

深圳市天健（集团）股份有限公司
审计报告

天职业字[2024]29320 号

目 录

审计报告	1
2023年度财务报表	7
2023年度财务报表附注	19

审计报告

天职业字[2024]29320 号

深圳市天健（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、房地产开发销售收入的确认与计量	
<p>天健集团的销售毛利主要来自于房地产开发项目收入，2023 年度天健集团财务报表所示营业收入 269.99 亿元，其中实现房地产开发项目收入 103.40 亿元，占营业收入总额的比例为 38.30%。</p> <p>由于营业收入是天健集团的关键业绩指标之一，且房地产开发业务系天健集团主要利润来源，可能存在天健集团管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认方式以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将天健集团房地产开发项目的收入确认确定为关键审计事项。</p> <p>有关房地产开发销售收入的会计政策及详情详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（二十六）收入所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”（四十六）营业收入。</p>	<p>我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解并抽取样本测试与房产销售业务相关的关键控制措施，评估控制程序执行的有效性。</p> <p>（2）获取并检查项目竣工验收文件；对于本年确认的房产销售收入，选取样本，检查房产买卖合同并查验其真实性；检查原始收款凭证或银行按揭手续办理情况凭据，判断是否已收讫全款；检查入伙通知书或其他房产交付支持性文件，以评价房产销售收入是否已达到公司相关会计政策规定的收入确认条件。</p> <p>（3）获取并检查资产负债表日前及日后的房产交付支持性文件或者视同交付文件，评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。</p>
2、存货可变现净值的评估	
<p>截止 2023 年 12 月 31 日，天健集团开发成本、开发产品（以下统称“存货”）总金额存货账面价值 262.02 亿元，占资产总额的比例为 37.71%；该等存货按成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值，在评估存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最佳估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用和相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货是公司的重要资产，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措</p>	<p>我们针对存货可变现净值的评估执行的主要程序如下：</p> <p>（1）我们将评价管理层编制预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算，并将截止 2023 年 12 月 31 日已发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；</p> <p>（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和天健集团的销售预算计划进行比较；</p> <p>（4）利用第三方专家的工作成果，评价第三</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>施，我们将对天健集团存货的可变现净值评估识别为关键审计事项。</p> <p>详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”（十二）存货所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”（八）存货。</p>	<p>方专家的胜任能力、客观性，复核、评价第三方专家估值所采用的原始数据、关键估计和假设、关键参数及估值计算过程的恰当性、合理性。</p>

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督天健集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中国注册会计师

陈子涵

中国·北京

(项目合伙人):

二〇二四年四月十五日

中国注册会计师:

龙秀文

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	1,584,940,644.88	4,020,630,571.24	六、（二十四）
△ 向中央银行借款			
△ 拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	916,973,378.36	916,978,782.68	六、（二十五）
应付账款	18,649,984,687.26	17,865,277,331.83	六、（二十六）
预收款项	45,646,772.18	42,157,367.99	六、（二十七）
合同负债	11,402,892,249.06	9,686,171,896.73	六、（二十八）
△ 卖出回购金融资产款			
△ 吸收存款及同业存放			
△ 代理买卖证券款			
△ 代理承销证券款			
应付职工薪酬	789,276,681.39	849,445,502.64	六、（二十九）
应交税费	1,110,115,702.68	1,116,115,916.50	六、（三十）
其他应付款	1,852,208,312.97	1,851,688,618.69	六、（三十一）
其中：应付利息			
应付股利	4,060,906.37		六、（三十一）
△ 应付手续费及佣金			
△ 应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,577,506,672.87	3,261,399,849.39	六、（三十二）
其他流动负债	3,584,209,770.43	3,482,804,915.15	六、（三十三）
流动负债合计	45,513,754,872.08	43,092,670,752.84	
非流动负债			
△ 保险合同准备金			
长期借款	6,805,771,108.69	10,061,166,940.34	六、（三十四）
应付债券	1,490,700,000.00	1,499,600,000.00	六、（三十五）
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	269,385,197.87	332,754,449.88	六、（三十六）
长期应付款	8,301,183.24	6,571,517.56	六、（三十七）
长期应付职工薪酬			
预计负债	13,000,000.00	5,652,665.63	六、（三十八）
递延收益	43,551,237.23	5,476,240.41	六、（三十九）
递延所得税负债	226,965,460.31	206,827,169.06	六、（二十一）
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,857,674,187.34	12,118,048,982.88	
负 债 合 计	54,371,429,059.42	55,210,719,735.72	
所有者权益			
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	六、（四十）
其他权益工具	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26	六、（四十一）
其中：优先股			
永续债	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26	
资本公积	1,561,300,210.41	1,562,951,153.81	六、（四十二）
减：库存股			
其他综合收益	279,723,170.58	201,073,256.46	六、（四十三）
专项储备			
盈余公积	934,272,717.00	934,272,717.00	六、（四十四）
△ 一般风险准备			
未分配利润	6,734,336,719.87	5,950,156,501.09	六、（四十五）
归属于母公司所有者权益合计	14,576,102,780.16	13,713,933,024.62	
少数股东权益	528,864,466.95	373,971,385.72	
所有者权益合计	15,104,967,247.11	14,087,904,410.34	
负债及所有者权益合计	69,476,396,306.53	69,298,624,146.06	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

合并利润表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

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

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

合并现金流量表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

法定代表人：郑晓生

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	本期金额													少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益																
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
	优先股	永续债	其他														
一、上年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,562,951,153.81			201,073,256.46			934,272,717.00		5,950,156,501.09		13,713,933,024.62	373,971,385.72	14,087,904,410.34
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年年初余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,562,951,153.81			201,073,256.46			934,272,717.00		5,950,156,501.09		13,713,933,024.62	373,971,385.72	14,087,904,410.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			990,566.04		-1,650,943.40			78,649,914.12					784,180,218.78		862,169,755.54	154,893,081.23	1,017,062,836.77
（一）综合收益总额								78,649,914.12					1,517,014,757.66		1,595,664,671.78	-11,608,026.24	1,584,056,645.54
（二）所有者投入和减少资本			990,566.04		-1,650,943.40								-660,377.36		185,382,998.20	184,722,620.84	
1.所有者投入的普通股															65,600,000.00	65,600,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本			699,339,622.64												699,339,622.64	699,339,622.64	
3.股份支付计入所有者权益的金额																	
4.其他			-698,349,056.60		-1,650,943.40										-700,000,000.00	119,782,998.20	-580,217,001.80
（三）利润分配													-732,834,538.88		-732,834,538.88	-18,881,890.73	-751,716,429.61
1.提取盈余公积																	
2.提取一般风险准备																	
3.对所有者（或股东）的分配													-597,934,538.88		-597,934,538.88	-18,881,890.73	-616,816,429.61
4.其他													-134,900,000.00		-134,900,000.00		-134,900,000.00
（四）所有者权益内部结转																	
1.资本公积转增资本（或股本）																	
2.盈余公积转增资本（或股本）																	
3.盈余公积弥补亏损																	
4.设定受益计划变动额结转留存收益																	
5.其他综合收益结转留存收益																	
6.其他																	
（五）专项储备																	
1.本年提取																	
2.本年使用																	
（六）其他																	
四、本年年末余额	1,868,545,434.00		3,197,924,528.30		1,561,300,210.41			279,723,170.58			934,272,717.00		6,734,336,719.87		14,576,102,780.16	528,864,466.95	15,104,967,247.11

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	上期金额												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,557,942,254.31		395,502,621.13		934,272,717.00		4,752,176,551.08		12,705,373,539.78	121,147,627.64	12,826,521,167.42
加：会计政策变更											-2,344,418.58		-2,344,418.58	-12,516.47	-2,356,935.05
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,557,942,254.31		395,502,621.13		934,272,717.00		4,749,832,132.50		12,703,029,121.20	121,135,111.17	12,824,164,232.37
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,008,899.50		-194,429,364.67				1,200,324,368.59		1,010,903,903.42	252,836,274.55	1,263,740,177.97
（一）综合收益总额							-194,429,364.67				1,951,844,361.82		1,757,414,997.15	20,861,009.33	1,778,276,006.48
（二）所有者投入和减少资本					5,008,899.50								5,008,899.50	245,459,303.52	250,468,203.02
1.所有者投入的普通股														245,459,303.52	245,459,303.52
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					5,008,899.50								5,008,899.50		5,008,899.50
（三）利润分配										-751,519,993.23			-751,519,993.23	-13,484,038.30	-765,004,031.53
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配										-616,619,993.23			-616,619,993.23	-13,484,038.30	-630,104,031.53
4.其他										-134,900,000.00			-134,900,000.00		-134,900,000.00
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备提取和使用															
1.本年提取															
2.本年使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,562,951,153.81		201,073,256.46		934,272,717.00		5,950,156,501.09		13,713,933,024.62	373,971,385.72	14,087,904,410.34

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

资产负债表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	6,056,356,361.91	5,995,655,804.45	
△ 结算备付金			
△ 拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	253,821,552.18	507,812,399.21	十七、（一）
应收款项融资			
预付款项	470,428.70	1,678,571.88	
△ 应收保费			
△ 应收分保账款			
△ 应收分保合同准备金			
其他应收款	15,922,533,960.94	25,741,024,802.44	十七、（二）
其中：应收利息			
应收股利			
△ 买入返售金融资产			
存货	807,321,646.33	283,772,463.93	
合同资产	11,922,132.37	7,491,782.32	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	12,726,312.41	22,938,148.90	
流动资产合计	23,065,152,394.84	32,560,373,973.13	
非流动资产			
△ 发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,368,086,320.10	4,289,807,162.51	十七、（三）
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	59,776,830.93	63,367,901.68	
固定资产	5,039,892.10	5,325,127.17	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	17,359,064.12	7,013,788.59	
无形资产	5,616,253.93	6,164,924.19	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	17,110,189.51	7,434,015.99	
递延所得税资产	100,241,249.47	64,351,738.49	
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,573,229,800.16	4,443,464,658.62	
资 产 总 计	27,638,382,195.00	37,003,838,631.75	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

资产负债表（续）

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2022年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	401,022,222.22	1,791,018,346.21	
△ 向中央银行借款			
△ 拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	54,185,112.41	110,937,443.23	
预收款项		669,850.95	
合同负债	3,809,148.80	2,031,082.40	
△ 卖出回购金融资产款			
△ 吸收存款及同业存放			
△ 代理买卖证券款			
△ 代理承销证券款			
应付职工薪酬	108,650,799.28	89,681,284.76	
应交税费	6,397,033.60	4,486,609.49	
其他应付款	8,216,620,134.36	15,601,466,519.93	
其中：应付利息			
应付股利			
△ 应付手续费及佣金			
△ 应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,921,103,080.88	1,185,371,353.21	
其他流动负债	2,626,867,227.88	2,611,049,444.44	
流动负债合计	13,338,654,759.43	21,396,711,934.62	
非流动负债			
△ 保险合同准备金			
长期借款	2,374,203,134.40	3,852,479,691.75	
应付债券	1,490,700,000.00	1,499,600,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	10,381,955.43	5,367,150.83	
长期应付款	435,698.69	415,745.69	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	41,659,223.70	4,525,908.45	
递延所得税负债	4,339,766.03	1,753,447.15	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,921,719,778.25	5,364,141,943.87	
负 债 合 计	17,260,374,537.68	26,760,853,878.49	
所有者权益			
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	
其他权益工具	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26	
其中：优先股			
永续债	3,197,924,528.30	3,196,933,962.26	
资本公积	1,596,418,484.37	1,598,069,427.77	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	934,272,717.00	934,272,717.00	
△ 一般风险准备			
未分配利润	2,780,846,493.65	2,645,163,212.23	
所有者权益合计	10,378,007,657.32	10,242,984,753.26	
负债及所有者权益合计	27,638,382,195.00	37,003,838,631.75	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

利润表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	99,887,550.87	122,063,135.93	
其中：营业收入	99,887,550.87	122,063,135.93	十七、（四）
△ 利息收入			
△ 已赚保费			
△ 手续费及佣金收入			
二、营业总成本	172,124,761.85	170,358,127.37	
其中：营业成本	78,728,454.32	100,299,019.91	十七、（四）
△ 利息支出			
△ 手续费及佣金支出			
△ 退保金			
△ 赔付支出净额			
△ 提取保险责任准备金净额			
△ 保单红利支出			
△ 分保费用			
税金及附加	1,955,450.44	4,294,690.09	
销售费用	704,887.31		
管理费用	121,817,835.71	105,207,028.68	
研发费用	1,158,597.81	14,153.41	十七、（五）
财务费用	-32,240,463.74	-39,456,764.72	
其中：利息费用	3,077,300.88	14,488,783.37	
利息收入	35,540,640.19	54,229,088.35	
加：其他收益	8,410,519.04	4,186,675.96	
投资收益（损失以“-”号填列）	839,265,837.21	188,495,831.72	十七、（六）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	45,084,957.59	40,886,673.63	十七、（六）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△ 汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	67,073,700.33	-27,870,247.02	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-13,331.04	-12,564.73	
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	842,499,514.56	116,504,704.49	
加：营业外收入	21,780.38	3,980.95	
减：营业外支出	3,544,793.37	535,242.57	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	838,976,501.57	115,973,442.87	
减：所得税费用	-29,541,318.73	-29,668,724.06	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	868,517,820.30	145,642,166.93	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	868,517,820.30	145,642,166.93	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
七、综合收益总额	868,517,820.30	145,642,166.93	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

现金流量表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	440,950,110.08	81,662,793.38	
△ 客户存款和同业存放款项净增加额			
△ 向中央银行借款净增加额			
△ 向其他金融机构拆入资金净增加额			
△ 收到原保险合同保费取得的现金			
△ 收到再保险业务现金净额			
△ 保户储金及投资款净增加额			
△ 收取利息、手续费及佣金的现金			
△ 拆入资金净增加额			
△ 回购业务资金净增加额			
△ 代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		8,174,283.09	
收到其他与经营活动有关的现金	2,884,486,729.18	733,790,639.73	
经营活动现金流入小计	3,325,436,839.26	823,627,716.20	
购买商品、接受劳务支付的现金	553,177,157.27	247,886,340.05	
△ 客户贷款及垫款净增加额			
△ 存放中央银行和同业款项净增加额			
△ 支付原保险合同赔付款项的现金			
△ 拆出资金净增加额			
△ 支付利息、手续费及佣金的现金			
△ 支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	172,016,523.68	120,233,749.97	
支付的各项税费	8,962,403.04	4,719,921.88	
支付其他与经营活动有关的现金	35,046,661.53	635,028,400.27	
经营活动现金流出小计	769,202,745.52	1,007,868,412.17	
经营活动产生的现金流量净额	2,556,234,093.74	-184,240,695.97	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	756,430,709.88	162,718,950.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,200.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	756,468,909.88	162,718,950.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,669,092.26	7,429,851.12	
投资支付的现金	41,900,000.00	236,900,000.00	
△ 质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	44,569,092.26	244,329,851.12	
投资活动产生的现金流量净额	711,899,817.62	-81,610,901.12	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	699,300,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	4,637,782,642.65	10,551,076,918.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	5,337,082,642.65	10,551,076,918.00	
偿还债务支付的现金	6,784,300,000.00	7,914,416,454.50	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,046,461,364.03	1,427,648,655.87	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	708,070,023.31	2,007,440.03	
筹资活动现金流出小计	8,538,831,387.34	9,344,072,550.40	
筹资活动产生的现金流量净额	-3,201,748,744.69	1,207,004,367.60	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	66,385,166.67	941,152,770.51	
加：期初现金及现金等价物的余额	5,989,111,100.04	5,047,958,329.53	
六、期末现金及现金等价物余额	6,055,496,266.71	5,989,111,100.04	

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

所有者权益变动表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司
元

2023 年度

金额单位：

项 目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		2,645,163,212.23	10,242,984,753.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		2,645,163,212.23	10,242,984,753.26
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			990,566.04		-1,650,943.40						135,683,281.42	135,022,904.06
（一）综合收益总额											868,517,820.30	868,517,820.30
（二）所有者投入和减少资本			990,566.04		-1,650,943.40							-660,377.36
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本			699,339,622.64									699,339,622.64
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他			-698,349,056.60		-1,650,943.40							-700,000,000.00
（三）利润分配											-732,834,538.88	-732,834,538.88
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配											-597,934,538.88	-597,934,538.88
4.其他											-134,900,000.00	-134,900,000.00
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,868,545,434.00		3,197,924,528.30		1,596,418,484.37				934,272,717.00		2,780,846,493.65	10,378,007,657.32

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

所有者权益变动表(续)

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度

金额单位：元

项 目	上期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		3,251,008,183.19	10,848,829,724.22
加：会计政策变更											32,855.33	32,855.33
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		3,251,041,038.52	10,848,862,579.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-605,877,826.29	-605,877,826.29
（一）综合收益总额											145,642,166.93	145,642,166.93
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配											-751,519,993.22	-751,519,993.22
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配											-616,619,993.22	-616,619,993.22
4.其他											-134,900,000.00	-134,900,000.00
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,868,545,434.00		3,196,933,962.26		1,598,069,427.77				934,272,717.00		2,645,163,212.23	10,242,984,753.26

法定代表人：郑晓生

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

深圳市天健（集团）股份有限公司

2023 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

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

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

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

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

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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

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

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

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

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

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

（六）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

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

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

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

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：

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

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

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

2.合营安排的会计处理

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

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

（九）现金及现金等价物的确定标准

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

（十）外币业务和外币报表折算

1.外币业务折算

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

2.外币财务报表折算

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

（十一）金融工具

1.金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，

即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2. 金融资产分类和计量

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

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

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，

为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

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

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

3.金融负债分类和计量

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

4.金融工具抵销

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

5.金融资产减值

（1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	
其他应收款——应收政府款项组合	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——应收押金保证金组合	款项性质	
其他应收款——往来及垫付款项	款项性质	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

组合 1

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

组合 2

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

3) 合同资产——按预期信用损失率计提坏账准备

账龄	预期信用损失率(%)
按组合计提坏账准备	0.30

6.金融资产转移

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

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

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

(十二) 存货

1.存货的分类

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

(1) 房地产开发存货

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

(2) 建筑施工形成的存货

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

2.发出存货的计价方法

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

3.存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4.低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5.存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

(十三) 持有待售的非流动资产或处置组

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

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

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组

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

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

（十四）长期股权投资

1.投资成本的确定

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

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

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

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

2.后续计量及损益确认方法

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

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

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

的成本。

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

3.确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

4.长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

5.减值测试方法及减值准备计提方法

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

(十五) 投资性房地产

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

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

（十六）固定资产

1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

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

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

2.各类固定资产的折旧方法

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

3.固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

（十七）在建工程

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

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

（十八）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

2.借款费用资本化期间

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

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

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

3.借款费用资本化金额

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

（十九）使用权资产

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

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1.租赁负债的初始计量金额；

2.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3.发生的初始直接费用；

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

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

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

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

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

（二十）无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

1.使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

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

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

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

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

（二十一）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

（二十二）长期待摊费用

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

（二十三）职工薪酬

1.职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2.短期薪酬的会计处理方法

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

3.离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2)对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

2)设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所

形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

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

（二十四）预计负债

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

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

（二十五）优先股、永续债等其他金融工具

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

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

（二十六）收入

1.收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服

务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2.收入计量原则

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

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

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

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

3.收入确认的具体方法

(1)房地产开发销售业务

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

(2)建筑施工业务

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

(3)出租物业收入确认方法

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

(4)其他业务收入确认方法

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

（二十七）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

1.该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2.该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3.该成本预期能够收回。

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

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

（二十八）政府补助

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

2.与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3.与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5.政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2)财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十九) 合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

（三十一）租赁

1.公司作为承租人

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

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

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

(1)使用权资产

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

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

(2)租赁负债

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

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

2.公司作为出租人

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

(1)经营租赁

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

(2)融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3)转租赁

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

3.售后租回

(1)公司作为承租人

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

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

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

(2)公司作为出租人

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

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

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

（三十二）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

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

（三十三）其他重要的会计政策和会计估计

其他重要的会计政策和会计估计

1.终止经营的确认标准、会计处理方法

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

(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2.采用套期会计的依据、会计处理方法

(1)套期包括公允价值套期/现金流量套期/境外经营净投资套期。

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

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

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

改变的，公司进行套期关系再平衡。

(3)套期会计处理

1)公允价值套期

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

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

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

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

2)现金流量套期

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

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

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

3)境外经营净投资套期

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

3.与回购公司股份相关的会计处理方法

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

四、税项

（一）主要税种及税率

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

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
深圳市天健水榭香蜜房地产开发有限公司	20%
深圳市天佳实业发展有限公司	20%
深圳市天睿实业发展有限公司	20%
深圳市天灏实业发展有限公司	20%
深圳市光明建工第二建设工程有限公司	20%
深圳市光明建工第三建设工程有限公司	20%
深圳市光明建工设计有限公司	20%
深圳市天健华誉建筑科技有限公司	20%
深圳市特区铁工建设集团有限公司	20%

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

（二）重要税收优惠政策及其依据

1、根据财政部、税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 12 号)和《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 8 号)规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。以及《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

上述所得税税率为 20%的小微企业，享受企业所得税优惠税率（实际税率 2.5%）。子公司深圳市天健水榭香蜜房地产开发有限公司、深圳市天佳实业发展有限公司、深圳市天睿实业发展有限公司、深圳市天健华誉建筑科技有限公司、武汉藏龙物业管理有限公司、深圳市盛通实

业发展有限公司、深圳壹创科技工程管理有限公司、深圳壹创国际工程造价咨询有限公司等共计 26 家适用该政策。

2、根据《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号)第二十八条第二款规定:国家需要重点扶持的高新技术企业,减按 15%的税率征收企业所得税。上述所得税税率为 15%的高新企业,享受企业所得税优惠税率。子公司深圳市政集团有限公司、深圳市特区建工能源建设集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司、深圳壹创国际设计股份有限公司和深圳市水务技术有限公司适用上述政策。

深圳市政集团有限公司于 2022 年 12 月 19 日高新技术企业证书批准通过,证书编号:GR202244204183,有效期 3 年。深圳市特区建工能源建设集团有限公司于 2022 年 12 月 14 日高新技术企业证书批准通过,证书编号:GR202244200152,有效期 3 年;深圳市粤通建设工程有限公司于 2023 年 11 月 15 日高新技术企业证书批准通过,证书编号:GR202344205087,有效期 3 年;深圳壹创国际设计股份有限公司于 2022 年 12 月 9 日高新技术企业证书批准通过,证书编号:GR202244205214,有效期 3 年;深圳市水务技术服务有限公司于 2021 年 12 月 23 日高新技术企业证书批准通过,证书编号:GR202144201518,有效期 3 年。以上 5 家公司按照税法规定,2023 年度执行 15%的优惠企业所得税率。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

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

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
	2022 年 12 月 31 日/2022 年度合并报表项目	
	递延所得税资产	92,917,511.52
	递延所得税负债	93,234,452.07
	未分配利润	-340,855.11
公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定	少数股东权益	23,914.56
	所得税费用	-2,039,994.50
	净利润	2,039,994.50
	少数股东损益	36,431.03
	2022 年 12 月 31 日/2022 年度母公司报表项目	
	递延所得税资产	1,878,822.13
	递延所得税负债	1,753,447.15
	未分配利润	125,374.98

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
	所得税费用	-92,519.65
	净利润	92,519.65

（二）会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

（三）前期会计差错更正

本公司报告期内未发生重大的会计差错更正。

六、合并财务报表主要项目注释

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

（一）货币资金

1.分类列示

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

其中：存放在境外的款项总额

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

3.其他说明

其他货币资金中含资金冻结53,205,448.64元，被质押定期存单10,000,000.00元，不得随意支取的保证金8,522,601.11元，使用均受限。

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,838,772.37	33,247,429.90	
其中：权益工具投资	10,838,772.37	10,838,772.37	
其他		22,408,657.53	
<u>合计</u>	<u>10,838,772.37</u>	<u>33,247,429.90</u>	

（三）应收票据

1.应收票据分类列示

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

2.报告期各期末无已质押的应收票据。

3.期末已背书或贴现且在资产负债表日但尚未到期的应收票据

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

4.报告期各期末无因出票人未履约而将其转应收账款的情况。

(四) 应收账款

1.按账龄披露

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

2.按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	计提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)			
按单项计提坏账准备	196,502,156.33	5.62	152,239,792.11	77.47			44,262,364.22
按组合计提坏账准备	3,298,900,788.14	94.38	464,807,393.88	14.09			2,834,093,394.26
其中:按预期信用损失简化模型 计提坏账准备的应收款项	3,298,900,788.14	94.38	464,807,393.88	14.09			2,834,093,394.26
组合1:	3,135,589,178.29	89.71	415,910,809.62	13.26			2,719,678,368.67
组合2:	163,311,609.85	4.67	48,896,584.26	29.94			114,415,025.59
<u>合计</u>	<u>3,495,402,944.47</u>	<u>100.00</u>	<u>617,047,185.99</u>	<u>17.65</u>			<u>2,878,355,758.48</u>

(续):

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)			
按单项计提坏账准备	164,425,579.46	4.38	119,146,731.40	72.46			45,278,848.06
按组合计提坏账准备	3,590,216,217.71	95.62	459,182,693.76	12.79			3,131,033,523.95

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

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
工程款	142,609,151.77	98,346,787.55	68.96	预计难以收回
项目设计费	38,831,319.39	38,831,319.39	100.00	预计难以收回
混凝土销售款	4,409,022.55	4,409,022.55	100.00	预计难以收回
涂料产品销售款	3,114,742.62	3,114,742.62	100.00	预计难以收回
其他	7,537,920.00	7,537,920.00	100.00	预计难以收回
合计	<u>196,502,156.33</u>	<u>152,239,792.11</u>	<u>77.47</u>	

按组合计提坏账准备:

组合1计提项目: 账龄分析法

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,186,633,266.98	59,331,663.38	5
1-2年(含2年)	501,956,971.19	50,195,697.16	10
2-3年(含3年)	553,662,859.55	83,049,428.93	15
3年以上	893,336,080.57	223,334,020.15	25
合计	<u>3,135,589,178.29</u>	<u>415,910,809.62</u>	<u>13.26</u>

组合2计提项目: 账龄分析法

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

3.坏账准备的情况

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

4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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

(五) 合同资产

1.合同资产情况

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

(续):

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

2.按坏账计提方法分类披露

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

(续):

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

3.本期合同资产计提坏账准备情况

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

(六) 预付款项

1.预付款项按账龄列示

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

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
第一名	10,919,258.82	4.35
第二名	10,095,224.87	4.02
第三名	9,525,990.63	3.79

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
第四名	9,017,175.89	3.59
第五名	7,306,875.29	2.91
<u>合计</u>	<u>46,864,525.50</u>	<u>18.66</u>

(七) 其他应收款

1. 项目列示

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

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

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

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
外部单位往来款	172,454,114.35	125,562,371.77
保证金及押金	620,100,093.15	569,086,568.21
员工备用金借款	1,841,724.59	1,848,469.87
物业专项维修资金	72,028,869.53	75,629,089.42
其他	26,968,701.89	11,734,104.33
<u>合计</u>	<u>893,393,503.51</u>	<u>783,860,603.60</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	41,546,803.81	4.65	41,546,803.81	100.00	
按组合计提坏账准备	851,846,699.70	95.35	36,736,276.62	4.31	815,110,423.08

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	计提比例(%)	
合计	<u>893,393,503.51</u>	<u>100.00</u>	<u>78,283,080.43</u>	<u>8.76</u>	<u>815,110,423.08</u>

(续):

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

1) 按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
工程款	30,851,063.83	30,851,063.83	100.00	预计无法收回
其他	10,695,739.98	10,695,739.98	100.00	预计无法收回
合计	<u>41,546,803.81</u>	<u>41,546,803.81</u>	<u>100.00</u>	--

2) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收押金保证金组合	620,100,093.15		
账龄组合	231,746,606.55		
其中: 1年以内	87,227,553.24	4,355,246.80	5
1-2年	13,658,719.05	1,371,194.50	10
2-3年	43,407,601.39	6,724,693.01	15.49
3年以上	87,452,732.87	24,285,142.31	27.77
合计	<u>851,846,699.70</u>	<u>36,736,276.62</u>	<u>4.31</u>

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	27,562,828.90		41,144,476.12	68,707,305.02
2023年1月1日余额在本期	27,562,828.90		41,144,476.12	68,707,305.02
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				

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）	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	5,887,732.71		402,327.69	6,290,060.40
本期转回				
本期转销				
本期核销	325,458.50			325,458.50
其他变动	3,611,173.51			3,611,173.51
2023年12月31日余额	36,736,276.62		41,546,803.81	78,283,080.43

（5）公司本期实际核销的其他应收款金额为325,458.50元。

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

（八）存货

1.存货分类

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	跌价准备	
开发成本	18,265,482,474.70	79,179,095.64	18,186,303,379.06
开发产品	8,998,665,768.41	982,471,322.00	8,016,194,446.41
原材料	7,102,988.73		7,102,988.73
库存商品	48,135,744.38		48,135,744.38
周转材料	239,463.38		239,463.38
其他	188,626,916.63		188,626,916.63
合计	27,508,253,356.23	1,061,650,417.64	26,446,602,938.59

(续):

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

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

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

(1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	79,179,095.64					79,179,095.64
开发产品 [注 1]	839,953,004.47	153,446,910.02	25,306,689.95	36,235,282.44		982,471,322.00
合计	919,132,100.11	153,446,910.02	25,306,689.95	36,235,282.44		1,061,650,417.64

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

3. 借款费用资本化情况

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

项目	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
广州天玺花园	42,146,414.46		7,374,468.49	34,771,945.97
广州增城东玥台	55,747,856.34		10,331,087.14	45,416,769.20
广州天健上城阳光花园	947,731.96			947,731.96
广州天健汇	24,967.31		24,967.31	
广州云山府项目	90,563,630.22		17,720,091.81	72,843,538.41
南宁天健城一期	16,839,605.03		1,698,096.69	15,141,508.34
南宁天健城二期	186,673,568.21		38,219,882.19	148,453,686.02

项目	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
南宁天健和府项目	61,178,898.51		4,171,925.47	57,006,973.04
南宁天健世纪花园	948,009.95			948,009.95
南宁天健西班牙小镇	8,893,930.05		10,914.07	8,883,015.98
南宁天健领航大厦	2,570,091.98		29,702.73	2,540,389.25
惠州天健阳光花园二期	30,568,507.40		2,430,278.27	28,138,229.13
苏州山棠春晓别墅	27,285,028.88		11,331,437.86	15,953,591.02
苏州清枫和苑	24,704,445.74		13,282,124.49	11,422,321.25
吴江清风和景雅苑	77,000,080.54		28,151,106.85	48,848,973.69
上海天健萃园	132,921.87			132,921.87
上海天健浦荟大楼	36,478.50			36,478.50
东莞天健阅江来	8,284,968.95		518,964.44	7,766,004.51
阳光天健城	155,533.80			155,533.80
长沙芙蓉盛世三期南区	17,328,241.70		1,213,202.26	16,115,039.44
长沙芙蓉盛世二期	1,187,158.27		46,099.66	1,141,058.61
长沙云麓府项目	13,733,387.14	9,852,312.86	13,991,132.56	9,594,567.44
天健天骄南苑	7,894,223.51		583,623.76	7,310,599.75
天健天骄北庐	62,338,126.56		19,787,349.24	42,550,777.32
深圳天健公馆	4,012,442.98			4,012,442.98
天健天骄西筑	23,894,895.60	185,490.36	19,531,914.75	4,548,471.21
深圳天健悦桂府	51,497,038.11		48,063,762.78	3,433,275.33
深圳天健悦湾府	146,261,898.78	86,601,057.50		232,862,956.28
碧海花园棚户区改造项目	6,407,059.88	15,050,783.27		21,457,843.15
成都麓湖天境	11,445,460.76	9,293,306.35		20,738,767.11
深圳天健和瑞府	18,962,990.86	43,155,652.52		62,118,643.38
深圳天健和悦府	31,704,936.35	85,204,621.91		116,909,558.26
苏州泓悦府	4,795,555.56	136,758,943.82		141,554,499.38
合计	<u>1,036,166,085.76</u>	<u>386,102,168.59</u>	<u>238,512,132.82</u>	<u>1,183,756,121.53</u>

4.开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间（合同工期）	预计总投资（万元）	年末余额	年初余额
深圳天灏华富工业园项目				4,221,892.00	4,221,892.00
西丽汽车城[注 1]	现代物流用地 30 年				2,123,493,258.37
金翠项目				22,535,183.08	34,193,818.94
黄兴路项目[注 2]				79,179,095.64	79,179,095.64

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

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

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

5.开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
南宁天健城一期	2019年12月	188,864,290.20	5,035,087.17	34,128,170.08	159,771,207.29
南宁天健城二期	2021年12月	2,115,159,218.68	2,153,840.16	410,647,829.14	1,706,665,229.70
南宁天健国际公馆	2013年5月	48,811,498.65		388,014.20	48,423,484.45
南宁天健世纪花园	2018年9月	11,867,460.96	70,673,182.69	1,052,504.25	81,488,139.40
南宁天健西班牙小镇	2013年5月	346,884,033.23	1,560,253.60	58,920,116.12	289,524,170.71
南宁天健领航大厦	2017年11月	109,026,186.52	214,547.18	29,348,165.85	79,892,567.85
南宁天健和府项目	2020年12月	925,208,399.86	5,920,923.23	189,109,824.24	742,019,498.85
广州云山府项目	2020年10月	970,386,226.61		258,793,893.35	711,592,333.26
广州天健上城阳光花园	2015年6月	7,378,290.98		2,459,430.34	4,918,860.64
广州天健汇	2018年8月		28,307,210.46	12,550,377.02	15,756,833.44
广州增城东玥台	2021年12月	741,491,617.48		106,580,124.81	634,911,492.67
上海天健浦荟大楼	2018年9月	19,101,305.32		18,656,575.58	444,729.74
上海天健萃园	2018年5月	19,607,709.13	7,967,392.37	875,467.37	26,699,634.13
惠州天健阳光花园二期	2021年12月	597,140,941.25		98,540,898.25	498,600,043.00
惠州天健阳光花园一期	2016年10月	26,205,074.32	1,920,428.27	1,758,995.02	26,366,507.57
苏州山棠春晓别墅	2021年11月	267,040,749.52		138,939,160.64	128,101,588.88
东莞天健阅江来	2021年12月	151,558,512.59		28,665,668.37	122,892,844.22
阳光天健城	2010年12月	1,244,096.12			1,244,096.12
龙岗天健花园	2005年7月	710,746.41		67,176.13	643,570.28
天健天骄南苑	2019年12月	194,182,884.59		39,445,790.77	154,737,093.82
天健天骄北庐	2020年12月	749,475,965.25	6,302,760.13	260,535,174.22	495,243,551.16
长沙芙蓉盛世二期	2018年5月	37,788,891.16	34,288,817.10	31,947,603.20	40,130,105.06
长沙芙蓉盛世三期南区	2020年12月	539,148,340.27		54,287,464.34	484,860,875.93
长沙芙蓉盛世三期北区	2019年12月	177,746,852.52		9,006,237.07	168,740,615.45
深圳天健公馆	2018年12月	68,182,687.66	10,944,903.24	9,459,624.35	69,667,966.55
苏州清风和苑	2022年11月	435,841,511.68		239,027,662.64	196,813,849.04
吴江清风和景雅苑	2022年12月	1,377,801,724.43		550,215,740.75	827,585,983.68
广州天玺花园	2022年12月	647,563,626.51	9,641,144.36	138,313,022.80	518,891,748.07
长沙云麓府	2023年10月		574,354,612.49	336,124,624.02	238,229,988.47
天健悦桂府	2023年4月		4,759,461,033.02	4,406,986,724.31	352,474,308.71
天健天骄西筑	2023年8月		927,533,512.34	756,200,662.07	171,332,850.27
<u>合计</u>		<u>10,775,418,841.90</u>	<u>6,446,279,647.81</u>	<u>8,223,032,721.30</u>	<u>8,998,665,768.41</u>

(九) 其他流动资产

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

(十) 长期应收款

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

(续):

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

(十一) 长期股权投资

1. 分类情况

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对联营企业投资	184,293,296.44		144,342,080.45	
<u>合计</u>	<u>184,293,296.44</u>		<u>144,342,080.45</u>	

2. 明细情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
联营企业				
中交天健(深圳)投资发展有限公司	66,935,804.98			43,057,227.78
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	34,851,041.15			2,027,729.81

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司	1,683,196.49			1,957,389.54	
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	9,800,946.65		9,800,000.00	752,266.39	
深圳壹创国际设计股份有限公司	28,131,011.15			-6,596,626.61	
深圳市天珂房地产开发有限公司	2,940,080.03		2,940,000.00	119.89	
深圳市高新健置业开发有限公司		1,562,500.00			
深圳市龙投文体发展有限公司		14,400,000.00		-200,274.06	
深圳市坪投文体发展有限公司		14,400,000.00		-76,224.12	
苏州市天城城市运营管理服务有限公司		4,900,000.00		504.95	
合计	<u>144,342,080.45</u>	<u>35,262,500.00</u>	<u>12,740,000.00</u>	<u>40,922,113.57</u>	

(续):

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
联营企业						
中交天健(深圳)投资发展有限公司					109,993,032.76	
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司		1,205,800.00			35,672,970.96	
扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司					3,640,586.03	
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司		753,213.04				
深圳壹创国际设计股份有限公司		945,822.26		-20,588,562.28		
深圳市天珂房地产开发有限公司					199.92	
深圳市高新健置业开发有限公司					1,562,500.00	
深圳市龙投文体发展有限公司					14,199,725.94	
深圳市坪投文体发展有限公司					14,323,775.88	
苏州市天城城市运营管理服务有限公司					4,900,504.95	
合计		<u>2,904,835.30</u>		<u>-20,588,562.28</u>	<u>184,293,296.44</u>	

（十二）其他权益工具投资

1.其他权益工具投资情况

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

2.指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司持有以上公司股权投资属于非交易性权益工具投资，因此公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

3.其他说明

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

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

（十三）其他非流动金融资产

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

(十四) 投资性房地产

1.投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	4,141,690,837.44	4,141,690,837.44
本期增加金额	307,945,925.91	307,945,925.91
1)外购	19,501,196.01	19,501,196.01
2)存货转入	288,444,729.90	288,444,729.90
本期减少金额	120,454,783.85	120,454,783.85
1)转入存货	120,454,783.85	120,454,783.85
期末数	4,329,181,979.50	4,329,181,979.50
累计折旧和累计摊销		
期初数	976,969,546.26	976,969,546.26
本期增加金额	127,886,568.83	127,886,568.83
1)计提或摊销	127,886,568.83	127,886,568.83
本期减少金额	18,512,055.38	18,512,055.38
1)转入存货	18,512,055.38	18,512,055.38
期末数	1,086,344,059.71	1,086,344,059.71
减值准备		
期初数	42,261,701.88	42,261,701.88
本期增加金额	35,758,099.40	35,758,099.40
1)计提	35,758,099.40	35,758,099.40
本期减少金额	25,306,689.95	25,306,689.95
1)处置		
2)转入存货	25,306,689.95	25,306,689.95
期末数	52,713,111.33	52,713,111.33
<u>期末账面价值</u>	<u>3,190,124,808.46</u>	<u>3,190,124,808.46</u>
<u>期初账面价值</u>	<u>3,122,459,589.30</u>	<u>3,122,459,589.30</u>

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

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
南宁天健城一期（出租部分）	84,700,941.36	暂时出租、卖出后办理
南宁天健和府商铺（出租部分）	122,290,557.42	暂时出租、卖出后办理
深圳车库	263,581,579.50	深圳车库无产权证
广州云山府	37,672,413.83	暂时出租、卖出后办理
合计	508,245,492.11	

(十五) 固定资产

1. 项目列示

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

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
账面原值					
期初数	260,999,238.59	564,932,117.89	143,150,011.97	189,509,801.13	1,158,591,169.58
本期增加金额	10,112,370.19	53,762,794.62	34,052,542.86	34,546,023.27	132,473,730.94
1) 购置		37,586,589.04	11,647,346.46	25,866,680.75	75,100,616.25
2) 企业合并增加		16,176,205.58	22,405,196.40	8,679,342.52	47,260,744.50
3) 存货转入	10,112,370.19				10,112,370.19
本期减少金额	28,776,272.81	110,670,899.58	5,353,451.71	5,200,244.02	150,000,868.12
1) 处置或报废		110,670,899.58	5,353,451.71	5,200,244.02	121,224,595.31
2) 转至投资性房地产					
3) 转至存货	28,776,272.81				28,776,272.81
期末数	242,335,335.97	508,024,012.93	171,849,103.12	218,855,580.38	1,141,064,032.40
累计折旧					
期初数	68,218,911.08	337,563,091.53	111,170,200.87	153,668,135.64	670,620,339.12
本期增加金额	21,475,014.68	67,686,110.62	37,023,956.92	32,819,645.11	159,004,727.33
1) 计提	21,475,014.68	53,406,826.45	19,290,418.90	25,357,064.84	119,529,324.87
2) 企业合并增加		14,279,284.17	17,733,538.02	7,462,580.27	39,475,402.46
3) 其他					0.00
本期减少金额	2,637,215.70	105,295,526.41	4,174,092.31	4,082,758.37	116,189,592.79

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
1) 处置或报废		105,295,526.41	4,174,092.31	4,082,758.37	113,552,377.09
2) 转至投资性 房地产					
3) 转至存货	2,637,215.70				2,637,215.70
期末数	87,056,710.06	299,953,675.74	144,020,065.48	182,405,022.38	713,435,473.66
账面价值					
期末账面价值	<u>155,278,625.91</u>	<u>208,070,337.19</u>	<u>27,829,037.64</u>	<u>36,450,558.00</u>	<u>427,628,558.74</u>
期初账面价值	<u>192,780,327.51</u>	<u>227,369,026.36</u>	<u>31,979,811.10</u>	<u>35,841,665.49</u>	<u>487,970,830.46</u>

(十六) 在建工程

1. 项目列示

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

(十七) 使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋建筑物及其他	合计
账面原值		
期初数	200,978,456.28	200,978,456.28
本期增加金额	90,630,229.20	90,630,229.20
1) 租入	90,630,229.20	90,630,229.20
本期减少金额	62,118,429.02	62,118,429.02
1) 处置	62,118,429.02	62,118,429.02
期末数	229,490,256.46	229,490,256.46
累计折旧		
期初数	81,129,943.20	81,129,943.20
本期增加金额	82,352,986.62	82,352,986.62
1) 计提	82,352,986.62	82,352,986.62
本期减少金额	56,736,891.15	56,736,891.15
1) 处置	56,736,891.15	56,736,891.15
期末数	106,746,038.67	106,746,038.67
减值准备		
期初数		
本期增加金额		

项目	房屋建筑物及其他	合计
1)计提		
本期减少金额		
1)处置		
期末数		
账面价值		
<u>期末账面价值</u>	<u>122,744,217.79</u>	<u>122,744,217.79</u>
<u>期初账面价值</u>	<u>119,848,513.08</u>	<u>119,848,513.08</u>

(十八) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	办公软件	资质	特许经营权	合计
账面原值					
期初数	26,929,650.00	51,033,948.19	314,906,919.62	1,274,094,548.27	1,666,965,066.08
本期增加金额		11,981,205.78	68,181,726.59		80,162,932.37
1)购置		5,804,931.00			5,804,931.00
2)收购			58,850,000.00		58,850,000.00
3)企业合并增加		6,176,274.78	9,331,726.59		15,508,001.37
本期减少金额			88,000,000.00	37,222,594.34	125,222,594.34
1)处置			88,000,000.00		88,000,000.00
2)其他减少				37,222,594.34	37,222,594.34
期末数	26,929,650.00	63,015,153.97	295,088,646.21	1,236,871,953.93	1,621,905,404.11
累计摊销					
期初数	15,013,235.54	31,097,243.59	33,712,455.72		79,822,934.85
本期增加金额	1,880,067.24	10,584,881.40	30,161,435.78	82,639,498.08	125,265,882.50
1)计提	1,880,067.24	8,100,296.96	26,078,805.29	82,639,498.08	118,698,667.57
2)企业合并增加		2,484,584.44	4,082,630.49		6,567,214.93
本期减少金额			8,833,333.33		8,833,333.33
1)处置			8,833,333.33		8,833,333.33
期末数	16,893,302.78	41,682,124.99	55,040,558.17	82,639,498.08	196,255,484.02
账面价值					
<u>期末账面价值</u>	<u>10,036,347.22</u>	<u>21,333,028.98</u>	<u>240,048,088.04</u>	<u>1,154,232,455.85</u>	<u>1,425,649,920.09</u>
<u>期初账面价值</u>	<u>11,916,414.46</u>	<u>19,936,704.60</u>	<u>281,194,463.90</u>	<u>1,274,094,548.27</u>	<u>1,587,142,131.23</u>

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

2.其他说明

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

（十九）商誉

1.商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	期末余额
湖南天健城市服务有限公司（原湖南天健众源物业管理有限公司）	16,056,363.60			16,056,363.60
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	433,628.50			433,628.50
深圳市光明建工第三建设工程有限公司	1,045,271.18			1,045,271.18
深圳市光明建工设计有限公司（原深圳市坤禾设计工程有限公司）	1,915,287.46			1,915,287.46
深圳市美加达公路工程有限公司		31,359,047.56		31,359,047.56
合计	19,450,550.74	31,359,047.56		50,809,598.30

本期新增商誉形成的说明：

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

2.商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

3.可回收金额的具体确定方法

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

(二十) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费及其他	172,914,342.78	77,662,829.39	54,255,077.93		196,322,094.24
<u>合计</u>	<u>172,914,342.78</u>	<u>77,662,829.39</u>	<u>54,255,077.93</u>		<u>196,322,094.24</u>

(二十一) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,843,926,103.70	406,657,163.98	1,638,763,620.24	371,709,012.93
内部交易未实现利润	2,079,408,707.84	519,852,176.96	2,754,018,536.35	688,504,634.09
可抵扣亏损	508,950,231.36	126,821,044.77	273,230,797.29	68,307,699.33
预提土地增值税	486,613,242.62	113,033,143.27	460,981,014.21	106,625,086.17
毛利率差异调整	1,598,404,053.92	399,601,013.47	1,294,697,063.76	323,674,265.94
预提成本	952,832,887.23	190,255,198.31	1,068,989,548.09	220,812,270.53
其他权益工具投资公允价值变动	62,637,550.52	15,659,387.63	62,637,550.52	15,659,387.63
租赁负债	356,924,332.18	82,975,701.73	395,660,416.38	92,917,511.52
<u>合计</u>	<u>7,889,697,109.37</u>	<u>1,854,854,830.12</u>	<u>7,948,978,546.84</u>	<u>1,888,209,868.14</u>

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	201,758,855.35	40,216,031.06	284,638,526.36	56,157,315.97
其他权益工具投资公允价值变动	536,720,222.00	80,508,033.30	382,902,673.47	57,435,401.02
使用权资产	147,984,066.92	31,572,300.40	146,246,122.81	31,540,293.57
应收融资租赁款	208,717,585.61	52,179,396.40	246,776,633.99	61,694,158.50
预缴税费	80,566,069.60	20,141,517.40		
PPP项目融资成分利息收入	9,392,727.01	2,348,181.75		
<u>合计</u>	<u>1,185,139,526.49</u>	<u>226,965,460.31</u>	<u>1,060,563,956.63</u>	<u>206,827,169.06</u>

3. 未确认递延所得税资产明细

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

4.未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
土地使用权	2,125,131,237.04		2,125,131,237.04			
往来资金拆借[注 1]	514,160,419.52		514,160,419.52			
合计	<u>2,639,291,656.56</u>		<u>2,639,291,656.56</u>			

[注 1]期末往来资金拆借明细

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

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

(二十三) 所有权或使用权受限资产

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

项目	期末账面价值	受限原因
存货	238,581,250.41	抵押给银行
<u>合计</u>	<u>2,967,685,355.03</u>	

(二十四) 短期借款

1.短期借款分类

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

(二十五) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	916,973,378.36	916,978,782.68
<u>合计</u>	<u>916,973,378.36</u>	<u>916,978,782.68</u>

(二十六) 应付账款

1.应付账款列示

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

2.账龄超过1年且年末账面余额大于人民币5000万元的重要应付账款

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

(二十七) 预收款项

1.预收款项列示

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

(二十八) 合同负债

1. 合同负债情况

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

2. 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	累计结转比例 (%) [注]
天健天骄北庐	320,435,718.60	448,518,114.68	已竣工	79.47
天健天骄西筑	96,728,053.21	429,779,090.83	已竣工	81.11
天健天骄南苑	594,496.33	2,429,358.72	已竣工	94.46
东莞天健阅江来	6,274,311.93	6,535,779.82	已竣工	93.71
阳光天健城		2,307,205.47	已竣工	99.50
深圳天健公馆	5,006,218.09	3,942,496.68	已竣工	90.88
苏州山棠春晓	3,289,488.99	27,086,207.34	已竣工	92.99
苏州清枫和苑	319,948.93	22,132,074.31	已竣工	85.88
吴江清风和景雅苑	4,733,463.18	24,777,951.26	已竣工	54.18
长沙芙蓉盛世二期	425,730.34	14,501,435.17	已竣工	99.10
长沙芙蓉盛世三期	16,617,014.89	4,662,711.21	已竣工	67.41
南宁天健国际公馆	19,047.62	19,047.62	已竣工	99.68
南宁天健世纪花园		302,311.43	已竣工	98.12
南宁天健西班牙小镇	1,441,904.76	1,470,180.27	已竣工	83.96
南宁天健领航大厦	19,047.62	19,047.62	已竣工	89.75
南宁天健城一期	7,468,609.72	7,234,005.37	已竣工	92.50
南宁天健城二期	51,511,059.60	43,511,853.05	已竣工	44.17
南宁天健和府项目	26,893,086.50	35,252,155.25	已竣工	59.82
广州天健汇	17,320.18	63,191.74	已竣工	99.67
广州天健上城阳光花园		2,889,908.26	已竣工	100.00
广州云山府项目	1,422,018.35	34,647,846.79	已竣工	72.59
广州天玺花园	6,745,079.82	16,420,906.42	已竣工	75.45
惠州天健阳光花园一期	22,857.14	593,725.71	已竣工	99.13
惠州天健阳光花园二期	35,311,902.47	51,245,471.20	已竣工	64.91

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	累计结转比例(%) [注]
广州增城东玥台	1,614,678.90	2,799,683.49	已竣工	30.61
天健悦桂府		5,076,187,177.06	已竣工	92.62
天健悦湾府	6,387,470,689.91	1,813,398,220.18	预计 2025 年 10 月竣工 (合同工期)	
长沙云麓府项目	41,058,389.90	80,636,377.98	已竣工	59.35
成都麓湖天境	1,583,127,691.74	82,065,101.82	预计 2025 年 6 月竣工	
天健和瑞府	1,496,380,011.01		预计 2025 年 12 月竣工	
天健和悦府	308,294,100.00		预计 2025 年 12 月竣工	
泓悦府	250,203,323.51		预计 2026 年 10 月竣工	
合计	<u>10,653,445,263.24</u>	<u>8,235,428,636.75</u>		

[注]累计结转比例=移交业主面积/可结转总面积

(二十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	791,361,045.66	2,410,706,011.78	2,491,175,091.78	710,891,965.66
二、离职后福利中-设定提存计划负债	56,344,074.44	198,346,554.92	184,560,658.61	70,129,970.75
三、辞退福利	1,740,382.54	25,146,840.65	18,632,478.21	8,254,744.98
合计	<u>849,445,502.64</u>	<u>2,634,199,407.35</u>	<u>2,694,368,228.60</u>	<u>789,276,681.39</u>

2. 短期薪酬列示

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

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	5,908,052.30	164,239,171.90	156,432,585.89	13,714,638.31
2. 失业保险费	161,199.56	2,917,845.15	2,933,566.14	145,478.57

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3.企业年金缴费	50,274,822.58	31,189,537.87	25,194,506.58	56,269,853.87
<u>合计</u>	<u>56,344,074.44</u>	<u>198,346,554.92</u>	<u>184,560,658.61</u>	<u>70,129,970.75</u>

(三十) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	331,711,858.14	337,620,504.42
2. 增值税	255,691,061.43	192,938,326.16
3. 土地增值税	445,210,649.31	515,092,018.28
4. 土地使用税	8,525,289.14	8,829,502.73
5. 房产税	4,387,741.04	12,019,825.50
6. 城市维护建设税	22,359,148.84	15,092,275.14
7. 教育费附加	11,565,763.16	8,724,703.72
8.地方教育费附加	4,363,003.61	1,911,627.81
9. 代扣代缴个人所得税	13,699,463.95	14,729,867.03
10. 其他	12,601,724.06	9,157,265.71
<u>合计</u>	<u>1,110,115,702.68</u>	<u>1,116,115,916.50</u>

(三十一) 其他应付款

1.总表情况

(1) 分类列示

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

2.应付股利

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

3.其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金保证金	560,800,012.40	574,291,017.92

款项性质	期末余额	期初余额
往来及其他	1,287,347,394.20	1,277,397,600.77
合计	<u>1,848,147,406.60</u>	<u>1,851,688,618.69</u>

(2) 账龄超过1年且年末账面余额大于人民币5000万元的重要其他应付款

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

(三十二) 一年内到期的非流动负债

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

(三十三) 其他流动负债

1.其他流动负债情况

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

2.短期应付债券的增减变动

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

(续):

本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
	13,401,250.00		1,523,518,750.00		否
	5,498,472.22		1,106,430,416.66		否
1,100,000,000.00	20,773,770.49		1,120,773,770.49		否
1,500,000,000.00	21,935,000.00			1,521,935,000.00	否
1,100,000,000.00	4,534,444.44			1,104,534,444.44	否

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
<u>3,700,000,000.00</u>	<u>66,142,937.15</u>		<u>3,750,722,937.15</u>	<u>2,626,469,444.44</u>	

(三十四) 长期借款

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

(三十五) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,030,100,000.00	1,029,600,000.00
债权融资	460,600,000.00	470,000,000.00
<u>合计</u>	<u>1,490,700,000.00</u>	<u>1,499,600,000.00</u>

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

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

(续):

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

(三十六) 租赁负债

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

项目	期末余额	期初余额
<u>合计</u>	<u>269,385,197.87</u>	<u>332,754,449.88</u>

(三十七) 长期应付款

1. 项目列示

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

2. 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

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

(三十八) 预计负债

1. 分类列示

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

(三十九) 递延收益

1. 递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,476,240.41	41,000,000.00	2,925,003.18	43,551,237.23	与资产相关政府补助尚未结转收益
<u>合计</u>	<u>5,476,240.41</u>	<u>41,000,000.00</u>	<u>2,925,003.18</u>	<u>43,551,237.23</u>	

2. 涉及政府补助的项目:

项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用	2,482,414.50		1,654,942.80	827,471.70	与资产相关
海水海砂专项资金支出	2,043,493.95		1,211,741.95	831,752.00	与资产相关
多源建筑废弃物智能精细化分拣关键技术研发	950,331.96	1,000,000.00	58,318.43	1,892,013.53	与资产相关
2023年保障性安居工程中央基建投资预算专项资金		40,000,000.00		40,000,000.00	与资产相关

项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
合计	5,476,240.41	41,000,000.00	2,925,003.18	43,551,237.23	

(四十) 股本

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

(四十一) 其他权益工具

1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

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

(续):

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

2. 期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具主要条款说明

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

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

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

3. 期末发行在外的被划分为权益工具的优先股、永续债等金融工具变动情况

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

发行在外的金	期初		本期增加	
<u>合计</u>	<u>32,000,000.00</u>	<u>3,196,933,962.26</u>	<u>7,000,000.00</u>	<u>699,339,622.64</u>

(续):

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

4. 归属于权益工具持有者的相关信息

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

(四十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(或股本溢价)	1,554,847,814.56		1,650,943.40	1,553,196,871.16
其他资本公积	8,103,339.25			8,103,339.25
<u>合计</u>	<u>1,562,951,153.81</u>		<u>1,650,943.40</u>	<u>1,561,300,210.41</u>

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

(四十三) 其他综合收益

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

(四十四) 盈余公积

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

注：期初、期末法定盈余公积余额已达到实收资本的 50%，故停止计提。

(四十五) 未分配利润

1. 明细情况

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

2. 其他说明

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

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

(四十六) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

(1) 明细情况

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

与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

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

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

详见附注十六、其他重要事项（一）分部信息。

(3) 履约义务

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

(4) 分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

截至2023年12月31日，公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。公司预计在未来1-3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品

或服务控制权时点，确认销售收入的实现。本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为10,653,445,263.24元，其中:6,687,691,327.35元预计将于2024年度确认收入。

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

(6) 其他说明

2023 年度房地产销售收入前五名的项目情况

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

(四十七) 税金及附加

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

(四十八) 销售费用

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

(四十九) 管理费用

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

(五十) 研发费用

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

(五十一) 财务费用

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

(五十二) 其他收益

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

项目	本期发生额	上期发生额
增值税加计扣除	3,721,630.59	4,292,800.31
小规模纳税人免征增值税	378,231.21	1,030,604.24
合计	<u>24,314,074.27</u>	<u>24,282,891.64</u>

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注十(二)之说明。

(五十三) 投资收益

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

(五十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		4,569,033.98
其中：指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益		4,569,033.98
合计		<u>4,569,033.98</u>

(五十五) 信用减值损失

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

(五十六) 资产减值损失

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

(五十七) 资产处置收益

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

(五十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	12,757,748.93	8,991,248.06	12,757,748.93
政府补助		633,950.79	
拆迁签约奖励金	88,490,000.00		88,490,000.00
非流动资产毁损报废利得	282,151.66	543,723.41	282,151.66
其他	9,120,932.96	2,758,197.24	9,120,932.96
<u>合计</u>	<u>110,650,833.55</u>	<u>12,927,119.50</u>	<u>110,650,833.55</u>

(五十九) 营业外支出

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

(六十) 所得税费用

1. 所得税费用表

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

2. 会计利润与所得税费调整过程

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

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

(六十一) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(四十三)其他综合收益”。

(六十二) 现金流量表项目注释

1.收到的其他与经营活动有关的现金

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

2.支付的其他与经营活动有关的现金

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

3.支付其他与投资活动有关的现金

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

4.收到的其他与筹资活动有关的现金

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

5.支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿还永续债	700,000,000.00	

项目	本期发生额	上期发生额
租赁付款金额	93,823,547.95	84,906,961.57
归还少数股东借款	30,000,000.00	
合计	<u>823,823,547.95</u>	<u>84,906,961.57</u>

5.筹资活动产生的各项负债变动情况

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

(六十三) 现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

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

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,934,341.03	
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,853,250,880.12	-4,410,436,324.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,770,436,556.45	-3,994,848,934.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	577,342,908.55	2,792,769,044.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,097,226,462.46	-1,454,597,306.94
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73
减：现金的期初余额	9,097,285,088.73	7,811,060,111.62
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,549,260,380.10	1,286,224,977.11

2.本期支付的取得子公司的现金净额

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

3.现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73
其中：库存现金	85,335.61	140,408.11

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	10,646,460,133.22	9,097,144,680.62
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	10,646,545,468.83	9,097,285,088.73
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	3,171,768,735.32	2,075,720,085.49

(六十四) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：港币	454.07	0.90622	411.49

(六十五) 租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注六(十七)；

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

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

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

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

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

(5) 租赁活动的性质

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

2. 公司作为出租人

(1) 经营租赁

1) 租赁收入

项目	本期发生额
租赁收入	399,900,539.29

其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入

2) 经营租赁资产

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

3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

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

七、研发支出

(一) 按费用性质列示

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

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

八、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

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

注：2023年8月16日，公司及控股子公司深圳市天健地产集团有限公司（简称“天健地产集团”）与严定刚、前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）（简称“前海添富”）、前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）（简称“前海壹汇”）签署《<协议书>》。协议约定严定刚、前海添富、前海壹汇将其享有的深圳壹创国际设计股份有限公司（简称“壹创国际”）不低于32.78%股东大会投票表决权不可撤销地、无条件委托给天健地产集团。该表决权的授予不具有前提条件，表决权委托无期限。2023年12月31日，天健地产集团拥有壹创国际51%的股东大会投票表决权，成为壹创国际的控股股东。

2. 合并成本及商誉

（1）明细情况

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

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

2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

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

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

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

1. 被购买方于购买日可辨认资产和负债

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

(二) 处置子公司

1. 本期丧失子公司控制权的交易或事项

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

(续):

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

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围减少

公司名称	股权取得方式	股权处置时点
广东宸川建设有限公司	注销	2023-2-20
深圳市路路安公路桥隧养护有限公司	注销	2023-11-10
深圳市天睿实业发展有限公司	注销	2023-9-18
广西贺州市天健锦上物业服务有限公司	注销	2023-12-18

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市政集团有限公司	深圳	深圳	市政工程施工, 物业租赁等	100		100	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健地产集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发、销售	100		100	通过设立或投资等方式取得
深圳市特区建工能源建设集团有限公司	深圳	深圳	市政道路、水电设备安装等	55.00		55.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健工程技术有限公司	深圳	深圳	施工材料的实验检测等	100		100	通过设立或投资等方式取得

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市天健置业有限公司	深圳	深圳	房地产交易、租售代理、咨询等	100		100	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健投资发展有限公司	深圳	深圳	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	100		100	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健城市服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100		100	通过设立或投资等方式取得
深圳市粤通建设工程有限公司	深圳	深圳	市政工程施工, 物业租赁等	100		100	非同一控制下企业合并取得的子公司
中国广东国际合作 (集团) 深圳公司	深圳	深圳	按粤经贸进字 (1998) 第 317 号项目	100		100	通过设立或投资等方式取得
广东海外建设发展有限公司	香港	香港	境外建筑工程承包、施工	60.00		60.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健城市更新有限公司	深圳	深圳	物业租赁、物业管理等	100		100	通过设立或投资等方式取得
深圳市光明天健文体发展有限公司	深圳	深圳	工程管理服务、文化场馆管理服务等	74.00		74.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市光明建工集团有限公司	深圳	深圳	工程技术服务、规划设计管理等	51.00		51.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市特区铁工建设集团有限公司	深圳	深圳	城市轨道交通工程建筑规划涉及等	51.00		51.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健建工有限公司	深圳	深圳	各类工程建设	100		100	非同一控制下企业合并取得的子公司

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

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

一、联营企业

1. 中交天健 (深圳) 投资发展有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	45.00		权益法核算
-----------------------	----	----	--------	-------	--	-------

2. 重要联营企业的主要财务信息

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

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

3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

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

十、政府补助

（一）涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用	2,482,414.50			1,654,942.80		827,471.70	与资产相关

财务报表项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期转入 其他收益	本期其他 变动	期末余额	与资产/ 收益相关
海水海砂专项资金支出	2,043,493.95			1,211,741.95		831,752.00	与资产相关
多源建筑废弃物智能 精细化分拣关键技术 研发	950,331.96	1,000,000.00		58,318.43		1,892,013.53	与资产相关
2023 年保障性安居工 程中央基建投资预算 专项资金		40,000,000.00				40,000,000.00	与资产相关
合计	5,476,240.41	41,000,000.00		2,925,003.18		43,551,237.23	

(二) 计入当期损益的政府补助

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

十一、与金融工具相关的风险

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

并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

(一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1.信用风险管理实务

(1)信用风险的评价方法

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

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

- 1)定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2)定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2)违约和已发生信用减值资产的定义

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

- 1)债务人发生重大财务困难；
- 2)债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3)债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4)债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2.预期信用损失的计量

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

3.金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注六(四)、六(五)、六(七)

之说明。

4.信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1)货币资金

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

(2)应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2023年12月31日，本公司应收账款及合同资产的25.11%源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二)流动性风险

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

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

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

项目			期末余额		
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
合计	<u>40,731,679,773.33</u>	<u>40,854,092,978.32</u>	<u>31,261,975,549.53</u>	<u>6,571,784,854.13</u>	<u>3,020,332,574.66</u>

(续):

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

(三)市场风险

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

1.利率风险

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

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

2.外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如

果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产情况详见本财务报表附注六(六十四)之说明。

十二、公允价值的披露

(一)以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
持续的公允价值计量				
1.交易性金融资产和其他非流动金融资产			10,838,772.37	10,838,772.37
其他非流动金融资产				
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			10,838,772.37	10,838,772.37
权益工具投资			10,838,772.37	10,838,772.37
其他				
2.其他权益工具投资	831,044,583.87		30,900,000.00	861,944,583.87
持续以公允价值计量的资产总额	831,044,583.87		41,738,772.37	872,783,356.24

(二)持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

十三、关联方关系及其交易

(一) 关联方情况

1.本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
深圳市特区建工集团有限公司	深圳	市政公用工程、建筑工程的规划咨询；建筑工程设备、新型材料、构件的研发、销售；地下空间投资开发和建设；物业管理；投资兴办实业。	人民币 50 亿元	23.47	23.47

2.本公司的子公司情况详见本财务报表附注九(一)之说明。

3.本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注九(二)之说明。

4.本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市特区建工科工集团有限公司	受同一控制
深圳市建安（集团）股份有限公司	受同一控制
深圳市特区建工钢构有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	受同一控制
深圳市特区建工固废资源化有限公司	受同一控制
深圳市路桥建设集团有限公司	受同一控制
深圳市建安劳务有限公司	受同一控制
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	受同一控制
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	受同一控制
深圳市特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	受同一控制
深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	受同一控制
深圳市建设（集团）有限公司	受同一控制
特区建工钢构（广东）有限公司	受同一控制
深圳市特区建工集团有限公司	受同一控制
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	受同一控制
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	受同一控制
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	受同一控制
深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工检测中心有限公司	受同一控制
深圳市特区建工建设有限公司	受同一控制
深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市特区建工园林生态发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	受同一控制
深圳广田集团股份有限公司	受同一控制
深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市高新健置业开发有限公司	联营企业
葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	联营企业
中交天健（深圳）投资发展有限公司	联营企业
深圳市深超科技投资有限公司	子公司之少数股东
深圳市鹏航水环境投资有限公司	子公司之少数股东
苏州市吴江城市建设开发有限公司	子公司之少数股东
深圳市深越投资有限公司	子公司之少数股东
深圳市云启数字产业发展有限公司	子公司之少数股东

（二）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
<u>合计</u>		<u>637,506,224.64</u>	<u>566,288,056.09</u>

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市路桥建设集团有限公司	提供劳务	239,147,273.77	164,816,111.75
深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	112,139,857.19	
深圳市建安(集团)股份有限公司	提供劳务	71,762,198.02	153,623,402.29
深圳市特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	17,019,543.86	
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	提供劳务	5,195,181.38	3,182,558.37
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	提供劳务	1,865,619.83	1,692,294.61
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	提供劳务	1,826,336.40	
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	1,057,608.18	
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	提供劳务	995,378.15	
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	提供劳务	797,243.33	
深圳市建设(集团)有限公司	提供劳务	772,977.31	65,757.68
特区建工钢构(广东)有限公司	提供劳务	696,396.88	
深圳市特区建工科工集团有限公司	提供劳务	582,643.61	
深圳市特区建工集团有限公司	提供劳务	547,648.44	4,457,241.67
深圳市特区建工钢构有限公司	提供劳务	574,772.26	
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	提供劳务	425,158.85	85,267.92
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	提供劳务	325,995.79	122,641.51
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	333,155.53	
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	提供劳务	7,045.28	
葛洲坝(海口)水环境治理投资有限公司	提供劳务		12,106,865.50
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务		30,550.00
<u>合计</u>		<u>456,072,034.06</u>	<u>340,182,691.30</u>

2. 关联租赁情况

本公司作为出租方

关联方	本期发生额	上期发生额
深圳市综合交通与市政工程设计研究院有限公司	1,186,019.70	961,673.71
深圳市特区建工集团有限公司	8,605,244.71	8,508,948.60
深圳市特区建工科工集团有限公司	3,069,677.08	2,903,094.71
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	880,525.79	942,243.85
深圳市特区建工钢构有限公司	3,487,931.97	929,056.75

关联方	本期发生额	上期发生额
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	3,438,186.36	2,460,044.72
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	352,576.30	
深圳市建设(集团)有限公司	1,038,740.84	
深圳市特区建工产业空间发展有限公司	410,725.72	
<u>合计</u>	<u>22,469,628.47</u>	<u>16,705,062.34</u>

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
苏州市吴江城市建设开发有限公司	510,000,000.00	2022-10-25	2025-10-24	协议借款，年利率4.5%
苏州市吴江城市建设开发有限公司	240,000,000.00	2022-6-8	2025-6-7	协议借款，年利率4.5%
拆出				
深圳市高新健置业开发有限公司	484,062,500.00	2023-7-21	2028-7-20	协议借款，年利率4.5%
深圳市高新健置业开发有限公司	20,312,500.00	2023-12-21	2028-12-20	协议借款，年利率4.5%

4. 关键管理人员薪酬

(单位：万元)

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

5. 关联担保情况

(1) 本公司为子公司担保

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

(2) 子公司为子公司担保

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

(3) 其他关联方为本公司及子公司担保

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

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳市路桥建设集团有限公司	238,156,102.10	22,032,814.06	137,811,797.78	13,120,873.59
	葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	110,553,225.44	66,958,731.77	114,039,291.23	71,554,614.34
	深圳市建安（集团）股份有限公司	67,684,102.64	3,474,494.56	31,784,428.03	1,627,376.45
	深圳壹创国际设计股份有限公司			8,597,757.08	429,887.85
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	4,499,538.37	309,485.85	3,383,120.24	169,156.01
	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	3,238,180.50	161,909.03	2,929,715.56	146,485.78
	深圳市特区建工科工集团建设有限公司	133,606.14	6,680.31	713,228.72	35,661.44
	深圳市特区建工集团有限公司	3,043,344.62	152,167.23	603,760.80	30,188.04
	深圳市特区建工科工集团有限公司	251,427.52	12,571.38	367,033.86	6,595.85
	深圳市特区建工钢构有限公司	1,169,736.50	58,486.83	356,273.75	17,813.69
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	995,397.00	49,769.85	256,233.00	12,811.65
	深圳市建设（集团）有限公司	1,716,214.27	90,304.34	110,044.28	5,502.21
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	7,568.10	756.81	7,568.10	378.41
	深圳市大鹏新区特区建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	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	1,121,064.67	56,053.23		
	深圳市特区建工产业空间发展有限公司	4,785,543.41	239,277.17		
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	357,984.00	17,899.20		
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	149,252.23	7,462.61		
	特区建工钢构（广东）有限公司	723,418.10	36,170.91		
	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	1,993,490.65	99,674.53		

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市特区建工检测中心有限公司	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		
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	63,784.10	3,189.21		
合计		<u>477,262,841.42</u>	<u>95,598,891.94</u>	<u>300,960,252.43</u>	<u>87,157,345.31</u>
应收票据	深圳市建安（集团）股份有限公司			12,666,326.66	
合计				<u>12,666,326.66</u>	
预付款项					
	深圳市特区建工钢构有限公司	1,503,008.75		1,019,469.03	
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司			953,925.33	
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司			226,575.00	
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	527,012.63		61,320.77	
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	26,148.88			
	深圳市建安劳务有限公司	9,017,175.89			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	1,244,563.43			
合计		<u>12,317,909.58</u>		<u>2,261,290.13</u>	
其他应收款					
	深圳市深超科技投资有限公司	370,000,000.00		370,000,000.00	
	深圳市建安（集团）股份有限公司	3,068,452.86	234,748.40	2,067,321.14	103,366.06
	深圳市鹏航水环境投资有限公司	541,374.14	27,068.71	1,030,600.00	51,530.00
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	1,085,406.17	54,270.31	587,153.85	29,357.69
	中交天健（深圳）投资发展有限公司	364,606.74	18,230.34	186,355.52	9,317.78
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	108,450.66	27,112.67	108,450.66	10,845.07
	深圳市路桥建设集团有限公司			70,000.00	
	深圳市建设（集团）有限公司	79,093.00	3,954.65	50,000.00	
	深圳市特区建工集团有限公司	2,605,299.61	130,264.98	39,354.61	1,967.73
	深圳市特区建工科工集团有限公司	14,157.83	707.89	14,157.83	1,415.78
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	234,085.46	6,641.28	3,307.49	165.37
	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	138,600.00	6,930.00		
	深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	44,800.00	2,240.00		

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	16,800.00	840.00		
	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	33,600.00	1,680.00		
	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	35,000.00	1,750.00		
	深圳市特区建工产业空间发展有限公司	132,568.88	6,628.44		
	深圳市特区建工固废资源化有限公司	100,800.00	5,040.00		
	深圳市特区建工检测中心有限公司	211,543.25			
	深圳市特区建工建设有限公司	1,000,000.00			
	深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	42,000.00	2,100.00		
	深圳市特区建工钢构有限公司	5,000.00			
合计		<u>379,861,638.60</u>	<u>530,207.67</u>	<u>374,156,701.10</u>	<u>207,965.48</u>
合同资产					
	深圳市建安（集团）股份有限公司	198,603,320.41	595,809.96	237,749,465.73	713,248.40
	深圳市路桥建设集团有限公司	80,878,714.76	242,636.15	178,850,245.82	536,550.74
合计		<u>279,482,035.17</u>	<u>838,446.11</u>	<u>416,599,711.55</u>	<u>1,249,799.14</u>
其他非流动资产					
	深圳市高新健置业开发有限公司	514,160,419.52			
合计		<u>514,160,419.52</u>			

2.应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	208,942,138.82	219,182,266.59
	深圳市特区建工钢构有限公司	55,836,914.01	66,851,324.35
	深圳市建安（集团）股份有限公司	12,098,892.39	26,453,744.48
	深圳市建安劳务有限公司	1,085,010.52	21,014,266.31
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	22,196,308.76	8,325,090.62
	深圳市路桥建设集团有限公司	5,984,920.92	5,761,067.55
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司		1,515,378.09
	深圳壹创国际设计股份有限公司		1,246,760.92
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	897,059.69	862,612.70

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	53,000.00	857,250.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	996,788.51	684,252.08
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	891,940.00	533,600.00
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	1,004,327.70	2,550.00
	深圳市特区建工园林生态发展有限公司	1,042,043.47	
	深圳市特区建工固废资源化有限公司	150,967.92	
	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	2,352,551.34	
	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	50,727,473.15	
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	2,371,397.34	
	深圳广田集团股份有限公司	5,921,089.00	
合计		<u>372,552,823.54</u>	<u>353,290,163.69</u>
应付票据			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	33,538,924.04	27,389,480.90
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	638,515.00	4,124,129.64
	深圳市特区建工钢构有限公司	4,684,524.23	1,784,706.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司		1,350,057.17
	深圳市建安劳务有限公司	4,913,956.85	400,000.00
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司		90,630.00
	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	682,829.00	
合计		<u>44,458,749.12</u>	<u>35,139,003.71</u>
预收账款	深圳市建安（集团）股份有限公司	11,538.00	1,537,615.50
合计		<u>11,538.00</u>	<u>1,537,615.50</u>
合同负债			
	深圳市路桥建设集团有限公司	22,419,989.68	37,953,819.55
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	271,332.96	1,102,440.00
合计		<u>22,691,322.64</u>	<u>39,056,259.55</u>
其他应付款			
	苏州市吴江城市建设开发有限公司	750,000,000.00	780,000,000.00
	深圳市路桥建设集团有限公司	15,822,384.94	14,837,838.10
	深圳市特区建工集团有限公司	5,073,946.05	4,702,732.11
	深圳市深越投资有限公司	1,591,946.98	1,597,168.65
	深圳市建安劳务有限公司	1,291,196.32	1,403,752.52
	深圳市建安（集团）股份有限公司	123,977.49	774,269.62
	深圳市特区建工科工集团有限公司	536,517.24	742,456.33

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	714,932.90	724,792.90
	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司		514,232.00
	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	30,000.00	95,000.00
	深圳市云启数字产业发展有限公司		76,869.83
	深圳市特区建工钢构有限公司	245,966.26	59,500.00
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	2,482.61	53,010.09
	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	12,000.00	12,000.00
	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	20,000.00	10,000.00
	深圳市建设（集团）有限公司	167,183.24	
合计		<u>775,632,534.03</u>	<u>805,603,622.15</u>

十四、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

1.未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

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

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

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

暂未生效。

2.为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1)为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十三（二）关联交易之说明。

十五、资产负债表日后事项

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

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

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

十六、其他重要事项

（一）分部信息

1.确定报告分部考虑的因素

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

2.报告分部的财务信息

业务分部

项目	工程施工行业分部	房地产开发行业分部	物业租赁行业分部	棚改项目管理服务分部
营业收入	19,291,605,961.95	10,339,912,634.12	399,900,539.29	26,447,602.65
营业成本	18,095,193,091.16	7,615,528,786.24	278,717,311.85	44,825,035.63
资产总额	33,454,980,663.61	41,873,131,575.04	3,132,667,257.61	1,458,471,274.81
负债总额	29,153,309,762.30	37,715,734,470.22	2,953,457,517.84	1,089,047,496.27

（续）

项目	其他分部	合并抵消数据	合计
营业收入	1,385,530,790.21	-4,444,098,315.23	26,999,299,212.99
营业成本	1,281,062,624.49	-4,258,485,105.47	23,056,841,743.90
资产总额	27,413,206,487.35	-37,856,060,951.89	69,476,396,306.53

负债总额	17,023,280,675.62	-33,563,400,862.83	54,371,429,059.42
------	-------------------	--------------------	-------------------

（二）PPP 项目合同

1.“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目

（1）合同概括性介绍

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

（2）公司拥有的相关权利和承担的相关义务

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

2.深圳市光明区玉塘和上村两个文体中心

（1）合同概括性介绍

2021年12月深圳市光明区人民政府授权深圳市光明区文化广电旅游体育局以PPP模式实施“深圳市光明区玉塘和上村两个文体中心”项目，子公司深圳市光明天健文体发展有限公司中标该项目并作为社会资本合作方。该项目采用BOT（建设-运营-移交）的运作方式，该项目总投资估算约为102,624.01万元。

（2）公司拥有的相关权利和承担的相关义务

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

十七、母公司财务报表项目注释

（一）应收账款

1.按账龄披露

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

账龄	期末账面余额	期初账面余额
合计	<u>305,194,252.80</u>	<u>626,636,220.40</u>

2.按坏账计提方法分类披露

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

(续):

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
	期初余额				
按单项计提坏账准备	1,315,430.74	0.21	1,315,430.74	100.00	
按组合计提坏账准备	625,320,789.66	99.79	117,508,390.45	18.79	507,812,399.21
其中:按预期信用损失简化模型 计提坏账准备的应收款项	625,320,789.66	99.79	117,508,390.45	18.79	507,812,399.21
组合 1:	625,171,109.66	99.77	117,508,390.45	18.80	507,662,719.21
组合 2:					
合并范围内关联方组合:	149,680.00	0.02			149,680.00
合计	<u>626,636,220.40</u>	<u>100.00</u>	<u>118,823,821.19</u>	<u>18.96</u>	<u>507,812,399.21</u>

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
惠州淡水世纪花园	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00	预计难以收回
合计	<u>1,315,430.74</u>	<u>1,315,430.74</u>	<u>100.00</u>	

按组合计提坏账准备:

组合1计提项目：账龄分析法

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

合并范围内关联方组合

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

3.坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,315,430.74					1,315,430.74
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	117,508,390.45		67,451,120.57			50,057,269.88
合计	<u>118,823,821.19</u>		<u>67,451,120.57</u>			<u>51,372,700.62</u>

4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

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

(二) 其他应收款

1.项目列示

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

2.其他应收款

(1) 按账龄披露

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

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来及垫付款项	15,943,921,185.69	25,762,076,200.43
保证金及押金组合	187,004.54	145,411.06
<u>合计</u>	<u>15,944,108,190.23</u>	<u>25,762,221,611.49</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

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

(续):

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

按单项计提坏账准备:

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

采用组合计提坏账准备的其他应收款

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

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	2,905,617.39		18,291,191.66	21,196,809.05
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	377,420.24			377,420.24
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	<u>3,283,037.63</u>		<u>18,291,191.66</u>	<u>21,574,229.29</u>

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,235,581,316.38	13,161,000.00	4,222,420,316.38	4,201,181,316.38	13,161,000.00	4,188,020,316.38
对联营、合 营企业投资	145,666,003.72		145,666,003.72	101,786,846.13		101,786,846.13
合计	4,381,247,320.10	13,161,000.00	4,368,086,320.10	4,302,968,162.51	13,161,000.00	4,289,807,162.51

1.对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
深圳市政集团有限 公司	1,608,000,000.00			1,608,000,000.00		
深圳市天健地产集 团有限公司	630,642,910.00			630,642,910.00		
深圳市特区建工能 源建设集团有限公 司	46,131,936.52			46,131,936.52		
深圳市天健工程技 术有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
深圳市天健置业有 限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
深圳市天健商业运 营管理有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00			
深圳市天健投资发 展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳市天健城市服 务有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
深圳市粤通建设工 程有限公司	1,115,666,389.86			1,115,666,389.86		
广东海外建设发展 有限公司	13,161,000.00			13,161,000.00		13,161,000.00
深圳市天健房地产 开发有限公司	30,279,080.00			30,279,080.00		
长沙市天健房地产 开发有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
南宁市天健房地产 开发有限公司	73,500,000.00			73,500,000.00		
广州市天健兴业房 地产开发有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
深圳市天健棚改投	49,000,000.00			49,000,000.00		

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

2.对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、联营企业			
中交天健（深圳）投资发展有限公司	66,935,804.98		
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	34,851,041.15		
合计	101,786,846.13		

(续):

被投资单位名称	权益法下确认的投资损益	本期增减变动		
		其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润
一、联营企业				
中交天健（深圳）投资发展有限公司	43,057,227.78			
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	2,027,729.81			1,205,800.00
合计	45,084,957.59			1,205,800.00

(续):

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

(四) 营业收入、营业成本

1.营业收入和营业成本情况

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

(五) 研发费用

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

(六) 投资收益

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

十八、补充资料

1. 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益	19,251,655.07	
(2) 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
(3) 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,530,349.04	
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金	16,197,665.28	

非经常性损益明细	金额	说明
融负债和其他债权投资取得的投资收益		
(15) 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	745,790.11	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	90,348,722.05	
非经常性损益合计	146,074,181.55	
减：所得税影响金额	32,995,056.02	
扣除所得税影响后的非经常性损益	113,079,125.53	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	112,298,285.28	
归属于少数股东的非经常性损益	780,840.25	

2.净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.57	0.7397	0.7397
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.55	0.6796	0.6796

深圳市天健(集团)股份有限公司

二〇二四年四月十五日

