

深圳市天健(集团)股份有限公司
二〇二五年度
审计报告

致同会计师事务所(特殊普通合伙)

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具,

报告编号:京264EZFPCR



目 录

审计报告	1-6
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-121



审计报告

致同审字（2026）第 441A013936 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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求（如适用），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。



（一）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、26及附注五、46。

1、事项描述

天健集团的销售毛利主要来自于房地产开发项目收入，2025年度天健集团营业收入225.01亿元，其中实现房地产开发项目收入118.88亿元，占营业收入比重较高。

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识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对房地产开发项目的收入确认实施的主要审计程序包括：

（1）了解并评价了与房地产开发项目收入确认相关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制运行的有效性。

（2）检查天健集团房地产标准买卖合同的条款，评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的规定。

（3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房地产入伙通知单等可以证明房产交付的支持性证据，评价是否与其收入确认会计政策一致。

（4）选取临近资产负债表日前后确认收入的会计记录和房产交付或视同交付的支持性证据，评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。

（二）存货可变现净值的评估

相关信息披露详见财务报表附注三、13及附注五、7。



1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，天健集团开发成本、开发产品等（以下统称“存货”）账面价值 147.49 亿元，占资产总额的比例为 25.69%；存货按成本与可变现净值孰低计量。

管理层在评估存货可变现净值过程中，需对每个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。

由于存货是天健集团的重要资产，且估计存货的可变现净值存在固有风险，因此，我们将天健集团存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对存货可变现净值的评估实施的主要审计程序包括：

（1）了解并评价了与存货可变现净值相关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制运行的有效性。

（2）选取样本对本年末的存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形。

（3）获取存货可变现净值评估的相关资料，重新计算本年可变现净值的计算是否正确，其中：对于未完工的开发成本，将管理层估计的至完工时将要发生的成本与内部经营成本预算进行比较，分析管理层预测产品总成本的合理性；对于估计的售价，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据（周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等）进行比较；对于估计的销售费用及相关税费，将管理层估计的销售费用及相关税费与天健集团房地产相关业务板块实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。



(4) 通过抽样的方式对天健集团上一年度的可变现净值的估计与本年度实际变现价值进行比较，评价管理层存货可变现净值估计的准确性。

(5) 与天健集团管理层及其聘用的评估专家讨论，了解对可变现净值评估结果最为敏感的假设并进行分析，分析管理层采用的关键假设的恰当性；同时对评估专家的独立性、专业资质和胜任能力进行了评价。

四、其他信息

天健集团管理层对其他信息负责。其他信息包括天健集团 2025 年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

天健集团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，除非管理层计划清算天健集团、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的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）。

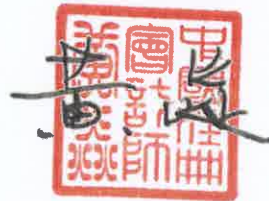
从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二六年四月十七日



合并及公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	9,378,017,144.80	5,499,393,074.29	10,063,847,972.92	6,107,343,005.80
交易性金融资产	五、2	148,653.45	-	-	-
应收票据	五、3	3,783,974.68	-	41,782,950.08	-
应收账款	五、4	3,234,798,550.12	112,194,120.12	3,341,000,648.56	194,072,685.01
应收款项融资		-	-	-	-
预付款项	五、5	395,223,657.30	397,702.69	226,724,114.32	11,428.44
其他应收款	五、6	795,858,093.11	21,805,602,657.03	611,123,489.87	20,224,997,404.24
其中：应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	58,788,715.63	-	10,764,996.97
存货	五、7	14,749,074,667.54	1,980,816,340.81	23,257,598,557.29	1,282,773,673.11
合同资产	五、8	15,203,062,903.87	25,379,484.48	13,835,712,159.13	5,995,858.94
持有待售资产		-	-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产	五、9	1,255,480,557.33	17,616,849.42	1,452,138,757.46	4,623,913.79
流动资产合计		45,015,448,202.20	29,441,400,228.84	52,829,928,649.63	27,819,817,969.33
非流动资产：					
债权投资		-	-	-	-
其他债权投资		-	-	-	-
长期应收款	五、10	183,377,558.23	-	197,817,518.33	-
长期股权投资	五、11	371,937,412.02	4,394,306,519.30	199,441,821.69	4,518,735,684.18
其他权益工具投资	五、12	924,237,111.16	-	877,358,984.18	-
其他非流动金融资产	五、13	43,638,772.37	-	43,638,772.37	-
投资性房地产	五、14	4,092,944,740.93	55,016,774.25	2,873,650,869.86	58,994,199.81
固定资产	五、15	567,858,906.44	2,591,385.34	635,740,791.15	1,827,863.05
在建工程	五、16	20,268,889.11	-	18,196,893.77	5,388,351.80
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
使用权资产	五、17	40,031,649.38	32,585,521.47	68,284,289.14	34,322,927.24
无形资产	五、18	1,206,623,757.14	3,809,361.32	1,325,013,445.55	4,693,087.31
开发支出		-	-	-	-
商誉	五、19	34,753,234.70	-	50,809,598.30	-
长期待摊费用	五、20	152,778,050.67	14,858,919.03	167,833,564.68	6,321,433.24
递延所得税资产	五、21	1,484,145,111.95	94,124,032.32	1,698,064,039.40	146,414,899.41
其他非流动资产	五、22	3,275,605,605.34	-	2,917,089,983.18	207,964.60
非流动资产合计		12,398,200,799.44	4,597,292,513.03	11,072,940,571.60	4,776,906,410.64
资产总计		57,413,649,001.64	34,038,692,741.87	63,902,869,221.23	32,596,724,379.97



合并及公司资产负债表（续）

2025年12月31日

项目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、24	912,567,342.97	-	270,700,000.00	220,000,000.00
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据	五、25	660,257,609.28	-	947,022,756.95	-
应付账款	五、26	15,769,546,231.95	404,784,598.27	16,154,766,295.98	76,572,893.37
预收款项	五、27	98,959,447.19	23,909,696.05	45,007,330.64	762,438.61
合同负债	五、28	3,342,652,694.67	1,449,348,944.30	8,874,628,028.39	1,209,094,022.34
应付职工薪酬	五、29	702,285,494.89	66,474,718.70	633,664,171.48	73,933,239.16
应交税费	五、30	900,907,561.23	79,831,542.70	965,270,132.45	51,057,010.38
其他应付款	五、31	3,336,456,747.41	14,544,079,440.29	2,473,467,030.14	12,133,222,380.36
其中：应付利息		501,209.66	-	-	-
应付股利		-	-	19,340.50	-
持有待售负债		-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	五、32	2,500,122,962.77	613,228,735.44	3,846,335,152.64	2,702,571,445.15
其他流动负债	五、33	924,636,430.95	465,505,424.34	2,534,122,075.37	1,763,079,555.56
流动负债合计		29,148,392,523.31	17,647,163,100.09	36,744,982,974.04	18,230,292,984.93
非流动负债：					
长期借款	五、34	8,702,166,114.37	1,373,300,000.00	8,721,406,627.98	993,221,582.26
应付债券	五、35	4,332,529,083.34	4,332,529,083.34	2,971,517,862.22	2,971,517,862.22
租赁负债	五、36	206,152,295.78	31,497,033.08	214,237,409.34	27,262,851.26
长期应付款	五、37	6,626,110.15	419,781.52	5,712,112.52	455,631.21
预计负债	五、38	-	-	15,650,212.10	-
递延收益	五、39	37,132,843.15	35,923,414.67	41,306,023.20	40,000,000.00
递延所得税负债	五、21	209,671,523.94	8,146,380.37	163,357,036.85	8,580,731.81
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		13,494,277,970.73	5,781,815,692.98	12,133,187,284.21	4,041,038,658.76
负债合计		42,642,670,494.04	23,428,978,793.07	48,878,170,258.25	22,271,331,643.69
股东权益：					
股本	五、40	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	五、41	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13
其中：优先股		-	-	-	-
永续债		3,197,216,981.13	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13
资本公积	五、42	1,559,533,923.38	1,595,003,390.03	1,556,260,296.90	1,595,003,390.03
减：库存股		-	-	-	-
其他综合收益	五、43	268,577,446.45	-	277,040,715.85	-
专项储备		-	-	-	-
盈余公积	五、44	934,272,717.00	934,272,717.00	934,272,717.00	934,272,717.00
未分配利润	五、45	6,699,136,721.78	3,014,675,426.64	6,756,162,329.39	2,730,354,214.12
归属于母公司股东权益合计		14,527,283,223.74	10,609,713,948.80	14,589,498,474.27	10,325,392,736.28
少数股东权益		243,695,283.86	-	435,200,488.71	-
股东权益合计		14,770,978,507.60	10,609,713,948.80	15,024,698,962.98	10,325,392,736.28
负债和股东权益总计		57,413,649,001.64	34,038,692,741.87	63,902,869,221.23	32,596,724,379.97

公司法定代表人

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并及公司利润表

2025年度

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

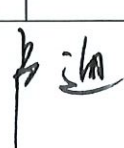
单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、46	22,501,056,669.43	2,467,557,717.66	21,357,354,258.66	105,404,848.43
减：营业成本	五、46	19,626,541,983.16	2,115,544,322.55	17,954,869,511.73	60,790,592.82
税金及附加	五、47	309,380,871.23	15,235,255.94	505,451,080.98	3,656,117.36
销售费用	五、48	265,347,907.07	10,417,095.56	274,071,204.39	20,459,486.44
管理费用	五、49	431,639,919.61	99,661,529.39	434,872,421.18	84,451,948.88
研发费用	五、50	382,037,247.83	-	500,641,329.77	189,594.32
财务费用	五、51	279,033,607.22	-26,364,074.95	163,273,331.16	-48,979,848.10
其中：利息费用		320,713,914.83	1,221,923.08	288,344,589.29	1,263,828.52
利息收入		48,800,504.81	31,073,197.29	135,529,489.11	56,835,870.70
加：其他收益	五、52	50,773,174.95	44,463,512.86	9,199,754.58	2,195,199.39
投资收益(损失以“-”号填列)	五、53	11,214,591.35	303,428,883.15	34,213,194.45	511,283,188.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		33,784.33	-	15,686,865.25	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)		-	-	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		-	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、54	-122,589.03	-	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、55	-8,277,792.41	15,750,592.91	-59,967,587.92	8,027,364.45
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、56	-924,063,392.21	-58,325.86	-526,684,996.34	17,832.32
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、57	5,068,176.60	1,444.25	5,755,100.55	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		341,667,302.56	616,649,696.48	986,690,844.77	506,360,541.38
加：营业外收入	五、58	7,013,285.29	5,375.87	17,310,191.49	12,813.43
减：营业外支出	五、59	-6,927,051.42	12,800.78	20,265,869.91	51,960.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		355,607,639.27	616,642,271.57	983,735,166.35	506,321,394.81
减：所得税费用	五、60	326,719,591.46	51,856,515.65	390,132,085.75	-41,932,684.16
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		28,888,047.81	564,785,755.92	593,603,080.60	548,254,078.97
(一) 按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		28,888,047.81	564,785,755.92	593,603,080.60	548,254,078.97
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		223,438,935.79	-	620,571,968.02	-
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-194,550,887.98	-	-26,968,887.42	-
五、其他综合收益的税后净额		-8,463,269.40	-	-2,682,454.73	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-8,463,269.40	-	-2,682,454.73	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-8,846,528.68	-	-2,349,580.11	-
1. 其他权益工具投资公允价值变动		-8,846,528.68	-	-2,349,580.11	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		383,259.28	-	-332,874.62	-
1. 外币财务报表折算差额		383,259.28	-	-332,874.62	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		20,424,778.41	564,785,755.92	590,920,625.87	548,254,078.97
归属于母公司股东的综合收益总额		214,975,666.39	-	617,889,513.29	-
归属于少数股东的综合收益总额		-194,550,887.98	-	-26,968,887.42	-
七、每股收益		-	-	-	-
(一) 基本每股收益		0.0695	-	0.2617	-
(二) 稀释每股收益		-	-	-	-

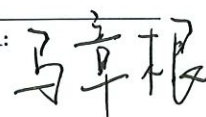
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：




合并及公司现金流量表

2025年度

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		15,937,630,758.23	912,823,659.05	21,749,266,703.83	1,504,789,924.25
收到的税费返还		251,403,783.55	-	103,347,865.25	65,865.78
收到其他与经营活动有关的现金	五、61（1）	346,555,485.53	430,209,688.90	244,242,904.03	4,902,589,978.08
经营活动现金流入小计		16,535,590,027.31	1,343,033,347.95	22,096,857,473.11	6,407,445,768.11
购买商品、接受劳务支付的现金		12,562,606,009.59	442,038,559.66	16,097,394,490.77	441,726,060.66
支付给职工以及为职工支付的现金		1,802,183,701.96	104,886,855.47	2,166,407,604.20	134,447,670.71
支付的各项税费		965,355,286.07	44,808,792.75	1,374,604,367.54	67,775,237.50
支付其他与经营活动有关的现金	五、61（2）	1,038,584,726.42	361,754,806.26	1,318,213,065.75	4,093,878,314.81
经营活动现金流出小计		16,368,729,724.04	953,489,014.14	20,956,619,528.26	4,737,827,283.68
经营活动产生的现金流量净额		166,860,303.27	389,544,333.81	1,140,237,944.85	1,669,618,484.43
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		-	-	132,653,363.01	-
取得投资收益收到的现金		11,109,715.00	254,960,345.19	18,526,329.20	485,000,923.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,952,759.46	9,321.00	294,939.66	12,417.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		20,030,600.00	20,000,000.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	五、61（3）	746,672,540.00	-	-	-
投资活动现金流入小计		779,765,614.46	274,969,666.19	151,474,631.87	485,013,340.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		53,924,689.19	1,302,507.26	145,396,995.68	623,093.43
投资支付的现金		479,033,590.81	-	222,500,000.00	135,132,095.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		350,000.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		533,308,280.00	1,302,507.26	367,896,995.68	135,755,189.10
投资活动产生的现金流量净额		246,457,334.46	273,667,158.93	-216,422,363.81	349,258,151.53
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		290,000.00	-	2,522,750,000.00	2,497,750,000.00
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		6,141,378,374.90	5,385,585,000.00	12,059,115,525.64	10,493,302,954.13
收到其他与筹资活动有关的现金	五、61（4）	8,300,000.00	-	60,000,000.00	1,568,206.65
筹资活动现金流入小计		6,149,968,374.90	5,385,585,000.00	14,641,865,525.64	12,992,621,160.78
偿还债务支付的现金		6,816,307,498.62	6,114,322,503.30	12,429,718,956.27	13,975,618,956.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		674,605,902.65	635,868,055.66	1,161,763,854.04	989,876,550.88
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五、61（5）	105,237,750.34	-	2,603,582,604.45	-
筹资活动现金流出小计		7,596,151,151.61	6,750,190,558.96	16,195,065,414.76	14,965,495,507.15
筹资活动产生的现金流量净额		-1,446,182,776.71	-1,364,605,558.96	-1,553,199,889.12	-1,972,874,346.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额					
加：期初现金及现金等价物余额		10,017,161,160.75	6,101,498,556.30	10,646,545,468.83	6,055,496,266.71
六、期末现金及现金等价物余额					
		8,984,296,021.77	5,400,104,490.08	10,017,161,160.75	6,101,498,556.30

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：




合并股东（或所有者）权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	本期金额													
	归属于母公司股东权益					少数股东权益								
	股本	优先股	永续债	其他权益工具	其他	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	少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
一、上年年末余额	1,868,545,434.00	-	3,197,216,981.13	-	-	1,556,260,296.90	-	277,040,715.85	-	934,272,717.00	-	6,756,162,329.39	435,200,488.71	15,024,698,962.98
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,868,545,434.00	-	3,197,216,981.13	-	-	1,556,260,296.90	-	277,040,715.85	-	934,272,717.00	-	6,756,162,329.39	435,200,488.71	15,024,698,962.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	3,273,626.48	-	-8,463,269.40	-	-	-	-57,025,607.61	-191,505,204.85	-253,720,455.38
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-8,463,269.40	-	-	-	223,438,935.79	-194,550,887.98	20,424,778.41
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	3,273,626.48	-	-8,463,269.40	-	-	-	-	5,026,373.55	8,300,000.03
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	3,273,626.48	-	-8,463,269.40	-	-	-	-	5,026,373.55	8,300,000.03
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-280,464,543.40	-1,980,690.42	-282,445,233.82
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-280,464,543.40	-1,980,690.42	-282,445,233.82
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,868,545,434.00	-	3,197,216,981.13	-	-	1,559,533,923.38	-	268,577,446.45	-	934,272,717.00	-	6,699,136,721.78	243,695,283.86	14,770,978,507.60

公司法定代表人：郭明

主管会计工作的公司负责人：李迪

公司会计机构负责人：马章林



合并股东（或所有者）权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	上期金额											
	归属于母公司股东权益											
	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	少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,868,545,434.00	-	3,197,924,528.30	-	1,561,300,210.41	-	279,723,170.58	934,272,717.00	-	6,734,336,719.87	528,864,466.95	15,104,967,247.11
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	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	528,864,466.95	15,104,967,247.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-707,547.17	-	-5,039,913.51	-	-2,682,454.73	-	-	21,825,609.52	-93,663,978.24	-80,268,294.13
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-2,682,454.73	-	-	620,571,968.02	-26,968,887.42	590,920,625.87
（二）股东投入和减少资本	-	-	-707,547.17	-	-5,039,913.51	-	-	-	-	-	-61,635,684.28	-67,383,144.96
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000,000.00	25,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	2,497,877,358.49	-	-	-	-	-	-	-	-	2,497,877,358.49
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-2,498,564,905.66	-	-5,039,913.51	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-598,746,358.50	-86,635,684.28	-2,590,260,503.45
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5,059,406.54	-603,805,765.04
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-467,136,358.50	-5,059,406.54	-472,195,765.04
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-131,610,000.00	-	-131,610,000.00
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,868,545,434.00	-	3,197,216,981.13	-	1,556,260,296.90	-	277,040,715.85	934,272,717.00	-	6,756,162,329.39	436,200,488.71	15,024,698,962.98

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



公司股东（或所有者）权益变动表

2025年度

单位：人民币元

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司



天健(集团)股份有限公司

项目

本期金额

股本

优先股

永续债

其他

资本公积

减：库存股

其他综合收益

专项储备

盈余公积

未分配利润

股东权益合计

一、上年年末余额

1,868,545,434.00

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

三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）

(一) 综合收益总额

-

(二) 股东投入和减少资本

-

1. 股东投入的普通股

-

2. 其他权益工具持有者投入资本

-

3. 股份支付计入股东权益的金额

-

4. 其他

-

(三) 利润分配

-

1. 提取盈余公积

-

2. 对股东的分配

-

3. 其他

-

(四) 股东权益内部结转

-

1. 资本公积转增股本

-

2. 盈余公积转增股本

-

3. 弥补亏损

-

4. 其他综合收益结转留存收益

-

5. 其他

-

(五) 专项储备

-

1. 本期提取

-

2. 本期使用

-

(六) 其他

-

四、本年年末余额

1,868,545,434.00

3,197,216,981.13

1,595,003,390.03

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

公司股东（或所有者）权益变动表

2025年度

单位：人民币元

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

项目	上期金额						股东权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	专项储备		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,868,545,434.00	-	3,197,924,528.30	-	1,596,418,484.37	-	934,272,717.00	2,780,846,493.65	10,378,007,657.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-707,547.17	-	-1,415,094.34	-	-	-50,492,279.53	-52,614,921.04
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	548,254,078.97	548,254,078.97
（二）股东投入和减少资本	-	-	-707,547.17	-	-1,415,094.34	-	-	-	-2,122,641.51
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	2,497,877,358.49	-	-	-	-	-	2,497,877,358.49
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-2,498,584,905.66	-	-1,415,094.34	-	-	-	-2,500,000,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-598,746,368.50	-598,746,368.50
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-467,136,368.50	-467,136,368.50
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-131,610,000.00	-131,610,000.00
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,868,545,434.00	-	3,197,216,981.13	-	1,595,003,390.03	-	934,272,717.00	2,730,354,214.12	10,325,392,736.28

公司法定代表人：郑伟

主管会计工作的负责人：李迪

公司会计机构负责人：马章根



财务报表附注

一、公司基本情况

深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经深圳市人民政府批准，由深圳市建设（集团）公司作为主发起人发起设立，于 1993 年 12 月 6 日在深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 91440300192251874W 的营业执照，注册资本 1,868,545,434.00 元，股份总数 1,868,545,434 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 114,000 股，无限售条件的流通股份 A 股 1,868,431,434 股。公司股票已分别于 1999 年 7 月 21 日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注七、在其他主体中的权益。

注册地：深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼。

总部地址：深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第四十五次会议于 2026 年 4 月 17 日批准。

二、财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、16、附注三、19、和附注三、26。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。



2、会计期间

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

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），



资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

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

（2）合并财务报表的编制方法



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

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

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

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

（3）购买子公司少数股东股权

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

（4）丧失子公司控制权的处理

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

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

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。



本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。



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

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

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

11、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

以摊余成本计量的金融资产



本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

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



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

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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



④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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



计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

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

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

应收票据、应收账款和合同资产

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

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1: 银行承兑汇票
- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

B、应收账款

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



C、合同资产

- 合同资产组合 1: 工程款组合
- 合同资产组合 2: 质保金组合

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算。

其他应收款

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

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

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；



- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。



（6）金融资产转移

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

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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；第二层次



输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

13、存货

（1）存货的分类

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

房地产开发存货

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

建筑施工形成的存货

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

（2）发出存货的计价方法

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

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

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

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

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



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

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

14、长期股权投资

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

（1）初始投资成本确定

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位



各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。



重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、21。

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

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固



定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50	5.00	4.75-1.90
机器设备	5-10	5.00	19.00-9.50
运输设备	5	5.00	19
电子设备及其他	3-5	5.00	31.67-19.00

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

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

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

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

（5）固定资产处置

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

17、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

18、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则



本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

19、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、办公软件、资质、特许经营权等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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



类别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
	内摊销			
资质	10 年	预计受益年限	直线法	

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

20、研发支出

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

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

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

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

21、资产减值

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

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



可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

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

23、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

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

（3）离职后福利

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



设定提存计划

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

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

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

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

（4）辞退福利

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

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

（5）其他长期福利

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

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：



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

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

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

25、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

(2) 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

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

26、收入

(1) 一般原则

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



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

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

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

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

（1）房地产开发销售业务

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，办理了交房手续（或者根据购房合同约定视同客户接收），已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入。

（2）建筑施工业务

公司提供建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不



能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）出租物业收入确认方法

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

（4）其他服务或劳务收入确认方法

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

27、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。



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

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

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

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

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

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

29、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

30、租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、31。

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



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

短期租赁

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

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

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 本公司作为出租人

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

融资租赁



融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

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

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

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）转租赁

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

31、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司



作为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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人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。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

32、重大会计判断和估计

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

金融资产的分类

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

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

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

应收账款预期信用损失的计量

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

工程施工业务的收入确认



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

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

递延所得税资产

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

33、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本公司报告期内不存在重大的会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本公司报告期内不存在重大的会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
增值税	一般纳税人以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税；小规模纳税人按征收率简易计税	13%、9%、6%、5%、3%
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%



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税 种	计税依据	法定税率
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%

不适用 25%企业所得税税率纳税主体:

纳税主体名称	所得税税率%
天健市政工程(珠海)有限公司	20%
南宁市威斯特物业服务有限公司	20%
深圳市天健环境技术有限公司	20%
湖南天健城市服务有限公司	20%
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	20%
绍兴市天健城市服务有限公司	20%
深圳市天健中长胜康养服务有限公司	20%
深圳市天健利华城市资产运营有限公司	20%
惠州市博罗县天之健种植专业合作社	20%
深圳市天健云途数字产业运营有限公司	20%
深圳市特区铁工建设集团有限公司	20%
深圳市天健水榭香蜜房地产开发有限公司	20%
深圳壹创科技工程管理有限公司	20%
深圳市全达市政工程设计有限公司	20%
深圳壹创国际建筑工程咨询有限公司	20%
深圳市壹创工程设计顾问有限公司	20%
深圳壹创国际工程造价咨询有限公司	20%
赣州市深赣建设发展有限公司	20%
深圳市天健华誉建筑科技有限公司	20%
深圳市天健能源科技有限公司	20%
深圳市光明建工设计有限公司	20%
广东昌鸿佰隆建筑有限公司	20%
深圳市光明建工集团有限公司	20%
深圳市盛通实业发展有限公司	20%
深圳市深汕特别合作区天创建材有限公司	20%
湖南臻创工程勘察设计有限公司	20%
海南艺创工程设计有限公司	20%
深圳市添健建设工程有限公司	20%
深圳颐创工程设计有限公司	20%
深圳市鹏路达汽车机械服务有限公司	20%
深圳市水务技术服务有限公司	15%
深圳市天健工程技术有限公司	15%



纳税主体名称	所得税税率%
深圳壹创国际设计股份有限公司	15%
深圳市特区建工能源建设集团有限公司	15%
深圳市粤通建设工程有限公司	15%
深圳市光明建工第一建设工程有限公司	15%

2、税收优惠及批文

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

2、上述所得税税率为 20% 的小微企业，享受企业所得税优惠税率（实际税率 5%）。子公司深圳市天健华誉建筑科技有限公司、武汉市天健藏龙物业管理有限公司、深圳市盛通实业发展有限公司、深圳壹创科技工程管理有限公司、深圳壹创国际工程造价咨询有限公司等共计 30 家适用该政策。

3、根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）第二十八条第二款规定：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。上述所得税税率为 15% 的高新企业，享受企业所得税优惠税率。深圳市特区建工能源建设集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司、深圳壹创国际设计股份有限公司、深圳市水务技术服务有限公司、深圳市天健工程技术有限公司、深圳市光明建工第一建设工程有限公司适用上述政策。

深圳市粤通建设工程有限公司于 2023 年 11 月 15 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202344205087，有效期 3 年；深圳壹创国际设计股份有限公司于 2025 年 12 月 25 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202544200942，有效期 3 年；深圳市水务技术服务有限公司于 2024 年 12 月 26 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202444201997，有效期 3 年；深圳市天健工程技术有限公司于 2023 年 12 月 8 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202344204382，有效期 3 年；深圳市光明建工第一建设工程有限公司于 2025 年 12 月 25 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202544206633，有效期 3 年；深圳市特区建工能源建设集团有限公司于 2025 年 12 月 25 日高新技术企业证书批准通过，证书编号：GR202544203182，有效期 3 年。

以上 6 家公司按照税法规定，2025 年度执行 15% 的优惠企业所得税率。

五、合并财务报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	36,871.81	64,683.03
银行存款	8,984,259,149.96	10,017,096,477.72



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
其他货币资金	393,721,123.03	46,686,812.17
合 计	9,378,017,144.80	10,063,847,972.92
其中：存放在境外的款项总额		

其他货币资金说明：

使用受限的其他货币资金包括：履约保证金 5,577,157.58 元、农民工工资保证金 4,641,199.95 元，土地复垦保证金 1,600,800.39 元、已经诉讼冻结资金 366,143,150.96 元，以及其他受限资金 15,758,814.15 元，使用均受限。

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	148,653.45	-
其中：权益工具投资	-	-
合 计	148,653.45	-

3、应收票据

票据种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	3,783,974.68	-	3,783,974.68	28,500,000.00	-	28,500,000.00
商业承兑汇票	-	-	-	13,282,950.08	-	13,282,950.08
合 计	3,783,974.68	-	3,783,974.68	41,782,950.08	-	41,782,950.08

(1) 期末本公司无已质押的应收票据。

(2) 期末本公司无已背书或贴现但尚未到期的应收票据。

(3) 期末本公司无因出票人未履约而将其转应收账款的情况。

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	1,660,282,367.18	1,936,701,416.96
1-2 年（含 2 年）	558,123,305.68	254,597,009.40
2-3 年（含 3 年）	185,200,289.54	388,923,851.09
3 年以上	1,506,813,200.40	1,435,009,196.73
小 计	3,910,419,162.80	4,015,231,474.18
减：坏账准备	675,620,612.68	674,230,825.62
合 计	3,234,798,550.12	3,341,000,648.56



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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 预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	150,567,624.04	3.85	122,095,852.13	81.09	28,471,771.91
按组合计提坏账准备	3,759,851,538.76	96.15	553,524,760.55	14.72	3,206,326,778.21
其中：账龄组合	3,581,190,068.79	91.58	489,550,468.52	13.67	3,091,639,600.27
应收设计费组合	178,661,469.97	4.57	63,974,292.03	35.81	114,687,177.94
合计	3,910,419,162.80	100.00	675,620,612.68	17.28	3,234,798,550.12

续：

类别	账面余额		上年年末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	152,139,600.71	3.79	122,838,438.80	80.74	29,301,161.91
按组合计提坏账准备	3,863,091,873.47	96.21	551,392,386.82	14.27	3,311,699,486.65
其中：账龄组合	3,689,960,142.44	91.90	488,709,849.33	13.24	3,201,250,293.11
应收设计费组合	173,131,731.03	4.31	62,682,537.49	36.21	110,449,193.54
合计	4,015,231,474.18	100.00	674,230,825.62	16.79	3,341,000,648.56

按单项计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		预期信用损失率 (%)	计提依据
	账面余额	坏账准备		
工程款	97,039,509.33	73,326,647.54	75.56	预计难以收回
项目设计费	38,487,403.94	38,487,403.94	100.00	预计难以收回
其他	15,040,710.77	10,281,800.65	68.36	预计难以收回
合计	150,567,624.04	122,095,852.13	81.09	

续：

名称	上年年末余额		预期信用损失率 (%)	计提依据
	账面余额	坏账准备		
工程款	98,317,001.36	69,775,288.44	70.97	预计难以收回
项目设计费	38,584,254.26	38,584,254.26	100.00	预计难以收回
其他	15,238,345.09	14,478,896.10	95.02	预计难以收回
合计	152,139,600.71	122,838,438.80	80.74	



按组合计提坏账准备的应收账款

账龄组合：

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	1,572,621,873.88	78,631,093.75	5.00	1,862,093,075.05	93,104,653.78	5.00
1-2 年	516,085,365.18	51,608,536.55	10.00	209,680,276.56	20,968,027.69	10.00
2-3 年	138,098,692.37	20,714,803.86	15.00	299,095,298.60	44,864,294.78	15.00
3 年以上	1,354,384,137.36	338,596,034.36	25.00	1,319,091,492.23	329,772,873.08	25.00
合计	3,581,190,068.79	489,550,468.52	13.67	3,689,960,142.44	488,709,849.33	13.24

应收设计费组合：

账龄	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	86,388,712.60	4,319,435.63	5.00	74,337,540.79	3,716,877.04	5.00
1-2 年	28,712,652.00	5,742,530.40	20.00	40,509,963.15	8,101,992.63	20.00
2-3 年	19,295,558.75	9,647,779.38	50.00	14,841,118.54	7,420,559.27	50.00
3 年以上	44,264,546.62	44,264,546.62	100.00	43,443,108.55	43,443,108.55	100.00
合计	178,661,469.97	63,974,292.03	35.81	173,131,731.03	62,682,537.49	36.21

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
期初余额	674,230,825.62
本期计提	5,123,915.53
本期转销或核销	1,946,881.00
其他变动	1,787,247.47
期末余额	675,620,612.68

(4) 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

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合计数的比例%	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
深圳市龙华区建筑工务署	192,907,959.31	1,577,532,445.90	1,770,440,405.21	9.24	26,332,488.60
深圳市坪山区交通	69,914,028.19	750,820,460.91	820,734,489.10	4.28	9,649,976.79



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例%	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
轨道管理中心					
深圳市地铁集团有限公司	237,391,785.61	591,922,443.64	829,314,229.25	4.33	44,041,581.98
深圳市水务(集团)有限公司	66,570,946.50	480,464,736.86	547,035,683.36	2.86	17,366,491.23
中交(深圳)工程局有限公司	81,531,649.74	454,928,562.95	536,460,212.69	2.80	5,441,368.18
合计	648,316,369.35	3,855,668,650.26	4,503,985,019.61	23.51	102,831,906.78

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	296,833,568.12	75.11	171,961,548.40	75.85
1至2年	71,985,449.91	18.21	42,057,090.17	18.55
2至3年	16,164,512.91	4.09	4,084,106.74	1.80
3年以上	10,240,126.36	2.59	8,621,369.01	3.80
合计	395,223,657.30	100.00	226,724,114.32	100.00

(2) 期末无账龄超过1年的重要预付款项

(3) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例%
深圳供电局有限公司	37,813,765.64	9.57
广东道汇环保科技股份有限公司	20,126,280.38	5.09
深圳市特区建工科工集团有限公司	16,000,000.00	4.05
深圳本贸工程技术有限公司	13,669,195.76	3.46
深圳市水务科技有限公司	7,796,596.56	1.97
合计	95,405,838.34	24.14



6、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	795,858,093.11	611,123,489.87
合 计	795,858,093.11	611,123,489.87

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	424,085,165.30	227,697,426.40
1-2 年（含 2 年）	167,237,783.32	196,226,102.94
2-3 年（含 3 年）	56,358,585.39	106,792,203.45
3 年以上	225,879,538.14	154,991,315.87
小 计	873,561,072.15	685,707,048.66
减：坏账准备	77,702,979.04	74,583,558.79
合 计	795,858,093.11	611,123,489.87

② 按款项性质披露

项 目	期末金额 账面余额	上年年末金额 账面余额
外部单位往来款	324,000,173.36	152,256,418.94
保证金及押金	460,199,563.39	429,172,179.82
员工备用金借款	2,901,074.95	1,931,246.79
物业专项维修资金	86,460,260.45	87,461,652.03
其他	-	14,885,551.08
合 计	873,561,072.15	685,707,048.66

③ 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预 期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
应收押金保证金	460,199,563.39	-	-	460,199,563.39
应收往来款及其他	377,156,321.32	11.00	41,497,791.60	335,658,529.72
合 计	837,355,884.71	4.96	41,497,791.60	795,858,093.11

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用 损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	36,205,187.44	100.00	36,205,187.44	
其中：工程款	19,728,837.17	100.00	19,728,837.17	
其他	16,476,350.27	100.00	16,476,350.27	
合计	36,205,187.44	100.00	36,205,187.44	

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预 期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
应收押金保证金	429,172,179.82	-	-	429,172,179.82
应收往来款及其他	220,036,169.86	17.31	38,084,859.81	181,951,310.05
合计	649,208,349.68	5.87	38,084,859.81	611,123,489.87

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信 用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	36,498,698.98	100.00	36,498,698.98	-
其中：工程款	20,022,348.71	100.00	20,022,348.71	-
其他	16,476,350.27	100.00	16,476,350.27	-
合计	36,498,698.98	100.00	36,498,698.98	-

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
期初余额	38,084,859.81	-	36,498,698.98	74,583,558.79
期初余额 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	3,447,388.42	-	-	3,447,388.42



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转回	-	-	293,511.54	293,511.54
本期转销或核销	34,456.63	-	-	34,456.63
期末余额	41,497,791.60	-	36,205,187.44	77,702,979.04

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
赣州市南康区城发集团工程投资管理有限公司	履约保证金	40,000,000.00	1-2 年	4.58	-
赣州市南康区工投建设管理集团有限公司	履约保证金	26,000,000.00	1-2 年	2.98	-
四川天府新区公园城市建设局（四川天府新区自然资源和规划建设局）	履约保证金	15,680,000.00	3-4 年	1.79	-
苏州市住房置业融资担保有限公司吴江分公司	履约保证金	11,087,100.00	1-4 年	1.27	-
重庆渝宏公路工程（集团）有限责任公司	履约保证金	7,500,000.00	3 年以上	0.86	7,500,000.00
合计		100,267,100.00		11.48	7,500,000.00

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	4,730,919,757.26	719,901,080.03	4,011,018,677.23	14,740,506,236.10	79,179,095.64	14,661,327,140.46
开发产品	11,647,736,988.17	1,390,253,684.92	10,257,483,303.25	9,606,771,903.61	1,437,160,727.66	8,169,611,175.95
合同履约成本	430,564,765.84	10,507,808.54	420,056,957.30	318,723,485.64	-	318,723,485.64
原材料	22,140,699.88	-	22,140,699.88	20,120,602.24	-	20,120,602.24
库存商品	23,900,997.30	-	23,900,997.30	20,361,788.86	-	20,361,788.86
其他	14,474,032.58	-	14,474,032.58	67,454,364.14	-	67,454,364.14
合计	16,869,737,241.03	2,120,662,573.49	14,749,074,667.54	24,773,938,380.59	1,516,339,823.30	23,257,598,557.29



于 2025 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 232,240,000.00 元，详见本附注五、23。

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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	
合同履约成本	-	10,507,808.54	-	-	-	10,507,808.54
开发成本	79,179,095.64	640,721,984.39	-	-	-	719,901,080.03
开发产品[注 1]	1,437,160,727.66	226,986,124.57	-	273,893,167.31	-	1,390,253,684.92
合 计	1,516,339,823.30	878,215,917.50	-	273,893,167.31	-	2,120,662,573.49

注 1: 本公司之子公司持有开发产品苏州泓悦府、深圳天健和悦府、惠州天健阳光花园等项目，共计 19 个完工项目于本年计提存货跌价准备 226,986,124.57 元，增城东玥台、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 273,893,167.31 元，截至 2025 年 12 月 31 日合计计提存货跌价准备计人民币 1,390,253,684.92 元。

本公司确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据:

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发产品	预计未来现金流净值与成本孰低	实现销售
开发成本	可变现净值是依据该项目的估计总收入减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定	

(3) 借款费用资本化情况

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	26,495,788.93	-	6,639,407.87	19,856,381.06
广州增城东玥台	34,663,968.97	-	13,824,650.51	20,839,318.46
广州天健上城阳光花园	947,731.96	-	128,889.28	818,842.68
广州云山府项目	59,725,926.64	-	24,361,390.50	35,364,536.14
南宁天健城一期	13,657,768.70	-	224,163.33	13,433,605.37
南宁天健城二期	133,983,852.97	-	16,090,229.38	117,893,623.59
南宁天健和府项目	53,232,282.70	-	3,341,601.83	49,890,680.87
南宁天健世纪花园	948,009.95	-	-	948,009.95



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
南宁天健西 班牙小镇	8,765,682.02	-	-	8,765,682.02
南宁天健领 航大厦	2,529,305.79	-	7,899.26	2,521,406.53
惠州天健阳 光花园二期	27,109,776.49	-	1,985,256.37	25,124,520.12
苏州山棠春 晓别墅	12,933,526.79	-	1,412,576.39	11,520,950.40
苏州清枫和 苑	4,622,998.21	-	3,712,039.71	910,958.50
吴江清风和 景雅苑	43,629,135.32	-	27,011,811.85	16,617,323.47
上海天健萃 园	55,165.20	-	-	55,165.20
东莞天健阅 江来	7,627,940.01	-	37,558.09	7,590,381.92
阳光天健城	155,533.80	-	-	155,533.80
长沙芙蓉盛 世三期	12,786,781.66	-	1,220,229.88	11,566,551.78
长沙芙蓉盛 世二期	1,141,058.61	-	-	1,141,058.61
长沙云麓府 项目	4,204,453.77	-	1,497,580.05	2,706,873.72
天健天骄南 苑	7,310,599.75	-	87,900.99	7,222,698.76
天健天骄北 庐	17,829,028.75	-	9,770,588.09	8,058,440.66
深圳天健公 馆	4,012,442.98	-	-	4,012,442.98
天健天骄西 筑	3,189,829.41	-	739,230.92	2,450,598.49
深圳天健悦 桂府	3,306,304.24	-	409,830.80	2,896,473.44
深圳天健悦 湾府	41,514,933.25	-	17,909,780.37	23,605,152.88
天健和郡府	44,587,607.20	6,141,421.88	27,949,529.74	22,779,499.34
成都麓湖天 境	9,364,315.68	-	9,237,032.84	127,282.84
深圳天健和 瑞府	72,881,320.05	-	55,616,209.41	17,265,110.64
深圳天健和 悦府	203,485,259.51	46,631,542.51	130,881,449.02	119,235,353.00
苏州泓悦府	279,070,544.20	99,424,394.49	50,293,192.84	328,201,745.85
湾时代府	-	11,114,297.15	-	11,114,297.15
合计	1,135,768,873.51	163,311,656.03	404,390,029.32	894,690,500.22



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
苏州泓悦府 B2 区 [注 1]	2022/7/15	2026/10/31	695,801.00	2,956,705,264.80	4,891,600,256.09	640,721,984.39
湾时代府黄兴路项目 [注 2]	2025/1/22	2027/6/30	217,838.45	1,628,769,021.85	1,435,011,352.67	-
金翠项目				79,179,095.64	79,179,095.64	79,179,095.64
深圳天灏华富工业园项目				59,180,212.01	57,710,003.23	-
坑梓涂料厂土地整备项目				4,221,892.00	4,221,892.00	-
深圳天健和悦府	2022/6/16	已竣工	495,698.00	-	3,898,685,066.70	-
深圳天健和瑞府	2022/4/24	已竣工	342,815.00	-	3,379,370,382.74	-
和郡府	2020/10/1	已竣工	174,434.00	-	992,289,397.59	-
其他				1,622,000.00	1,631,430.94	-
合计				4,730,919,757.26	14,740,506,236.10	719,901,080.03

[注 1]苏州泓悦府项目位于苏州市吴江区，物业业态以住宅及别墅为主。该项目由深圳市天健地产（集团）有限公司与苏州市吴江城市投资发展集团有限公司合作开发。截至报告期末，A 区与 B1 区已完成竣工验收备案，B2 区开发在建。受区域性房地产市场调整影响，已售物业的实际销售价格未及预期，导致部分待售单元的可变现净值低于其账面成本。本公司管理层经审慎评估各项影响因素，并参考第三方评估机构出具的评估结论，对在售及在建物业分别计提存货跌价准备人民币 7,637.05 万元及人民币 64,072.20 万元。

[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 2025 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



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
深圳天健和悦府	2025 年 9 月	-	3,940,809,283.98	1,589,790,189.88	2,351,019,094.10	46,312,815.71
和郡府	2025 年 11 月	-	3,687,781,483.31	2,049,594,313.53	1,638,187,169.78	-
南宁天健城二期	2021 年 12 月	1,592,415,110.29	-	197,023,884.74	1,395,391,225.55	222,362,752.93
深圳天健和瑞府	2025 年 8 月	-	3,339,338,585.84	2,486,902,148.21	852,436,437.63	-
苏州泓悦府 B1 区	2025 年 6 月	-	1,797,338,626.75	1,005,177,643.44	792,160,983.31	76,370,484.85
南宁天健和府	2020 年 12 月	692,391,599.43	-	81,459,014.26	610,932,585.17	267,184,438.67
深圳天健悦湾府	2024 年 12 月	1,774,859,880.58	6,879,323.04	1,298,280,629.90	483,458,573.72	-
惠州天健阳光花园二期	2021 年 12 月	474,324,763.73	2,749,520.67	54,211,920.37	422,862,364.03	37,331,227.00
南宁天健西班牙小镇	2013 年 5 月	283,873,489.09	43,549,826.05	320,351.28	327,102,963.86	148,126,826.98
广州增城东玥台	2021 年 12 月	491,624,888.33	-	177,156,345.46	314,468,542.87	168,569,813.23
深圳天健悦桂府	2023 年 4 月	340,722,298.41	-	37,118,983.63	303,603,314.78	-
吴江清风和景雅苑	2022 年 12 月	737,574,776.02	-	457,339,862.49	280,234,913.53	43,203,498.40
长沙芙蓉盛世三期	2019 年 12 月	359,101,760.15	2,787,481.87	101,959,991.32	259,929,250.70	-
广州天玺花园	2022 年 12 月	374,423,961.23	-	119,467,210.24	254,956,750.99	44,848,613.69
广州云山府	2020 年 10 月	523,225,119.87	-	312,453,663.01	210,771,456.86	95,299,557.57
天健天骄南苑	2019 年 12 月	154,737,093.82	-	2,091,752.14	152,645,341.68	-
南宁天健城一期	2019 年 12 月	153,270,446.59	-	7,344,996.18	145,925,450.41	48,754,044.57



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
东莞天健阅江来	2021年12月	119,336,203.69	1,136.89	949,514.43	118,387,826.15	51,088,227.73
天健天骄西筑	2023年8月	120,211,866.73	91,773.27	27,839,728.90	92,463,911.10	-
南宁天健领航大厦	2017年11月	82,391,636.14	9,212,009.43	662,470.55	90,941,175.02	59,198,876.47
深圳天健公馆	2018年12月	81,246,120.97	910,928.60	-	82,157,049.57	-
苏州山棠春晓别墅	2021年11月	92,726,768.18	-	16,331,422.20	76,395,345.98	2,597,005.84
长沙云麓府	2023年10月	107,082,530.94	462,941.58	31,722,811.39	75,822,661.13	4,985,069.55
天健天骄北庐	2020年12月	76,136,209.79	1,940,407.52	23,576,722.08	54,499,895.23	-
南宁天健国际公馆	2013年5月	48,273,897.00	136.00	136.00	48,273,897.00	33,054,130.00
苏州清枫和苑	2022年11月	108,467,627.80	-	63,187,810.90	45,279,816.90	12,900,408.02
成都麓湖天境	2024年7月	636,217,655.72	2,067,860.94	598,698,681.76	39,586,834.90	-
南宁天健世纪花园	2018年9月	92,758,901.51	-	55,309,850.18	37,449,051.33	24,811,804.69
惠州天健阳光花园一期	2016年10月	26,401,423.21	-	-	26,401,423.21	3,254,089.02
上海天健萃园	2018年5月	26,400,666.36	-	-	26,400,666.36	-
长沙芙蓉盛世二期	2018年5月	17,997,257.01	1,414,017.79	950,409.67	18,460,865.13	-
广州天健汇	2018年8月	13,398,766.39	225,717.72	1,485,714.29	12,138,769.82	-
广州天健上城阳光花园	2015年6月	3,935,088.51	1,856,016.34	43,820.60	5,747,284.25	-
阳光天健城	2010年12月	1,244,096.12	-	-	1,244,096.12	-
合计		9,606,771,903.61	12,839,417,077.59	10,798,451,993.03	11,647,736,988.17	1,390,253,684.92

8、合同资产

项目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	15,248,807,258.33	45,744,354.46	15,203,062,903.87	13,877,344,191.69	41,632,032.56	13,835,712,159.13
合计	15,248,807,258.33	45,744,354.46	15,203,062,903.87	13,877,344,191.69	41,632,032.56	13,835,712,159.13



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司用于银行借款质押的合同资产人民币 931,464,980.81 元，详见本附注五、23。

(1) 合同资产减值准备计提情况

类 别	账面余额		期末余额		减值准备	预期信用损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	15,248,807,258.33	100.00	45,744,354.46	0.30	15,203,062,903.87		
其中:工程款组合	15,248,807,258.33	100.00	45,744,354.46	0.30	15,203,062,903.87		
合 计	15,248,807,258.33	100.00	45,744,354.46	0.30	15,203,062,903.87		

(续)

类 别	账面余额		上年年末余额		减值准备	预期信用损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	13,877,344,191.69	100.00	41,632,032.56	0.30	13,835,712,159.13		
其中:工程款组合	13,877,344,191.69	100.00	41,632,032.56	0.30	13,835,712,159.13		
合 计	13,877,344,191.69	100.00	41,632,032.56	0.30	13,835,712,159.13		

(2) 本期计提、收回或转回的合同资产减值准备情况

项 目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他	原因
合同资产	4,090,958.47	-	-21,363.43	-	-
合 计	4,090,958.47	-	-21,363.43	-	-

9、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴增值税	635,220,682.06	990,243,901.97
预缴土地增值税	295,965,298.01	392,999,424.63
预缴企业所得税	55,311,996.06	7,476,374.33
其他	268,982,581.20	61,419,056.53
合 计	1,255,480,557.33	1,452,138,757.46

10、长期应收款



(1) 长期应收款按性质披露

项 目	期末余额		上年年末余额			折现率区 间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	
应收租赁款	183,377,558.23	-	183,377,558.23	197,817,518.33	197,817,518.33	4.06%- 4.66%
合 计	183,377,558.23	-	183,377,558.23	197,817,518.33	197,817,518.33	



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

11、长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准 备期初 余额	追加新增投 资	减少投资	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 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他	期末余额 (账面价值)	减值 准备 期末 余额
①联营企业												
中交天健(深圳)投 资发展有限公司	124,815,815.55	-	-	-	92,087.71	-	-	67,500,000.00	-	-	57,407,903.26	-
深圳市综合交通与市 政工程设计研究总院 有限公司	36,367,456.58	-	-	-	856,941.41	-	-	378,194.00	-	-	36,846,203.99	-
深圳市天珂房地产开 发有限公司	67.69	-	-	-	0.04	-	-	-	-	-	67.73	-
深圳市高新健置业开 发有限公司	1,562,500.00	-	-	-	-1,562,500.00	-	-	-	-	-	-	-
深圳市龙投文体发展 有限公司	13,699,846.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,699,846.38	-
深圳市坪投文体发展 有限公司	13,869,490.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,869,490.35	-
扬州市龙健物业服务 有限公司	3,422,122.17	-	-	-	272,495.08	-	-	-	-	-	3,694,617.25	-
苏州市天城城市运营 管理服务有限公司	5,704,522.97	-	-	-	815,938.94	-	-	-	-	-	6,520,461.91	-
深圳市振业天发开发 建设有限公司	-	-	240,000,000.00	-	-137,688.84	-	-	-	-	-	239,862,311.16	-
深圳市云图超算科技 有限公司	-	-	510,000.00	170,000.00	-303,490.01	-	-	-	-	-	36,509.99	-
合 计	199,441,821.69	-	240,510,000.00	170,000.00	33,784.33	-	-	67,878,194.00	-	-	371,937,412.02	-



12、其他权益工具投资

项 目	期末余额	上年年末余额
深圳莱宝高科技股份有限公司	569,540,652.46	566,942,383.08
上海临港控股股份有限公司	323,796,458.70	279,516,601.10
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	900,000.00
合 计	924,237,111.16	877,358,984.18

项 目	本期计入其他综合收益的利得和损失	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失	本期确认的股利收入	因终止确认转入留存收益的累计利得和损失	终止确认的原因
深圳莱宝高科技股份有限公司	2,598,269.38	553,349,152.46	5,196,538.80	-	
上海临港控股股份有限公司	44,279,857.60	-150,367,018.36	5,534,982.20	-	
合 计	46,878,126.98	402,982,134.10	10,731,521.00	-	

1.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。

2.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。新旧准则衔接时，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(%)	账面余额	减值准备
深圳中浩（集团）股份有限公司	0.70	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



13、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	32,800,000.00	32,800,000.00
深圳前海光大产业发展有限公司	10,838,772.37	10,838,772.37
合 计	43,638,772.37	43,638,772.37

14、投资性房地产

（1）按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	4,069,170,865.04	4,069,170,865.04
2.本期增加金额	1,402,940,761.13	1,402,940,761.13
（1）存货\固定资产\在建工程转入	1,402,940,761.13	1,402,940,761.13
3.本期减少金额	32,677,046.08	32,677,046.08
（1）处置	-	-
（2）转入存货	32,677,046.08	32,677,046.08
（3）转入固定资产	-	-
（4）其他转出	-	-
4.期末余额	5,439,434,580.09	5,439,434,580.09
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	1,122,533,441.24	1,122,533,441.24
2.本期增加金额	146,660,015.29	146,660,015.29
（1）计提或摊销	146,660,015.29	146,660,015.29
（2）存货\固定资产\在建工程转入	-	-
（3）其他增加	-	-
3.本期减少金额	2,620,741.56	2,620,741.56
（1）处置	-	-
（2）转入存货	2,620,741.56	2,620,741.56
（3）转入固定资产	-	-
（4）其他转出	-	-
4.期末余额	1,266,572,714.97	1,266,572,714.97
三、减值准备		
1.期初余额	72,986,553.94	72,986,553.94
2.本期增加金额	6,930,570.25	6,930,570.25
（1）计提	5,121,932.94	5,121,932.94
（2）存货\固定资产\在建工程转入	1,808,637.31	1,808,637.31
3、本期减少金额	-	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋、建筑物	合计
(1) 处置	-	-
4.期末余额	79,917,124.19	79,917,124.19
四、账面价值		
1.期末账面价值	4,092,944,740.93	4,092,944,740.93
2.期初账面价值	2,873,650,869.86	2,873,650,869.86

本公司进行减值测试时，投资性房地产可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定，公允价值为同类资产近期市场交易价格，处置费用为预计的销售费用和税费。可收回金额的确定方法与上年度一致。

截至 2025 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 915,554,823.64 元，详见本附注五、23。

15、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	567,858,906.44	635,740,791.15
固定资产清理	-	-
合 计	567,858,906.44	635,740,791.15

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值：					
1.期初余额	617,533,417.15	523,562,015.45	182,530,272.91	232,265,243.54	1,555,890,949.05
2.本期增加金额	29,674,671.33	11,575,934.54	7,767,720.96	5,445,772.82	54,464,099.65
(1) 购置	29,674,671.33	11,575,934.54	7,767,720.96	5,445,772.82	54,464,099.65
(2) 投资性房地产转入	-	-	-	-	-
(3) 其他	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	1,506,296.56	16,687,468.93	15,363,419.21	7,091,743.22	40,648,927.92
(1) 处置或报废	-	16,687,468.93	15,363,419.21	7,091,743.22	39,142,631.36
(2) 其他减少	1,506,296.56	-	-	-	1,506,296.56
4.期末余额	645,701,791.92	518,450,481.06	174,934,574.66	230,619,273.14	1,569,706,120.78
二、累计折旧					
1.期初余额	212,404,765.15	349,500,168.30	156,665,398.78	201,579,825.67	920,150,157.90
2.本期增加金额	25,251,305.86	46,386,605.62	24,247,473.99	20,107,400.00	115,992,785.47
(1) 计提	25,251,305.86	46,386,605.62	24,247,473.99	20,107,400.00	115,992,785.47
(2) 投资性房地产转入	-	-	-	-	-
(3) 其他	-	-	-	-	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备 及其他	合 计
3.本期减少金额	15,148.80	14,876,809.90	14,418,031.81	4,985,738.52	34,295,729.03
(1) 处置或报废	-	14,876,809.90	14,418,031.81	4,985,738.52	34,280,580.23
(2) 其他减少	15,148.80	-	-	-	15,148.80
4.期末余额	237,640,922.21	381,009,964.02	166,494,840.96	216,701,487.15	1,001,847,214.34
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末账面价值	408,060,869.71	137,440,517.04	8,439,733.70	13,917,785.99	567,858,906.44
2.期初账面价值	405,128,652.00	174,061,847.15	25,864,874.13	30,685,417.87	635,740,791.15

截至 2025 年 12 月 31 日,本公司用于银行借款抵押的固定资产人民币 57,985,641.77 元, 详见本附注五、23。

(2) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物-深圳车库	260,975,408.12	深圳车库无产权证
合计	260,975,408.12	

16、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	20,268,889.11	18,196,893.77
工程物资	-	-
合 计	20,268,889.11	18,196,893.77

17、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值:		
1.期初余额	93,741,043.88	93,741,043.88
2.本期增加金额	34,921,402.46	34,921,402.46
(1) 租入	34,921,402.46	34,921,402.46
3.本期减少金额	19,626,914.02	19,626,914.02
(1) 退租处置	19,626,914.02	19,626,914.02
4. 期末余额	109,035,532.32	109,035,532.32
二、累计折旧		
1.期初余额	25,456,754.74	25,456,754.74



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	合 计
2.本期增加金额	54,995,652.34	54,995,652.34
(1) 计提	54,995,652.34	54,995,652.34
3.本期减少金额	11,448,524.14	11,448,524.14
(1) 退租处置	11,448,524.14	11,448,524.14
4. 期末余额	69,003,882.94	69,003,882.94
三、减值准备		-
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		-
1. 期末账面价值	40,031,649.38	40,031,649.38
2. 期初账面价值	68,284,289.14	68,284,289.14

18、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
一、账面原 值					
1.期初余额	26,929,650.00	68,675,943.36	329,588,646.21	1,236,994,984.94	1,662,189,224.51
2.本期增加金 额	-	2,302,442.30	3,118,811.88	-	5,421,254.18
(1) 购置	-	2,302,442.30	3,118,811.88	-	5,421,254.18
3.本期减少金 额	-	-	-	-	-
4.期末余额	26,929,650.00	70,978,385.66	332,707,458.09	1,236,994,984.94	1,667,610,478.69
二、累计摊 销					
1. 期初余额	18,773,370.02	47,200,991.55	85,593,686.69	185,607,730.70	337,175,778.96
2.本期增加金 额	4,080,067.44	2,240,902.07	35,023,640.75	82,466,332.33	123,810,942.59
(1) 计提	4,080,067.44	2,240,902.07	35,023,640.75	82,466,332.33	123,810,942.59
3.本期减少金 额	-	-	-	-	-
4. 期末余额	22,853,437.46	49,441,893.62	120,617,327.44	268,074,063.03	460,986,721.55
三、减值准 备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金 额	-	-	-	-	-
3.本期减少金	-	-	-	-	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	办公软件	资质	特许经营权	合计
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	4,076,212.54	21,536,492.04	212,090,130.65	968,920,921.91	1,206,623,757.14
2. 期初账面价值	8,156,279.98	21,474,951.81	243,994,959.52	1,051,387,254.24	1,325,013,445.55

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司用于银行借款质押的无形资产 968,979,404.88 元，详见本附注五、23。

19、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	本期减少 处置	期末余额
深圳市天健龙岗建工有限公司	31,359,047.56			31,359,047.56
湖南天健城市服务有限公司（原湖南天健众源物业管理有限公司）	16,056,363.60			16,056,363.60
深圳市光明建工第三建设工程有限公司	1,045,271.18			1,045,271.18
深圳市光明建工设计有限公司（原深圳市坤禾设计工程有限公司）	1,915,287.46			1,915,287.46
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	433,628.50			433,628.50
合 计	50,809,598.30			50,809,598.30

（2）商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初 余额	本期增加 计提 其他	本期减少 处置 其他	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
合 计	- 16,056,363.60	-	-	16,056,363.60

（3）商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所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	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	其他分部	是



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
众源物业管理有限公司	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。		
深圳市天健龙岗建工有限公司	在考虑到能够受益于企业合并的协同效应以及管理层对生产经营活动的管理或监控方式情况下确定的能够独立产生现金流量的资产组或资产组组合。	工程施工	是

(4) 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）	预测期内参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率）	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）	26,656,539.61	3,760,600.00	16,056,363.60	5 年	业务增长率-3%-3%	历史数据	业务增长率 0%	预测数据
深圳市天健龙岗建工有限公司	100,547,786.52	100,657,380.37	-	5 年	业务增长率 5%	历史数据	业务增长率 0%	预测数据

20、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
装修费及其他	167,833,564.68	41,876,108.03	54,866,753.91	2,064,868.13	152,778,050.67
合计	167,833,564.68	41,876,108.03	54,866,753.91	2,064,868.13	152,778,050.67

21、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	2,896,436,656.20	694,696,468.14	2,279,696,741.50	484,165,122.80



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
内部交易未实现利润	700,664,320.40	175,166,080.10	1,093,215,465.68	273,303,866.42
可抵扣亏损	964,160,456.94	227,379,480.13	1,380,676,819.17	310,454,798.09
预提土地增值税	262,011,603.38	65,502,900.84	251,228,382.03	62,807,095.51
毛利率差异调整	458,855,167.87	114,713,791.96	790,556,626.26	197,390,770.10
预提成本	776,450,349.71	194,112,587.50	1,594,689,684.25	357,939,541.19
租赁负债	221,692,747.82	54,120,624.17	251,368,036.58	61,093,114.49
递延收益暂时性差异	37,132,843.15	9,283,210.79	41,306,023.20	10,195,903.48
小 计	6,317,404,145.47	1,534,975,143.63	7,682,737,778.67	1,757,350,212.08
递延所得税负债：				
非同一控制企业合并资产评估增值	144,814,844.73	34,311,025.53	164,896,472.77	39,303,765.90
其他权益工具投资公允价值变动	553,349,152.48	138,337,288.12	550,750,883.08	82,612,632.46
使用权资产	40,031,649.38	8,743,822.07	67,513,497.78	14,701,338.84
应收融资租赁款	183,377,558.23	45,844,389.56	197,817,518.33	49,454,379.58
预缴税费	79,574,462.35	19,893,615.59	83,815,423.89	20,953,855.98
其他项目暂时性差异	53,485,659.01	13,371,414.75	62,468,947.07	15,617,236.77
小 计	1,054,633,326.18	260,501,555.62	1,127,262,742.92	222,643,209.53

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	50,830,031.68	1,484,145,111.95	59,286,172.68	1,698,064,039.40
递延所得税负债	50,830,031.68	209,671,523.94	59,286,172.68	163,357,036.85



(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	1,419,539,864.49	1,045,132,354.81
坏账准备	56,621,165.25	252,725,709.33
合 计	1,476,161,029.74	1,297,858,064.14

(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	上年年末余额	备注
2025 年	—	32,331,432.56	
2026 年	158,689,766.20	158,689,766.20	
2027 年	279,527,121.71	279,527,121.71	
2028 年	292,630,684.47	292,630,684.47	
2029 年	265,422,772.11	281,953,349.87	
2030 年	423,269,520.00	—	
合 计	1,419,539,864.49	1,045,132,354.81	

22、其他非流动资产

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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[注1]	2,375,885,918.14	-	2,375,885,918.14	2,375,885,918.14	-	2,375,885,918.14
往来资 金拆借 [注2]	905,546,384.10	20,578,219.70	884,968,164.40	532,006,474.85	-	532,006,474.85
其他	14,751,522.80	-	14,751,522.80	9,197,590.19	-	9,197,590.19
合 计	3,296,183,825.04	20,578,219.70	3,275,605,605.34	2,917,089,983.18	-	2,917,089,983.18

[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；批准建筑面积为：196,980 平方米；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^m），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 2025 年 12 月 31 日，本公司西丽汽车城项目账面价值为 237,588.59 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，已腾空房产并移交至深圳市南山区西丽街道办事处；截至财务报告报出日，该事项仍在持续推进中。

[注 2]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	42,971,384.10	547,346,384.10	20,578,219.70	1-6 月 3.22%， 7-12 月 2.82%
深圳市振业天发开发建设有限公司	358,200,000.00	-	358,200,000.00	-	-
合计	862,575,000.00	42,971,384.10	905,546,384.10	20,578,219.70	-

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 50,437.5 万元借款给项目公司（2023 年 7 月 21 日支付 48,250 万元，2023 年 12 月 21 日支付 2,187.5 万元），借款期限为 5 年，2023 年 7 月 21 日起借款利率为年固定利率 4.50%，2024 年 4 月 1 日起借款利率调整为年固定利率 3.22%，2025 年 7 月 22 日起借款利率调整为年固定利率 2.82%。项目公司其他股东均根据持股比例同比例提供借款。

2025 年，深圳市振业(集团)股份有限公司深圳市建辰投资发展有限公司与本公司之孙公司深圳市前海天健房地产开发有限公司共同成立深圳市振业天发开发建设有限公司（以下简称“振业天发”或“项目公司”），对通过联合竞得的地块进行开发。本公司之孙公司深圳市前海天健房地产开发有限公司持有该项目公司 30% 股权。项目公司因项目开发需要向各股东申请借款，深圳市前海天健房地产开发有限公司与项目公司签订《借款合同》，合同约定深圳市前海天健房地产开发有限公司提供 42,744.51 万元借款给项目公司，借款期限为 3 年。其中，借款金额 37,644.51 万元借款利率为 0，借款金额 5,100 万元为年固定利率 3.00%。项目公司其他股东均根据持股比例同比例提供借款。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司已提供借款 35,820 万元。

23、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期 末		
	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	393,721,123.03	冻结等	资金冻结、不可随意支取的保证金等
合同资产	931,464,980.81	质押	质押给银行



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期 末		
	账面价值	受限类型	受限情况
存货	232,240,000.00	抵押	抵押给银行
投资性房地产	915,554,823.64	抵押	抵押给银行
固定资产	57,985,641.77	抵押	抵押给银行
无形资产	968,979,404.88	质押	质押给银行
合计	3,499,945,974.13		

续：

项 目	上 年 年 末		
	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	46,686,812.17	冻结等	资金冻结、不可随意支取的保证金等
应收账款	2,861,773.74	质押	抵押给银行
合同资产	885,221,616.64	质押	质押给银行
存货	297,076,071.91	抵押	抵押给银行
投资性房地产	957,489,537.19	抵押	抵押给银行
固定资产	59,614,901.69	抵押	抵押给银行
无形资产	1,051,387,254.24	抵押	抵押给银行
合 计	3,300,337,967.58		

24、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
信用借款	893,551,792.29	225,000,000.00
质押借款	-	6,000,000.00
抵押借款	-	28,700,000.00
保证借款	19,015,550.68	11,000,000.00
合 计	912,567,342.97	270,700,000.00

25、应付票据

种 类	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
商业承兑汇票	636,606,531.34	871,213,911.00
银行承兑汇票	23,651,077.94	75,808,845.95
合 计	660,257,609.28	947,022,756.95

26、应付账款

项 目	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
应付工程款	13,887,887,627.50	15,320,678,242.17



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
应付材料款	1,831,156,876.69	765,916,451.35
其他	50,501,727.76	68,171,602.46
合 计	15,769,546,231.95	16,154,766,295.98

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
河源市市政工程总公司大亚湾分公司	88,397,575.35	未到结算期
深圳市新天泽消防工程有限公司	57,733,757.06	未到结算期
中国十九冶集团有限公司	55,559,112.46	未到结算期
合 计	201,690,444.87	

27、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金及其他	98,959,447.19	45,007,330.64
合 计	98,959,447.19	45,007,330.64

28、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预收售楼款	2,262,915,199.53	7,584,970,038.78
预收工程款	1,067,183,759.23	1,289,657,989.61
其他	12,553,735.91	-
合 计	3,342,652,694.67	8,874,628,028.39

(1) 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	6,110,091.74	185,935,040.37	已竣工	96.11%
天健天骄西筑	32,573,823.85	30,917,431.19	已竣工	89.82%
天健天骄南苑	1,053,211.93	-	已竣工	94.53%
东莞天健阅江来	6,485,322.02	6,705,505.50	已竣工	93.97%
苏州山棠春晓别墅	3,247,706.42	3,247,706.42	已竣工	96.05%
苏州清枫和苑	-	5,566,921.72	已竣工	98.87%
吴江清风和景雅苑	20,686,048.69	43,678,261.65	已竣工	84.41%
长沙芙蓉盛世二期	329,786.00	329,786.00	已竣工	99.11%
长沙芙蓉盛世三期	23,872,945.07	13,912,316.33	已竣工	77.97%
南宁天健国际公馆	19,047.62	19,047.62	已竣工	100.00%
南宁天健领航大厦	438,699.05	19,047.62	已竣工	89.96%
南宁天健城一期	5,593,923.33	2,598,351.90	已竣工	93.51%



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	累计结转比例[注]
南宁天健城二期	30,213,620.86	31,745,575.24	已竣工	54.27%
南宁天健和府项目	8,107,897.96	18,458,707.25	已竣工	67.16%
广州云山府项目	27,171,646.79	39,883,573.39	已竣工	92.44%
广州天玺花园	14,270,642.20	44,285,343.12	已竣工	83.93%
惠州天健阳光花园一期	31,620,502.61	31,620,502.61	已竣工	99.36%
惠州天健阳光花园二期	18,428,117.71	1,694,086.24	已竣工	69.73%
广州增城东玥台	23,954,847.54	9,526,262.39	已竣工	68.31%
深圳天健悦桂府	3,394,495.41	3,664,049.54	已竣工	93.67%
深圳天健悦湾府	9,883,244.04	453,459,345.87	已竣工	89.77%
长沙云麓府项目	3,350,050.62	2,852,717.00	已竣工	88.56%
成都麓湖天境	9,838,166.06	737,951,912.43	已竣工	99.39%
天健和瑞府	161,479,848.62	3,231,061,650.55	已竣工	76.31%
天健和悦府	92,390,572.52	898,662,303.67	已竣工	19.82%
泓悦府	175,549,546.66	581,884,874.81	B1 区已竣工, B2 区预计 2026 年 10 月竣工	18.02%
天健和郡府	1,444,890,031.82	1,205,289,718.35	已竣工	85.64%
天健赤湾时代	107,961,362.39	-	2027 年 6 月	
合计	2,262,915,199.53	7,584,970,038.78		

[注]累计结转比例=移交业主面积/可结转总面积

29、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	571,691,278.19	1,577,038,999.93	1,541,242,101.46	607,488,176.66
离职后福利-设定提存计划	51,219,511.56	177,449,415.53	159,050,145.87	69,618,781.22
辞退福利	10,753,381.73	102,496,428.47	88,071,273.19	25,178,537.01
合计	633,664,171.48	1,856,984,843.93	1,788,363,520.52	702,285,494.89

(1) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	527,210,023.29	1,332,090,984.72	1,297,303,518.82	561,997,489.19
职工福利费	-	72,348,814.27	72,348,814.27	-
社会保险费	1,473,894.54	50,729,880.03	50,429,944.62	1,773,829.95
其中：1. 医疗保险费	1,371,026.51	41,570,763.33	41,374,030.74	1,567,759.10
2. 工伤保险费	52,297.55	5,249,299.57	5,202,698.82	98,898.30



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3. 生育保险费	50,570.48	3,909,817.13	3,853,215.06	107,172.55
住房公积金	1,836,646.52	99,848,452.14	99,595,681.75	2,089,416.91
工会经费和职工教育经费	41,170,713.84	22,020,868.77	21,564,142.00	41,627,440.61
合 计	571,691,278.19	1,577,038,999.93	1,541,242,101.46	607,488,176.66

(2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利	51,219,511.56	177,449,415.53	159,050,145.87	69,618,781.22
其中：基本养老保险费	13,469,334.83	137,168,236.42	141,895,255.81	8,742,315.44
失业保险费	122,943.61	5,706,264.59	5,629,392.86	199,815.34
企业年金缴费	37,627,233.12	34,574,914.52	11,525,497.20	60,676,650.44
合 计	51,219,511.56	177,449,415.53	159,050,145.87	69,618,781.22

30、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
企业所得税	243,861,210.37	387,444,178.49
增值税	154,203,720.53	250,063,170.35
土地增值税	447,736,290.10	275,383,121.50
土地使用税	9,517,875.43	8,968,681.75
房产税	4,221,403.68	4,404,535.48
城市维护建设税	16,810,304.53	15,569,068.11
教育费附加	9,508,618.20	8,800,717.14
地方教育费附加	2,378,835.78	2,164,642.83
代扣代缴个人所得税	9,677,663.73	10,296,428.30
其他	2,991,638.88	2,175,588.50
合 计	900,907,561.23	965,270,132.45

31、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息	501,209.66	-
应付股利	-	19,340.50
其他应付款	3,335,955,537.75	2,473,447,689.64
合 计	3,336,456,747.41	2,473,467,030.14

(1) 应付股利

项 目（或股东名称）	期末余额	上年年末余额
文晋阳	-	19,340.50
合 计	-	19,340.50



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
押金保证金	535,658,137.63	521,334,631.87
往来及其他	2,800,297,400.12	1,952,113,057.77
合 计	3,335,955,537.75	2,473,447,689.64

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
苏州市吴江城市建设开发有 限公司	720,000,000.00	未到期借款

32、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	2,473,275,298.02	2,772,938,874.03
一年内到期的租赁负债	26,847,664.75	42,896,278.61
一年内到期的应付债券	-	1,030,500,000.00
合 计	2,500,122,962.77	3,846,335,152.64

33、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	519,532,764.30	771,042,519.81
短期应付债券	405,103,666.65	1,763,079,555.56
合 计	924,636,430.95	2,534,122,075.37

(1) 短期应付债券

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
24 天健集 SCP002	100.00	2.06%	2024 年 7 月 30 日	270 日	1,100,000,000.00
24 天健集 SCP003	100.00	2.33%	2024 年 10 月 17 日	270 日	650,000,000.00
25 天健集 SCP001	100.00	1.83%	2025 年 4 月 22 日	270 日	400,000,000.00
小 计					2,150,000,000.00

短期应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
24 天健集 SCP002	1,109,882,277.78	-	6,879,914.00	-	1,116,762,191.78	-	否
24 天健集 SCP003	653,197,277.78	-	8,005,872.90	-	661,203,150.68	-	否



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
25 天健集 SCP001	-	400,000,000.00	5,103,666.65	-	-	405,103,666.65	否
合计	1,763,079,555.56	400,000,000.00	19,989,453.55	-	1,777,965,342.46	405,103,666.65	

34、长期借款

项目	期末余额	上年年末余额	利率区间
信用借款	7,423,328,929.41	6,580,550,000.00	2.35%-4.11%
质押借款	874,740,196.94	1,697,833,002.01	2.95%-4.35%
抵押借款	835,800,000.00	1,017,687,500.00	3.80%-4.65%
保证借款	2,041,572,286.04	2,198,275,000.00	3.00%-3.70%
小计	11,175,441,412.39	11,494,345,502.01	
减：一年内到期的长期借款	2,473,275,298.02	2,772,938,874.03	
合计	8,702,166,114.37	8,721,406,627.98	

35、应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
中期票据	4,332,529,083.34	3,550,342,222.22
债权融资	-	451,675,640.00
小计	4,332,529,083.34	4,002,017,862.22
减：一年内到期的应付债券	-	1,030,500,000.00
合计	4,332,529,083.34	2,971,517,862.22

(1) 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
22 天健集 MTN001	100.00	3.60%	2022/3/11	3 年	1,000,000,000.00
24 天健集 MTN001	100.00	2.44%	2024/6/19	3 年	1,000,000,000.00
24 天健集 MTN002	100.00	2.88%	2024/11/13	3 年	1,500,000,000.00
25 天健集 MTN001	100.00	2.41%	2025/3/5	3 年	600,000,000.00
25 天健集 MTN002	100.00	2.33%	2025/7/7	3 年	650,000,000.00
25 天健集 MTN003	100.00	2.55%	2025/9/25	3 年	540,000,000.00
22 粤天健集团 ZR001	100.00	3.46%	2022/9/30	3+3+3+3+3 年	470,000,000.00
小计					5,760,000,000.00



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
24 天健集 MTN001	1,013,962,222.22	-	24,400,000.00	-	24,400,000.00	1,013,962,222.22	否
24 天健集 MTN002	1,505,880,000.00	-	43,200,000.00	-	43,200,000.00	1,505,880,000.00	否
25 天健集 MTN001	-	600,000,000.00	12,050,000.02	-	-	612,050,000.02	否
25 天健集 MTN002	-	650,000,000.00	7,003,111.10	-	-	657,003,111.10	否
25 天健集 MTN003	-	540,000,000.00	3,633,750.00	-	-	543,633,750.00	
22 天健集 MTN001	1,030,500,000.00	-	5,500,000.00	-	1,036,000,000.00	-	
22 粤天健集团 ZR001	451,675,640.00	-	11,128,080.55	-	462,803,720.55	-	
小计:	4,002,017,862.22	1,790,000,000.00	106,914,941.67	-	1,566,403,720.55	4,332,529,083.34	
减：一年内到期的应付债券	1,030,500,000.00	-	-	-	1,030,500,000.00	-	-
合计	2,971,517,862.22	1,790,000,000.00	106,914,941.67	-	535,903,720.55	4,332,529,083.34	

36、租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	286,511,478.62	312,166,517.22
减：未确认融资费用	53,511,518.09	55,032,829.27
小计	232,999,960.53	257,133,687.95
减：一年内到期的租赁负债	26,847,664.75	42,896,278.61
合计	206,152,295.78	214,237,409.34

37、长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	2,488,169.07	778,098.63
专项应付款	4,137,941.08	4,934,013.89
合计	6,626,110.15	5,712,112.52

(1) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
本体维修基金	2,488,169.07	778,098.63
合计	2,488,169.07	778,098.63



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 专项应付款

项 目	期初余额	上年年末余额
专项经费	4,137,941.08	4,934,013.89
合 计	4,137,941.08	4,934,013.89

38、预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额	形成原因
待执行的亏损合同	-	1,790,664.37	根据完工进度确认的 预计亏损额
未决诉讼	-	13,859,547.73	判决尚未完成
合 计	-	15,650,212.10	

39、递延收益

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	41,306,023.20	40,000,000.00	44,173,180.05	37,132,843.15	与资产相关 政府补助尚 未结转收益
合 计	41,306,023.20	40,000,000.00	44,173,180.05	37,132,843.15	

计入递延收益的政府补助详见附注八、政府补助。

40、股本

项 目	期初余额	本期增减(+、-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小 计	
股份总数	1,868,545,434.00	-	-	-	-	-	1,868,545,434.00



深圳市天健(集团)股份有限公司
财务报表附注
2025年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

41、其他权益工具

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
23 天健 Y1	2023-4-11	其他权益工具	3.98%	100.00	7,000,000.00	699,339,622.64	基础期限3年,可延长1个周期(即延长3年)	无	无
24 天健 Y1	2024-12-24	其他权益工具	2.63%	100.00	25,000,000.00	2,497,877,358.49	基础期限3年,可延长1个周期(即延长3年)	无	无
合计					32,000,000.00	3,197,216,981.13			

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 2023 年发行总额为 7 亿元的永续债, 2024 年发行总额为 25 亿元的永续债。

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。

根据《深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)发行结果公告》, 本期债券发行规模为 25 亿元, 票面利率为 2.63%。根据《深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)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。

1.期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具变动情况

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



2.权益工具持有者的相关信息

项 目	期末余额/本期 发生额	上年年末余额/ 上期发生额
1.归属于母公司所有者的权益(股东权益)	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13
(1) 归属于母公司普通股持有者的权益	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13
(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	93,610,000.00	131,610,000.00
累积未分配股利	-	-
2.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	-	-

42、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,548,156,957.65	3,273,626.48	-	1,551,430,584.13
其他资本公积	8,103,339.25	-	-	8,103,339.25
合 计	1,556,260,296.90	3,273,626.48	-	1,559,533,923.38

2025年11月,本公司之控股子公司深圳市政集团有限公司将其持有的控股子公司赣州市深赣建设发展有限公司15%股权以830万元转让给本公司实际控制人深圳特区建工集团有限公司之全资子公司深圳市产业合作投资发展有限公司,转让后市政集团对赣州市深赣建设发展有限公司持股比例由66%变更为51%,仍可控制赣州市深赣建设发展有限公司。本次收到的转让价款高于该部分股权享有的赣州市深赣建设发展有限公司净资产份额的部分确认为资本公积,金额3,273,625.48元。

43、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益:

项 目	期初余额 (1)	本期发生额		期末余额 (4) = (1) + (2) - (3)
		税后归属于母公 司(2)	减: 前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益(3)	
一、不能重分类进损益 的其他综合收益	273,491,374.66	-8,846,528.68	-	264,644,845.98
1.其他权益工具投资公 允价值变动	273,491,374.66	-8,846,528.68	-	264,644,845.98
二、将重分类进损益的 其他综合收益	3,549,341.19	383,259.28	-	3,932,600.47



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额 (1)	本期发生额		期末余额 (4) = (1) + (2) - (3)
		税后归属于母公 司 (2)	减：前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益 (3)	
1.外币财务报表折算差 额	3,549,341.19	383,259.28	-	3,932,600.47
其他综合收益合计	277,040,715.85	-8,463,269.40	-	268,577,446.45

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期所得税 前发生额 (1)	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益 (2)	本期发生额		税后归属于母公 司 (5) = (1) - (2) - (3) - (4)
			减：所得 税费用 (3)	减：税 后归 于少 数 股 东 (4)	
一、不能 重分类进 损益的其 他综合收 益	46,878,126.98	-	55,724,655.67	-	-8,846,528.68
1.其他权 益工具投 资公允价 值变动	46,878,126.98	-	55,724,655.67	-	-8,846,528.68
二、将重 分类进损 益的其 他综合收 益	383,259.28	-	-	-	383,259.28
1.外币财 务报表折 算差额	383,259.28	-	-	-	383,259.28
其他综合 收益合计	47,261,386.26	-	55,724,655.67	-	-8,463,269.40

44、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注册资本的 50%，故停止计提。

45、未分配利润



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	6,756,162,329.39	6,734,336,719.87	
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-	
调整后 期初未分配利润	6,756,162,329.39	6,734,336,719.87	
加：本期归属于母公司股东的净利润	223,438,935.79	620,571,968.02	
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	186,854,543.40	467,136,358.50	
支付永续债利息	93,610,000.00	131,610,000.00	
转作股本的普通股股利	-	-	
期末未分配利润	6,699,136,721.78	6,756,162,329.39	

其他说明

（1）根据 2024 年股东大会决议，以 2024 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 1 元（含税），现金股利共计 186,854,543.40 元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

（2）公司 2025 年以税后利润支付了永续债利息金额 93,610,000.00 元。

46、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,498,381,499.82	19,625,742,582.46	21,323,004,062.46	17,953,830,337.60
其他业务	2,675,169.61	799,400.70	34,350,196.20	1,039,174.13
合 计	22,501,056,669.43	19,626,541,983.16	21,357,354,258.66	17,954,869,511.73

（2）营业收入、营业成本按行业划分

主要行业类型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程施工	10,665,986,838.46	9,824,917,950.74	11,524,942,494.76	10,952,849,388.62
房地产开发	11,888,259,100.97	9,903,515,189.46	10,309,676,475.26	7,503,210,307.75
棚改项目管理服务收入	49,619,018.62	120,332,660.04	37,310,283.70	43,073,278.23
其他	1,913,844,236.10	1,678,090,715.01	1,884,558,088.32	1,654,804,058.71
减：内部抵销数	2,016,652,524.72	1,900,314,532.09	2,399,133,083.38	2,199,067,521.58
合 计	22,501,056,669.43	19,626,541,983.16	21,357,354,258.66	17,954,869,511.73



(3) 营业收入、营业成本按地区划分

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	21,313,294,090.17	18,632,657,991.44	20,893,176,641.66	17,640,953,600.69
湖南省	201,674,748.36	165,642,982.35	454,310,200.61	336,117,732.37
上海市	10,673,668.61	12,149,064.09	27,442,556.57	13,130,371.89
广西壮族自治区	274,013,062.78	201,797,127.88	342,979,637.32	278,893,990.79
江苏省	1,569,333,935.26	1,503,917,225.32	955,204,648.67	911,074,270.87
其他	1,148,719,688.97	1,010,692,124.17	1,083,373,657.21	973,767,066.70
减：内部抵销数	2,016,652,524.72	1,900,314,532.09	2,399,133,083.38	2,199,067,521.58
小 计	22,501,056,669.43	19,626,541,983.16	21,357,354,258.66	17,954,869,511.73

(4) 营业收入、营业成本按商品转让时间划分

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
收入确认时 间：	-			
其中：在某一 时点确认	11,785,605,061.46	9,795,111,237.78	10,309,676,475.26	7,503,210,307.75
在某一时段 确认	10,715,451,607.97	9,831,430,745.38	11,047,677,783.40	10,451,659,203.98
合 计	22,501,056,669.43	19,626,541,983.16	21,357,354,258.66	17,954,869,511.73

(5) 营业收入、营业成本的分解信息

详见附注十四、其他重要事项 1、分部信息。

(6) 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。

(7) 分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

截至 2025 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 2,085,780,862.92 元，其中：1,850,730,981.36 元预计将于 2026 年度确认收入。



(8) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 6,853,965,193.01 元。

(9) 其他说明

2025 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 (%)
天健和瑞府	3,508,379,105.48	15.59
天健和郡府	2,410,273,622.79	10.71
天健和悦府	1,641,756,625.88	7.30
苏州天健泓悦府	971,661,567.95	4.32
成都麓湖天境	729,453,402.43	3.24
合计	9,261,524,324.53	41.16

47、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	36,085,725.97	36,460,694.90
教育费附加	15,391,392.84	16,114,797.86
地方教育附加	10,380,602.82	10,255,126.05
土地增值税	190,296,161.50	375,239,719.43
房产税	30,583,652.68	37,621,895.79
印花税	7,844,835.74	18,952,376.60
其他税金	18,798,499.68	10,806,470.35
合 计	309,380,871.23	505,451,080.98

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

48、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	179,600,588.50	136,809,775.64
营销活动费	70,631,572.35	116,512,580.85
职工薪酬	7,652,416.97	12,241,033.40
其他	7,463,329.25	8,507,814.50
合 计	265,347,907.07	274,071,204.39

49、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	326,025,100.16	280,975,104.33
折旧费	27,860,957.70	39,934,828.16
办公费	17,975,456.67	28,187,705.18
聘请中介机构费	16,425,132.31	15,687,247.36



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	2,094,454.69	5,292,601.99
资产摊销	25,193,316.29	41,674,247.76
劳动保护费	235,940.60	3,952,533.60
差旅费	2,409,562.12	3,556,390.94
车辆费用	1,659,300.62	2,251,597.59
其他	11,760,698.45	13,360,164.27
合 计	431,639,919.61	434,872,421.18

50、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
材料费用	167,893,666.33	203,593,728.02
职工薪酬	169,437,241.47	222,145,769.78
资产摊销	4,724,303.61	3,733,367.66
其他	39,982,036.42	71,168,464.31
合 计	382,037,247.83	500,641,329.77

51、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	491,768,037.52	579,706,140.94
减：资本化金额	171,054,122.69	291,361,551.65
减：利息收入	48,800,504.81	135,529,489.11
汇兑损益	383,259.28	-332,888.29
其他	6,736,937.92	10,791,119.27
合 计	279,033,607.22	163,273,331.16

利息资本化金额已计入存货和合同资产。本期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 2.67%。

52、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	44,173,180.05	2,245,214.03
与收益相关的政府补助	4,757,027.80	4,978,055.87
代扣个人所得税手续费返还	1,045,338.10	1,779,113.68
增值税加计扣除	656,600.76	109,669.52
小规模纳税人免征增值税	141,028.24	87,701.48
合 计	50,773,174.95	9,199,754.58

政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

53、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	33,784.33	15,686,865.25
处置长期股权投资产生的投资收益	449,286.02	-
其他权益工具投资的股利收入	10,731,521.00	18,526,329.20
合 计	11,214,591.35	34,213,194.45

54、公允价值变动收益（损失以“-”号填列）

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	-122,589.03	-
合 计	-122,589.03	-

55、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-8,277,792.41	-59,967,587.92
合 计	-8,277,792.41	-59,967,587.92

56、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-4,090,958.47	5,544,441.41
存货跌价损失	-878,215,917.50	-511,955,995.14
投资性房地产减值损失	-5,121,932.94	-20,273,442.61
其他非流动资产减值准备	-20,578,219.70	-
商誉减值准备	-16,056,363.60	-
合 计	-924,063,392.21	-526,684,996.34

57、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	7,177,490.52	3,463,092.35
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	621,200.03	2,635,060.16
使用权资终止确认资产处置收益	-2,109,313.92	2,292,008.20
合 计	5,068,176.60	5,755,100.55

58、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	3,587,494.09	5,416,803.09	3,587,494.09
政府补助	-	189,258.97	-
废旧物资收入	2,200.00	199,856.36	2,200.00



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	103,989.54	103,463.82	103,989.54
其他	3,319,601.66	11,400,809.25	3,319,601.66
合 计	7,013,285.29	17,310,191.49	7,013,285.29

政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。

59、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	45,554.46	85,803.16	45,554.46
罚款及违约金支出	2,263,529.56	14,915,165.66	2,263,529.56
对外捐赠	502,966.07	1,027,605.50	502,966.07
预计诉讼赔偿	-	859,547.73	-
其他	-9,739,101.51	3,377,747.86	-9,739,101.51
合 计	-6,927,051.42	20,265,869.91	-6,927,051.42

60、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	115,130,545.77	323,504,820.20
递延所得税费用	211,589,045.69	66,627,265.55
合 计	326,719,591.46	390,132,085.75

(2) 所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	355,607,639.27	983,735,166.35
按法定（25%）税率计算的所得税费用	88,901,909.82	245,933,791.59
某些子公司适用不同税率的影响	4,241,527.90	-20,954,022.35
对以前期间当期所得税的调整	-4,132,644.44	-62,677,810.16
无须纳税的收入（以“-”填列）	-169,309.41	-3,581,940.69
不可抵扣的成本、费用和损失	8,004,873.43	10,486,106.42
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-4,725,836.69	2,788,468.88
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-44,732,771.07	-10,723,889.37
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	279,331,841.92	228,861,381.43
所得税费用	326,719,591.46	390,132,085.75

61、现金流量表项目注释



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 收到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	43,909,083.67	1,730,788.80
利息收入	33,493,711.38	89,865,754.98
往来及其他	269,152,690.48	152,646,360.25
合 计	346,555,485.53	244,242,904.03

(2) 支付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	396,711,627.83	565,307,824.26
工程质保金、履约保证金、保函押金	141,991,805.31	35,834,022.98
往来及其他	499,881,293.28	717,071,218.51
合 计	1,038,584,726.42	1,318,213,065.75

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
预收股权转让款	746,672,540.00	-
合 计	746,672,540.00	-

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
出售少数股权	8,300,000.00	-
少数股东提供借款	-	60,000,000.00
合 计	8,300,000.00	60,000,000.00

(5) 支付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	-	2,500,000,000.00
偿还租赁负债支付的金额	105,237,750.34	103,582,604.45
合 计	105,237,750.34	2,603,582,604.45



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(5) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	现金变动		计提的利息	非现金变动		期末余额
		现金流入	现金流出		公允价值变动	其他	
短期借款	270,700,000.00	1,182,547,422.43	547,254,292.54	7,248,268.64	-	-674,055.56	912,567,342.97
其他应付款-股东借款	810,000,000.00	-	90,000,000.00	-	-	-	720,000,000.00
一年内到期流动负债	3,846,335,152.64	70,000,000.00	152,850,604.00	9,520,821.45	-	-1,272,882,407.32	2,500,122,962.77
其他流动负债-短期应付债券	1,763,079,555.56	399,910,000.00	1,777,965,342.46	20,079,453.55	-	-	405,103,666.65
长期借款	8,721,406,627.98	2,686,741,524.47	2,988,825,722.31	108,428,130.42	-	174,415,553.81	8,702,166,114.37
应付债券	2,971,517,862.22	1,787,675,000.00	1,566,403,720.55	109,239,941.67	-	1,030,500,000.00	4,332,529,083.34
租赁负债	214,237,409.34	-	21,569,829.01	1,210,393.17	-	12,274,322.28	206,152,295.78
合 计	18,597,276,607.74	6,126,873,946.90	7,144,869,510.87	255,727,008.90	-	-56,366,586.79	17,778,641,465.88



62、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
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	28,888,047.81	593,603,080.60
加：资产减值损失	924,063,392.21	526,684,996.34
信用减值损失	8,277,792.41	59,967,587.92
固定资产折旧、投资性房地产折旧	266,917,867.87	255,434,393.54
使用权资产折旧	54,995,652.34	5,921,614.49
无形资产摊销	123,810,942.59	140,920,294.94
长期待摊费用摊销	54,866,753.91	62,146,914.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-5,068,176.60	-5,755,100.55
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-17,813.67	-17,660.66
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	122,589.03	-
财务费用（收益以“-”号填列）	306,242,302.41	288,344,589.29
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,214,591.35	-34,213,194.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	198,259,539.82	141,131,403.09
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	44,209,887.93	-65,713,022.62
存货的减少（增加以“-”号填列）	8,508,523,889.75	3,189,004,381.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-213,542,279.69	-325,543,784.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,122,475,493.50	-3,691,678,548.76
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	166,860,303.27	1,140,237,944.85
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券	-	-
新增使用权资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,984,296,021.77	10,017,161,160.75
减：现金的期初余额	10,017,161,160.75	10,646,545,468.83
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	-1,032,865,138.98	-629,384,308.08

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	8,984,296,021.77	10,017,161,160.75
其中：库存现金	36,871.81	64,683.03
可随时用于支付的银行存款	8,984,259,149.96	10,017,096,477.72
二、现金等价物		



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	上年年末余额
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	8,984,296,021.77	10,017,161,160.75
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	-	-

63、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	472.61	0.90322	426.87

64、租赁

(1) 作为承租人

项 目	本期发生额
短期租赁费用	89,471,845.35
低价值租赁费用	1,533,413.87
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	-
合 计	91,005,259.22

(2) 作为出租人

经营租赁

① 租赁收入

项 目	本期发生额
租赁收入	390,686,225.84
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

② 资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额。

资产负债表日后	期末余额	上年年末余额
第 1 年	225,056,401.65	388,850,563.99
第 2 年	171,097,140.16	312,018,119.54
第 3 年	127,368,456.71	241,840,079.38
第 4 年	64,821,804.48	182,416,901.46
第 5 年	24,910,595.22	102,536,688.42
5 年后	25,597,641.35	175,504,287.20
合 计	638,852,039.57	1,403,166,639.99



六、研发支出

1、研发支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	费用化金额	资本化金额	费用化金额	资本化金额
材料费用	167,893,666.33	-	203,593,728.02	-
职工薪酬	169,437,241.47	-	222,145,769.78	-
资产摊销	4,724,303.61	-	3,733,367.66	-
其他	39,982,036.42	-	71,168,464.31	-
合 计	382,037,247.83	-	500,641,329.77	-

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
深圳市政集团有限公司	深圳	深圳	市政工程施工，物业 租赁等	100.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市天健地 产集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发、销售	100.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市特区建 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		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市天健工 程技术有限公司	深圳	深圳	施工材料的实验检测 等	100.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市天健置 业有限公司	深圳	深圳	房地产交易、租售代 理、咨询等	100.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市天健投 资发展有限公司	深圳	深圳	投资经营公路、桥梁、 城市基础设施等行业	100.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市天健城 市服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市粤通建 设工程有限公司	深圳	深圳	市政工程施工，物业 租赁等	100.00		非同一控制 下企业合并 取得的子公 司
中国广东国际 合作(集团)深	深圳	深圳	按粤经贸进字〔1998〕 第 317 号项目	100.00		通过设立或 投资等方式



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
圳公司						取得
广东海外建设 发展有限公司	香港	香港	境外建筑工程承包、 施工	60.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市天健城 市更新有限公 司	深圳	深圳	物业租赁、物业管理 等	100.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市光明天 健文体发展有 限公司	深圳	深圳	工程管理服务、文化 场馆管理服务等	51.00	23.00	通过设立或 投资等方式 取得
深圳市光明建 工集团有限公 司	深圳	深圳	工程技术服务、规划 设计管理等	51.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市特区铁 工建设集团有 限公司	深圳	深圳	城市轨道交通工程建 筑规划涉及等	51.00		通过设立或 投资等方式 取得
深圳市天健建 工有限公司	深圳	深圳	各类工程建设	100.00		非同一控制 下企业合并 取得的子公 司
深圳市天健龙 岗建工有限公 司	深圳	深圳	各类工程建设	51.00		非同一控制 下企业合并 取得的子公 司

注：因集团主体较多，以上仅列示一级子公司。

(2) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

① 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

本公司之子公司深圳市政集团有限公司原持有赣州市深赣建设发展有限公司（以下简称“深赣建设”）66%股权，2025 年 11 月向深圳市产业合作投资发展有限公司转让深赣建设 15%股权，该股权处置交易未导致本公司丧失对深赣建设的控制权。截至 2025 年 12 月 31 日，股权转让协议已履行完毕，取得交易对价为 830 万元，该项交易导致少数股东权益增加 502.64 万元，资本公积增加 327.36 万元。

② 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	赣州深赣建设工程有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	8,300,000.00
购买成本/处置对价合计	8,300,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	5,026,374.52



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	赣州深赣建设工程有限公司
差额	3,273,625.48
其中：调整资本公积	3,273,625.48
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

2、其他原因导致的合并范围的变动

2025 年 10 月 23 日，本公司之子公司深圳市粤通建设工程有限公司转让深圳市通诚交通建设工程检验有限公司 100% 股权给深圳市特区建工检测中心有限公司。

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资所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	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	3.06 万元	100.00	股权转让	2025 年 10 月 23 日	控制权发生转移	542,835.78	-

续：

子公司名称	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	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的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
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	-	-	-	-	-	-

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业或联营企业

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



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	中交天健（深圳）投资发展有 限公司		深圳市振业天发开发 建设有限公司
	期末余额	上年年末余额	期末余额
流动资产	136,106,682.45	287,047,257.84	2,159,967,294.60
其中：现金和现金等价物	36,981,640.72	135,776,146.31	76,381,642.01
非流动资产	74,121.71	47,422.49	146,549.00
资产合计	136,180,804.16	287,094,680.33	2,160,113,843.60
流动负债	15,338,589.83	16,457,105.35	1,309,572,806.43
非流动负债			51,000,000.00
负债合计	15,338,589.83	16,457,105.35	1,360,572,806.43
归属于母公司的所有者权益	120,842,214.33	270,637,574.98	799,541,037.17
按持股比例计算的净资产份额	54,378,996.45	121,786,908.74	239,862,311.16
其他	3,028,906.81	3,028,906.81	-
对联营企业权益投资的账面价值	57,407,903.26	124,815,815.55	239,862,311.16

续：

项 目	中交天健（深圳）投资发展有 限公司		深圳市振业天发开发 建设有限公司
	本期发生额	上期发生额	本期发生额
营业收入	4,508,600.00	42,024,332.80	-
净利润	204,639.35	32,939,517.31	-458,962.79
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	204,639.35	32,939,517.31	-458,962.79
企业本期收到的来自联营企业的股利	67,500,000.00	-	-

(3) 其他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/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	74,667,197.56	74,572,708.15
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-
净利润	79,385.46	864,082.46
其他综合收益	-	-
综合收益总额	79,385.46	864,082.46

八、政府补助

1、计入递延收益的政府补助



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

分 类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关的政府补助	41,306,023.20	40,000,000.00	44,173,180.05	37,132,843.15
合 计	41,306,023.20	40,000,000.00	44,173,180.05	37,132,843.15

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

种 类	期初余额	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	期末余额	本期结转计入损益的列报项目
与资产相关的政府补助： 多源建筑废弃物智能精细化分拣项目	1,306,023.20	-	96,594.72	-	1,209,428.48	其他收益
城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项	40,000,000.00	40,000,000.00	44,076,585.33	-	35,923,414.67	其他收益
合 计	41,306,023.20	40,000,000.00	44,173,180.05	-	37,132,843.15	

2、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

种 类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
与资产相关的政府补助：			
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用	-	827,471.70	其他收益
多源建筑废弃物智能精细化分拣关键技术研发	96,594.72	831,752.00	其他收益
城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项	44,076,585.33	585,990.33	其他收益
小计：	44,173,180.05	2,245,214.03	
与收益相关的政府补助：			
2025 年第三批 核准制数创产业集聚空间建设扶持	1,480,000.00	-	其他收益
收深圳市罗湖区科技和工业信息化局引进国家高新技术企业扶持	1,300,000.00	-	其他收益
2024 年度南山区促进产业高质量发展专项资金	-	1,000,000.00	其他收益
深圳建筑业协会补贴	-	664,871.35	其他收益
文化产业发展专项资金	-	300,000.00	其他收益
第十九届文博会分会场补贴	-	300,000.00	其他收益
2023 年度市级文化产业园区认定类扶持奖励	-	300,000.00	其他收益



种 类	本期计入损益的 金额	上期计入损益 的金额	计入损益的列 报项目
深圳市坪山区科技创新局 2024 年度 科技创新专项资金	-	200,000.00	其他收益
深圳市人力资源和社会保障局博士 后科研资助补贴	-	100,000.00	其他收益
稳岗补贴	238,644.36	670,866.81	其他收益
其他	1,738,383.44	1,631,576.68	其他收益
小计:	4,757,027.80	5,167,314.84	
合 计	48,930,207.85	7,412,528.87	

九、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、交易性金融资产、其他权益工具投资、长期应收款、其他非流动金融资产、应付票据、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

(1) 信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

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金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。



本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 22.15%（2024 年：25.58%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 11.21%（2024 年：15.13%）。

（2）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结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：元）：

项 目	期末余额			合 计
	1 年以内	1-3 年	3 年以上	
银行借款	912,567,342.97	6,366,542,193.05	2,335,623,921.32	9,614,733,457.34
应付债券	1,880,286,861.12	2,452,242,222.22	-	4,332,529,083.34
其他流动负债	-	924,636,430.95	-	924,636,430.95
应付票据	660,257,609.28	-	-	660,257,609.28
应付账款	15,769,546,231.95	-	-	15,769,546,231.95
其他应付款	3,336,456,747.41	-	-	3,336,456,747.41
租赁负债	-	206,152,295.78	-	206,152,295.78
一年内到期的非流动负债	2,500,122,962.77	-	-	2,500,122,962.77
长期应付款	-	-	6,626,110.15	6,626,110.15
合计	25,059,237,755.50	9,949,573,142.00	2,342,250,031.47	37,351,060,928.97

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：元）：

项 目	上年年末余额			合 计
	1 年以内	1-3 年	3 年以上	
银行借款	270,700,000.00	6,213,271,582.00	2,508,135,045.98	8,992,106,627.98
应付债券		2,519,842,222.22	451,675,640.00	2,971,517,862.22
其他流动负债	2,534,122,075.37			2,534,122,075.37
应付票据	947,022,756.95			947,022,756.95
应付账款	16,154,766,295.98			16,154,766,295.98
其他应付款	2,473,447,689.64			2,473,447,689.64
租赁负债		269,270,238.60		269,270,238.60



项 目	上年年末余额			合 计
	1 年以内	1-3 年	3 年以上	
一年内到期的非流动负债	3,846,335,152.64			3,846,335,152.64
长期应付款			5,712,112.52	5,712,112.52
合计	26,226,393,970.58	9,002,384,042.82	2,965,522,798.50	38,194,300,811.90

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，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，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

汇率风险

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

十、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：



第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公 允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	148,653.45	-	-	148,653.45
1. 债务工具投资	-	-	-	-
2. 权益工具投资	-	-	-	-
（二）其他权益工具投资	893,337,111.16	-	30,900,000.00	924,237,111.16
（三）其他非流动金融资产	-	-	43,638,772.37	43,638,772.37
持续以公允价值计量的资产总额	893,485,764.61	-	74,538,772.37	968,024,536.98

（2）持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

十一、关联方及关联交易

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	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
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

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、3。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	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
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	受同一控制
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	受同一控制
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	受同一控制
深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工检测中心有限公司	受同一控制
深圳市特区建工建设有限公司	受同一控制
深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	受同一控制
深圳广田集团股份有限公司	受同一控制
深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	受同一控制
深圳市特区建工园林生态建设有限公司	受同一控制



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	采购商品、接受劳务	1,092,800.00	-
深圳市道桥维修中心桥梁检测站	采购商品、接受劳务	265,220.00	-
深圳市建安（集团）股份有限公司	采购商品、接受劳务	9,438,977.80	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市路桥建设集团东部工程建设有限公司	采购商品、接受劳务	5,617,231.57	-
深圳市特区建工数字科技有限公司	采购商品、接受劳务	6,132,599.49	-
深圳市建安智采科技有限公司	采购商品、接受劳务	1,692,787.52	-
深圳市特区建工科工集团有限公司	采购商品、接受劳务	374,597,078.98	32,737,293.30
深圳市特区建工钢构有限公司	采购商品、接受劳务	50,336,966.48	26,559,254.43
深圳市特区建工园林生态建设有限公司	采购商品、接受劳务	770,313.32	-
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	采购商品、接受劳务	6,728,305.00	972,518.88
深圳市特华智工建设有限公司	采购商品、接受劳务	4,198,710.32	-
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	采购商品、接受劳务	56,739.60	1,246,759.11
深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	采购商品、接受劳务	214,307.49	-
深圳市特区建工检测中心有限公司	采购商品、接受劳务	2,161,018.87	-
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	采购商品、接受劳务	632,951.24	-
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	采购商品、接受劳务	6,203,754.99	-
深圳市特区建工环保科技投资有限公司	采购商品、接受劳务	4,280,095.63	-
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	采购商品、接受劳务	26,798,473.04	351,094.00
深圳市建设（集团）科创发展有限公司	采购商品、接受劳务	32,626.25	-
深圳广田集团股份有限公司	采购商品、接受劳务	140,892,195.43	7,339,449.54
深圳市产业空间发展有限公司	采购商品、接受劳务	-	58,251,571.99
深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	采购商品、接受劳务	-	87,607,983.55
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	采购商品、接受劳务	-	448,368.18
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	采购商品、接受劳务	-	137,746.91
深圳市建安(集团)股份有限公司	采购商品、接受劳务	-	12,331,575.30
深圳市建设(集团)有限公司	采购商品、接受劳务	-	47,095,891.28
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	采购商品、接受劳务	-	2,266,596.60



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市路桥建设集团有限公司	采购商品、接受劳务	-	260,525,865.87
深圳市特区建工固废资源化有限公司	采购商品、接受劳务	-	248,089.61
深圳市特区建工集团有限公司	采购商品、接受劳务	-	2,185,398.14
深圳市特区建工建设有限公司	采购商品、接受劳务	-	10,525,387.91
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	采购商品、接受劳务	-	118,968.41

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市特区建工建设有限公司	提供劳务	91,049.52	10,698,549.81
深圳市建安（集团）股份有限公司	提供劳务	23,146,835.59	41,870,089.15
深圳市产业空间发展有限公司	提供劳务	5,501,195.19	66,491,208.17
深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	提供劳务	1,194,391.13	1,769,948.52
深圳市路桥建设集团有限公司	提供劳务	143,287,969.52	289,313,149.66
深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	提供劳务	75,377.37	-
深圳市特区建工环保科技投资有限公司	提供劳务	2,136,948.37	-
深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	提供劳务	48,528.30	536,994.26
深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	1,433,147.54	1,922,481.39
深圳市特区建工集团有限公司	提供劳务	28,824,495.65	14,955,689.18
深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	32,641,005.28	1,140,974.63
深圳市道桥维修中心桥梁检测站	提供劳务	504,716.98	-
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	提供劳务	3,042,786.16	1,961,208.37
深圳市特区建工钢构有限公司	提供劳务	1,886,512.15	1,255,311.02
深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	6,388,105.75	10,187,326.04
深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	14,736,898.67	370,479.93
深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	提供劳务	5,843,067.05	1,388,531.29



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	提供劳务	1,780,997.79	493,963.73
深圳市特区建工科工集团有限公司	提供劳务	4,709,391.20	2,091,118.03
深圳市特区建工科工集团建设有限公司	提供劳务	4,437,082.44	3,097,027.93
深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	提供劳务	3,056,242.04	7,089,727.61
深圳市特区建工检测中心有限公司	提供劳务	2,087,958.88	80,120.12
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	49,636,834.10	99,976,829.06
深圳市龙岗建荣产业空间发展有限公司	提供劳务	2,121,521.61	-
特区建工钢构（广东）有限公司	提供劳务	2,622,368.23	970,583.13
深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	提供劳务	487,985.02	341,349.10
深圳市建设（集团）有限公司	提供劳务	80,372,615.19	56,261,607.66
深圳广田集团股份有限公司	提供劳务	361,343.86	608,388.64
深圳市产业合作投资发展有限公司	提供劳务	174,418.28	-
深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	提供劳务	102,043,247.57	-
深圳市光明区建设发展集团有限公司	提供劳务	109,949,757.29	-
深圳市坪山区城市建设投资有限公司	提供劳务	20,911.91	-
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	提供劳务	-	13,681.67
深圳市特区建工固废资源化有限公司	提供劳务	-	27,980.00
深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	提供劳务	938,591.09	482,582.14
深圳市建安（集团）股份有限公司建筑工程二公司	提供劳务	-	3,450.00
深圳市建安（集团）股份有限公司建筑工程一公司	提供劳务	-	6,810.00
深圳市建设（集团）第一建筑有限公司	提供劳务	-	710,048.07
深圳市建安东部建设有限公司	提供劳务	100,917.43	-
苏州市天城城市运营管理服务有限公司	提供劳务	1,495,770.75	-
深圳市高新健置业开发有限公司	提供劳务	313,815,329.47	-



(2) 关联租赁情况

① 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
深圳市建设（集团）有限公司	不动产租赁/房屋	4,028,398.64	1,982,132.92
深圳市龙岗特区建工产业空间 发展有限公司	不动产租赁/房屋	735,600.04	711,403.24
深圳市特区建工集团有限公司	不动产租赁/房屋	17,922,970.52	15,853,680.17
深圳市产业空间发展有限公司	不动产租赁/房屋	3,227,032.85	3,865,631.81
深圳市建安（集团）股份有限 公司	不动产租赁/房屋	45,034.86	-
深圳市特区建工检测中心有限 公司	不动产租赁/房屋	1,282,090.32	641,045.16
深圳市特区建工科工集团有限 公司	不动产租赁/房屋	1,863,823.48	1,149,312.91
深圳市特区建工科工集团建设 有限公司	不动产租赁/房屋	2,028,908.58	1,286,174.56
深圳市特区建工钢构有限公司	不动产租赁/房屋	844,806.84	1,165,137.39
深圳市特区建工科工集团设计 顾问有限公司	不动产租赁/房屋	1,382,729.16	3,035,256.43
深圳市建设（集团）有限公司	不动产租赁/房屋	104,652.20	-
深圳市综合交通与市政工程设计 研究总院有限公司	不动产租赁/房屋	-	1,189,293.82

(3) 关联担保情况

① 本公司作为被担保方

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已 经履行完毕
个人担保	387.50	2024/9/14	2027/9/14	尚未到期
个人担保	800.00	2025/3/28	2026/3/28	尚未到期
个人担保	500.00	2025/6/20	2026/6/20	尚未到期
个人担保	800.00	2025/9/19	2026/9/19	尚未到期
个人担保	300.00	2025/9/30	2026/9/30	尚未到期
苏州市吴江城市建设 开发有限公司	1,980.00	2022/12/26	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设 开发有限公司	4,500.00	2022/12/27	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设 开发有限公司	4,200.00	2022/12/26	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设 开发有限公司	1,320.00	2023/1/1	2026/12/15	尚未到期



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已 经履行完毕
苏州市吴江城市建设开发有限公司	1,125.00	2023/3/30	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	1,050.00	2023/3/31	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	825.00	2023/4/12	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	562.50	2023/6/20	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	525.00	2023/6/19	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	412.50	2023/6/20	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	281.25	2023/12/15	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	262.50	2023/12/15	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	206.25	2023/12/15	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	1,687.50	2024/1/19	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	1,575.00	2024/1/17	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	1,237.50	2024/1/19	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	1,125.00	2024/6/5	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	1,050.00	2024/6/5	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	825.00	2024/6/5	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	6,000.00	2024/9/30	2039/9/29	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	6,000.00	2024/12/16	2039/9/29	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	900.00	2025/7/23	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	840.00	2025/7/23	2026/12/15	尚未到期
苏州市吴江城市建设开发有限公司	660.00	2025/7/21	2026/12/15	尚未到期

(4) 关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
苏州市吴江城市建设开发有限公司	210,000,000.00	2025/6/8	2028/6/7	协议借款， 年利率 2.82%
苏州市吴江城市建设开发有限公司	510,000,000.00	2025/10/25	2028/10/24	协议借款， 年利率 2.82%
拆出：				
深圳市高新健置业开发有限公司	482,500,000.00	2023/7/21	2028/7/20	协议借款， 年利率 3.22%，2025 年 7 月 22 日 起年利率变 更为 2.82%
深圳市高新健置业开发有限公司	21,875,000.00	2023/12/21	2028/12/20	协议借款， 年利率 3.22%，2025 年 7 月 22 日 起年利率变 更为 2.82%
深圳市振业天发开发建设有限公司	358,200,000.00	2025/7/10	2028/7/9	年利率为 0

(5) 关联方股权转让

① 出售股权

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市特区建工检测中心有限公司	出售股权	30,600.00	-
深圳市产业合作投资发展有限公司	出售股权	8,300,000.00	-

(6) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	563.45	745.54

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	葛洲坝（海口）水环境治理投资有限公司	91,308,077.04	49,663,743.68	91,308,077.04	47,964,043.73
应收账款	深圳广田集团股份有限公司	174,674.50	8,733.73	128,021.93	6,401.10
应收账款	深圳市产业空间发展有限公司	6,805,027.89	605,051.07	-	-
应收账款	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	1,097,465.83	54,873.29	7,891,118.10	394,555.91



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市高新健置业开发有限公司	57,555,182.99	2,878,927.94	-	-
应收账款	深圳市光明区建设发展集团有限公司	86,707.12	13,585.68	-	-
应收账款	深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	875,178.54	43,758.93	14,974,310.67	748,715.53
应收账款	深圳市建安（集团）股份有限公司	34,130,316.16	2,804,342.67	145,293,988.98	7,566,736.52
应收账款	深圳市建设（集团）有限公司	48,780,783.55	2,722,425.57	-	-
应收账款	深圳市龙岗建荣产业空间发展有限公司	1,614,837.45	80,741.87	-	-
应收账款	深圳市龙岗建兴产业空间发展有限公司	623,144.19	19,268.54	7,950,792.58	397,539.63
应收账款	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	2,189,508.30	110,373.40	6,270,198.12	313,509.91
应收账款	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	77,174.02	7,717.16	1,833,952.33	93,763.82
应收账款	深圳市龙投文体发展有限公司	1,267,641.24	126,764.12	1,331,641.24	66,582.06
应收账款	深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	779,017.00	38,950.85	-	-
应收账款	深圳市路桥建设集团有限公司	115,835,671.58	19,203,866.07	225,086,797.80	24,231,261.46
应收账款	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	1,600,886.51	80,044.33	872,338.55	43,616.93
应收账款	深圳市特区建工钢构有限公司	779,945.60	38,997.28	4,236,296.98	227,649.33
应收账款	深圳市特区建工固废资源化有限公司	-	-	160,000.00	8,000.00
应收账款	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	1,800.00	90.00	-	-
应收账款	深圳市特区建工集团有限公司	1,378,370.05	61,893.05	169,190.19	8,459.51
应收账款	深圳市特区建工检测中心有限公司	1,898,557.61	117,364.46	448,731.60	22,436.58
应收账款	深圳市特区建工建设有限公司	18,586,653.34	929,332.67	17,138,570.93	856,928.55
应收账款	深圳市特区建工科工集团建设有限公司	1,472,489.69	85,391.01	3,079,687.15	153,984.36
应收账款	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	10,903,859.09	1,026,588.82	9,183,006.92	583,189.76
应收账款	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	3,228,233.63	76,902.75	2,775,692.97	328,878.76
应收账款	深圳市特区建工科工集团有限公司	2,551,623.20	117,478.66	1,906,855.24	95,342.76
应收账款	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公	54,120.00	2,706.00	-	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	司				
应收账款	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	357,984.00	35,798.40	-	-
应收账款	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	106,500.00	5,325.00	1,638,546.01	81,927.30
应收账款	深圳市天珂房地产开发有限公司	12,100,652.72	3,207,418.49	12,166,652.72	3,035,063.18
应收账款	深圳市盐田特区建工产业空间发展有限公司	526,260.38	26,313.02	1,817,415.78	90,870.79
应收账款	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	434,310.44	43,431.04	74,494.00	3,724.70
应收账款	特区建工钢构（广东）有限公司	3,386,770.18	265,434.96	2,023,557.53	137,348.78
应收账款	深圳市道桥维修中心桥梁检测站	535,000.00	26,750.00	-	-
合计:		423,104,423.84	84,530,384.51	559,759,935.36	87,460,530.96
应收票据	深圳市建安（集团）股份有限公司	5,229,195.88		13,282,950.08	
合计:		5,229,195.88		13,282,950.08	
预付款项	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	131,353.37	-	-	-
预付款项	深圳市特区建工科工集团有限公司	16,000,000.00	-	9,000,000.00	-
预付款项	深圳市特区建工钢构有限公司	1,503,008.75	-	1,503,008.75	-
预付款项	深圳市特区建工建设有限公司	1,333,776.00	-	-	-
预付款项	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	3,526,000.00	-	3,526,000.00	-
预付款项	深圳广田集团股份有限公司	1,000,000.00	-	-	-
预付款项	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	150,000.00	-	-	-
合计:		23,644,138.12	-	14,029,008.75	-
其他应收款	深圳市产业空间发展有限公司	267,393.49	17,890.63	-	-
其他应收款	深圳市光明区建设发展集团有限公司	1,738,517.28	-	-	-
其他应收款	深圳市建安（集团）股份有限公司	2,780,674.43	413,367.30	2,927,822.43	143,844.16
其他应收款	深圳市建设（集团）有限公司	824,059.45	10,390.66	79,093.00	7,909.30
其他应收款	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	87,587.86	8,758.79	87,587.86	4,379.39
其他应收款	深圳市路桥建设集团有限公司	30,256.02	3,025.60	-	-
其他应收款	深圳市特区建工钢构有限公司	5,000.00	1,250.00	5,000.00	500.00



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市特区建工环 保科技投资有限公司	141,289.56	7,716.37	-	-
其他应收款	深圳市特区建工集 团有限公司	6,534,986.38	453,147.79	14,463,956.70	723,197.84
其他应收款	深圳市特区建工检 测中心有限公司	674,202.67	37,230.64	2,211,914.88	110,595.74
其他应收款	深圳市特区建工建 设有限公司	2,311,598.61	119,837.18	1,645,504.49	132,275.22
其他应收款	深圳市特区建工科 工集团有限公司	38,162.34	3,708.81	36,013.87	4,632.26
其他应收款	深圳市特区建工园 林生态建设有限公司	2,329,810.54	31,220.96	-	-
其他应收款	深圳市特区建工园 林生态科技集团有 限公司	3,307.49	165.37	113,079.11	5,984.70
其他应收款	深圳市特区建工职 业技能培训学校有 限公司	85,600.18	6,054.58	121,091.58	6,054.58
其他应收款	深圳市天珂房地产 开发有限公司	103,000.00	15,450.00	103,000.00	10,300.00
其他应收款	深圳市综合交通与 市政工程设计研究总 院有限公司	163,585.70	29,869.42	163,585.70	29,869.42
其他应收款	中交天健（深圳） 投资发展有限公司	539,660.40	48,025.80	-	-
其他应收款	广东深汕投资控股 集团有限公司	-	-	3,532.42	883.11
其他应收款	中国五冶集团有限 公司	-	-	150,022.71	7,501.14
其他应收款	深圳市建安劳务有 限公司	-	-	5,000.00	250.00
其他应收款	深圳市特区建工固 废资源化有限公司	-	-	3,499.56	174.98
合计:		18,658,692.40	1,207,109.90	22,119,704.31	1,188,351.84
合同资产	深圳市光明区建设发 展集团有限公司	25,090,568.40	75,271.71	94,313,038.01	282,939.11
合同资产	深圳市光明特区建工 产业空间发展有限公 司	-	-	46,058,241.34	138,174.72
合同资产	深圳市建安(集团)股 份有限公司	205,856,821.32	617,570.46	93,954,233.56	281,862.70
合同资产	深圳市龙岗特区建工 产业空间发展有限公 司	382,907.86	1,148.72	384,792.94	1,154.38
合同资产	深圳市龙华特区建工 产业空间发展有限公 司	23,349,868.36	70,049.61	45,264.15	135.79
合同资产	深圳市龙投文体发展 有限公司	26,775,692.57	80,327.08	4,917,037.25	14,751.11
合同资产	深圳市路桥建设集团 有限公司	380,524,629.99	1,141,573.89	311,254,710.53	933,764.13



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	-	-	1,641,207.06	4,923.62
合同资产	深圳市大鹏新区特区建工产业空间发展有限公司	70,687,171.92	212,061.52	-	-
合同资产	深圳市产业空间发展有限公司	5,019.10	15.06	-	-
合同资产	深圳市特区建工环保科技有限公司	1,517,911.79	4,553.74	-	-
合同资产	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	86,651.04	259.95	-	-
合同资产	深圳市特区建工集团有限公司	12,696,902.03	38,090.71	-	-
合同资产	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	59,397,162.78	178,191.49	-	-
合同资产	深圳市特区建工建设有限公司	25,994,711.16	77,984.13	-	-
合同资产	深圳市建安东部建设有限公司	1,325,556.04	3,976.67	-	-
合同资产	深圳市建设（集团）有限公司	66,825,029.18	200,475.09	-	-
合同资产	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	121,058,741.10	363,176.22	-	-
合同资产	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	426,404.02	1,279.21	-	-
合同资产	深圳市振业天发开发建设有限公司	2,869,383.25	8,608.15	-	-
合同资产	深圳市高新健置业开发有限公司	197,334,031.81	592,002.10	-	-
合计:		1,222,205,163.72	3,666,615.51	552,568,524.84	1,657,705.56
其他非流动资产	深圳市高新健置业开发有限公司	547,346,384.10	20,578,219.70	532,006,474.85	-
其他非流动资产	深圳市振业天发开发建设有限公司	358,200,000.00	-	-	-
合计:		905,546,384.10	20,578,219.70	532,006,474.85	-

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	深圳广田集团股份有限公司	75,537,640.40	3,503,381.91
应付账款	深圳市道桥维修中心桥梁检测站	414,453.36	-
应付账款	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	-	2,501,955.10
应付账款	深圳市建安（集团）股份有限公司	18,207,315.03	27,319,400.92
应付账款	深圳市建安劳务有限公司	-	2,052,849.31
应付账款	深圳市建安智采科技有限公司	13,622,886.57	17,027,470.45
应付账款	深圳市路桥建设集团东部工程建设有限公司	4,617,231.57	-
应付账款	深圳市路桥建设集团物业管理有限公司	120,950.00	12,500.00



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	深圳市路桥建设集团有限公司	4,570,495.80	4,570,495.80
应付账款	深圳市特华智工建设有限公司	2,293,746.51	-
应付账款	深圳市特区建工钢构有限公司	90,779,155.09	101,876,296.39
应付账款	深圳市特区建工固废资源化有限公司	-	4,191,823.33
应付账款	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	4,659,152.40	-
应付账款	深圳市特区建工检测中心有限公司	4,090,818.87	2,010,800.00
应付账款	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	-	848,293.40
应付账款	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	29,395,214.12	27,349,153.28
应付账款	深圳市特区建工科工集团有限公司	336,084,690.90	350,242,264.77
应付账款	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	692,010.73	1,341,739.20
应付账款	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	526,157.61	371,850.12
应付账款	深圳市特区建工数字科技有限公司	1,756,727.03	-
应付账款	深圳市特区建工园林生态建设有限公司	1,362,460.80	5,061,408.80
应付账款	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	28,388,725.94	30,118,350.16
应付账款	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	1,374,917.00	219,830.60
应付账款	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	3,571,689.28	2,327,429.35
合计:		622,066,439.01	582,947,292.89
应付票据	深圳广田集团股份有限公司	27,782,648.02	-
应付票据	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	194,066.60	205,710.00
应付票据	深圳市建安劳务有限公司	-	1,631,434.41
应付票据	深圳市特区建工钢构有限公司	-	6,395,969.85
应付票据	深圳市特区建工固废资源化有限公司	-	664,049.27
应付票据	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	100,000.00	-
应付票据	深圳市特区建工检测中心有限公司	500,200.00	-
应付票据	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	542,036.74	8,558,966.08
应付票据	深圳市特区建工科工集团有限公司	6,462,002.45	168,192,740.16
应付票据	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	649,728.47	497,788.79
合计:		36,230,682.28	186,146,658.56
预收款项	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	-	456.90
预收款项	深圳市特区建工科工集团有限公司	111,893.10	-
预收款项	深圳市特区建工检测中心有限公司	20,000,000.00	-
合计:		20,111,893.10	456.90
合同负债	深圳市光明区建设发展集团有限公司	-	55,872,926.14
合同负债	深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	-	51,579,771.12
合同负债	深圳市建安（集团）股份有限公司	-	44,887,647.14
合同负债	深圳市路桥建设集团有限公司	58,291,183.39	35,895,858.81
合同负债	深圳市建安（集团）股份有限公司	-	3,342,955.15



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
合同负债	深圳市特区建工建设有限公司	9,027,540.11	-
合计:		67,318,723.50	191,579,158.36
其他应付款	深圳广田集团股份有限公司	65,900.00	-
其他应付款	深圳市建安(集团)股份有限公司	-	105,450.09
其他应付款	深圳市建设(集团)有限公司	38,800.00	155,483.97
其他应付款	深圳市龙岗特区建工产业空间发展有限公司	-	143,908.38
其他应付款	深圳市路桥建设集团有限公司	91,068.66	-
其他应付款	深圳市深超科技投资有限公司	86,250,000.00	86,250,000.00
其他应付款	深圳市特区建工钢构有限公司	230,666.26	174,166.26
其他应付款	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	12,000.00	-
其他应付款	深圳市特区建工集团有限公司	26,491,103.33	17,742.60
其他应付款	深圳市特区建工检测中心有限公司	6,278,032.67	612,400.00
其他应付款	深圳市特区建工建设有限公司	2,035,205.31	28,200.63
其他应付款	深圳市特区建工科工集团建设有限公司	-	43,970.10
其他应付款	深圳市特区建工科工集团绿色建材有限公司	22,000.00	12,000.00
其他应付款	深圳市特区建工科工集团盛腾科技有限公司	72,000.00	42,000.00
其他应付款	深圳市特区建工科工集团有限公司	981,219.58	392,345.14
其他应付款	深圳市特区建工科工集团装饰科技有限公司	-	62,135.32
其他应付款	深圳市特区建工绿志环境科技有限公司	15,000.00	-
其他应付款	深圳市特区建工数字科技有限公司	15,016.74	-
其他应付款	深圳市特区建工园林生态建设有限公司	193,596.51	-
其他应付款	深圳市特区建工园林生态科技集团有限公司	11,227,160.67	7,463,333.15
其他应付款	深圳市特区建工职业技能培训学校有限公司	1,861,878.10	74,348.00
其他应付款	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
其他应付款	苏州市吴江城市建设开发有限公司	1,466,672,540.00	810,000,000.00
其他应付款	中交天健(深圳)投资发展有限公司	-	30,600,000.00
合计:		1,602,553,187.83	936,892,416.54

十二、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

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。

2、或有事项

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阶段性抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未解除担保的担保余额为 776,667.98 万元。

十三、资产负债表日后事项



本公司董事会于 2026 年 4 月 17 日表决通过了 2025 年度利润分配预案：以公司 2025 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 0.36 元（含税），现金股利合计 6,726.76 万元。

十四、其他重要事项

1、分部报告

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

本公司报告分部包括：

- （1）工程施工行业分部；
- （2）房地产开发行业分部；
- （3）物业租赁行业分部；
- （4）棚改项目管理服务分部；
- （5）其他分部。

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



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(1) 分部收入、成本、资产及负债

本期或本 期期末	工程施工 行业分部	房地产开发 行业分部	物业租赁 行业分部	棚改项目 管理服务分部	其他分部	合并抵消数据	合计
营业收入	10,665,986,838.46	11,888,259,100.97	390,686,225.84	49,619,018.62	1,523,158,010.26	-2,016,652,524.72	22,501,056,669.43
营业成本	9,824,917,950.74	9,903,515,189.46	251,804,789.32	120,332,660.04	1,426,285,925.69	-1,900,314,532.09	19,626,541,983.16
资产总额	32,877,314,231.21	31,885,780,764.43	2,982,409,435.70	632,046,186.51	32,075,608,838.98	-43,039,510,455.19	57,413,649,001.64
负债总额	28,563,097,115.19	27,579,303,902.89	2,812,592,894.45	432,855,217.78	21,772,753,158.18	-38,517,931,794.45	42,642,670,494.04
上期或上 期期末	工程施工 行业分部	房地产开发 行业分部	物业租赁 行业分部	棚改项目 管理服务分部	其他分部	合并抵消数据	合计
营业收入	11,524,942,494.76	10,309,676,475.26	420,627,716.98	37,310,283.70	1,463,930,371.34	-2,399,133,083.38	21,357,354,258.66
营业成本	10,952,849,388.62	7,503,210,307.75	267,471,193.08	43,073,278.23	1,387,332,865.63	-2,199,067,521.58	17,954,869,511.73
资产总额	30,337,595,672.87	35,072,093,104.16	2,968,115,713.05	2,469,532,932.20	31,460,662,136.61	-38,405,130,337.66	63,902,869,221.23
负债总额	26,088,440,148.11	30,690,179,439.51	2,773,888,923.15	2,100,004,672.72	21,123,412,448.05	-33,897,755,373.29	48,878,170,258.25



十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	16,049,652.02	30,853,572.54
1-2 年（含 2 年）	1,745,244.00	38,672,537.66
2-3 年（含 3 年）	19,829,692.77	36,966,976.65
3 年以上	105,407,405.89	132,506,654.62
小 计	143,031,994.68	238,999,741.47
减：坏账准备	30,837,874.56	44,927,056.46
合 计	112,194,120.12	194,072,685.01

(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 预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	1,315,430.74	0.92	1,315,430.74	100.00	--
按组合计提坏账准备	141,716,563.94	99.08	29,522,443.82	20.83	112,194,120.12
其中：账龄组合	134,736,589.94	94.20	29,522,443.82	21.91	105,214,146.12
合并范围内关联方组合	6,979,974.00	4.88	-	-	6,979,974.00
合 计	143,031,994.68	100.00	30,837,874.56	21.56	112,194,120.12

(续)

类 别	账面余额		上年年末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	1,315,430.74	0.55	1,315,430.74	100.00	--
按组合计提坏账准备	237,684,310.73	99.45	43,611,625.72	18.35	194,072,685.01
其中：账龄组合	235,217,407.73	98.42	43,611,625.72	18.54	191,605,782.01
合并范围内关联方组合	2,466,903.00	1.03	-	-	2,466,903.00
合 计	238,999,741.47	100.00	44,927,056.46	18.80	194,072,685.01

按单项计提坏账准备的应收账款

名 称	期末余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
工程款	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00	-
合 计	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按组合计提坏账准备的应收账款

组合 1 计提项目：账龄组合

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	10,862,712.02	543,135.60	5.00	28,475,739.54	1,423,786.98	5.00
1-2 年	41,280.00	4,128.00	10.00	38,672,537.66	3,867,253.77	10.00
2-3 年	19,829,692.77	2,974,453.92	15.00	36,966,976.65	5,545,046.50	15.00
3 年以上	104,002,905.15	26,000,726.30	25.00	131,102,153.88	32,775,538.47	25.00
合计	134,736,589.94	29,522,443.82	21.91	235,217,407.73	43,611,625.72	18.54

组合 3 计提项目：合并范围内关联方组合

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
合并范围内关联方	6,979,974.00	-	-	2,466,903.00	-	-
合计	6,979,974.00	-	-	2,466,903.00	-	-

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
期初余额	44,927,056.46
本期计提	-14,089,181.90
本期转回	-
本期核销	-
期末余额	30,837,874.56

(4) 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

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合计数的比例%	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
深圳市罗湖区住房和建设局	116,265,294.00	-	116,265,294.00	69.01	27,083,354.22
深圳市罗湖区东门街道办事处	-	17,585,093.54	17,585,093.54	10.44	52,755.28
中建二局第一建筑工程有限公司	7,319,565.28	-	7,319,565.28	4.34	1,829,891.33



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例%	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
深圳市罗湖区 建筑工务署	-	7,216,150.01	7,216,150.01	4.28	21,648.45
深圳市天健城市服务有限公司	3,589,488.00	-	3,589,488.00	2.13	-
合计	127,174,347.28	24,801,243.55	151,975,590.83	90.20	28,987,649.28

2、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	58,788,715.63	10,764,996.97
其他应收款	21,746,813,941.40	20,214,232,407.27
合计	21,805,602,657.03	20,224,997,404.24

(1) 应收股利

项目	期末余额	上年年末余额
分红款	58,788,715.63	10,764,996.97
合计	58,788,715.63	10,764,996.97

(2) 其他应收款

② 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	21,740,099,359.37	20,220,774,907.15
1-2年(含2年)	15,661,821.55	1,685,359.66
2-3年(含3年)	1,203,345.01	695,307.49
3年以上	8,180,513.46	11,069,341.97
小计	21,765,145,039.39	20,234,224,916.27
减: 坏账准备	18,331,097.99	19,992,509.00
合计	21,746,813,941.40	20,214,232,407.27

③ 按款项性质披露

项目	期末金额 账面余额	上年年末金额 账面余额
往来及垫付款项	21,763,304,336.14	20,233,310,253.45
保证金及押金组合	1,840,703.25	914,662.82
合计	21,765,145,039.39	20,234,224,916.27



④ 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
应收往来款及其他	21,748,261,091.15	0.00	1,447,149.75	21,746,813,941.40
合计	21,748,261,091.15	0.00	1,447,149.75	21,746,813,941.40

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
广东海外建设发展有限公司	12,076,892.58	100.00	12,076,892.58	-
中国广东国际合作（集团）深圳公司	4,806,795.68	100.00	4,806,795.68	-
国药控股国大药房（深圳）连锁有限公司	259.98	100.00	259.98	-
合计	16,883,948.24	100.00	16,883,948.24	-

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
应收往来款及其他	20,215,933,724.61	0.01	1,701,317.34	20,214,232,407.27
合计	20,215,933,724.61	0.01	1,701,317.34	20,214,232,407.27

上期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

上期末处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	18,291,191.66	100.00	18,291,191.66	-
广东海外建设发展有限公司	13,484,136.00	100.00	13,484,136.00	-
中国广东国际合作（集团）深圳公司	4,807,055.66	100.00	4,807,055.66	-
合计	18,291,191.66	100.00	18,291,191.66	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

⑤ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
期初余额	1,701,317.34	-	18,291,191.66	19,992,509.00
期初余额在本期	-	-		
--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	-254,167.59	-		-254,167.59
本期转回	-	-	1,407,243.42	1,407,243.42
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	1,447,149.75	-	16,883,948.24	18,331,097.99

⑥ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市政集团有限公司	往来款	4,004,744,333.33	1 年以内	18.40	-
深圳市深车联合投资有限公司	往来款	2,783,436,394.50	1 年以内	12.79	-
深圳市天启置地有限公司	往来款	2,716,000,000.00	1 年以内	12.48	-
深圳市天璟置地有限公司	往来款	1,700,000,000.00	1 年以内	7.81	-
天琪置地(苏州)有限公司	往来款	1,680,000,000.00	1 年以内	7.72	-
合计	--	12,884,180,727.83	--	59.20	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
财务报表附注
2025年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

3、长期股权投资

项 目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司投资	4,313,213,412.05	13,161,000.00	4,370,713,412.05	13,161,000.00
对联营企业投资	94,254,107.25	-	161,183,272.13	161,183,272.13
合 计	4,407,467,519.30	13,161,000.00	4,531,896,684.18	4,518,735,684.18

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动		期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资		
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	-
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00	-
深圳市天健城市服务有限公司	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳市粤通建设工程有限公司	1,115,666,389.86	-	-	-	1,115,666,389.86	-
广东海外建设发展有限公司	-	13,161,000.00	-	-	-	13,161,000.00
深圳市天健房地产开发有限公司	30,279,080.00	-	-	-	30,279,080.00	-
长沙市天健房地产开发有限公司	15,000,000.00	-	-	-	15,000,000.00	-
南宁市天健房地产开发有限公司	73,500,000.00	-	-	-	73,500,000.00	-



深圳市天健(集团)股份有限公司
财务报表附注
2025年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	追加投资	本期增减变动		期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
				减少投资	计提减值准备其他		
广州市天健兴业房地产开发有限公司	15,000,000.00	-	-	-	-	15,000,000.00	-
深圳市天健棚改投资发展有限公司	49,000,000.00	-	-	-	-	49,000,000.00	-
深圳市天健城市更新有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-
深圳市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	185,000,000.00	-	-	57,500,000.00	-	127,500,000.00	-
深圳市天健建工有限公司	23,900,000.00	-	-	-	-	23,900,000.00	-
深圳市天健龙岗建工有限公司	61,132,095.67	-	-	-	-	61,132,095.67	-
合计	4,357,552,412.05	13,161,000.00	-	57,500,000.00	-	4,300,052,412.05	13,161,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动		期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
						其他综合收益调整	其他权益变动		
①联营企业									
中交天健(深圳)投资发展有限公司	124,815,815.55	-	-	-	92,087.71	-	-	57,407,903.26	-
深圳市综合交通与市政工程设计研究院有限公司	36,367,456.58	-	-	-	856,941.41	378,194.00	-	36,846,203.99	-
合计	161,183,272.13	-	-	-	949,029.12	67,878,194.00	-	94,254,107.25	-



4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,467,557,717.66	2,115,544,322.55	105,392,611.43	60,790,592.82
其他业务	-	-	12,237.00	-
合 计	2,467,557,717.66	2,115,544,322.55	105,404,848.43	60,790,592.82

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	302,479,854.03	495,227,580.10
权益法核算的长期股权投资收益	949,029.12	16,055,608.41
合 计	303,428,883.15	511,283,188.51

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	5,517,462.65	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	50,773,174.95	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-122,589.03	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	293,511.54	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,940,336.71	
非经常性损益总额	70,401,896.82	
减：非经常性损益的所得税影响数	17,530,534.64	
非经常性损益净额	52,871,362.18	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	520,224.83	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	52,351,137.35	



深圳市天健(集团)股份有限公司
财务报表附注
2025年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

2、净资产收益率和每股收益

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	1.14	0.0695	
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	0.68	0.0415	

深圳市天健(集团)股份有限公司

二〇二六年四月十七日

