			其他
深圳天健悦湾府	2021 年 11 月 30 日	2025 年 10 月 30 日	7,385,090,000.00	6,294,056,008.22			178,321,208.02	6,472,377,216.24	249,761,528.01	16,898,571.73	其他
碧海花园棚户区改造项目	2023 年 9 月 28 日	2025 年 04 月 01 日	1,727,410,000.00	606,563,390.64			156,617,273.51	763,180,664.15	32,966,940.38	11,509,097.23	其他
成都麓湖天境	2022 年 04 月 11 日	2025 年 06 月 30 日	1,570,000,000.00	1,254,817,935.20			68,050,363.79	1,322,868,298.99	20,738,767.11		其他
深圳天健和瑞府	2022 年 04 月 24 日	2025 年 12 月 31 日	3,428,150,000.00	2,306,378,066.46			238,304,188.48	2,544,682,254.94	72,250,945.05	10,132,301.67	其他
深圳天健和悦府	2022 年 06 月 16 日	2025 年 12 月 31 日	4,956,980,000.00	3,569,076,441.19			145,810,204.99	3,714,886,646.18	165,205,148.57	48,295,590.31	其他
苏州泓悦府	2022 年 07 月 15 日	2026 年 10 月 31 日	6,958,010,000.00	4,128,654,462.27			308,292,827.59	4,436,947,289.86	210,584,943.85	69,030,444.47	其他
合计			26,025,640,000.00	18,265,482,474.70			1,096,211,710.17	19,361,694,184.87	751,508,272.97	155,866,005.41	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南宁天健城一期	2019 年 12 月 01 日	159,771,207.29		5,303,531.98	154,467,675.31	100,495,996.54	
南宁天健城二期	2021 年 12 月 01 日	1,706,665,229.70	2,728.97	71,649,024.75	1,635,018,933.92	423,727,923.46	
南宁天健国际公馆	2013 年 05 月 01 日	48,423,484.45		145,854.00	48,277,630.45	47,251,367.60	
南宁天健世纪花园	2018 年 09 月 01 日	81,488,139.40			81,488,139.40	108,272,282.87	
南宁天健西班牙小镇	2013 年 05 月 01 日	289,524,170.71	277,070.48	1,156,758.07	288,644,483.12	39,938,037.40	
南宁天健领航大厦	2017 年 11 月 01 日	79,892,567.85			79,892,567.85	9,093,389.78	

南宁天健和府项目	2020年12月01日	742,019,498.85	9,137,278.03	25,262,530.86	725,894,246.02	96,942,130.34	
广州云山府项目	2020年10月01日	711,592,333.26	480,168.19	46,697,281.75	665,375,219.70	188,772,191.72	
广州天健上城阳光花园	2015年06月01日	4,918,860.64		553,809.88	4,365,050.76	335,118,543.61	
广州天健汇	2018年08月01日	15,756,833.44		859,187.14	14,897,646.30	26,037,804.95	
广州增城东玥台	2021年12月01日	634,911,492.67	19,154.61	8,112,420.18	626,818,227.10	65,564,659.34	
上海天健浦荟大楼	2018年09月01日	444,729.74			444,729.74	54,479,363.27	
上海天健萃园	2018年05月01日	26,699,634.13		199,431.68	26,500,202.45	64,012,214.03	
惠州天健阳光花园二期	2021年12月01日	498,600,043.00		5,923,652.11	492,676,390.89	62,566,541.92	
惠州天健阳光花园一期	2016年10月01日	26,366,507.57			26,366,507.57	8,559,912.03	
苏州山棠春晓别墅	2021年11月01日	128,101,588.88	949,983.83	34,402,066.80	94,649,505.91	144,566,090.75	
东莞天健阅江来	2021年12月01日	122,892,844.22		4,404,828.43	118,488,015.79	66,528,279.11	
阳光天健城	2010年12月01日	1,244,096.12			1,244,096.12	73,081,881.18	
龙岗天健花园	2005年07月01日	643,570.28			643,570.28		
天健天骄南苑	2019年12月01日	154,737,093.82		1,960,798.06	152,776,295.76	146,559,493.16	
天健天骄北庐	2020年12月01日	495,243,551.16		248,920,055.48	246,323,495.68	204,793,392.24	
长沙芙蓉盛世二期	2018年05月01日	40,130,105.06		1,168,210.22	38,961,894.84	41,923,583.67	
长沙芙蓉盛世三期南区	2020年12月01日	484,860,875.93		38,200,707.86	446,660,168.07	22,501,493.50	
长沙芙蓉盛世三期北区	2019年12月01日	168,740,615.45		8,140,470.35	160,600,145.10	18,414,514.22	
深圳天健公馆	2018年12月01日	69,667,966.55	8,148,449.06	4,921,317.64	72,895,097.97	42,641,411.34	
苏州清枫和苑	2022年11月01日	196,813,849.04	15,363,838.81	12,574,481.73	199,603,206.12	80,893,298.22	
吴江清风和景雅苑	2022年12月01日	827,585,983.68		36,228,887.47	791,357,096.21	106,600,093.19	
广州天玺花园	2022年12月01日	518,891,748.07		19,137,310.32	499,754,437.75	97,606,408.39	
长沙云麓府	2023年10月20日	238,229,988.47		71,354,299.32	166,875,689.15	23,585,700.00	
天健悦桂府	2023年04月01日	352,474,308.71	19,434,420.03	19,004,382.58	352,904,346.16	51,497,038.11	
天健天骄西筑	2023年08月01日	171,332,850.27	1,035,879.09	52,150,601.02	120,218,128.34	24,080,385.96	
合计		8,998,665,768.41	54,848,971.10	718,431,899.68	8,335,082,839.83	2,776,105,421.90	

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) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	79,179,095.64					79,179,095.64	
开发产品	982,471,322.00			8,454,980.83		974,016,341.17	
合计	1,061,650,417.64			8,454,980.83		1,053,195,436.81	

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		

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

利息资本化率 2.13%—4.25%。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
长沙云麓府	238,581,250.41	0.00	
长沙芙蓉盛世三期	0.00	65,175,664.98	抵押给银行
合计	238,581,250.41	65,175,664.98	

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	43,275,849.78	
预缴增值税	1,021,712,261.28	1,019,304,854.28
预缴城建税	30,713,161.68	25,459,204.21
预缴教育费附加	13,389,537.95	10,953,004.72
预缴教育费附加	9,014,903.76	7,807,147.70
预缴土地增值税	514,137,346.93	494,853,924.02
预缴企业所得税	15,508,417.95	57,805,650.41
其他	621,531.49	4,339,951.15
合计	1,648,373,010.82	1,620,523,736.49

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	552,911,728.32	11,484,350.75		467,696,539.40		12,991,347.00	566,422,729.20	属于非交易性权益工具投资
上海临港控股股份有限公司	278,132,855.55		26,014,416.34		206,385,650.22	5,534,982.20	252,118,439.21	属于非交易性权益工具投资
喀什深圳城有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	属于非交易性权益工具投资
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	属于非交易性权益工具投资
合计	861,944,583.87	11,484,350.75	26,014,416.34	467,696,539.40	206,385,650.22	18,526,329.20	849,441,168.41	

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
深圳莱宝高科技股份有限公司	12,991,347.00				属于非交易性权益工具投资	
上海临港控股股份有限公司	5,534,982.20				属于非交易性权益工具投资	

其他说明：

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

被投资单位	持股比例（%）	期初账面余额	减值准备
-------	---------	--------	------

深圳中浩（集团）股份有限公司	0.7022	6,369,000.00	6,369,000.00
陕西精密合金股份有限公司	0.69	1,900,000.00	1,900,000.00
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司	30.00	542,223.98	542,223.98
深圳市辉虹实业有限公司	25.00	1,220,000.00	1,220,000.00
深圳市经纬实业股份有限公司	12.50	4,000,000.00	4,000,000.00
深圳特区对外经济发展股份有限公司	5.00	2,926,000.00	2,926,000.00
深圳市嘉华化工有限公司	100.00	11,619,284.49	11,619,284.49
深圳丰华化工企业有限公司	40.00	952,000.00	952,000.00
北京百峰新技术开发股份有限公司	5.00	1,440,000.00	1,440,000.00
合计	∟	30,968,508.47	30,968,508.47

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	204,458,771.30		204,458,771.30	208,717,585.61		208,717,585.61	
合计	204,458,771.30		204,458,771.30	208,717,585.61		208,717,585.61	

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	109,993,032.76				9,423,122.42							119,416,155.18	
深圳市综合交	35,672,970.96				-3,548,173.59							32,124,797.37	

通与市政工程设计研究总院有限公司												
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	3,640,586.03				-545,878.98						3,094,707.05	
深圳市天珂房地产开发有限公司	199.92				-58.82						141.10	
深圳市高新健置业开发有限公司	1,562,500.00										1,562,500.00	
深圳市龙投文体发展有限公司	14,199,725.94				-1,115,963.13						13,083,762.81	
深圳市坪投文体发展有限公司	14,323,775.88				-1,133,621.10						13,190,154.78	
苏州市天城城市运营服务有限公司	4,900,504.95				23,137.38						4,923,642.33	
小计	184,29				3,102,						187,39	

	3,296.44				564.18						5,860.62	
合计	184,293,296.44				3,102,564.18						187,395,860.62	

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

无

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
合计	32,800,000.00	32,800,000.00

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	4,329,181,979.50			4,329,181,979.50
2.本期增加金额	41,537,459.19			41,537,459.19
(1) 外购	15,438,496.98			15,438,496.98
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	26,098,962.21			26,098,962.21
(3) 企业合				

并增加				
3.本期减少金额	10,446,372.47			10,446,372.47
(1) 处置				
(2) 其他转出				
转入存货	10,446,372.47			10,446,372.47
4.期末余额	4,360,273,066.22			4,360,273,066.22
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,086,344,059.71			1,086,344,059.71
2.本期增加金额	71,734,132.38			71,734,132.38
(1) 计提或摊销	69,927,552.96			69,927,552.96
其他转入	1,806,579.42			1,806,579.42
3.本期减少金额	60,893.23			60,893.23
(1) 处置				
(2) 其他转出	60,893.23			60,893.23
4.期末余额	1,158,017,298.86			1,158,017,298.86
三、减值准备				
1.期初余额	52,713,111.33			52,713,111.33
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	52,713,111.33			52,713,111.33
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,149,542,656.03			3,149,542,656.03
2.期初账面价值	3,190,124,808.46			3,190,124,808.46

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：

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 (m ²)	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
南宁天健和府（出租部分）	48,016,103.53	暂时出租、卖出后办理
深圳车库	260,170,742.10	深圳车库无产权证

其他说明

无

15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	395,360,766.79	427,628,558.74
合计	395,360,766.79	427,628,558.74

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
----	--------	------	------	---------	----

一、账面原值：					
1.期初余额	242,335,335.97	508,024,012.93	171,849,103.12	218,855,580.38	1,141,064,032.40
2.本期增加金额		11,226,450.91	5,122,443.31	8,088,710.53	24,437,604.75
(1) 购置		11,226,450.91	5,122,443.31	8,088,710.53	24,437,604.75
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	4,612,543.00	177,093.12	1,442,659.10	1,995,716.06	8,228,011.28
(1) 处置或报废		177,093.12	1,442,659.10	1,995,716.06	3,615,468.28
转入投资性房地产	4,612,543.00				4,612,543.00
4.期末余额	237,722,792.97	519,073,370.72	175,528,887.33	224,948,574.85	1,157,273,625.87
二、累计折旧					
1.期初余额	87,056,710.06	299,953,675.74	144,020,065.48	182,405,022.38	713,435,473.66
2.本期增加金额	3,868,351.65	27,222,034.67	8,976,092.95	13,720,754.69	53,787,233.96
(1) 计提	3,868,351.65	27,222,034.67	8,976,092.95	13,720,754.69	53,787,233.96
3.本期减少金额	1,806,579.42	173,924.80	1,357,498.87	1,971,845.45	5,309,848.54
(1) 处置或报废		173,924.80	1,357,498.87	1,971,845.45	3,503,269.12
转入投资性房地产	1,806,579.42				1,806,579.42
4.期末余额	89,118,482.29	327,001,785.61	151,638,659.56	194,153,931.62	761,912,859.08
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	148,604,310.68	192,071,585.11	23,890,227.77	30,794,643.23	395,360,766.79

2.期初账面价值	155,278,625.91	208,070,337.19	27,829,037.64	36,450,558.00	427,628,558.74
----------	----------------	----------------	---------------	---------------	----------------

16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	32,721,645.30	14,297,609.33
合计	32,721,645.30	14,297,609.33

(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	32,721,645.30		32,721,645.30	14,297,609.33		14,297,609.33
合计	32,721,645.30		32,721,645.30	14,297,609.33		14,297,609.33

(2) 在建工程的减值测试情况

□适用 □不适用

17、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物及其他	合计
一、账面原值		
1.期初余额	229,490,256.46	229,490,256.46
2.本期增加金额	21,243,630.13	21,243,630.13
租入	21,243,630.13	21,243,630.13
3.本期减少金额	12,464,614.09	12,464,614.09
处置	12,464,614.09	12,464,614.09
4.期末余额	238,269,272.50	238,269,272.50
二、累计折旧		
1.期初余额	106,746,038.67	106,746,038.67
2.本期增加金额	23,813,864.71	23,813,864.71
(1) 计提	23,813,864.71	23,813,864.71
3.本期减少金额	3,018,519.21	3,018,519.21
(1) 处置	3,018,519.21	3,018,519.21
4.期末余额	127,541,384.17	127,541,384.17
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	110,727,888.33	110,727,888.33
2.期初账面价值	122,744,217.79	122,744,217.79

(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			63,015,153.97	295,088,646.21	1,236,871.953.93	1,621,905,404.11
2.本期增加金额				2,857,198.97	34,500,000.00		37,357,198.97
(1) 购置				2,857,198.97	34,500,000.00		37,357,198.97
(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			65,872,352.94	329,588,646.21	1,236,871.953.93	1,659,262,603.08
二、累计摊销							

1.期初 余额	16,893,302.7 8			41,682,124.9 9	55,040,558.1 7	82,639,498.0 8	196,255,484. 02
2.本期 增加金额	276,705.90			2,467,087.49	16,297,814.2 6	41,229,065.1 6	60,270,672.8 1
(1) 计提	276,705.90			2,467,087.49	16,297,814.2 6	41,229,065.1 6	60,270,672.8 1
3.本期 减少金额							
(1) 处置							
4.期末 余额	17,170,008.6 8			44,149,212.4 8	71,338,372.4 3	123,868,563. 24	256,526,156. 83
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	9,759,641.32			21,723,140.4 6	258,250,273. 78	1,113,003,39 0.69	1,402,736,44 6.25
2.期初 账面价值	10,036,347.2 2			21,333,028.9 8	240,048,088. 04	1,154,232,45 5.85	1,425,649,92 0.09

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

(2) 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	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成		处置		

的事项		的				
湖南天健城市服务有限公司 (原湖南天健众源物业管理有限公司)	16,056,363.60					16,056,363.60
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	433,628.50					433,628.50
深圳市光明建工第三建设工程有限公司	1,045,271.18					1,045,271.18
深圳市光明建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
深圳市美加达公路工程有限公司	31,359,047.56					31,359,047.56
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		
合计						

(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	在考虑到能够受益于企业合并的协同效应以及管理层对生产经营活动的管理或监控方式情况下确定的能够独立产生现金流量的资产组或资产组组合。	其他分部	是
深圳市美加达公路工程有限公司	在考虑到能够受益于企业合并的协同效应以及管理层对生产经营活动的管理或监控方式情况下确定的能够独立产生现金流量的资产组或资产组组合。	工程施工	是

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

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

(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	196,322,094.24	8,755,145.96	26,758,899.60		178,318,340.60
合计	196,322,094.24	8,755,145.96	26,758,899.60		178,318,340.60

其他说明

无

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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,987,636,688.99	433,084,815.18	1,843,926,103.70	406,657,163.98
内部交易未实现利润	1,235,059,031.21	308,764,757.81	2,079,408,707.84	519,852,176.96
可抵扣亏损	715,385,971.20	178,846,492.80	508,950,231.36	126,821,044.77
预提土地增值税	488,282,730.48	122,070,682.62	486,613,242.62	113,033,143.27
毛利率差异调整	1,312,696,488.44	328,174,122.11	1,598,404,053.92	399,601,013.47
预提成本	594,375,584.40	148,593,896.10	952,832,887.23	190,255,198.31
其他权益工具投资公允价值变动	62,637,550.52	15,659,387.63	62,637,550.52	15,659,387.63

租赁负债	336,634,951.84	84,158,737.96	356,924,332.18	82,975,701.73
合计	6,732,708,997.08	1,619,352,892.21	7,889,697,109.37	1,854,854,830.12

(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	227,061,555.61	56,765,388.90	201,758,855.35	40,216,031.06
其他权益工具投资公允价值变动	550,231,222.87	82,534,683.43	536,720,222.00	80,508,033.30
使用权资产	108,152,007.72	27,038,001.93	147,984,066.92	31,572,300.40
应收融资租赁款	204,458,771.30	51,114,692.83	208,717,585.61	52,179,396.40
预缴税费	110,080,290.24	27,520,072.56	80,566,069.60	20,141,517.40
PPP 项目融资成分利息收入	25,131,801.00	6,282,950.25	9,392,727.01	2,348,181.75
合计	1,225,115,648.74	251,255,789.90	1,185,139,526.49	226,965,460.31

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,619,352,892.21		1,854,854,830.12
递延所得税负债		251,255,789.90		226,965,460.31

(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	1,007,435,510.54	1,029,916,770.59
坏账准备	12,718,263.56	12,474,132.14
合计	1,020,153,774.10	1,042,390,902.73

(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
2024	62,241,908.81	57,346,591.72	
2025	43,651,600.84	51,676,454.51	
2026	187,903,878.30	246,007,011.45	
2027	354,126,885.84	424,299,976.54	
2028	359,511,236.75	250,586,736.37	
合计	1,007,435,510.54	1,029,916,770.59	

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	2,123,865,567.68		2,123,865,567.68	2,125,131,237.04		2,125,131,237.04
往来资金拆借	523,841,663.37		523,841,663.37	514,160,419.52		514,160,419.52
合计	2,647,707,231.05		2,647,707,231.05	2,639,291,656.56		2,639,291,656.56

其他说明：

期末往来资金拆借明细如下：

借款单位	本金	应计利息	小计	减值准备	年利率
深圳市高新健置业开发有限公司	504,375,000.00	19,466,663.37	523,841,663.37		3.22%
合计	504,375,000.00	19,466,663.37	523,841,663.37		

2023年，深圳市高新区投资发展集团有限公司、深圳市深福保（集团）有限公司与本公司之子公司深圳市天健地产集团有限公司共同成立深圳市高新健置业开发有限公司（以下简称“高新健置业”或“项目公司”），对通过联合竞得的地块进行开发。本公司之子公司深圳市天健地产集团有限公司持有该项目公司31.25%股权。2023年，项目公司因项目开发需要向各股东申请借款，天健地产集团与项目公司签订《借款合同》，合同约定天健地产集团提供50,437.50万元借款给项目公司，借款期限为5年，借款利率为年固定利率3.22%。项目公司其他股东均根据持股比例同比例提供借款。

23、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	88,379,011.07	88,379,011.07	冻结、保证金	资金冻结、质押存单、不可随意支取的保证金	71,728,049.75	71,728,049.75	冻结、保证金	资金冻结、质押存单、不可随意支取的保证金
存货	65,175,664.98	65,175,664.98	抵押	抵押给银行	238,581,250.41	238,581,250.41	抵押	抵押给银行
固定资产	97,427,464.81	77,061,861.00	抵押	抵押给银行	28,827,046.64	17,319,232.51	抵押	抵押给银行
无形资产	1,236,871,953.93	1,113,003,390.69	抵押	抵押给银行	1,236,871,953.93	1,154,232,455.85	抵押	抵押给银行
投资性房地产	1,187,762,902.65	1,042,867,546.00	抵押	抵押给银行	927,320,117.44	830,152,924.37	抵押	抵押给银行
合同资产	801,750,840.23	801,750,840.23	质押	质押给银行	655,671,442.14	655,671,442.14	质押	抵押给银行
应收账款	2,861,773.74	2,289,418.99	质押	质押给银行				
合计	3,480,229,611.41	3,190,527,732.96			3,158,999,860.31	2,967,685,355.03		

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	16,000,000.00	
保证借款	17,325,000.00	49,475,000.00
信用借款	1,211,257,947.15	1,535,465,644.88
合计	1,244,582,947.15	1,584,940,644.88

短期借款分类的说明：

无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其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	1,052,798,372.51	916,973,378.36
合计	1,052,798,372.51	916,973,378.36

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。

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	15,452,830,922.97	18,649,984,687.26
合计	15,452,830,922.97	18,649,984,687.26

(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	未到清偿期

汕头市建筑工程总公司	79,076,565.24	未到清偿期
中国十九冶集团有限公司	50,827,785.35	未到清偿期
合计	218,301,925.94	

其他说明：

无

27、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	471,197,264.87	4,060,906.37
其他应付款	1,993,822,676.61	1,848,147,406.60
合计	2,465,019,941.48	1,852,208,312.97

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	467,136,358.50	
深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司	4,060,906.37	4,060,906.37
合计	471,197,264.87	4,060,906.37

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	622,787,189.99	560,800,012.40
往来及其他	1,371,035,486.62	1,287,347,394.20
合计	1,993,822,676.61	1,848,147,406.60

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	750,000,000.00	未到期借款
合计	750,000,000.00	

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	33,880,012.47	45,646,772.18
合计	33,880,012.47	45,646,772.18

29、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	12,703,415,210.78	10,653,445,263.24
预收工程款	580,487,311.31	747,745,566.35
其他		1,701,419.47
合计	13,283,902,522.09	11,402,892,249.06

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	天健悦湾府	6,387,470,689.91	6,592,295,389.91	2025 年 10 月 31 日	86.45%
2	天健和瑞府	1,496,380,011.01	3,052,835,075.32	2025 年 12 月 31 日	67.00%
3	成都麓湖天境	1,583,127,691.74	1,585,228,655.05	2025 年 06 月 30 日	80.20%
4	天健和悦府	308,294,100.00	490,056,344.95	2025 年 12 月 31 日	10.85%
5	苏州泓悦府	250,203,323.51	326,339,562.70	2026 年 10 月 31 日	9.03%

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	710,891,965.66	948,323,792.64	1,061,298,576.96	597,917,181.34
二、离职后福利—设定	70,129,970.75	85,419,229.18	79,005,151.39	76,544,048.54

定提存计划				
三、辞退福利	8,254,744.98	28,622,856.95	35,276,291.65	1,601,310.28
合计	789,276,681.39	1,062,365,878.77	1,175,580,020.00	676,062,540.16

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	649,369,313.05	799,470,456.24	911,215,072.52	537,624,696.77
2、职工福利费		46,743,198.48	46,743,198.48	
3、社会保险费	2,282,774.02	29,901,830.41	29,870,051.37	2,314,553.06
其中：医疗保险费	2,091,489.20	25,234,992.89	25,209,144.03	2,117,338.06
工伤保险费	65,385.47	2,203,903.27	2,200,985.94	68,302.80
生育保险费	125,899.35	2,462,934.25	2,459,921.40	128,912.20
4、住房公积金	2,274,424.97	56,901,685.36	56,734,684.08	2,441,426.25
5、工会经费和职工教育经费	56,965,453.62	15,306,622.15	16,735,570.51	55,536,505.26
合计	710,891,965.66	948,323,792.64	1,061,298,576.96	597,917,181.34

(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	13,714,638.31	76,422,090.56	75,267,698.55	14,869,030.32
2、失业保险费	145,478.57	3,384,835.69	3,390,917.11	139,397.15
3、企业年金缴费	56,269,853.87	5,612,302.93	346,535.73	61,535,621.07
合计	70,129,970.75	85,419,229.18	79,005,151.39	76,544,048.54

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	158,240,088.11	255,691,061.43
企业所得税	70,257,553.04	331,711,858.14
城市维护建设税	13,956,843.68	22,359,148.84
土地增值税	68,856,111.32	445,210,649.31
教育费附加	8,148,067.09	11,565,763.16
土地使用税	9,355,797.59	8,525,289.14
房产税	11,287,642.32	4,387,741.04

地方教育费附加	1,599,496.78	4,363,003.61
代扣代缴个人所得税	4,067,451.90	13,699,463.95
其他	3,034,696.99	12,601,724.06
合计	348,803,748.82	1,110,115,702.68

其他说明

无

32、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	3,701,537,500.00	5,522,756,718.46
一年内到期的应付债券	1,011,100,000.00	
一年内到期的租赁负债	30,930,228.02	54,749,954.41
合计	4,743,567,728.02	5,577,506,672.87

其他说明：

无

33、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,632,768,888.89	2,626,469,444.44
代转销项税	1,180,037,605.86	957,740,325.99
合计	3,812,806,494.75	3,584,209,770.43

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
23 天健集 SCP0 02	100.00	2.46%	2023 年 05 月 30 日	268 天	1,500,000.00	1,521,935.00		5,084,672.13		1,527,019.67			否
23 天健集 SCP0 03	100.00	2.80%	2023 年 11 月 07 日	268 天	1,100,000.00	1,104,534.44		15,571.11				1,120,105.55	否
24 天健集 SCP0 01	100.00	2.32%	2024 年 02 月 20 日	268 天	1,500,000.00		1,500,000.00	12,663,333.34				1,512,663.33	否
合计					4,100,000.00	2,626,469.44	1,500,000.00	33,319,116.58		1,527,019.67		2,632,768.89	

其他说明：

无

34、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	1,281,879,790.91	1,123,160,224.29
抵押借款	470,000,000.00	230,000,000.00
保证借款	2,503,750,000.00	1,852,500,000.00
信用借款	4,172,515,799.00	3,535,110,884.40
保证+抵押借款		65,000,000.00
合计	8,428,145,589.91	6,805,771,108.69

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

利率区间 2.4%—4.25%

35、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,000,745,555.56	1,030,100,000.00
债权融资	455,900,000.00	460,600,000.00
合计	1,456,645,555.56	1,490,700,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	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
22 粤天健集团 ZR001	100.00	3.46%	2022 年 09 月 30 日	3+3+3 年	470,000.00	460,600.00		7,904,590.98		12,604,590.98	455,900,000.00	否
24 天健集 MTN001	100.00	2.44%	2024 年 06 月 20 日	5 年	1,000,000.00	470,000.00	1,000,000.00	745,555.56			1,000,745.56	否
合计					1,470,000.00	460,600.00	1,000,000.00	8,650,146.5		12,604,590.98	1,456,645.5	

					00.00	0.00	00.00	4		98		55.56
--	--	--	--	--	-------	------	-------	---	--	----	--	-------

36、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	360,515,911.49	387,210,863.16
减：未确认融资费用（以“-”号填列）	-56,116,481.49	-63,075,710.88
重分类至一年内到期的非流动负债（以“-”号填列）	-30,930,228.02	-54,749,954.41
合计	273,469,201.98	269,385,197.87

其他说明：

无

37、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,044,353.15	5,104,533.68
专项应付款	3,568,159.56	3,196,649.56
合计	7,612,512.71	8,301,183.24

(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	4,044,353.15	5,104,533.68

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
专项应付款	3,196,649.56	500,000.00	128,490.00	3,568,159.56	
合计	3,196,649.56	500,000.00	128,490.00	3,568,159.56	

其他说明：

无

38、预计负债

单位：元

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

未决诉讼	13,000,000.00	13,000,000.00	未决诉讼
合计	13,000,000.00	13,000,000.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

39、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	43,551,237.23		1,528,910.12	42,022,327.11	与资产相关政府补助尚未结转收益
合计	43,551,237.23		1,528,910.12	42,022,327.11	

其他说明：

无

40、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

41、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

金融工具名称	发行时间	会计分类	股息率或利率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
21 天健 Y1	2021-12-10	其他权益工具	4.15%	100	25,000,000.00	2,500,000,000.00	基础期限 3 年，可延长 1 个周期（即延长 3 年）	无	无
23 天健 Y1	2023-4-11	其他权益工具	3.98%	100	7,000,000.00	700,000,000.00	基础期限 3 年，可延长 1 个周期（即延长 3 年）	无	无

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	32,000,000.	3,197,924.5					32,000,000.	3,197,924.5

	00	28.30					00	28.30
合计	32,000,000.00	3,197,924,528.30					32,000,000.00	3,197,924,528.30

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

无

其他说明：

期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具主要条款说明：

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

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

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

42、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）	1,553,196,871.16			1,553,196,871.16
其他资本公积	8,103,339.25	2,800,000.00		10,903,339.25
合计	1,561,300,210.41	2,800,000.00		1,564,100,210.41

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积的变动系少数股东按协议约定无偿转让股份形成。

43、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	275,840,954.77	-12,503,415.46				-14,530,065.59		261,310,889.18

益								
其他权益工具投资公允价值变动	275,840,954.77	-12,503,415.46				-14,530,065.59		261,310,889.18
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,882,215.81	-443,359.01				-443,359.01		3,438,856.80
外币财务报表折算差额	3,882,215.81	-443,359.01				-443,359.01		3,438,856.80
其他综合收益合计	279,723,170.58	-12,946,774.47				-14,973,424.60		264,749,745.98

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

44、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

45、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期未分配利润	6,734,336,719.87	5,950,497,356.20
调整后期初未分配利润	6,734,336,719.87	5,950,497,356.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	246,866,799.93	933,438,765.02
应付普通股股利	467,136,358.50	597,934,538.88
支付永续债利息	27,860,000.00	31,150,000.00
期末未分配利润	6,486,207,161.30	6,254,851,582.34

调整期初未分配利润明细：

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

46、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	5,869,442,259.33	4,893,987,608.10	12,795,202,898.54	10,613,145,199.46
合计	5,869,442,259.33	4,893,987,608.10	12,795,202,898.54	10,613,145,199.46

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：								
工程施工	4,523,808,800.36	4,268,613,499.40						
房地产开发	1,461,527,114.99	764,807,924.95						
物业租赁	198,096,390.08	124,967,639.37						
棚改项目管理服务收入	8,707,858.71	13,362,192.69						
其他	671,806,327.22	627,495,532.79						
减：内部抵销数	994,504,232.03	905,259,181.10						
小计	5,869,442,259.33	4,893,987,608.10						
按经营地区分类								
其中：								
广东省	6,012,886,705.95	5,073,462,200.16						
湖南省	184,548,218.21	142,699,838.25						
广西自治区	182,580,900.24	132,407,462.21						
江苏省	360,317,419.31	342,530,143.31						
其他	123,613,247.65	108,147,145.27						
减：内部抵销数	994,504,232.03	905,259,181.10						
小计	5,869,442,259.33	4,893,987,608.10						

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 12,703,415,210.78 元，其中，7,299,046,143.85 元预计将于 2024 年度确认收入，4,291,652,857.36 元预计将于 2025 年度确认收入，930,968,844.81 元预计将于 2026 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	天健天骄北庐	889,505,852.28
2	南宁天健城	111,674,612.37
3	长沙云麓府	78,627,407.59
4	天健天骄西筑	67,645,484.40
5	长沙芙蓉盛世三期	65,726,332.15

47、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	8,792,918.32	20,503,892.53
教育费附加	3,898,256.60	8,771,519.60
房产税	12,954,868.05	11,298,204.42
土地使用税	2,468,226.34	2,551,843.44
车船使用税		87,344.10
印花税	10,446,372.28	9,239,729.14
土地增值税	37,446,920.00	184,479,968.25
地方教育费附加	2,405,758.49	6,335,087.39
其他税金	628,947.54	841,149.79
合计	79,042,267.62	244,108,738.66

其他说明：

无

48、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	141,315,084.27	142,801,831.63
折旧费	5,926,214.69	8,653,992.69
办公费	10,096,424.92	10,013,816.93
资产摊销	16,491,918.43	16,666,005.26
业务招待费	3,104,367.57	1,783,608.08
租赁费	6,880,899.50	8,000,242.89
聘请中介机构费	7,794,221.05	7,718,638.75
其他	17,530,452.02	30,073,998.01
合计	209,139,582.45	225,712,134.24

其他说明

无

49、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	20,689,082.05	25,833,378.08
职工薪酬	6,779,561.17	5,144,654.73
销售代理费	26,095,120.58	24,826,739.53
其他	8,409,176.87	9,848,637.25
合计	61,972,940.67	65,653,409.59

其他说明：

无

50、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	95,998,473.47	171,138,909.20
职工薪酬	126,621,254.48	105,786,472.42
资产摊销	2,009,116.68	2,123,684.13
其他	9,324,836.45	8,400,843.50
合计	233,953,681.08	287,449,909.25

其他说明

无

51、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	294,350,148.45	378,109,968.57
减：利息收入	49,355,247.68	46,530,333.25

减：利息资本化金额	174,169,111.70	211,987,245.15
汇兑损益	-443,368.50	-686,433.84
其他	8,973,899.63	12,512,719.35
合计	79,356,320.20	131,418,675.68

其他说明

无

52、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
建筑业稳增长奖励		5,000,000.00
总部企业经济贡献增量奖励		1,571,000.00
增值税加计扣除		2,877,198.66
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金	827,471.40	827,471.40
促进产业高质量发展专项基金	1,000,000.00	
市级文化产业园区奖励	300,000.00	
文博会分会场补贴	300,000.00	
多源废弃物精细化课题关键技术研发基金	593,192.97	
其他	2,921,087.85	3,873,271.08

53、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	0.00	269,605.48
合计		269,605.48

其他说明：

无

54、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	3,102,564.18	24,532,327.47
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	18,526,328.40	15,928,059.80
合计	21,628,892.58	40,460,387.27

其他说明

无

55、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	-37,775,471.63	10,912,790.82
合计	-37,775,471.63	10,912,790.82

其他说明

无

56、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	3,212,026.67	-2,089,304.36
合计	3,212,026.67	-2,089,304.36

其他说明：

无

57、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	362,779.02	
非流动资产处置收益	2,552,732.40	

58、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款及违约金支出	2,499,005.48	5,877,244.20	2,499,005.48
固定资产报废处置利得	167,867.06	182,864.11	167,867.06
其他	3,658,993.46	552,878.07	3,658,993.46
合计	6,325,866.00	6,612,986.38	6,325,866.00

其他说明：

无

59、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	40,000.00	20,000.00	40,000.00
罚款及违约金支出	1,288,808.04	787,603.94	1,288,808.04

固定资产报废处置损失	82,620.16	2,884,391.92	82,620.16
其他	4,945,028.93	572,289.75	4,945,028.93
合计	6,356,457.13	4,264,285.61	6,356,457.13

其他说明：

无

60、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	-17,220,298.42	247,670,589.94
递延所得税费用	134,807,815.47	112,093,058.02
合计	117,587,517.05	359,763,647.96

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	307,881,979.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	76,970,494.84
子公司适用不同税率的影响	-8,918,625.72
调整以前期间所得税的影响	12,967,906.92
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	36,567,741.01
所得税费用	117,587,517.05

其他说明

无

61、其他综合收益

详见附注第十节、43 其他综合收益

62、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	13,699,446.24	26,297,293.16
利息收入	49,355,403.82	46,530,333.25
其他	255,515,832.75	65,591,770.37

合计	318,570,682.81	138,419,396.78
----	----------------	----------------

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

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	353,824,246.78	403,308,291.53
工程质保金、履约保证金、保函押金	34,273,203.13	487,751,788.49
其他	322,559,163.41	105,008,957.11
合计	710,656,613.32	996,069,037.13

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 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
少数股东借款	60,000,000.00	
合计	60,000,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还永续债		700,000,000.00
租赁付款金额	47,121,507.79	48,872,774.85
偿还少数股东借款		30,000,000.00
合计	47,121,507.79	778,872,774.85

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

(3) 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

无

63、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	190,294,462.29	934,002,304.82
加：资产减值准备	34,563,444.96	8,823,486.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	125,521,366.34	145,667,919.96
使用权资产折旧	23,813,864.71	28,832,262.73
无形资产摊销	60,270,672.81	60,898,856.58
长期待摊费用摊销	26,758,899.60	23,284,387.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-2,915,511.42	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-85,246.90	2,884,391.92
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-269,605.48
财务费用（收益以“－”号填列）	119,689,379.00	174,187,266.34
投资损失（收益以“－”号填列）	-21,628,892.58	-40,460,387.27
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-235,501,937.91	322,762,927.51
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	24,290,329.59	15,280,022.65
存货的减少（增加以“－”号填列）	-487,631,861.02	4,019,123,109.16
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-967,106,126.70	-355,824,947.64
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	626,651,511.10	-2,236,481,808.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-483,015,646.13	3,102,710,186.82
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	10,349,882,874.55	11,163,824,456.62
减：现金的期初余额	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73
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	-296,662,594.28	2,066,539,367.89

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	34,400,000.00
其中：	
江西煜炅建设工程有限公司	34,400,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
其中：	
	0.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中：	
	0.00
取得子公司支付的现金净额	34,400,000.00

其他说明：

无

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,349,882,874.55	10,646,545,468.83
其中：库存现金	90,607.07	85,335.61
可随时用于支付的银行存款	10,349,792,267.48	10,646,460,133.22
三、期末现金及现金等价物余额	10,349,882,874.55	10,646,545,468.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	2,539,517,291.27	3,171,768,735.32

(4) 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
房地产预售监管资金	2,539,517,291.27	3,171,768,735.32	资金可以用于本项目支出
合计	2,539,517,291.27	3,171,768,735.32	

(5) 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

(6) 其他重大活动说明

无

64、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：

无

65、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	0.9309	422.69
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) 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

66、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

单位：元

项目	本期发生额
短期租赁费用	109,973,723.52
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	152,864.57
合计	110,126,588.09

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
租赁收入	198,096,390.08	
合计	198,096,390.08	

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	395,946,625.61	152,097,440.06
第二年	305,198,529.97	161,885,425.01
第三年	228,542,642.73	140,278,205.17
第四年	185,639,139.16	111,471,144.80
第五年	106,911,531.26	91,478,986.34
五年后未折现租赁收款额总额	173,865,299.19	70,500,923.87

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

无

(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

67、其他

无

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	95,998,473.47	171,138,909.20
职工薪酬	126,621,254.48	105,786,472.42
资产摊销	2,009,116.68	2,123,684.13
其他	9,324,836.45	8,400,843.50
合计	233,953,681.08	287,449,909.25
其中：费用化研发支出	233,953,681.08	287,449,909.25

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
江西煜昊建设工程有限公司	2024年02月02日	34,500,000.00	100.00%	购买	2024年02月02日	取得控制权	0.00	0.00	0.00

其他说明：

无

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	江西煜昊建设工程有限公司
- 现金	34,500,000.00
- 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	

-一或有对价的公允价值	
-一购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
-一其他	
合并成本合计	34,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	34,500,000.00
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	0.00

合并成本公允价值的确定方法：

根据赣州深赣建设工程有限公司与宜春永拓建筑中心（普通合伙）、宜春淇祥建筑中心（普通合伙）签订的股权购买协议，赣州深赣建设工程有限公司以 34,500,000.00 元购买江西煜炅建设工程有限公司的 100% 股权，转让定价基于评估价格确定。

或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	江西煜炅建设工程有限公司	
	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		
流动资产		0.00
非流动资产	34,500,000.00	0.00
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
流动负债		0.00
非流动负债		0.00
净资产	34,500,000.00	0.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	34,500,000.00	0.00

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

无

(6) 其他说明

无

2、处置子公司

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

3、其他原因的合并范围变动

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

无

4、其他

无

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%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健	600,000,000.	深圳	深圳	房地产开	100.00%		通过设立或

地产集团有限公司	00			发、销售			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%		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%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健置业有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	房地产交易、租售代理、咨询等	100.00%		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%		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%		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%		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%		通过设立或投资等方式取得
广东海外建设发展有限公司		香港	香港	境外建筑工程承包、施工	60.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健城市更新有限公司	100,000,000.00	深圳	深圳	物业租赁、物业管理等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市光明天健文体发展有限公司	250,000,000.00	深圳	深圳	工程管理服务、文化场馆管理服务	74.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市光明建工集团有限公司	500,000,000.00	深圳	深圳	工程技术服务、规划设计管理等	51.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市特区铁工建设集团有限公司	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%		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	100.00%		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:

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

无

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

其他说明:

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

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

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:

无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明:

无

2、在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**

无

(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

无

3、在合营安排或联营企业中的权益**(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

	中交天健（深圳）投资发展有限公司	中交天健（深圳）投资发展有限公司
流动资产	291,441,624.16	316,348,772.39
非流动资产	3,651.16	9,436.98
资产合计	291,445,275.32	316,358,209.37
流动负债	32,806,945.62	78,660,151.70
非流动负债		
负债合计	32,806,945.62	78,660,151.70
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	258,638,329.70	237,698,057.67
按持股比例计算的净资产份额	116,387,248.37	106,964,125.95
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	119,416,155.97	109,993,032.76
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	31,948,652.36	80,865,445.42
净利润	20,940,272.03	62,297,097.24
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	20,940,272.03	62,297,097.24
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	67,979,704.65	74,300,253.68
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-6,320,559.04	-3,501,366.29
--综合收益总额	-6,320,559.04	-3,501,366.29

其他说明

无

4、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	43,551,237.23			1,528,910.12		42,022,327.11	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
建筑业稳增长奖励		5,000,000.00
总部企业经济贡献增量奖励		1,571,000.00
增值税加计扣除		2,877,198.66
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金	827,471.40	827,471.40
促进产业高质量发展专项基金	1,000,000.00	
市级文化产业园区奖励	300,000.00	
文博会分会场补贴	300,000.00	
多源废弃物精细化课题关键技术研发基金	593,192.97	
其他	2,921,087.85	3,873,271.08

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

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1.信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

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

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

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

2.预期信用损失的计量

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

3.金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本附注“七、合并财务报表项目注释（4.应收账款、5.合同资产、7.其他应收款）”之说明。

4.信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 6 月 30 日，本公司应收账款及合同资产的 22.28% 源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产情况详见本节附注七、合并财务报表项目注释（65）之说明。

2、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

无

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			10,838,772.37	10,838,772.37
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			10,838,772.37	10,838,772.37
交易性金融资产			10,838,772.37	10,838,772.37
（三）其他权益工具投资	818,541,168.41		30,900,000.00	849,441,168.41
持续以公允价值计量的资产总额	818,541,168.41		41,738,772.37	860,279,940.78
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

无

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

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

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

无

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

无

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

9、其他

无

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；建筑工程设备、新型材料、构件的研发、销售；地下空间投资开发和建设；物业管理；投资兴办实业。	人民币 50 亿元	23.47%	23.47%

本企业的母公司情况的说明

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、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、在其他主体中的权益。

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
深圳市特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	受同一控制
深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市建安（集团）股份有限公司	受同一控制
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	受同一控制
深圳市建设（集团）有限公司	受同一控制
特区建工钢构（广东）有限公司	受同一控制
深圳市特区建工集团有限公司	受同一控制
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	受同一控制
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	受同一控制
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	受同一控制
深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工检测中心有限公司	受同一控制
深圳市特区建工建设有限公司	受同一控制

深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工园林生态发展有限公司	受同一控制
深圳市道桥维修中心桥梁检测站	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
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
深圳市高新健置业开发有限公司	联营企业
深圳市深超科技投资有限公司	子公司之少数股东
深圳市鹏航水环境投资有限公司	子公司之少数股东
苏州市吴江城市建设开发有限公司	子公司之少数股东
深圳市深越投资有限公司	子公司之少数股东
深圳市云启数字建筑产业发展有限公司	子公司之少数股东

其他说明

无

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	接受劳务	2,282,825.94	2,000,000,000.00	否	1,779,524.45
深圳市建安（集团）股份有限公司	接受劳务	535,155.06		否	0.00
深圳市建安劳务有限公司	接受劳务	0.00		否	10,006,620.96
深圳市特区建工钢构有限公司	接受劳务	0.00		否	6,614,666.46
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	接受劳务	8,481,890.36		否	27,190,527.51
深圳市特区建工科工集团有限公司	采购商品	266,871,974.73		否	322,509,207.02
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	采购商品	167,776.42		否	375,545.65
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	887,264.15		否	214,304.24
深圳市特区建工园林生态发展有限公司	接受劳务	0.00		否	225,698.23
深圳市特区建工科工集团绿色建筑	接受劳务	164,218.59		否	441,876.83

材有限公司				
深圳市特区建工固废资源化有限公司	接受劳务	66,650.94	否	0.00
深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	采购商品	1,791,885.44	否	0.00
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	采购商品	9,164,459.71	否	0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市建安（集团）股份有限公司	销售商品、提供劳务	18,509,528.52	17,378,436.34
深圳市建设（集团）有限公司	销售商品、提供劳务	979,845.57	45,800.42
深圳市路桥建设集团有限公司	销售商品、提供劳务	85,854,705.09	86,483,372.76
深圳市特区建工集团有限公司	销售商品、提供租赁	13,839,024.55	1,400,022.95
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	销售商品、提供租赁	2,375,509.59	334,546.11
深圳市特区建工科工集团有限公司	销售商品、提供租赁	2,050,537.96	297,335.14
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	销售商品、提供租赁	739,909.40	0.00
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	销售商品、提供劳务	391,571.28	677,340.22
深圳市特区建工钢构有限公司	销售商品、提供劳务	1,378,899.77	340,291.33
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	销售商品、提供劳务	122,278.31	139,433.96
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	销售商品、提供劳务	1,175,965.22	14,908.55
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	销售商品、提供劳务	0.00	1,826,336.40
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	销售商品、提供劳务	97,348.93	127,901.89
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	销售商品、提供劳务	3,934,324.46	2,940,939.87
深圳市产业空间发展有限公司	销售商品、提供劳务	38,248,869.16	0.00
深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	销售商品、提供劳务	53,598,522.37	0.00
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	销售商品、提供劳务	631,103.32	0.00
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	销售商品、提供劳务	649,959.35	0.00
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	销售商品、提供劳务	7,005,945.94	0.00
深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	销售商品、提供劳务	174,806.29	0.00
深圳市特区建工检测中心有限公司	销售商品、提供劳务	25,412.25	0.00

特区建工钢构（广东）有限公司	销售商品、提供劳务	307,565.10	0.00
----------------	-----------	------------	------

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

无

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

无

（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
深圳市综合交通设计研究院有限公司	投资性房地产	648,705.71	480,836.86
深圳市特区建工集团有限公司	投资性房地产	4,417,742.07	4,271,034.05
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	投资性房地产	1,695,016.13	1,757,640.16
深圳市特区建工科工集团有限公司	投资性房地产	1,532,786.86	1,537,409.37
深圳市特区建工钢构有限公司	投资性房地产	1,120,013.46	2,378,866.51
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	投资性房地产	411,806.67	472,898.55
深圳市建设（集团）有限公司	投资性房地产	979,845.57	0.00
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	投资性房地产	427,159.18	0.00
深圳市产业空间发展有限公司	投资性房地产	1,733,350.51	0.00

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

无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方/子公司为子公司担保

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市前海天健置地发展有限公司	10,000,000.00	2022年06月13日	2047年06月13日	否
天琪置地（苏州）有限公司	1,010,625,000.00	2022年12月26日	2026年12月15日	否
深圳市天启置地有限公司	680,000,000.00	2023年01月16日	2026年01月15日	否
深圳市天启置地有限公司	200,000,000.00	2023年02月14日	2047年12月21日	否
天健地产（苏州吴江）有限公司	170,000,000.00	2021年07月01日	2026年06月05日	否
长沙市天健置业有限公司	100,000,000.00	2022年04月02日	2025年04月02日	否
深圳市天健第三建设工程有限公司	5,895,828.47	保函开具日	保函到期日	否

本公司作为被担保方/其他关联方为本公司及子公司担保

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
苏州市吴江城市建设开发有限公司	433,125,000.00	2022年12月26日	2026年12月15日	否

关联担保情况说明

无

(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	510,000,000.00	2022年10月25日	2025年10月24日	协议借款，年利率3.22%
苏州市吴江城市建设	240,000,000.00	2022年06月08日	2025年06月07日	协议借款，年利率

开发有限公司				3.22%
苏州市吴江城市建设开发有限公司	60,000,000.00	2024年06月19日	2027年06月18日	协议借款，年利率3.22%
拆出				
深圳市高新健置业开发有限公司	484,062,500.00	2023年07月21日	2028年07月20日	协议借款，年利率3.22%
深圳市高新健置业开发有限公司	20,312,500.00	2023年12月21日	2028年12月20日	协议借款，年利率3.22%

(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	4,111,974.19	4,286,593.27

(8) 其他关联交易

无

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳市路桥建设集团有限公司	206,667,847.35	23,560,297.68	238,156,102.10	22,032,814.06
	葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	109,653,200.00	66,328,731.77	110,553,225.44	66,958,731.77
	深圳市建安（集团）股份有限公司	71,466,160.48	5,150,059.31	67,684,102.64	3,474,494.56
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	3,618,171.06	349,928.33	4,499,538.37	309,485.85
	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	4,970,921.91	248,545.12	3,238,180.50	161,909.03
	深圳市特区建工科工集团建设有限公司	833,904.31	41,695.52	133,606.14	6,680.31
	深圳市特区建工集团有限公司	2,464,629.43	123,238.70	3,043,344.62	152,167.23
	深圳市特区建工	894,372.83	44,720.01	251,427.52	12,571.38

	科工集团有限公司				
	深圳市特区建工钢构有限公司	3,727,405.15	186,372.08	1,169,736.50	58,486.83
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	1,385,140.54	69,256.88	995,397.00	49,769.85
	深圳市建设(集团)有限公司	1,701,266.82	34,389.13	1,716,214.27	90,304.34
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司			7,568.10	756.81
	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司			7,922,383.16	396,119.16
	深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	864,059.20	43,202.11	25,676,582.90	1,283,829.15
	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	383,226.65	19,159.57	1,121,064.67	56,053.23
	深圳市产业空间发展有限公司	2,580,807.30	129,042.54	4,785,543.41	239,277.17
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	357,984.00	17,899.20	357,984.00	17,899.20
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	113,940.00	5,697.00	149,252.23	7,462.61
	特区建工钢构(广东)有限公司	1,049,419.00	52,471.86	723,418.10	36,170.91
	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	24,528,430.06	1,226,421.50	1,993,490.65	99,674.53
	深圳市特区建工检测中心有限公司	1,035,541.00	51,777.05	3,008,500.00	150,425.00
	深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	12,395.00	619.75	12,395.00	619.75
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	320,247.00	16,012.35	63,784.10	3,189.21
	深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	246,613.00	12,328.75		
	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	197,550.98	9,877.55		
	深圳广田集团股份有限公司	22,400.00	1,120.00		
合计		439,095,633.07	31,394,131.98	477,262,841.42	95,598,891.94
应收票据	深圳市路桥建设集团有限公司	19,195,547.15			
	深圳市建设(集	1,077,963.08			

	团)有限公司				
合计		20,273,510.23			
预付款项					
	深圳市特区建工钢构有限公司	1,503,008.75		1,503,008.75	
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	3,526,000.00			
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	486,400.00		527,012.63	
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司			26,148.88	
	深圳市建安劳务有限公司			9,017,175.89	
	深圳市特区建工科工集团有限公司			1,244,563.43	
合计		5,515,408.75		12,317,909.58	
其他应收款					
	深圳市深超科技投资有限公司	370,000,000.00		370,000,000.00	
	深圳市建安(集团)股份有限公司	3,437,552.20	166,823.52	3,068,452.86	234,748.40
	深圳市鹏航水环境投资有限公司			541,374.14	27,068.71
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	551,480.74	58,130.26	1,085,406.17	54,270.31
	中交天健(深圳)投资发展有限公司	420,855.52	22,034.90	364,606.74	18,230.34
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司			108,450.66	27,112.67
	深圳市路桥建设集团有限公司	30,256.02	1,512.80		
	深圳市建设(集团)有限公司	39,538.42	1,976.92	79,093.00	3,954.65
	深圳市特区建工集团有限公司	411,915.56	10,436.44	2,605,299.61	130,264.98
	深圳市特区建工科工集团有限公司	13,079.04	653.95	14,157.83	707.89
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	283,264.84	14,163.24	234,085.46	6,641.28
	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司			138,600.00	6,930.00
	深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司			44,800.00	2,240.00

	深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司			16,800.00	840.00
	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司			33,600.00	1,680.00
	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	49,022.66	2,451.13	35,000.00	1,750.00
	深圳市产业空间发展有限公司	37,966.75	1,898.34	132,568.88	6,628.44
	深圳市特区建工固废资源化有限公司	3,499.56	174.98	100,800.00	5,040.00
	深圳市特区建工检测中心有限公司	319,961.73	15,998.09	211,543.25	
	深圳市特区建工建设有限公司	5,352,000.00	267,600.00	1,000,000.00	
	深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司			42,000.00	2,100.00
	深圳市特区建工钢构有限公司			5,000.00	
合计		380,950,393.04	563,854.57	379,861,638.60	530,207.67
合同资产					
	深圳市建安(集团)股份有限公司	195,011,613.27	585,034.83	198,603,320.41	595,809.96
	深圳市路桥建设集团有限公司	277,798,915.97	362,772.76	80,878,714.76	242,636.15
	深圳市建设(集团)有限公司	38,981.29	116.94		
	深圳市特区建工集团有限公司	9,370,934.83	28,112.80		
	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	77,060,303.36	23,118.09		
合计		559,280,748.72	999,155.43	279,482,035.17	838,446.11
其他非流动资产	深圳市高新健置业开发有限公司	523,841,663.37		514,160,419.52	
合计		523,841,663.37		514,160,419.52	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	341,144,531.22	208,942,138.82
	深圳市特区建工钢构有限公司	51,570,537.28	55,836,914.01
	深圳市建安(集团)股份有限公司	13,778,939.76	12,098,892.39
	深圳市建安劳务有限公司	14,631,497.57	1,085,010.52
	深圳市特区建工科工集团盛	15,979,682.21	22,196,308.76

	腾科技有限公司		
	深圳市路桥建设集团有限公司	5,584,920.92	5,984,920.92
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	800,023.32	0.00
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	682,243.00	897,059.69
	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	53,000.00	53,000.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	2,063,963.65	996,788.51
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	335,940.00	891,940.00
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	2,271,452.31	1,004,327.70
	深圳市特区建工园林生态发展有限公司	14,316.94	1,042,043.47
	深圳市特区建工固废资源化有限公司	508,510.00	150,967.92
	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	1,839,527.99	2,352,551.34
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	38,092,736.00	50,727,473.15
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司		2,371,397.34
	深圳广田集团股份有限公司	10,755,294.53	5,921,089.00
	深圳市道桥维修中心桥梁检测站	64,765.00	0.00
合计		500,171,881.70	372,552,823.54
应付票据			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	75,954,556.31	33,538,924.04
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	1,560,222.69	638,515.00
	深圳市特区建工钢构有限公司	9,408,229.23	4,684,524.23
	深圳市建安劳务有限公司	340,642.74	4,913,956.85
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	85,926.68	1,594,530.44
	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司		682,829.00
	深圳市特区建工检测中心有限公司	582,200.00	0.00
合计		87,931,777.65	44,458,749.12
预收账款	深圳市建安(集团)股份有限公司		11,538.00
合计			11,538.00
合同负债			
	深圳市路桥建设集团有限公司	29,303,888.06	22,419,989.68
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	1,102,440.00	271,332.96
	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	9,123,800.00	0.00
	深圳市特区建工集团有限公司	58,653,577.98	0.00
合计		98,183,706.04	22,691,322.64

其他应付款			
	苏州市吴江城市建设开发有限公司	810,000,000.00	750,000,000.00
	深圳市路桥建设集团有限公司		15,822,384.94
	深圳市特区建工集团有限公司	50,862.12	5,073,946.05
	深圳市深越投资有限公司		1,591,946.98
	深圳市建安劳务有限公司	1,281,196.32	1,291,196.32
	深圳市建安(集团)股份有限公司	45,218,264.97	123,977.49
	深圳市特区建工科工集团有限公司	688,630.78	536,517.24
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	714,932.90	714,932.90
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	2,700.00	
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	20,000.00	30,000.00
	深圳市特区建工钢构有限公司	230,666.26	245,966.26
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	5,464.09	2,482.61
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	12,000.00	12,000.00
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	10,000.00	20,000.00
	深圳市建设(集团)有限公司	291,197.05	167,183.24
	深圳广田集团股份有限公司	110,000.00	0.00
	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	143,908.38	0.00
	深圳市特区建工固废资源化有限公司	20,000.00	0.00
	深圳市特区建工检测中心有限公司	242,315.06	0.00
	深圳市特区建工科工集团建设有限公司	43,970.10	0.00
合计		859,086,108.03	775,632,534.03

7、关联方承诺

无

8、其他

无

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

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

无

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十六、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

无

十七、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	工程施工行业分部	房地产开发行业分部	物业租赁行业分部	棚改项目管理服务分部	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	4,523,808,800.36	1,461,527,114.99	198,096,390.08	8,707,858.71	671,806,327.22	994,504,232.03	5,869,442,259.33
营业成本	4,268,613,499.40	764,807,924.95	124,967,639.37	13,362,192.69	627,495,532.79	905,259,181.10	4,893,987,608.10
资产总额	28,838,023,167.58	41,540,516,267.82	3,102,543,131.97	1,510,228,434.15	33,182,600,670.76	39,777,213,538.39	68,396,698,133.89
负债总额	24,525,504,224.87	37,000,619,852.08	2,872,030,689.35	1,257,839,172.57	23,288,615,180.23	35,358,202,911.51	53,586,406,207.59

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)	32,481,147.38	40,818,277.94
1至2年	32,420,136.78	36,972,987.65
2至3年	104,470,807.71	121,975,720.13
3年以上	151,934,740.50	105,427,267.08
合计	321,306,832.37	305,194,252.80

(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	1,315,430.74	0.41%	1,315,430.74	100.00%		1,315,430.74	0.43%	1,315,430.74	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	319,991,401.63	99.59%	57,976,404.26	18.00%	262,014,997.37	303,878,822.06	99.57%	50,057,269.88	16.47%	253,821,552.18
其中：										
按账龄组合计提	314,911,117.63	98.01%	57,976,404.26	18.00%	256,934,713.37	303,773,624.06	99.53%	50,057,269.88	16.48%	253,716,354.18
合并范围内关联方组合	5,080,284.00	1.58%	0.00	0.00%	5,080,284.00	105,198.00	0.04%	0.00	0.00%	105,198.00
合计	321,306,832.37	100.00%	59,291,835.00	18.45%	262,014,997.37	305,194,252.80	100.00%	51,372,700.62	16.83%	253,821,552.18

按单项计提坏账准备类别名称：全额计提

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

惠州淡水世纪花园	1,315,430.74	1,315,430.74	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00%	预计难以收回
合计	1,315,430.74	1,315,430.74	1,315,430.74	1,315,430.74		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄分析法

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	27,400,863.38	1,385,653.68	5.00%
1 至 2 年	32,420,136.78	3,242,013.68	10.00%
2 至 3 年	104,470,807.71	15,693,909.46	15.00%
3 年以上	150,619,309.76	37,654,827.45	25.00%
合计	314,911,117.63	57,976,404.26	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：合并范围内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收关联方款项	5,080,284.00		
合计	5,080,284.00		

确定该组合依据的说明：

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	
单项计提坏账准备	1,315,430.74					1,315,430.74
按组合计提坏账准备	50,057,269.88	7,919,134.38				57,976,404.26
合计	51,372,700.62	7,919,134.38				59,291,835.00

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

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：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	296,924,746.28	12,931,716.21	309,856,462.49	92.71%	55,699,364.90
第二名	8,657,209.38	0.00	8,657,209.38	2.59%	1,298,581.41
第三名	1,662,713.00	0.00	1,662,713.00	0.50%	83,135.65
第四名	1,662,355.90	0.00	1,662,355.90	0.50%	398,953.98
第五名	1,371,030.00	0.00	1,371,030.00	0.41%	68,551.50
合计	310,278,054.56	12,931,716.21	323,209,770.77	96.71%	57,548,587.44

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	15,132,327,747.51	15,922,533,960.94
合计	15,132,327,747.51	15,922,533,960.94

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来及垫付款项	15,151,477,695.95	15,943,921,185.69
保证金及押金组合	176,510.69	187,004.54
合计	15,151,654,206.64	15,944,108,190.23

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)	15,146,552,894.30	15,931,092,432.05
1 至 2 年	1,364,662.10	747,662.10
2 至 3 年	541,210.86	758,644.59
3 年以上	3,195,439.38	11,509,451.49
合计	15,151,654,206.64	15,944,108,190.23

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	18,291,191.66	0.12%	18,291,191.66	100.00%	0.00	18,291,191.66	0.11%	18,291,191.66	100.00%	0.00

其中：										
按组合计提坏账准备	15,133,363,014.98	99.88%	1,035,267.47	0.01%	15,132,327,747.51	15,925,816,998.57	99.89%	3,283,037.63	0.02%	15,922,533,960.94
其中：										
合计	15,151,654,206.64	100.00%	19,326,459.13	0.13%	15,132,327,747.51	15,944,108,190.23	100.00%	21,574,229.29	0.14%	15,922,533,960.94

按单项计提坏账准备类别名称：全额计提

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	13,484,136.00	13,484,136.00	13,484,136.00	13,484,136.00	100.00%	预计无法收回
中国广东国际合作（集团）深圳公司	4,807,055.66	4,807,055.66	4,807,055.66	4,807,055.66	100.00%	预计无法收回
合计	18,291,191.66	18,291,191.66	18,291,191.66	18,291,191.66		

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）	
2024 年 1 月 1 日余额	3,283,037.63		18,291,191.66	21,574,229.29
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	2,247,770.16			
2024 年 6 月 30 日余额	1,035,267.47		18,291,191.66	19,326,459.13

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	
单项计提坏账准备	18,291,191.66					18,291,191.66
按组合计提坏账准备	3,283,037.63		2,247,770.16			1,035,267.47
合计	21,574,229.29		2,247,770.16			19,326,459.13

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	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
------	---------	------	------	---------------------

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	内部往来款	2,716,000,000.00	1 年以内	17.93%	
第二名	内部往来款	2,034,285,847.85	1 年以内	13.43%	
第三名	内部往来款	1,993,000,000.00	1 年以内	13.15%	
第四名	内部往来款	1,890,000,000.00	1 年以内	12.47%	
第五名	内部往来款	1,604,535,000.00	1 年以内	10.59%	
合计		10,237,820,847.85		67.57%	

6) 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	4,309,581,316.38	13,161,000.00	4,296,420,316.38	4,235,581,316.38	13,161,000.00	4,222,420,316.38
对联营、合营企业投资	151,540,952.55		151,540,952.55	145,666,003.72		145,666,003.72
合计	4,461,122,268.93	13,161,000.00	4,447,961,268.93	4,381,247,320.10	13,161,000.00	4,368,086,320.10

(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		
深圳市市	1,608,000.0						1,608,000.0	

政工程总公司	00.00						00.00	
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	
深圳市天健置业有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
深圳市天健城市服务有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
深圳市粤通建设工程有限公司	1,115,666,389.86						1,115,666,389.86	
广东海外建设发展有限公司		13,161,000.00						13,161,000.00
深圳市天健房地产开发有限公司	30,279,080.00						30,279,080.00	
长沙市天健房地产开发有限公司	15,000,000.00						15,000,000.00	
南宁市天健房地产开发有限公司	73,500,000.00						73,500,000.00	
广州市天健兴业房地产开发有限公司	15,000,000.00						15,000,000.00	
深圳市天健棚改投资发展有限公司	49,000,000.00						49,000,000.00	
深圳市天健城市更新有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	

深圳市光明建工集团有限公司	51,000,000.00								51,000,000.00	
深圳市光明天健文体发展有限公司	111,000,000.00		74,000,000.00						185,000,000.00	
深圳市特区铁工建设集团有限公司	15,300,000.00								15,300,000.00	
深圳市天健建工有限公司	23,900,000.00								23,900,000.00	
合计	4,222,420,316.38	13,161,000.00	74,000,000.00						4,296,420,316.38	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	109,993,032.76				9,423,122.42						119,416,155.18	
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	35,672,970.96				-3,548,173.59						32,124,797.37	
小计	145,666,003.72				5,874,948.83						151,540,952.55	
合计	145,666,003.72				5,874,948.83						151,540,952.55	

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

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	51,785,453.90	30,949,987.61	62,910,165.02	37,826,046.88
合计	51,785,453.90	30,949,987.61	62,910,165.02	37,826,046.88

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：								
棚改项目管理服务	7,353,399.84	11,484,207.94					7,353,399.84	11,484,207.94
物业租赁	44,432,054.06	19,465,779.67					44,432,054.06	19,465,779.67
按经营地区分类								
其中：								
广东省	51,785,453.90	30,949,987.61					51,785,453.90	30,949,987.61
合计	51,785,453.90	30,949,987.61					51,785,453.90	30,949,987.61

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 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

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：

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	5,874,948.83	23,276,904.41
合计	5,874,948.83	23,276,904.41

6、其他

无

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	2,915,511.42	主要为资产处置收益
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）	3,592,730.65	主要为促进产业高质量发展专项资金、市级文化产业园区认定奖励、工程建设领域绿色创新发展专项资金、建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用、多源建筑废弃物细化课题补贴等
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	18,526,329.20	主要为莱宝高科、上海临港分红收入
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-30,591.13	主要为违约金罚款等支出
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,271,464.42	主要为个税手续费返还、增值税减免等
减：所得税影响额	2,243,627.96	
少数股东权益影响额（税后）	1,008,546.12	
合计	24,023,270.48	--

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	1.95%	0.1172	0.1172
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.74%	0.1044	0.1044

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