



深圳市天健(集团)股份有限公司

2025 年年度报告

公告编号:2026-19

2026 年 4 月 21 日



2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人郑晓生、主管会计工作负责人卢通及会计机构负责人马章根声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
魏晓东	董事	工作原因	何云武

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,868,545,434 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.36 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理、环境和社会	31
第五节 重要事项	45
第六节 股份变动及股东情况	56
第七节 债券相关情况	61
第八节 财务报告	67

备查文件目录

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

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/天健集团	指	深圳市天健（集团）股份有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
特区建工集团	指	深圳市特区建工集团有限公司
市政集团	指	深圳市政集团有限公司
天健地产集团	指	深圳市天健地产集团有限公司
天健城市服务公司	指	深圳市天健城市服务有限公司
资本运营集团	指	深圳市资本运营集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	天健集团	股票代码	000090
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市天健(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	天健集团		
公司的外文名称(如有)	SHENZHEN TAGEN GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写(如有)	TAGEN GROUP		
公司的法定代表人	郑晓生		
注册地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼		
注册地址的邮政编码	518034		
公司注册地址历史变更情况	1.2000 年 6 月 23 日, 公司注册地址由“深圳市福田区红荔西路香蜜湖东侧市政大厦”变更为“深圳市福田区红荔西路 7058 号市政大厦”。2.2011 年 7 月 1 日, 公司注册地址由“深圳市福田区红荔西路 7058 号市政大厦”变更为“深圳市福田区滨河路 5020 号证券大厦 21 层”。3.2019 年 1 月 3 日, 公司注册地址由“深圳市福田区滨河路 5020 号证券大厦 21 层”变更为“深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼”。		
办公地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 16、17、18、19、20 楼		
办公地址的邮政编码	518034		
公司网址	http://www.tagen.cn		
电子信箱	info@tagen.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表	法律事务代表
姓名	张明哨	俞小洛	吕欣莹
联系地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 20 楼	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 17 楼	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 17 楼
电话	(0755) 82555946	(0755) 82555946	(0755) 83258049
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006	(0755) 83990006
电子信箱	zhangmingshao@tagen.cn	yuxiaoluo@tagen.cn	legal.notice@tagen.cn

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91440300192251874W
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	1.2006年1月6日，公司控股股东由深圳市建设投资控股公司变更为深圳市国资委。2.2020年7月16日，公司控股股东由深圳市国资委变更为特区建工集团。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
签字会计师姓名	蒋晓明、黄焱

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年
营业收入（元）	22,501,056,669.43	21,357,354,258.66	5.36%	26,999,299,212.99
归属于上市公司股东的净利润（元）	223,438,935.79	620,571,968.02	-63.99%	1,517,014,757.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	171,087,798.44	598,375,854.92	-71.41%	1,404,716,472.38
经营活动产生的现金流量净额（元）	166,860,303.27	1,140,237,944.85	-85.37%	7,097,226,462.46
基本每股收益（元/股）	0.0695	0.2617	-73.44%	0.7397
稀释每股收益（元/股）	0.0695	0.2617	-73.44%	0.7397
加权平均净资产收益率	1.14%	4.28%	-3.14%	12.57%
	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2023年末
总资产（元）	57,413,649,001.64	63,902,869,221.23	-10.15%	69,476,396,306.53
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,527,283,223.74	14,589,498,474.27	-0.43%	14,576,102,780.16

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

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,885,135,314.72	3,377,201,768.18	3,696,694,967.39	12,542,024,619.14
归属于上市公司股东的净利润	40,339,005.05	1,084,669.69	-21,294,682.43	203,309,943.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	37,286,124.53	-15,115,514.05	-20,896,891.31	169,814,079.27
经营活动产生的现金流量净额	-1,593,012,782.33	613,268,841.57	-15,583,002.90	1,162,187,246.93

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	5,517,462.65	5,778,761.21	19,251,655.07	主要为资产处置收益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	50,773,174.95	7,412,528.87	19,530,349.04	主要为城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项补助、数创产业集聚空

				间建设扶持补助、高新技术企业扶持补助等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-122,589.03	18,526,329.20	16,197,665.28	
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	-2,303,050.32	745,790.11	罚款、违约金收入以及诉讼判决冲减预计负债
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-801,034.05	90,348,722.05	
减：所得税影响额	17,530,534.64	5,593,002.13	32,995,056.02	
少数股东权益影响额（税后）	520,224.83	824,419.68	780,840.25	
合计	52,351,137.35	22,196,113.10	112,298,285.28	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

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

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

(一) 主要业务概述

报告期内，公司加快锻造核心能力，持续推动公司转型升级，开创高质量发展新格局。公司各主营业务板块情况如下：

1. 城市建设

公司城市建设业务涵盖市政道路、市政管网、桥梁隧道等城市基础设施，水环境、园林绿化、路灯、高速公路等工程，工业与民用建筑工程、土石方、地基与基础工程等建筑工程，轨道交通工程等领域。公司拥有市政公用工程施工总承包特级资质，拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机电安装、水利水电等施工资质，工程建设能力逐年提升。公司践行新发展理念，持续推进建筑工业化、数字化、智能化、绿色化升级，加快建造方式转变，着力提升项目建设品质。

主要业务模式包括工程总承包（EPC）、施工总承包等模式。

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

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

主要业务模式的定价机制与回款安排：城市建设业务属于充分竞争性行业，公司及所属企业主要通过招投标方式获取项目，采取市场化竞争定价模式。发包单位与承包单位签订项目合同，明确建设内容、价款计算及支付方式、双方权利义务等内容。

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

报告期内业务模式的变化情况：公司聚焦城市建设主业，在资质、人才、技术创新等方面持续投入，不断提高城市建设服务能力。深入开展对标提升行动，密切跟踪建筑行业市场结构的调整和竞争格局的变化，积极应对行业变化带来的机遇与挑战。报告期内业务模式无变化。

2. 综合开发

公司具有自主设计、开发、运营、服务全产业链，拥有房地产开发一级资质。综合开发业务起步于 1988 年，累计开发项目总建筑面积 800 多万 m²。重点布局深圳、广州、上海、成都、苏州等城市，产品涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等业态。近年来，公司持续推动开发周期提速，加大营销力度，优化城市布局，着力提升综合开发能力。

3. 城市服务

公司城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、一级土地整备服务（城中村改造、城市更新、土地整备利益统筹）、商业运营服务、物业服务等方面。近年来，持续推动落实标准化、精细化、智慧化养护，持续加大养护设备投入，提高机械化养护水平。提升代建业务团队综合能力；自主培养了一支具有一级土地整备服务（城中村改造、城市更新、土地整备利益统筹）全过程服务能力的专业队伍。持续提升产业园区、商业综合体、写字楼等商业运营策划和导入能力，推进生态园区、创意街区等业务发展。积极探索“物管城市”新商业模式，为城市管理、基础设施养护、物业管理、停车场管理、社区资产管理

等公共空间、公共资源、公共项目提供全流程专业化、精细化、智慧化的“管理+服务+运营服务”，着力提升品牌运营能力，打造了“天健蜜堂”“天健蜜厨”“亲蜜家公寓”等蜜系列品牌。

(三) 报告期内各业务发展情况

1. 城市建设业务

(1) 总体情况

报告期内，城市建设业务进入总体下行状态，公司持续推进制度体系建设，促进企业规范化管理。加强项目管理标准化建设，提升项目策划、自主施工和全过程管控能力。推动科技强安，推行智慧工地、安全文明施工标杆工地建设。不断提升公司建筑科技含量，大力推进装配式建设体系及技术应用。

报告期内，公司加速业务转型升级，聚焦能力、资质、品牌提升。公司新增承接 EPC、总承包等各类工程，公司新中标合同 164 项，合同金额 85.85 亿元；在建项目 224 项，未完工部分金额 193.98 亿元。

报告期内，中标的主要施工项目：新和县星河实业有限责任公司 160 万吨/年焦化及尾气综合利用项目(EPC)、深汕合作区拓展区污水处理厂建设项目、观城第一期城市更新单元规划学校（施工）、红海湾笠方和大设施水产养殖项目、南康区 2025 年太窝片区市政道路新建工程、南康区城区生活污水管网提升项目、佛山市综合保税区及产业配套区路网工程-产业配套区施工、赣州市南康区第一人民医院门诊综合大楼建设项目、福城南产业片区 12-16 等宗地项目施工总承包（六标段）、宝安中心区海澜路新建工程施工总承包II标段、光明 A509-0074 宗地开发项目设计采购施工、坪山河干流碧道工程（坪山河滨水公共空间景观环境提升工程）贯通工程施工总承包、潇河 200MW400MWh+100MW5min 锂电超容混合调频储能电站项目、深圳市工人疗养院优化提升工程施工总承包等。

(2) 工程创优成果

报告期内，公司积极开展工程创优工作，制定年度工程创优目标计划，分阶段开展创优工作，先后获得省优工程 3 项、省优质结构工程 4 项、市优质工程 1 项、市优质结构 13 项、市风景园林 1 项、市优质养护工程 8 项。

2025 年施工板块工程创优部分成果列表

序号	奖项级别	获奖项目	奖项名称
1	省优工程	布吉水质净化厂三期工程	广东省市政工程最高质量评价
2		甲子塘水厂	
3		安居萃云阁项目主体工程	
4	省优质结构	原光明农场职工二期发展用地 TFY16 地块教育设施用地开发项目施工总承包(明湖学校)项目	广东省建设工程结构质量水平评价(优良等级)
5		茅洲河体育艺术中心(上村文体中心)主体施工总承包工程	
6		深圳市青少年足球训练基地项目 2 标段施工总承包工程	
7		深圳市生物医药创新产业园区提容项目(11 栋)主体工程	
8	市优质工程	原光明农场职工二期发展用地 TFY16 地块教育设施用地开发项目施工总承包(明湖学校)项目	深圳市优质工程奖
9	市交通公用设施养护(服务)优质工程	集团承接的 8 项市政养护项目	2024 年度深圳市交通公用设施养护(服务)优质工程奖
10	市优质结构	医疗器械联合生产用地项目主体工程施工总承包	深圳市优质结构工程奖
11		公明专精特新大厦	

12		光明区特殊教育学校项目	
13		牛湖水碧道	
14		深圳市城市轨道交通 16 号线二期工程主体工程 16111 标段	
15		沙湖水厂一期工程设计采购施工总承包 (EPC)	
16		龙华高级中学	
17		精密智造大厦	
18		栢恒保障房配套学校	
19		观澜第二小学改扩建工程	
20		光明 D1-5-1-1 地块人才住房项目主体工程	
21		深圳市龙华区华盛学校工程 (原英泰学校)	
22		坪山区业通一路市政工程 (施工)	
23	市优风景园林	坪山区地铁 16 号线沿线站点周边绿化景观工程 (一期)	深圳市风景园林协会科学技术奖

(3) 科技创新成果

2025 年积极推进各项科研创新工作, 新增省部级工法 5 项、市级工法 9 项, 专利 50 项, 其中发明专利 20 项。

2025 年度部分发明专利授权清单

序号	专利等级	专利号	发明专利名称
1	发明	ZL202211566721.X	一种防堵塞高压水泵及其使用方法
2	发明	ZL202211582170.6	一种具有隔音结构的空压机及其使用方法
3	发明	ZL202310279601.X	台阶搭接式混凝土框架
4	发明	ZL202310954018.4	配水花墙的施工方法
5	发明	ZL202311003339.2	建筑固废中杂料识别分选结构
6	发明	ZL 2025 1 1007898.X	一种低压配电柜的通电检测装置
7	发明	ZL202211423937.0	一种用于黏性土的微生物固土组分、制备方法及固土方法
8	发明	ZL202311594011.2	建筑废弃物的移动破碎方法
9	发明	ZL202311072233.8	便于开启的井盖
10	发明	ZL202311180839.3	道路固废分选与再生方法
11	发明	ZL202310960166.7	配水花墙施工用的浇筑模型安装方法
12	发明	ZL202310920317.6	一种基坑支护系统以及基坑支护方法
13	发明	ZL202310921554.4	一种基坑工作沟淤积物抽排装置及施工方法

2025 年度省部级工法成果清单

序号	工法名称
1	装配式混凝土结构叠合板接缝防渗防裂质量提升综合施工工法
2	垃圾填埋场注气预处理施工工法

3	混凝土泵送降噪系统绿色施工工法
4	模块化泵房一体式安装施工工法
5	受限工作井内顶管机前导洞结构分体始发施工工法

2025 年度市级工法成果清单

序号	工法名称
1	MOH 材料沥青路面坑槽修复施工工法
2	城市道路垂直式高路堑支撑结构体系的逆作施工工法
3	大层高厂房施工升降机导轨架辅助附墙施工工法
4	大跨度预应力张弦梁组合钢桁架支撑体系施工工法
5	大型管道水下湿法顶管施工工法
6	工程泥浆多级压滤集成化快速固液分离施工工法
7	基于高精度地图雷视融合技术的全息隧道监测施工工法
8	沥青路面无人智能化摊铺施工工法
9	免清扫填充式桥梁止水带施工工法

2025 年度主编规范清单

序号	规范名称
1	《建筑物绿色拆除技术标准》SJG 190-2025
2	《建筑抹灰机器人施工技术标准》TSZCIA001-2025

(4) 质量控制体系及安全生产运行情况

公司实现安全管理全覆盖，明确各业务板块的质量目标、工作程序和质量要求，形成全面控制、高效运转的质量管理体系。持续开展 QC 成果、绿色施工的申报与评审，推动落实质量管理措施，促进质量控制体系的规范化管理，提高工作效率。公司通过 ISO9001 质量管理体系和 ISO14001 环境管理体系认证，以全过程、专业化管理，提高质量信誉。

公司对照行业标杆推行《供应商分类分级管理办法》、劳务分包供应商分级管理实施细则，提升项目管控能力。落实《天健集团项目法施工绩效激励管理规定》《天健集团工程创优奖励管理规定》《天健集团安全生产奖励管理规定》等多项制度，推进项目管理规范化。

公司持续开展安全生产工作，建立系统化安全培训机制，推进安全管理标准化、科技化，编制标准化施工指导文件，签订安全责任书，修订安全管理制度，开展隐患排查，建立应急救援队伍，切实贯彻科技强安要求。

2.综合开发业务

(1) 总体情况

报告期内，公司主要在建项目 2 个，计容建筑面积总额 36.83 万 m²；主要在售项目 23 个，计容建筑面积总额 336.66 万 m²，累计结转建筑面积 207.51 万 m²，未结转建筑面积 97.58 万 m²。

(2) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)

深圳光明 A509-0074 宗地项目	深圳光明区光明街道	二类居住用地	34,995.97	108,487	招拍挂	30.00%	199,400	59,820
---------------------	-----------	--------	-----------	---------	-----	--------	---------	--------

(3) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
深圳光明 A509-0074 宗地项目	3.50	10.85	10.85
总计	3.50	10.85	10.85

(4) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
深圳	天健湾时代府	前海自贸区	住宅项目	100.00%	2025年01月01日	主体结构施工	40.00%	13,657	41,435	0	0	217,838	162,528
苏州	泓悦府	吴江区	商住项目	70.00%	2022年07月15日	装修及外立面施工,部分楼栋竣工交付	87.00%	178,286	326,836	147,237	147,237	723,393	538,968

(5) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
深圳	天健天骄南苑	深圳	商住项目	100.00%	80,577	71,960	68,054	164	1,557	67,939	49	358
深圳	天健天骄北庐	深圳	商住项目	100.00%	126,355	93,635	89,625	2,682	28,848	85,125	5,440	63,142
深圳	天健天骄西筑	深圳	商住项目	100.00%	11,816	6,860	5,721	344	3,016	5,721	344	3,016
深圳	天健悦桂府	深圳	商住项目	100.00%	72,044	58,054	54,378	426	4,456	54,377	462	5,035
深圳	天健悦湾府	深圳	住宅项目	100.00%	126,320	85,798	78,300	0	0	78,021	5,900	52,185
深圳	天健湾时代府	深圳	住宅项目	100.00%	40,950	34,454	4,327	4,327	30,101	0	0	0
深圳	坪山和悦府	深圳	商住项目	100.00%	239,393	160,442	67,707	30,659	74,871	63,610	63,610	178,882
深圳	光明和瑞府	深圳	人才房项目	70.00%	200,035	172,115	137,799	14,782	42,537	131,342	131,342	382,413
深圳	天健和郡府	深圳	可售性人才房+回迁安置房	100.00%	131,321	50,885	45,156	10,456	48,550	56,669	56,669	241,027

广州	天健云山府	广州	商住项目	100.00%	56,662	45,653	43,026	5,423	24,873	42,250	5,943	27,317
广州	天健天玺花园	广州	商住项目	100.00%	67,254	55,943	50,341	1,473	5,107	49,871	3,729	10,931
广州	天健东玥台	广州	商住项目	100.00%	42,781	41,595	32,250	8,805	8,606	28,414	8,826	9,059
惠州	天健书香名邸	惠州	商住项目	100.00%	233,958	230,022	165,235	11,081	6,278	160,364	7,299	3,730
苏州	山棠春晓	苏州	别墅	100.00%	31,594	53,031	51,442	518	1,250	50,939	518	1,250
苏州	清枫和苑	苏州	住宅	100.00%	56,138	61,792	61,096	770	1,101	61,096	2,836	4,539
苏州	清枫和景雅苑	苏州	住宅	100.00%	69,405	78,508	68,771	16,275	35,074	66,270	19,893	42,434
苏州	泓悦府	苏州	商住项目	70.00%	326,839	345,313	65,364	26,272	49,069	46,619	46,619	105,911
长沙	天健城	长沙	住宅、公寓、商铺、写字楼	100.00%	364,054	339,926	323,350	12,244	7,776	264,641	9,634	8,874
长沙	云麓府	长沙	住宅、商铺	100.00%	53,517	53,456	51,947	5,887	5,006	47,339	3,394	3,097
南宁	天健西班牙小镇	南宁	商住项目	100.00%	206,581	206,532	174,004	0	0	174,004	0	0
南宁	天健城	南宁	商住项目	100.00%	536,358	519,097	351,816	17,832	16,233	350,509	18,565	16,832
南宁	天健和府	南宁	商住项目	100.00%	239,718	198,087	133,964	6,550	5,686	133,044	6,829	6,046
成都	麓湖天境	成都	住宅	100.00%	52,900	57,298	57,298	0	0	56,946	25,520	78,900

注：天健和郡府项目结算面积中包含回迁部分。

3.城市服务业务

(1) 总体情况

公司城市服务业务主要包括城市基础设施管养服务、一级土地整备服务、商业运营服务和物业服务等业务。报告期内，公司持续加大对城市服务业务的投入，积极提升城市服务业务能级，强化产业导入和策划，提升运营服务能力，业务稳中有进。

(2) 城市服务业务开展情况

城市基础设施管养服务。报告期内，公司承接深圳市养护道路 4,880 条（单向），道路总长 3,445.05 公里，总面积 7,226.92 万平方米；承接深圳市养护桥梁 1,118 座，桥梁总长 141.9 公里，总面积 223.68 万平方米；承接深圳市养护隧道管养单洞 45 个，隧道总长 49 公里，总面积 77.68 万平方米。公司全面推进智慧管养体系建设，不断巩固自身在道路养护领域的优势地位，积极参与城市地下道路管养，加强道路养护管理的专业化、规范化、机械化水平。

报告期内，公司荣获国家级、省级、市级等多项奖项，以多元实践赋能城市发展。系统组建桥隧检测、结构巡查、机电维护等专业队伍，执行紧急任务 62 次，成功应对台风“桦加沙”等险情，成为区级应急抢险专业队。运用 SMA 高强防滑铺装技术，圆满完成十五运会及残特奥会深圳赛区标识系统安装，也为前海地下交通工程（车行联络道）的如期开通提供了坚实保障。实现所辖道桥隧项目智慧管养平台全覆盖，应用 AI 与数据分析技术提升管养效率，试点无人机巡查与自动化健康监测，规模化推广“四新”技术，探索低空经济等创新养护场景。

一级土地整备服务。报告期内，公司持续推进项目建设与前期服务工作，同时扎实为存量服务输出项目做好收尾阶段履约服务。和郡府项目正在进行装饰装修施工；螺岭及其他城中村改造项目按照节点有序推进，并成功新拓展 2 个城中村改造前期服务项目；罗湖二线插花地及八所学校代建项目实现完美收官。南岭村土地整备利益统筹前期服务项目已基本完成信息核查工作，其余各项重点工作均有序推进中。

商业运营服务。报告期内，公司聚焦“稳经营、控成本、优结构、强内功”的工作主线。存量资产实现保值增值、提供稳定现金流，公司整体出租率与综合收缴率 95%左右；盘活存量资产成效显著，公寓项目表现亮眼，前海公寓 7 月开业，目前 95%出租率；持续巩固天健品牌影响力，天健云途·创智中心凭智慧低碳改造斩获亚洲级“城市更新运营银奖”，“天健蜂巢公寓”获年度“最具成长价值奖”、“中国住房租赁信用百强企业”、“全国保障性租赁住房卓越品牌企业”、“金梧桐年度标杆企业”；强化智慧赋能，驱动管理数字化，持续推进运营管理数字化、智能化转型，探索低碳创收三大核心举措，资管租赁平台完成全项目覆盖，打通各项目数据壁垒，构建一体化运营平台，同时低碳创收成效突出。

物业服务。报告期内，新增物业管理项目 123 个，面积约 1,988.35 万平方米，新增城市空间服务项目 1 个，面积约 42 万平方米。业务覆盖全国 37 个城市。在管项目 554 个(包含生活服务项目)，管理面积合计(含城市空间服务)达到 23,376.10 万平方米，其中城市空间服务管理面积 16,557.27 万平方米。公司以提升核心竞争力为主旨，以增强服务质量与内控能力为抓手，相关工作有序推进中。一是提升市场竞争力，首次拓展部队项目，首次进驻重庆市场，实现四大直辖市业务全覆盖。二是建设智慧化平台，赋能业务转型升级，以“政府主导+企业开发+市场运营”模式，承担区政府全域治理一网统管平台技术开发、线下运营与生态搭建工作，推动全域治理场景全覆盖落地，取得关键建设进展。

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
天健创智中心	深圳市	写字楼与商业	100.00%	61,605.96	50,728.12	82.34%
景田综合大楼	深圳市	住宅及配套	100.00%	6,141.66	5,868.26	95.55%
景田综合市场	深圳市	住宅及配套	100.00%	19,816.94	19,000.07	95.88%
天健创业大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	28,681.81	26,080.83	90.93%
天健商务大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	23,447.22	20,023.46	85.40%
市政大厦	深圳市	写字楼及配套	100.00%	10,265.41	8,767.83	85.41%
天然居商业中心	深圳市	商业	100.00%	8,077.63	7,634.13	94.51%
清水河干货仓	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	10,325.78	10,325.78	100.00%
坑梓工业厂房	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	12,579.16	12,579.16	100.00%
沙头角综合楼	深圳市	写字楼及配套	100.00%	4,453.10	3,389.1	76.11%
粤通工业区	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	16,756.37	16,756.37	100.00%
华富工业园	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	44,634.47	42,485.04	95.18%
石岩厂房	深圳市	工业厂房及配套	100.00%	6,674.40	6,674.40	100.00%
天健云途龙岗项目	深圳市	写字楼、商业及公寓	100.00%	91,544.21	66,608.46	72.76%
天健蜂巢公寓前海项目	深圳市	公寓	100.00%	28,000.00	26,880.00	96.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,207,994.59	1.95%-2.90%	447,978.94	269,632.50	249,020.76	241,362.39
债券	789,000.00	1.83%-3.98%	110,000.00	250,000.00	60,000.00	369,000.00
其他	72,000.00	2.82%			72,000.00	
合计	2,068,994.59		557,978.94	519,632.50	381,020.76	610,362.39

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未解除担保的担保余额为 776,667.98 万元。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

（一）市场环境分析

2025 年是“十四五”规划收官之年，面对国内外形势深刻复杂变化，我国经济顶压前行、向新向优发展，全年经济总量达到 140.19 万亿元、增长 5.0%。国家将坚持稳中求进，实施更加积极有为的宏观政策，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为“十五五”良好开局奠定坚实基础。

1. 建筑业

2025 年全年建筑业增加值 86,425 亿元，比上年下降 1.1%，建筑业承受房地产深度调整带来的持续压力，行业整体处于深度调整期。国家持续推进建筑业供给侧结构性改革，深化工业化、数字化、绿色化转型，加快推进新型建筑工业化。城市更新成为建筑业转型的重要赛道，为建筑企业向存量市场转型提供了重要战略方向。

2. 房地产业

2025 年，全国房地产开发投资 82,788 亿元，比上年下降 17.2%；其中，住宅投资 63,514 亿元，下降 16.3%。新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%。中央经济工作会议部署高质量推进城市更新，要求“以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标”，城市更新上升为推动高质量发展的重大战略，城中村改造、老旧小区改造等城市更新项目持续推进，为综合开发业务的转型升级开辟了广阔空间。深圳稳步实施城中村改造，加大城市更新项目的统筹力度，着力建立更好满足刚性和改善性住房需求的住房供应体系。

3. 城市服务业

随着城镇化进程向内涵式发展纵深推进，人民对高品质生活的需求持续提升。国家着力打造“好房子、好小区、好社区、好城区”的“四好”城市，深入推进完整社区建设。行业内涵持续丰富，以物业服务为核心的生活服务业，已从传统住宅物业服务，延伸至城市公共服务、商业资产运营、社区养老托育、便民消费服务等多元领域，数字化、智慧化运营能力成为行业核心竞争力。深圳市持续推动物业服务与城市治理、社区生活服务深度融合，为城市服务业的高质量发展提供了广阔市场空间。

（二）公司所处的行业地位

天健集团历经四十多年的市场竞争和发展，在资质、信用、管理、技术、设备等方面均积累了一定的优势，历年来荣获多项荣誉和奖项。

报告期内，天健集团荣获“中国 ESG 上市公司国企先锋 100（2025）”、“广东企业 500 强”第 129 位、“深圳企业 500 强”第 65 位、“深圳企业创新能力”TOP100 第 67 位、“深圳社会贡献 TOP100”第 42 位、“大湾区上市公司信息披露 TOP20”等荣誉。

技术质量成果丰硕，2025 年，富水砂层中大尺寸顶管机对接解体成套施工技术，荣获中国施工企业管理协会岩土工程技术创新应用成果三等奖。多项施工技术获得广东省非开挖技术协会科技进步奖二等奖、广东省土木建筑学会科学技术奖二等奖、广东省市政行业协会科学技术奖三等奖等奖项。下属深圳市粤通建设工程有限公司，荣获中国第三届公路养护工程创新大赛优质工程二等奖。

下属天健地产集团连续四年跻身全国房企百强，行业排名持续攀升。入选中指研究院“2025 中国房地产百强企业”，获“卓越指数 2025 房地产卓越企业表现 100”第 70 名，获评深圳市房地产业协会“2025 年深圳市房地产开发行业综合实力榜”，获南方日报社授予的“2025 年度城市发展贡献奖”及凤凰网颁发的“2025 年度杰出企业”称号。在专业领域斩获“中国房地产政府代建运营优秀企业”“首届好房子方案设计大赛金奖”“深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖”等专项荣誉。

下属深圳市天健城市服务有限公司获评“2025 中国物业服务华南品牌企业 30 强”、“2025 中国物业服务企业品牌价值 100 强”、“2025 中国物业服务企业综合实力 500 强”第 36 名、“2025 中国国有物业服务企业综合实力 100 强”第 11 名、“2025 中国物业服务企业品牌价值 100 强”、“2025 中国城市公共空间物业服务领先企业”、“2025 中国物业社会责任贡献领先企业”、“2024 年度深圳市物业管理行业协会优秀企业”等荣誉称号。

下属深圳市天健置业资产运营有限公司荣膺“全国保障性租赁住房卓越品牌企业”、“金梧引凤年度标杆企业”、2024 年度“最具成长价值奖”及“中国住房租赁信用百强企业”等殊荣。

三、核心竞争力分析

通过关键成功要素分析，归纳出公司的核心竞争力。具体如下：

1.全产业链一体化协同优势

公司具有规划设计、建设、开发、运营、服务的全产业优势，多年来不断深化对城市所需和民生幸福的理解并着力培育和发挥天健所长。报告期内，公司建链、补链、强链，向产业链高价值领域延伸，在巩固现有区域市场的同时，着力挖掘潜在市场、优化布局、加大合作。

2.主责主业能力突出

公司履责与核心业务能力保持了有韧性的增长。报告期内，不断提升项目管理能力，严格履约，加速转型，通过院士工作站及多个科研创新平台，持续提升公司核心业务的科技含量，下大力气狠抓市场拓展和项目策划能力，为不断提升核心业务能力提供保障。

3.现代化公司治理水平逐年提升

公司立足改革开放最前沿城市，建立了一整套卓有成效的现代企业管理体系，全员干事创业热情蔚然成风，市场化意识持续深化。公司建立了全面的风险管理体系，降低了潜在风险，保障了公司发展稳健前行。

4.铸就“天健铁军”精神，品牌美誉度高

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

四、主营业务分析

1、概述

2025 年，公司实现营业收入 225.01 亿元，同比增加 5.36%，实现归属于上市公司股东的净利润 2.23 亿元，同比减少 63.99%，基本每股收益 0.0695 元，同比减少 73.44%，其中，公司实现城市建设板块营业收入 106.66 亿元，同比减少 7.45%，综合开发板块营业收入 118.88 亿元，同比增加 15.31%，城市服务板块营业收入 19.63 亿元，同比增长 2.16%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减
--	--------	--------	------

	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	22,501,056,669.43	100%	21,357,354,258.66	100%	5.36%
分行业					
建筑施工业	10,665,986,838.46	43.50%	11,524,942,494.76	48.51%	-7.45%
房地产业	11,888,259,100.97	48.49%	10,309,676,475.26	43.40%	15.31%
物业租赁业	390,686,225.84	1.59%	420,627,716.98	1.77%	-7.12%
棚改项目管理服务	49,619,018.62	0.20%	37,310,283.70	0.16%	32.99%
其他城市服务业	1,523,158,010.26	6.21%	1,463,930,371.34	6.16%	4.05%
合并抵消	-2,016,652,524.72		-2,399,133,083.38		
分产品					
建筑施工	10,665,986,838.46	43.50%	11,524,942,494.76	48.51%	-7.45%
房地产销售	11,888,259,100.97	48.49%	10,309,676,475.26	43.40%	15.31%
物业租赁	390,686,225.84	1.59%	420,627,716.98	1.77%	-7.12%
棚改项目管理服务	49,619,018.62	0.20%	37,310,283.70	0.16%	32.99%
其他城市服务	1,523,158,010.26	6.21%	1,463,930,371.34	6.16%	4.05%
合并抵消	-2,016,652,524.72		-2,399,133,083.38		
分地区					
广东省	21,313,294,090.17	86.93%	20,893,176,641.66	87.95%	2.01%
湖南省	201,674,748.36	0.82%	454,310,200.61	1.91%	-55.61%
上海市	10,673,668.61	0.04%	27,442,556.57	0.12%	-61.11%
广西壮族自治区	274,013,062.78	1.12%	342,979,637.32	1.44%	-20.11%
江苏省	1,569,333,935.26	6.40%	955,204,648.67	4.02%	64.29%
其他	1,148,719,688.97	4.69%	1,083,373,657.21	4.56%	6.03%
合并抵消	-2,016,652,524.72		-2,399,133,083.38		

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
建筑施工业	10,665,986,838.46	9,824,917,950.74	7.89%	-7.45%	-10.30%	2.92%
房地产业	11,888,259,100.97	9,903,515,189.46	16.69%	15.31%	31.99%	-10.53%
物业租赁业	390,686,225.84	251,804,789.32	35.55%	-7.12%	-5.86%	-0.86%
分产品						
建筑施工	10,665,986,838.46	9,824,917,950.74	7.89%	-7.45%	-10.30%	2.92%
房地产销售	11,888,259,100.97	9,903,515,189.46	16.69%	15.31%	31.99%	-10.53%
物业租赁	390,686,225.84	251,804,789.32	35.55%	-7.12%	-5.86%	-0.86%
分地区						
广东省	21,313,294,090.17	18,632,657,991.44	12.58%	2.01%	5.62%	-2.99%
湖南省	201,674,748.36	165,642,982.35	17.87%	-55.61%	-50.72%	-8.15%
广西壮族自治区	274,013,062.78	201,797,127.88	26.35%	-20.11%	-27.64%	7.67%
江苏省	1,569,333,935.26	1,503,917,225.32	4.17%	64.29%	65.07%	-0.45%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

报告期内完工（已竣工验收）项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	验收情况	收入确认情况	结算情况	回款情况
施工承包	83.00	9,856,231,817.00	已验收	8,196,981,871.76	8,859,719,629.24	5,171,661,844.75
工程总承包（EPC）	12.00	3,782,241,215.00	已验收	2,967,093,417.05	2,823,272,838.58	1,458,155,540.19
养护项目	55.00	1,231,171,285.00	已验收	1,041,714,055.59	1,156,080,488.22	596,930,741.20

报告期内未完工项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
施工承包	183.00	42,419,497,593.00	22,954,484,085.00	15,423,165,849.00
工程总承包（EPC）	22.00	7,290,778,035.21	3,008,234,384.00	3,861,304,370.00
养护项目	19.00	226,566,158.00	87,051,587.00	113,759,934.00

其他说明：

适用 不适用

存货及合同资产中已完工未结算项目的情况：

单位：元

累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额
16,433,360,293.00	1,174,229,947.00	295,654,644.00	18,832,107,784.00	1,069,763,468.00

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
建筑施工业	9,824,917,950.74	45.64%	10,952,849,388.62	54.35%	-10.30%
房地产业	9,903,515,189.46	46.01%	7,503,210,307.75	37.23%	31.99%
物业租赁业	251,804,789.32	1.17%	267,471,193.08	1.33%	-5.86%
棚改项目管理服务	120,332,660.04	0.56%	43,073,278.23	0.21%	179.37%
其他城市服务业	1,426,285,925.69	6.63%	1,387,332,865.63	6.88%	2.81%
小计	21,526,856,515.25		20,153,937,033.31		6.81%
合并抵消	-1,900,314,532.09		-2,199,067,521.58		
合计	19,626,541,983.16		17,954,869,511.73		9.31%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

公司名称	股权变动方式	股权变动时点
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	转让	2025 年 10 月 23 日

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,487,734,906.31
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	11.06%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	671,301,094.98	2.98%
2	第二名	566,403,217.13	2.52%
3	第三名	418,528,710.09	1.86%
4	深圳市龙岗区水务局	416,578,005.36	1.85%
5	深圳市地铁集团有限公司	414,923,878.75	1.84%
合计	--	2,487,734,906.31	11.06%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	928,211,370.68
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	6.43%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	2.59%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	374,597,078.98	2.59%
2	浙江锦阳外包服务有限公司旌德分公司	266,554,768.11	1.85%
3	深圳市扬光叁环管理咨询有限公司惠州分公司	108,327,035.16	0.75%
4	深圳市齐运劳务服务有限公司	100,248,440.33	0.69%
5	深圳长田建设工程有限公司	78,484,048.10	0.54%
合计	--	928,211,370.68	6.43%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	265,347,907.07	274,071,204.39	-3.18%	
管理费用	431,639,919.61	434,872,421.18	-0.74%	
财务费用	279,033,607.22	163,273,331.16	70.90%	主要为地产项目竣工，资本化利息减少，利息费用增加
研发费用	382,037,247.83	500,641,329.77	-23.69%	主要为在建项目减少，归集研发支出减少

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
AI 技术在地铁施工监测中的安全预警分析研究	通过构建基于 Python-Pandas 的自动化数据处理框架、融合 LSTM-Prophet 时序模型的实时预警平台，以及集成 DeepSeek-R1 大模型的智能决策系统，实现监测数据从“采集-分析-预警-处置”的全流程智能化，形成快速响应的闭环管理机制。	进行中	开发施工监测数据实时分析预警平台，实时接收海量的监测数据，形成全天候“实时分析-智能预警”的监护体系；通过故障树与知识图谱的语义级匹配，使 AI 具备“专家级”风险诊断与处置建议生成能力，减少监测人员工作量，提高监测预警效率，达到降本增效的目的，力争提高施工监测效率与精准度，保障项目安全、顺利推进。	提升企业施工能力。
天健“好房子”研究与实践	依托集团已建、在建项目及全国优秀标杆项目，通过实地调研，对客户诉求核心关注点进行归纳总结，结合地产开发实际情况，从规划与环境、安全与耐久、舒适与健康、节能与环保、智慧与数字、运营与维护等方面进行好房子标准内涵研究并输出实施路径。	进行中	完成好房子内涵及实施路径研究，助力提升产品品质，输出《天健好房子标准及实施导则》	为公司开发项目提供技术支持。
基于 BIM 技术的预制机电全链条标准化与工业化应用技术研究	本项目旨在通过“一系列标准制定”、“一套实施软件”、“一体化管道加工模式”三方面探索研究，形成一套全域式可复制的预制机电全链条体系。	进行中	推动机电安装向工业化、智能化全面升级。	促进公司转型升级，进一步加强在行业的优势地位。
盾构夹穿运营车站及综合管廊的变形控制关键技术	依托地铁 19 号线一期工程锦龙站，盾构在里程 YC16+880~YCK16+920 范围下穿既有 14 号线锦龙站；在里程 YC16+880~YCK16+920 范围上跨管廊；拱顶埋深约 18m，距离既有线底板约 1m，距离管廊约 6.2m。在盾构夹穿在建综合管廊施工过程中，地层扰动可能导致周围土体变形和不均匀沉降，进而影响管廊结构的稳定性，甚至引发变形或破坏，上下夹穿施工，对盾构机的设备性能和施工技术要求极高。为了保证施工安全开展此项课题。	进行中	保障施工安全。	提升企业施工能力。
装配式地	研究影响装配式建筑渗漏关键因素，如	进行中	提高装配式车站质量，减少现场错	提升企业技术

铁车站管线预留预埋关键技术研究	管线点位、预留预埋和预制构件防水节点等，其中装配式构件内预埋管线点位及预留洞不准、漏埋，导致精装修施工阶段需在预制构件上重新开凿现象较为普遍，给预制构件带来较大的渗水隐患；预制构件防水节点构造做法和施工质量也是预制构件渗漏问题的关键因素。通过研究预制工厂和施工现场管线预留预埋的关键技术，提升项目施工质量。		工返工现象，缩短施工周期，为智能地铁、绿色建筑提供支撑。	实力。
建筑混凝土找平机器人楼面精平控制技术应用与研究	通过混凝土地面系列激光整平机器人、地面抹平机器人及地面抹光机器人 3 种机器人的应用，探索其作业过程优势以及改良之处，实现全过程协同流水作业，从高效率、高精度维度出发，形成优质施工工法，为后续施工提供可借鉴的经验。旨在构建混凝土地面机器人智能施工流程、一体化施工新工艺，从而提升施工效率，保证施工质量，满足平整度达到 3mm 以内的高标准要求。	进行中	1. 申请实用新型专利 2 项； 2. 发表论文 2~3 篇； 3. 形成工法 1 套。	提升企业技术实力，适应未来建筑业发展趋势。
基于 BIM+三维激光点云技术在装配式车站安装定位的应用研究	本课题依托地铁 19 号线一期工程燕子岭站、南布站项目，结合 BIM 与三维激光扫描技术，重点研究装配式地铁车站预制构件的几何质量检测与虚拟预拼装技术。通过构建以 BIM 为核心的数字化管理平台，结合激光扫描数据与 BIM 模型的动态对比技术，实时检测并反馈预制构件的几何质量，确保其符合设计要求。虚拟预拼装技术则基于 BIM 与点云数据，模拟构件的拼接过程，检验预制构件是否存在错位、碰撞等潜在问题。	进行中	提升企业装配式建筑施工质量控制水平。	提升企业技术实力。

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量(人)	516	587	-12.10%
研发人员数量占比	6.69%	5.84%	0.85%
研发人员学历结构			
本科	366	388	-5.67%
硕士	43	44	-2.27%
博士	13	13	0.00%
大专及以下	94	142	-33.80%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	173	218	-20.64%
30~40 岁	249	275	-9.45%
41~50 岁	72	73	-1.37%
50 岁以上	22	21	4.76%

公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额(元)	382,037,247.83	500,641,329.77	-23.69%
研发投入占营业收入比例	1.70%	2.34%	-0.64%
研发投入资本化的金额(元)	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	16,535,590,027.31	22,096,857,473.11	-25.17%
经营活动现金流出小计	16,368,729,724.04	20,956,619,528.26	-21.89%
经营活动产生的现金流量净额	166,860,303.27	1,140,237,944.85	-85.37%
投资活动现金流入小计	779,765,614.46	151,474,631.87	414.78%
投资活动现金流出小计	533,308,280.00	367,896,995.68	44.96%
投资活动产生的现金流量净额	246,457,334.46	-216,422,363.81	213.88%
筹资活动现金流入小计	6,149,968,374.90	14,641,865,525.64	-58.00%
筹资活动现金流出小计	7,596,151,151.61	16,195,065,414.76	-53.10%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,446,182,776.71	-1,553,199,889.12	6.89%
现金及现金等价物净增加额	-1,032,865,138.90	-629,384,308.08	-64.11%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

主要为收到增值税留抵税额退税以及预缴土增税退税等 2.51 亿导致经营活动现金净流量与本年度净利润存在重大差异。

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	11,214,591.35	3.15%	主要为收到的股票分红	否
公允价值变动损益	-122,589.03	-0.03%	主要为持有的股票价值变动	否
资产减值	-924,063,392.21	-259.85%	主要为地产项目减值	否
营业外收入	7,013,285.29	1.97%	主要为违约金收入等	否
营业外支出	-6,927,051.42	-1.95%	主要为罚款支出、冲减前期计提的预计负债等	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	9,378,017,144.80	16.33%	10,063,847,972.92	15.75%	0.58%	
应收账款	3,234,798,550.12	5.63%	3,341,000,648.56	5.23%	0.40%	
合同资产	15,203,062,903.87	26.48%	13,835,712,159.13	21.65%	4.83%	
存货	14,749,074,667.54	25.69%	23,257,598,557.29	36.40%	-10.71%	主要为本期地产项目竣工销售结转存货
投资性房地产	4,092,944,740.93	7.13%	2,873,650,869.86	4.50%	2.63%	
长期股权投资	371,937,412.02	0.65%	199,441,821.69	0.31%	0.34%	
固定资产	567,858,906.44	0.99%	635,740,791.15	0.99%	0.00%	
在建工程	20,268,889.11	0.04%	18,196,893.77	0.03%	0.01%	
使用权资产	40,031,649.38	0.07%	68,284,289.14	0.11%	-0.04%	
短期借款	912,567,342.97	1.59%	270,700,000.00	0.42%	1.17%	
合同负债	3,342,652,694.67	5.82%	8,874,628,028.39	13.89%	-8.07%	主要为本期地产项目竣工销售结转预售款
长期借款	8,702,166,114.37	15.16%	8,721,406,627.98	13.65%	1.51%	
租赁负债	206,152,295.78	0.36%	214,237,409.34	0.34%	0.02%	

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）		- 122,589.03					271,242.48	148,653.45
2.其他权益工具投资	877,358,98 4.18		319,979,761.24					924,237,111.16
3.其他非流动金融资产	43,638,772. 37							43,638,772.37
金融资产小计	920,997,75 6.55	- 122,589.03	319,979,761.24				271,242.48	968,024,536.98
上述合计	920,997,75 6.55	- 122,589.03	319,979,761.24				271,242.48	968,024,536.98

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	账面净值	受限情况
货币资金	393,721,123.03	保证金、诉讼冻结等
投资性房地产	915,554,823.64	抵押给银行
固定资产	57,985,641.77	抵押给银行
无形资产	968,979,404.88	质押给银行
合同资产	931,464,980.81	质押给银行
存货	232,240,000.00	抵押给银行
合计	3,499,945,974.13	

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
240,340,000.00	34,500,000.00	596.64%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	002106	莱宝高科	16,191,506.37		566,942,383.08		470,346,779.60				569,540,652.46	其他权益工具投资	其他
境内外股票	600848	上海临港	474,163,477.06		279,516,601.10		-150,367,018.36				323,796,458.70	其他权益工具投资	其他
境内	00225	步步	271,2			-		271,2			148,6	交易	其他

外股票	1	高	42.48			122,589.03		42.48			53.45	性金融资产	
合计			490,626,225.91	--	846,458,984.18	-122,589.03	319,979,761.24	271,242.48			893,485,764.61	--	--

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市政集团有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	2,008,000,000.00	25,735,475,811.24	3,315,665,934.99	7,436,835,989.58	259,417,113.47	210,977,877.82
深圳市天健地产集团有限公司	子公司	房地产开发等	600,000,000.00	29,468,711,368.81	3,760,053,703.55	9,547,462,286.50	163,973,493.80	357,856,066.66
深圳市特区建工能源建设集团有限公司	子公司	市政道路、水电设备安装	100,000,000.00	2,884,216,151.73	154,195,232.18	970,910,654.16	7,630,463.93	4,779,457.90
深圳市天健建工有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	100,000,000.00	808,016,361.48	19,133,485.23	426,664,978.77	4,238,773.42	1,406,749.08
深圳市天健置业资产运营有限公司	子公司	房地产交易、物业管理、地产开发等	50,000,000.00	137,107,924.38	49,824,340.74	102,033,273.74	3,098,675.39	2,544,168.57
深圳市天健投资发展有限公司	子公司	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	200,000,000.00	179,035,045.72	100,450,946.55	3,773,584.91	2,593,449.18	2,550,823.25

深圳市天健城市服务有限公司	子公司	物业管理等	100,000,000.00	1,278,789,632.20	215,446,499.52	1,509,771,486.13	4,710,282.60	1,133,517.75
深圳市粤通建设工程有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	500,000,000.00	3,026,442,690.86	599,981,831.96	870,320,542.31	4,194,687.82	27,188,222.01
深圳市天健城市更新有限公司	子公司	城市更新项目投资等	100,000,000.00	161,216,280.28	36,695,605.90	28,615,277.91	16,563,734.65	12,422,800.99
深圳市光明天健文体发展有限公司	子公司	工程管理服务、文化场馆管理服务等	250,000,000.00	1,089,714,581.72	308,027,893.02	93,599,659.73	30,482,850.73	22,585,593.21
深圳市光明建工集团有限公司	子公司	土木工程建筑	500,000,000.00	1,284,276,147.09	39,288,869.31	795,695,607.27	91,280,343.92	69,302,611.36
深圳市天健龙岗建工有限公司	子公司	公路工程、市政公用工程等总承包	300,000,000.00	281,773,026.62	76,587,172.50	224,224,095.18	6,048,574.74	2,622,168.43

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	转让	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

无

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司中长期发展战略总体思路

公司立足深圳、服务湾区，锚定“夯实根基，重塑动能，转型升级”目标，以高质量发展为主线，以“开发协同”与“运营协同”释放产业链红利，打通“投建营一体化”链条，构建差异化竞争优势，致力于成为品质卓越的城市美好生活运营商。

（二）2026 年经营工作计划

2026 年，公司深入实施“1456”战略体系。坚持稳中求进、提质增效，坚持创新驱动，坚持改革攻坚，坚持守牢底线，强化充分挖潜，切实扛起骨干企业的政治担当，努力在“走在前、作示范、挑大梁”中展现更大作为，以更加坚定的决心、更加务实的举措，在服务城市创新发展的征程中稳步前行。

1.以高质量战略规划引领发展航向

强化战略谋划。优化顶层设计，加强政策研究能力，积极对接国家、省、市重大战略部署。坚持以客户为中心，聚焦核心主业，持续巩固施工业务优势，打造专业公司的差异化竞争力，全力开拓城市服务市场，推动地产业务健康可持续发展。落实委托管理，持续完善特区建工与天健集团之间的协同机制，持续提升整体市场竞争力和合规治理水平。持续优化集团内部资源配置，形成优势互补、协同发力

的良性发展格局。强化资本运作，围绕产业链上下游，谋划资源整合和战略并购，选取优质标的。加快产业基金运作，推动新能源等新兴业务对主业赋能。

强化投资布局。坚持有效投资，集中资源到更有价值、更有潜力的领域。把握市场底部机遇，抓住机会，通过净地招拍挂、代建代开发、存量项目盘活等多种方式获取优质项目。聚力城市更新行动，积极探索产业合作、模式创新等盘活路径。积极参与福田、南山、宝安中心区等核心城区城中村改造项目，寻求新的利润增长点，打造高品质生产空间、生活空间、生态空间。

2.以高质量生产经营夯实增长根基

激发营销潜能。施工板块多维度拓展，坚持长期主义，构建“点—线—面”网络化布局。立足深圳，高质量走出去，探索工程服务出海。聚焦核心客户，建立良好互动，提升项目落地效率。聚焦新兴业务，加强光伏、储能、新能源、城市更新等新基建、绿色低碳领域的项目拓展。地产板块多举措去化，坚定去库存决心，从被动应对行业下行周期转向主动破局，持续优化“一盘一策”方案。加强主力楼盘营销，加快商业、车位等资产盘活。服务板块多业态经营，充分发挥物联网、大数据、人工智能、数字孪生等技术作用，全力构建“一网统管”平台。聚焦长租公寓、核心城区学校、医院等优质服务项目，积极拓展“养护+”、后勤一体化、产业园区运营、文体场馆管理等新型业务领域，依托新设产业基金，重点培育优质项目，推动服务板块提质增效。

强化履约创效。建立健全差异化管理体系，聚焦高端项目与重点工程，全力推动项目早开工、快建设、速转化。扎实做好安全、质量与进度管控。坚持全链条创效，持续推进管理体系建设，提升项目整体盈利水平。强化供应商管理，构建健康可持续的战略伙伴，完善供应商动态评价机制。

（三）以高质量组织变革释放内生效能

深化组织机构改革。优化管控模式，加强整体规划，精简管理层级，压缩管理链条。优化干部队伍，加强人才梯队建设，统筹做好干部选拔、培养、使用等工作。通过内部竞聘等方式，优化人力资源配置。

深化薪酬绩效改革。优化薪酬结构，强化业绩导向，构建以结果为核心的考核体系。优化项目激励，加强项目人工成本目标管理，将项目薪酬与项目业绩和创效水平紧密挂钩。推行激励机制，将管理层、核心骨干与项目深度绑定。

强化资源协同。强化总部引领与产业协同，提升总部战略统筹与谋划能力。推动二级企业之间、区域公司与专业公司之间的协同合作，完善内部市场化协作、利益共享与考核激励一体化机制。深化国企协同与跨界合作，积极构建央地国企协同生态，探索在工程建设、综合开发、城市运营、技术创新及海外业务等领域的深度合作。

（四）以高质量风险管控筑牢发展底板

筑牢安全生产防线。压实安全责任，加强监测预警和应急响应机制建设，全员动员、全面行动，确保安全生产落实到位。坚持科技兴安，持续深化“智慧安全平台、塔吊监控系统、智慧安全帽”等在项目一线的融合应用，拓展物联网、大数据在风险预警、行为识别、远程监管等场景的覆盖深度。

保障现金流安全。做实全周期资金管理，严格实施“以收定支”原则，强化项目现金流管控，防范超支风险。压实收款清收责任，加强项目结算管理，加快资金回笼。优化融资结构，加强与金融机构的沟通，持续降低融资成本，确保资金链安全。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引

2025 年 02 月 18 日	天健商务大厦 18 楼会议室	实地调研	机构	中金公司等投资者共 5 名	公司发展情况及公司公开资料	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《深圳市天健(集团)股份有限公司投资者关系活动记录表》
2025 年 03 月 12 日	天健商务大厦 18 楼会议室	实地调研	机构	华泰证券等投资者共 4 名		
2025 年 05 月 14 日	天健商务大厦 11 楼会议室	实地调研	机构	中金公司、建信理财等投资者共 14 名		
2025 年 11 月 06 日	深圳	实地调研	机构	开源证券等投资者共 3 名		
2025 年 01 月 01 日-2025 年 12 月 31 日	电话交流	电话沟通	个人	个人投资者		

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

内容详见公司于 2026 年 4 月 21 日对外披露的《天健集团估值提升计划》。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照有关法律法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，健全内部控制制度，提高公司规范运作水平。公司拥有合规的运行机制，股东会、董事会、党委和经营层在企业决策、监督和执行“三会一层”的运作中各司其职，形成权力机构、决策机构、监督机构和经营管理者之间的有效制衡。

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

(一) 投资者保护及投资者关系管理工作情况

公司长期以来高度重视投资者关系管理工作，通过多种途径与投资者进行互动与沟通，加强投资者权益保护，提高投资者关系管理水平。公司编制了《2025 年度投资者保护工作情况的报告》，详见公司于 2026 年 4 月 21 日披露的公告。

(二) 公司内幕知情人登记管理制度的执行情况

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

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

是 否

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

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

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	深圳市特区建工集团有限公司	其他	特区建工集团旗下建安集团、建设集团、路桥集团与天健集团形成同业竞争。已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，正在努力解决并制定可行的同业竞争解决方案。	已出具《关于避免同业竞争的承诺函》	2025 年 10 月，公司召开董事会及监事会审议通过了《关于特区建工集团签署同业竞争<委托经营管理协议>的议案》。内容详见公司于 2025 年 10 月 15 日对外披露的公告。

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
郑晓生	男	51	董事长、党委书记	现任	2024年01月12日	-	0	0	0	0	0	
何云武	男	54	董事、党委副书记	现任	2020年05月13日	-	0	0	0	0	0	
			总裁	现任	2020年04月10日	-						
魏晓东	男	56	董事、党委副书记、工会主席	现任	2022年05月31日	-	0	0	0	0	0	
卢通	男	51	董事	现任	2026年02月06日	-	0	0	0	0	0	
			财务总监	现任	2025年11月18日	-						
徐腊平	男	47	董事	现任	2023年01月13日	-	0	0	0	0	0	
向德伟	男	63	独立董事	现任	2023年01月13日	-	0	0	0	0	0	
李希元	男	65	独立董事	现任	2023年01月13日	-	0	0	0	0	0	
刘恒	男	62	独立董事	现任	2025年06月20日	-	0	0	0	0	0	
陈惠劼	男	57	副总裁	现任	2020年12	-	0	0	0	0	0	

					月 07 日							
张明哨	男	53	副总裁	现任	2020 年 12 月 07 日	-	0	0	0	0	0	0
			董事会秘书	现任	2024 年 04 月 15 日	-						
龚守同	男	50	副总裁	现任	2024 年 07 月 11 日	-	0	0	0	0	0	0
陈强	男	61	原副总裁	离任	2017 年 03 月 17 日	2025 年 03 月 05 日	0	0	0	0	0	0
叶旺春	男	47	原独立董事	离任	2023 年 01 月 13 日	2025 年 06 月 20 日	0	0	0	0	0	0
李锋	男	51	原董事	离任	2024 年 06 月 07 日	2026 年 04 月 13 日	0	0	0	0	0	0
刘铁军	男	55	总工程师	因章程修改, 总工程师不再纳入公司高管范围	2021 年 06 月 24 日	-	105,000	0	0	0	105,000	0
合计	--	--	--	--	--	--	105,000	0	0	0	105,000	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

1、2025 年 3 月 5 日，公司副总裁陈强先生因到龄退休，向公司董事会提交辞职报告，不再继续担任公司副总裁职务。详见公司于 2025 年 3 月 6 日对外披露的公告。

2、2025 年 4 月 21 日，公司独立董事叶旺春先生因个人原因，申请辞去公司独立董事及董事会专门委员会职务，辞职后将不再担任公司任何职务，辞职生效时间为 2025 年 6 月 20 日。详见公司于 2025 年 4 月 22 日及 6 月 21 日对外披露的公告。

3、2025 年 6 月 20 日，公司 2024 年度股东大会审议通过了《关于选举公司独立董事的议案》，选举刘恒先生为公司第九届董事会独立董事。详见公司于 2025 年 6 月 21 日对外披露的公告。

4、2025 年 10 月 30 日，公司召开 2025 年第二次临时股东会，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》，总工程师不再纳入公司高级管理人员范围。

5、2025 年 11 月 17 日，公司第九届董事会第三十七次会议审议通过了《关于聘任卢通先生为公司财务总监的议案》，聘任卢通先生为公司财务总监。详见公司于 2025 年 11 月 18 日对外披露的公告。

6、2026 年 2 月 6 日，公司 2026 年第一次临时股东会审议通过了《关于选举卢通先生为非独立董事的议案》，选举卢通先生为公司第九届董事会非独立董事。详见公司于 2026 年 2 月 7 日对外披露的公告。

7、2026 年 4 月 13 日，公司董事李锋因工作调动，申请辞去公司董事职务，辞职后将不再担任公司任何职务。详见公司于 2026 年 4 月 14 日对外披露的公告。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈强	副总裁	离任	2025 年 03 月 05 日	退休
叶旺春	独立董事	离任	2025 年 06 月 20 日	个人原因
刘恒	独立董事	被选举	2025 年 06 月 20 日	工作调动
刘铁军	总工程师	因章程修改，总工程师不再纳入公司高管范围	2025 年 10 月 30 日	工作调动
卢通	财务总监	聘任	2025 年 11 月 17 日	工作调动
	董事	被选举	2026 年 02 月 06 日	工作调动
李锋	董事	离任	2026 年 04 月 13 日	工作调动

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事

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

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

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

卢通先生 1975 年 3 月生，西南财经大学会计专业硕士研究生，高级会计师。历任深能安所固（加纳）电力有限公司财务部副部长；中华水电公司财务负责人；深圳市能源环保有限公司总会计师、副总经理；深圳能源财务有限公司副总经理等职务。2025 年 11 月起，任本公司财务总监，2026 年 2 月起，任本公司董事。

徐腊平先生 1978 年 12 月生，湖南邵阳人，中共党员，暨南大学经济学院应用经济学（公司金融与投资学）专业毕业，研究生学历，经济学博士，高级经济师。曾任深圳市宝安区发展研究中心研究员，深圳市资本运营集团有限公司高级经理、副部长、部长、投资总监等职务。现任深圳市资本运营

集团有限公司党委委员、副总经理，深圳市柳鑫实业股份有限公司董事长，深圳市融资租赁（集团）有限公司董事长，深圳市兆驰股份有限公司副董事长。2023 年 1 月起，任本公司董事。

独立董事

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

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

刘恒先生 1964 年生，博士研究生。1988 年毕业于中南财经政法大学，获法学硕士学位，1998 年毕业于中山大学，获经济学博士学位。现任中山大学法学院教授、博士生导师，兼任东莞发展控股股份有限公司、汤臣倍健股份有限公司独立董事职务。2025 年 6 月起，任本公司独立董事。

高级管理人员

何云武先生（公司总裁，见“董事简历”）

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

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

龚守同先生 1976 年 1 月生，硕士研究生，高级工程师。毕业于北京工业大学建筑与土木工程硕士专业。历任深圳市建筑工务署工程师、项目主任；华润置地华南大区城市建设运营事业部副总经理、总经理；华润置地深圳大区片区统筹高级总监、助理总经理。2024 年 7 月起，任本公司副总裁。

卢通先生（公司财务总监，见“董事简历”）

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

公司控股股东深圳市特区建工集团有限公司董事长、党委书记郑晓生于 2023 年 12 月起，任本公司董事长、党委书记。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郑晓生	深圳市特区建工集团有限公司	党委书记、董事长	2022 年 12 月 26 日	-	是
徐腊平	深圳市资本运营集团有限公司	党委委员、副总经理、董事会秘书	2023 年 11 月 30 日	-	是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李希元	广州港集团有限公司	外部董事	2021 年 09 月 01 日	-	是
	广州高新技术产业集团有限公司	外部董事	2024 年 06 月 06 日	-	是
	中山翠亨集团有限公司	外部董事	2024 年 01 月 16 日	-	是
	佛山电器照明股份有限公司	独立董事	2021 年 09 月 13 日	2027 年 10 月 09 日	是
	东莞发展控股股份有限公司	独立董事	2022 年 02 月 08 日	-	是
刘恒	东莞发展控股股份有限公司	独立董事	2018 年 06 月 25 日	-	是
	汤臣倍健股份有限公司	独立董事	2023 年 08 月 24 日	-	是

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(1) 年度报酬决策程序和确定依据

公司董事长的薪酬根据《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》的要求进行考评，与企业经营业绩直接挂钩。财务总监的薪酬根据《深圳市属国有企业监事（长）和财务总监年度考评实施细则（试行）》要求进行考评，报告期内，公司于 2025 年 11 月一次性向实际控制人深圳市国资委的全资企业深圳市投资控股有限公司划转用于支付委派财务总监归属于 2025 年度薪酬的费用。独立董事津贴按公司《董事、监事、高级管理人员薪酬管理规定》执行。其他在公司领取报酬的董事、高级管理人员的薪酬，根据公司《薪酬管理规定》等相关制度执行。

(2) 年度报酬的实际支付情况

2025 年 1 月 1 日-12 月 31 日，公司董事、高级管理人员从公司获得税前报酬总额，包括已发放的归属于 2025 年度的基本工资、绩效工资、补贴津贴、公司支付的社保、公积金等，总额为 563.42 万元。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
郑晓生	男	51	董事长、党委书记	现任	0	是
何云武	男	54	董事、总裁、党委副书记	现任	98.65	否

魏晓东	男	56	董事、党委副书记、工会主席	现任	88.45	否
徐腊平	男	47	董事	现任	0	是
向德伟	男	63	独立董事	现任	10	否
李希元	男	65	独立董事	现任	10	否
刘恒	男	62	独立董事	现任	5.23	否
陈惠劼	男	57	副总裁	现任	86.05	否
张明哨	男	53	董事会秘书、副总裁	现任	86.05	否
龚守同	男	50	副总裁	现任	86.05	否
卢通	男	51	财务总监	现任	8.33	否
陈强	男	61	原副总裁	离任	14.33	否
叶旺春	男	47	原独立董事	离任	4.7	否
李锋	男	51	原董事	离任	0	是
刘铁军	男	55	总工程师	因章程修改，总工程师不再纳入公司高管范围	65.58	否
合计	--	--	--	--	563.42	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	公司正在积极开展薪酬考核工作。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	依据公司相关薪酬考核制度执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用，公司未发生董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况。

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
郑晓生	15	1	14	0	0	否	2
何云武	15	1	14	0	0	否	3
魏晓东	15	0	14	1	0	否	3
徐腊平	15	1	14	0	0	否	1
向德伟	15	1	14	0	0	否	3
李希元	15	1	14	0	0	否	3
刘恒	9	0	9	0	0	否	2
叶旺春	6	1	5	0	0	否	1
李锋	15	0	14	1	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
战略与预算委员会	郑晓生、何云武、徐腊平、向德伟、李希元、刘恒	2	2025年04月17日	审议《关于2025年度公司财务预算报告的议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司发展规划、经营目标、预算执行情况提出了相关意见。	无	无
			2025年08月20日	审议《关于2025年上半年预算执行情况报告的议案》		无	无
审计委员会	向德伟、李希元、刘恒	5	2025年01月21日	与致同会计师事务所就公司2024年度财务报告及内部控制有效性审计工作时间计划、审计工作中的重要问题进行了沟通。	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对年度审计工作提出了相关意见。	无	无
			2025年04月18日	审议《关于对公司2024年度财务会计报告表决的议案》《关于审计机构从事公司2024年度财务审计及内控审计工作的议案》《关于2024年度内部控制自我评价报告的议案》《关于2024年度公司内审工作总结及2025年度内审工作计划的议案》《关于续聘2025年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》《关于公司内部控制规范化建设2024年总结暨2025年计划的通报》《审计委员会关于致同会计师事务所(特殊普通合伙)2024年度履职情况的评估报告》《审计委员会对致		无	无

				同会计师事务所(特殊普通合伙)2024 年度履行监督职责情况报告》			
			2025年04月28日	审议《关于公司 2025 年第一季度报告的议案》		无	无
			2025年08月22日	审议《关于 2025 年公司半年度报告全文及其摘要的议案》		无	无
			2025年10月27日	审议《关于公司 2025 年第三季度报告的议案》		无	无
提名委员会	向德伟、郑晓生、魏晓东、李希元、刘恒	3	2025年04月15日	审议《关于提名公司独立董事候选人的议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司聘任高管、提名董事候选人的任职资格等提出了相关意见。	无	无
			2025年11月14日	审议《关于聘任卢通先生为公司财务总监的议案》		无	无
			2025年12月29日	审议《关于提名卢通先生为公司非独立董事候选人的议案》		无	无
薪酬与考核委员会	李希元、卢通、向德伟、刘恒	2	2025年01月07日	审议《关于确认 2024 年度总经理特别奖的议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对公司高管考核、目标责任书设置、奖项评定、薪酬制度修订等提出了相关意见。	无	无
			2025年11月28日	审议《关于审议天健集团领导班子 2025 年经营业绩责任书的议案》		无	无
合规管理委员会	刘恒、向德伟、李希元	1	2025年11月10日	审议《天健集团 2024 年度合规管理报告的议案》	各位委员严格按照相关法律法规，勤勉尽责，根据公司实际情况，结合自身专业和经验，对集团合规管理办法提出了相关意见。	无	无

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	106
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	7,605
报告期末在职员工的数量合计（人）	7,711
当期领取薪酬员工总人数（人）	7,711
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	3,561
销售人员	224
技术人员	2,849
财务人员	189
行政人员	445
各级管理人员	443
合计	7,711
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	341
本科	3,836
大专	1,733
中专及以下	1,801
合计	7,711

2、薪酬政策

公司总部薪酬管理严格按照公司《薪酬管理规定》《绩效考核管理办法》等规章制度执行。所属企业根据公司薪酬管控规范要求及行业特点，制定符合本企业实际的薪酬管理制度，确保薪酬具有激励性。

3、培训计划

公司以高质量发展战略目标为引领，聚焦高绩效管理团队、项目经理团队、专业技术团队、青年骨干与后备人才队伍建设，通过形式多样的培训及培养模式，力争造就一支数量充足、结构合理、素质优良的干部及员工队伍，提高人才竞争优势，为公司高质量跨越式发展提供有力的人才保障。

4、劳务外包情况

适用 不适用

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

报告期内，公司现金分红政策未进行调整或变更。

报告期内，公司实施了2024年度利润分配方案，并经2025年6月20日召开的2024年度股东大会批准，详情请参阅公司于2025年7月5日披露的《2024年度权益分派实施公告》。

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.36
每10股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,868,545,434
现金分红金额（元）（含税）	67,267,635.62
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	67,267,635.62
可分配利润（元）	3,014,675,426.64
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2025年度利润分配预案为：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），现金股利计67,267,635.62元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。	

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 21 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷的定性认定主要是：董事、监事和高级管理人员舞弊；公司已公布的财务报告存在重大表述错误；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；审计委员会对内部控制的监督无效；一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致公司的内部控制不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。财务报告的重要性水平由审计委员会确定；会计差错金额直接影响盈亏性质；监管部门认定的财务报告存在重大会计差错的情形。重要缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度虽低于重大缺陷，但仍有较大可能导致企业无法及时防范或发现偏离控制目标的情形。一般缺陷，是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>重大缺陷定性标准如下：缺乏集体决策程序；决策程序不科学；违反国家法律法规；管理人员或技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现，且影响较大；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。重要缺陷定性标准如下：决策程序不够完善；公司内部管理制度未得到有效执行，形成损失；媒体负面新闻频现，且有一定影响；内部控制评价存在的一般缺陷未得到整改。一般缺陷是指不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。</p>

定量标准	<p>重大缺陷：资产潜在错报≥公司合并会计报表资产总额的 1%；营业收入潜在错报≥公司合并会计报表营业收入的 1%；净资产潜在错报≥公司合并会计报表净资产的 2%；利润总额潜在错报≥公司合并会计报表利润总额的 5%。重要缺陷：公司合并会计报表资产总额的 0.5%≤资产潜在错报<公司合并会计报表资产总额的 1%；公司合并会计报表营业收入的 0.5%≤营业收入潜在错报<公司合并会计报表营业收入的 1%；公司合并会计报表净资产的 1%≤净资产潜在错报<公司合并会计报表净资产的 2%；公司合并会计报表利润总额的 2%≤利润总额潜在错报<公司合并会计报表利润总额的 5%。一般缺陷：资产潜在错报<公司合并会计报表资产总额的 0.5%；营业收入潜在错报<公司合并会计报表营业收入的 0.5%；净资产潜在错报<公司合并会计报表净资产的 1%；利润总额潜在错报<公司合并会计报表利润总额的 3%。</p>	<p>非财报中内部控制缺陷的定量认定标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量认定标准执行。非财务报告内部控制缺陷认定标准一经确定，在不同评价期间必须保持一致，不得随意变更。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天健集团于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

内容详见公司于 2026 年 4 月 21 日披露的《天健集团 2025 年度可持续发展（ESG）报告》。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

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

1.做好产业项目的运营管理。完成充电桩安装，目前已投产运营。成功引进食用菌种植示范园项目，项目总投资 3817 万元，解决当地 100 个就业岗位。为农业种植提供技术指导，开展再生稻种植。将 6 款产品纳入广东省第一批消费帮扶产品名录，有效拓宽了当地农产品销路，促进了农民增收。积极提升当地乳业品牌知名度和市场竞争力。

2.建立健全防止返贫动态监测和帮扶机制，巩固脱贫攻坚成果。持续巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，利用组团单位帮扶资金全年开展集中慰问 5 次，走访慰问困难群众 143 人次，发放慰问金及生活物资，防返贫监测对象 5 户 22 人全部达到风险消除标准，风险消除率 100%。积极开展 2025 年“6·30”助力乡村振兴爱心捐款活动，发动全集团员工爱心捐款。

3.提升镇域公共服务能力。完成镇级综治中心改造提升项目建设及配套设施完善。推动仙城镇党群服务中心标准化、规范化、常态化运营，与深圳支教队紧密互动，组织开展“四点半课堂”、“爱心课堂”、书法课等特色课程教学 46 节。成功举办 2025 年潮南区仙城镇“圳帮扶”杯小学生校园足球比赛。

4.提升抓党建促乡村振兴水平。选派 1 名干部到仙城镇红墩村任驻村第一书记，协助村两委建强基层党组织。积极在红墩村开展“我为群众办实事”活动，为红墩村采购垃圾清扫车、安装路灯，极大的方便了村民的出行。积极协调后方单位到镇开展党建共建活动。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	特区建工集团	权益变动报告书中所作承诺	1、特区建工集团将尽量减少特区建工集团及其控制的企业与天健集团及其附属企业之间的关联交易。2、对于无法避免或者合理存在的关联交易，特区建工集团及其控制的企业将与上市公司签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章及规范性文件和公司章程的规定履行批准程序。3、关联交易按照公平的市场原则和正常的商业条件进行，保证关联交易价格的公允性，保证按照有关法律、法规、规章及规范性文件和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。4、不利用关联交易非法转移上市公司资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。	2020年07月16日	长期有效	严格履行承诺
		权益变动报告书中所作承诺	1.本公司及本公司控制的其他公司、企业及其他经济组织不利用本公司对天健集团的控股权进行损害天健集团及其中小股东、控股子公司合法权益的活动。2.本公司将采取积极措施避免发生与天健集团及其附属企业主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，并促使本公司控制企业避免发生与天健集团及其附属企业主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动。3.在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，对于特区建工集团现有的与上市公司存在同业竞争的业务，特区建工集团将在法律法规允许的范围内，适时启动以下方案中具有实际可操作性的一种或几种方案，同时承诺于2024年7月16日前形成具有可操作性的同业竞争解决方案，并在2026年7月16日前实施完毕相关方案，以解决现存的同业竞争问题：（1）本公司与上市公司间签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题；（2）将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司；（3）将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；（4）其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及本公司控股或实际控制的公司、企业、经济组织（以下统称“附属公司”）从事业务的过程中，涉及争议解决等业务存在重大影响的情形时，本公司作为控股股东应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。4.在作为天健集团的控股股东且天健集团在深圳证券交易所上市期间，若本公司因深圳市国企改革的需要，相关资源划转至本公司而导致与天健集团产生新的同业竞争，本公司将在法律法规允许的范围内，自相关资源划转至本公司名下之日起12个月内，适时启动同业竞争解决方案中具有实际操作性的方案，并在相关资源划转至本公司名下之日起3年内实施完毕该方案，以解决同业竞争问题。	2023年07月14日	长期有效	严格履行承诺
		权益变动报告书中所作承诺	1、保证天健集团人员独立。特区建工集团承诺与天健集团保证人员独立，天健集团的总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书等高级管理人员不会在特区建工集团及其下属全资、控股或其他具有实际控制权的企业（以下简称“下属企业”）担任除董事、监事以外的职务，不会在特区建工集团及其下属企业领薪。天健集团的财务人员不会在特区建工集团及其下属企业兼职。2、保证天健集团资产独立	2020年07月16日	长期有效	严格履行承诺

			完整。(1) 保证天健集团具有独立完整的资产。(2) 保证天健集团不存在资金、资产被特区建工集团及其下属企业占用的情形。3、保证天健集团的财务独立。(1) 保证天健集团建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。(2) 保证天健集团具有规范、独立的财务会计制度。(3) 保证天健集团独立在银行开户, 不与特区建工集团共用一个银行账户。(4) 保证天健集团的财务人员不在特区建工集团及其下属企业兼职。(5) 保证天健集团能够独立作出财务决策, 特区建工集团不干预天健集团的资金使用。4、保证天健集团机构独立。(1) 保证天健集团拥有独立、完整的组织机构, 并能独立自主地运作。(2) 保证天健集团办公机构和生产经营场所与特区建工集团分开。(3) 保证天健集团董事会、监事会以及各职能部门独立运作, 不存在与特区建工集团职能部门之间的从属关系。5、保证天健集团业务独立。(1) 保证天健集团业务独立。(2) 保证天健集团拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力, 具有面向市场自主经营的能力。			
其他对公司中小股东所作承诺	本公司、深圳市国资委	其他承诺	1、本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺: 承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备; 承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单; 承诺就治理非规范情况在年度报告"公司治理结构"中如实披露。2、深圳市国资委在公司治理专项活动中作出如下承诺: 承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度, 督促相关信息知情人不利用上市公司未公开信息买卖上市公司证券, 不建议他人买卖上市公司证券, 也不泄露上市公司未公开信息, 并及时、真实、准确、完整地提供知悉上市公司未公开信息的知情人名单, 由上市公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	2007年11月30日	长期有效	严格履行承诺
承诺是否按时履行	是					

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

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

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以 3.06 万元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。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	156
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	蒋晓明、黄焱
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度公司内控审计机构，聘期为一年，2025 年度内控审计报酬为人民币 30 万元/年。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

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

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市特区建工集团有限公司	控股股东控股公司	接受服务	工程服务	市场原则	协议价	260	0.04%	1,000	否	银行对公转账	260.00	2025年04月22日	详见公司于2025年4月22日披露的《关于预计2025年度日常关联交易的公告》
深圳市特区建工集团有限公司	控股股东控股公司	提供服务	物业服务	市场原则	协议价	897.28	0.49%	1,000	否	银行对公转账	897.28	2025年04月22日	
深圳市特区建工科工集团有限公司	控股股东控股公司	接受服务、提供服务	材料采购	市场原则	协议价	37,660.92	24.79%	50,000	否	银行对公转账	37,660.92	2025年04月22日	
深圳市特区建工科工集团有限公司	控股股东控股公司	接受服务	专业分包、工程服务	市场原则	协议价	2,552.89	0.38%	5,000	否	银行对公转账	2,552.89	2025年04月22日	
深圳市特区建工科工集团有限公司	控股股东控股公司	提供服务	物业服务	市场原则	协议价	1,575.86	0.86%	5,000	否	银行对公转账	1,575.86	2025年04月22日	

深圳市虎匠科技投资发展有限公司	控股股东公司	接受服务	智慧工地材料	市场原则	协议价	171.42	0.03%	1,000	否	银行对公转账	171.42	2025年04月22日
深圳市路桥建设集团有限公司	控股股东公司	接受服务、提供服务	专业分包、材料采购	市场原则	协议价	843.50	0.12%	1,000	否	银行对公转账	843.50	2025年04月22日
深圳市路桥建设集团有限公司	控股股东公司	提供服务、接受服务	物业服务	市场原则	协议价	355.42	0.19%	1,000	否	银行对公转账	355.42	2025年04月22日
深圳市建安(集团)股份有限公司	控股股东公司	接受服务、提供服务	劳务分包、工程服务	市场原则	协议价	1,965.05	0.29%	5,000	否	银行对公转账	1,965.05	2025年04月22日
深圳市建安(集团)股份有限公司	控股股东公司	提供服务	物业服务	市场原则	协议价	868.96	0.47%	1,000	否	银行对公转账	868.96	2025年04月22日
深圳市建设(集团)有限公司	控股股东公司	接受服务、提供服务	工程服务、专业分包	市场原则	协议价	1,917.45	0.28%	5,000	否	银行对公转账	1,917.45	2025年04月22日
深圳市建设(集团)有限公司	控股股东公司	提供服务	物业服务	市场原则	协议价	541.10	0.29%	1,000	否	银行对公转账	541.10	2025年04月22日
深圳市特区建发产业空间发展有限公司	控股股东公司	提供服务	工程服务	市场原则	协议价	28,266.57	4.19%	50,000	否	银行对公转账	28,266.57	2025年04月22日
深圳市特区建发产业空间发展有限公司	控股股东公司	提供服务	物业服务	市场原则	协议价	6,064.71	3.31%	10,000	否	银行对公转账	6,064.71	2025年04月22日
深圳市产业合作投资	控股股东	提供服务	物业服务	市场原则	协议价	169.98	0.09%	1,000	否	银行对公转账	169.98	2025年04月

发展有限公司	公司											月 22 日	
深圳市 综合交通设计 研究院有限公 司	控股 股东 控股 公司	接 受 服 务	工 程 服 务	市 场 原 则	协 议 价	1,511. 49	0.22%	3,000	否	银 行 对 公 转 账	1,511 .49	202 5年 04 月 22 日	
深圳 市特 区建 工检 测中 心有 限公 司	控 股 股 东 控 股 公 司	提 供 服 务、 接 受 服 务	工 程 服 务	市 场 原 则	协 议 价	256.1 5	0.04%	1,000	否	银 行 对 公 转 账	256.1 5	202 5年 04 月 22 日	
深圳 市特 区建 工固 废资 源化 有限 公司	控 股 股 东 控 股 公 司	提 供 服 务、 接 受 服 务	工 程 服 务、 专 业 分 包、 材 料 采 购	市 场 原 则	协 议 价	13,52 6.75	2.00%	20,00 0	否	银 行 对 公 转 账	13,52 6.75	202 5年 04 月 22 日	
深圳 市特 区建 工园 林生 态科 技集 团有 限公 司	控 股 股 东 控 股 公 司	提 供 服 务	专 业 分 包	市 场 原 则	协 议 价	9.28	0.00%	1,000	否	银 行 对 公 转 账	9.28	202 5年 04 月 22 日	
深圳 市特 区建 工职 业技 能培 训学 校有 限公 司	控 股 股 东 控 股 公 司	接 受 服 务	培 训 服 务	市 场 原 则	协 议 价	3.7	0.00%	1,000	否	银 行 对 公 转 账	3.70	202 5年 04 月 22 日	
深圳 市特 区建 工职 业技 能培 训学 校有 限公 司	控 股 股 东 控 股 公 司	提 供 服 务	物 业 服 务	市 场 原 则	协 议 价	2,608. 97	1.42%	5,000	否	银 行 对 公 转 账	2,608 .97	202 5年 04 月 22 日	
深圳 广 田集 团股 份有 限公 司	控 股 股 东 控 股 公 司	接 受 服 务、 提 供 服 务	工 程 服 务、 专 业 分 包	市 场 原 则	协 议 价	18,32 8.54	2.71%	30,00 0	否	银 行 对 公 转 账	18,32 8.54	202 5年 04 月 22 日	
深圳 广 田集 团股 份有 限公 司	控 股 股 东 控 股 公 司	提 供 服 务	房 屋 租 赁	市 场 原 则	协 议 价	509.0 4	0.28%	1,000	否	银 行 对 公 转 账	509.0 4	202 5年 04 月 22 日	
合计				--	--	120,8	--	200,0	--	--	--	--	--

			65.03		00				
大额销货退回的详细情况	不适用								
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况	2025 年预计的日常关联交易金额总额为 20 亿元，实际发生金额为 12.09 亿元。								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因	不适用								

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

1.公司于 2025 年 6 月 13 日召开第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司所属子公司出售所持汕尾市筑健工程有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。内容详见公司于 2025 年 6 月 14 日对外披露的相关公告。

2.公司于 2025 年 6 月 13 日召开第九届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司所属子公司出售所持深圳市天健工程技术有限公司及深圳市通诚交通建设工程检验有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。内容详见公司于 2025 年 6 月 14 日对外披露的相关公告。

3.公司于 2025 年 10 月 14 日召开第九届董事会第三十四次会议审议通过了《关于与特区建工集团签署同业竞争〈委托经营管理协议〉的议案》。内容详见公司于 2025 年 10 月 15 日对外披露的相关公告。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于公司所属子公司出售所持汕尾市筑健工程有限公司 100%股权暨关联交易的公告	2025 年 06 月 14 日	巨潮资讯网
关于公司出售所持深圳市天健工程技术有限公司 100%股权及公司所属子公司出售所持深圳市通诚交通建设工程检验有限公司 100%股权暨关	2025 年 06 月 14 日	巨潮资讯网

联交易的公告		
关于与控股股东签订《委托经营管理协议》暨关联交易的公告	2025 年 10 月 15 日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

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

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期内,公司租赁情况详见“第三节 管理层讨论与分析”相关内容。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

2、重大担保

适用 不适用

单位:万元

公司及其子公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
商品房承购人	2025 年 04 月 18 日	1,200,000	2025 年 12 月 31 日	752,740.98	连带责任保证	无	无	合同到期日	否	否
棚改项目和城	2025 年 04 月 18	131,000	2025 年 12 月	23,927	连带责任保证	无	无	合同到期日	否	否

更项目 解抵押 业主	日		31 日							
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			1,331,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)						133,886.2
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			1,331,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)						776,667.98
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无	2025 年 04 月 18 日	300,000		0	连带责任保证	无	无			
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			300,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			300,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						0
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天琪置地 (苏州) 有限公司	2025 年 04 月 18 日	200,000	2022 年 12 月 26 日	63,350	连带责任保证	无	无	2022.12.26-2026.12.15	否	是
天琪置地 (苏州) 有限公司	2025 年 04 月 18 日	50,000	2024 年 09 月 30 日	28,000	连带责任保证	无	无	2024.9.30-2039.9.29	否	是
深圳市前海天健置地发展有限公司	2025 年 04 月 18 日	19,000	2022 年 06 月 13 日	978	连带责任保证	无	无	2022.6.13-2047.6.13	否	是
深圳市天启置地有限公司	2025 年 04 月 18 日	120,000	2023 年 01 月 16 日	71,100	连带责任保证	无	无	2023.1.16-2026.1.16	否	是
深圳市天启置地有限公司	2025 年 04 月 18 日	30,000	2023 年 02 月 14 日	26,000	连带责任保证	无	无	2023.2.14-2047.12.21	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			370,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						17,000
报告期末已审批的对子公司担保额度			370,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						189,428

合计 (C3)			
公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	2,001,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	150,886.2
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,001,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	966,095.98
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			66.50%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			189,428
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			239,731.82
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			429,159.82

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

序号	公告日期	公告
1	2025 年 1 月 2 日	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)在深圳证券交易所上市的公告
2	2025 年 1 月 21 日	天健集团 2024 年年度业绩预告
3		关于 2024 年计提存货跌价准备的公告
4	2025 年 3 月 4 日	关于中期票据获准注册的公告

5	2025 年 3 月 6 日	关于公司副总裁辞职的公告
6	2025 年 4 月 17 日	关于超短期融资券获准注册的公告
7	2025 年 4 月 22 日	2024 年度公司利润分配预案的公告
8		关于预计 2025 年度日常关联交易的公告
9		关于天健集团估值提升计划的公告
10		关于续聘 2025 年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的公告
11		关于 2025 年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的公告
12	2025 年 6 月 14 日	关于公司出售所持深圳市天健工程技术有限公司 100%股权及公司所属子公司出售所持深圳市通诚交通建设工程检验有限公司 100%股权暨关联交易的公告
13	2025 年 7 月 5 日	天健集团 2024 年度权益分派实施公告
14	2025 年 7 月 9 日	深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第二期中期票据发行情况公告
15	2025 年 7 月 15 日	天健集团 2025 年半年度业绩预告
16	2025 年 9 月 27 日	深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第三期中期票据发行情况公告
17	2025 年 10 月 15 日	关于与控股股东签订《委托经营管理协议》暨关联交易的公告

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

序号	公告日期	公告
1	2025 年 1 月 11 日	关于子公司参与竞拍深圳市赤湾 K104-0049 土地使用权及后续项目开发的公告
2	2025 年 6 月 14 日	关于公司所属子公司出售所持汕尾市筑健工程有限公司 100%股权暨关联交易的公告
3	2025 年 6 月 28 日	关于竞得土地使用权事项的自愿性信息披露公告

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	85,500	0.01%	0	0	0	28,500	28,500	114,000	0.01%
其他内资持股	85,500	0.01%	0	0	0	28,500	28,500	114,000	0.01%
其中：境内自然人持股	85,500	0.01%	0	0	0	28,500	28,500	114,000	0.01%
二、无限售条件股份	1,868,459,934	99.99%	0	0	0	-28,500	-28,500	1,868,431,434	99.99%
人民币普通股	1,868,459,934	99.99%	0	0	0	-28,500	-28,500	1,868,431,434	99.99%
三、股份总数	1,868,545,434	100.00%	0	0	0	0	0	1,868,545,434	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

公司监事及高级管理人员变动，导致限售股发生变动。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

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

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	44,529	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	39,728	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市特区建工集团有限公司	国有法人	23.47%	438,637,781	无变化	0	438,637,781	不适用	0
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	16.10%	300,826,447	无变化	0	300,826,447	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.95%	17,658,266	减少 29,175,248 股	0	17,658,266	不适用	0
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	无变化	0	15,691,337	不适用	0
中国银行股份有限公司一易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.80%	14,959,100	增加 4,956,800 股	0	14,959,100	不适用	0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	0.64%	11,907,300	无变化	0	11,907,300	不适用	0
上海浦东发展银行股份有限公司一招商中证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.59%	10,952,200	增加 3,648,200 股	0	10,952,200	不适用	0
姚甲隆	境内自然人	0.51%	9,500,000	增加 4,200,000 股	0	9,500,000	不适用	0
尹少红	境内自然人	0.43%	8,000,000	新进 8,000,000 股	0	8,000,000	不适用	0
深圳市汕源新实业有限公司	境内非国有法	0.37%	6,883,100	无变化	0	6,883,100	不适用	0

	人						
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市特区建工集团有限公司和深圳市资本运营集团有限公司的实际控制人；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明	无						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
深圳市特区建工集团有限公司	438,637,781	人民币普通股	438,637,781				
深圳市资本运营集团有限公司	300,826,447	人民币普通股	300,826,447				
香港中央结算有限公司	17,658,266	人民币普通股	17,658,266				
上海闵行联合发展有限公司	15,691,337	人民币普通股	15,691,337				
中国银行股份有限公司一易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	14,959,100	人民币普通股	14,959,100				
基本养老保险基金一零零三组合	11,907,300	人民币普通股	11,907,300				
上海浦东发展银行股份有限公司一招商中证红利交易型开放式指数证券投资基金	10,952,200	人民币普通股	10,952,200				
姚甲隆	9,500,000	人民币普通股	9,500,000				
尹少红	8,000,000	人民币普通股	8,000,000				
深圳市汕源新实业有限公司	6,883,100	人民币普通股	6,883,100				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市特区建工集团有限公司和深圳市资本运营集团有限公司的实际控制人；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	姚甲隆通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 9,500,000 股。						

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市特区建	郑晓生	2019 年	91440300M	一般经营项目是：市政公用工程、建筑工程的规划咨询；建筑

工集团有限公司		12月25日	A5G0XR33	工程设备、新型材料、构件的研发、销售；地下空间投资开发和建设；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）。许可经营项目是：市政公用工程、建筑工程的设计、投资、施工、运维；筑工程设备、新型材料、构件的生产经营；城市道路、桥梁、隧道管养；园林、绿化设施管养；棚户区改造；城市更新；土地开发；产业园区综合开发；建筑产业人才培养；新型建筑业投资经营管理；城市基础设施投资建设。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	直接持有广田集团（证券代码 002482）825,211,720 股，持股比例 22%。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

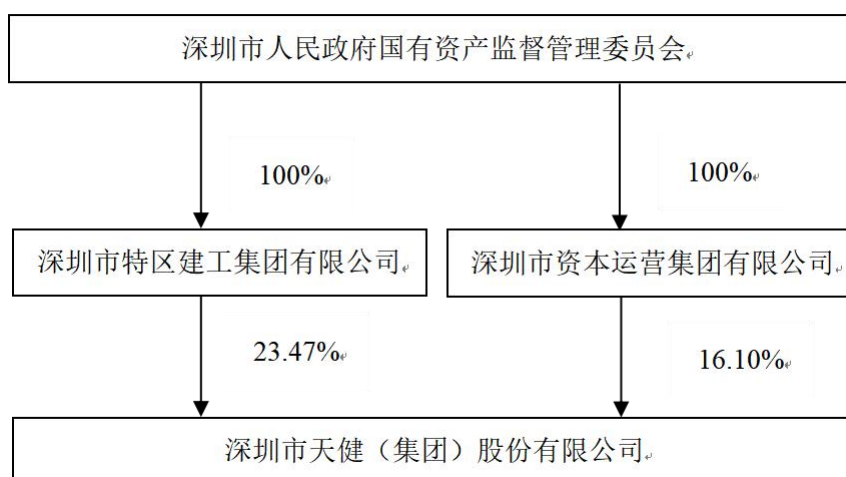
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	杨军	2004年07月30日	K31728067	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	直接持有深圳市振业（集团）股份有限公司（简称“深振业”，代码 000006）21.93%股权；直接持有深圳市燃气集团股份有限公司（简称“深圳燃气”，代码 601139）40.1%股权；直接持有深圳能源集团股份有限公司（简称“深圳能源”，代码 000027）43.91%股权等。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%□适用 不适用**5、其他持股在 10%以上的法人股东** 适用 □ 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市资本运营集团有限公司	胡国斌	2007 年 06 月 22 日	2,013,200 万元人民币	投资兴办实业；对投资及其相关的资产提供管理。

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况□适用 不适用**四、股份回购在报告期的具体实施情况**

股份回购的实施进展情况

□适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

□适用 不适用**五、优先股相关情况**□适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市天健（集团）股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）	23 天健 Y1	148245	2023 年 04 月 11 日	2023 年 04 月 11 日	2026 年 04 月 11 日	70,000	3.98%	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次	深圳证券交易所
深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）	24 天健 Y1	524086	2024 年 12 月 24 日	2024 年 12 月 24 日	2027 年 12 月 24 日	250,000	2.63%	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）	否								
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	无								

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

公司已发行的永续期公司债券“23 天健 Y1”、“24 天健 Y1”发行条款中约定了强制付息事件，条款规定：付息日前 12 个月，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：1、向股东分配利润；2、减少注册资本。2025 年 6 月 20 日，公司股东会决议通过 2024 年度公司利润分配方案，已触发“23 天健 Y1”、“24 天健 Y1”的强制付息事件，公司已按时足额支付上述永续期公司债券的利息。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域	陈子涵、龙秀文	陈子涵	18675591677
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)	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼	金顺兴、覃见忠	夏姗姗	18207672723

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券代码	债券简称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	募集资金的实际使用情况(按用途分类,不含临时补流)	每类实际使用资金情况	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	23 天健 Y1	70,000	用于偿还公司债券	70,000	用于偿还公司债券	全部使用	0	不适用	不适用	是
深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	24 天健 Y1	250,000	用于偿还公司债券	250,000	用于偿还公司债券	全部使用	0	不适用	不适用	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

报告期公司维持 AA+ 主体信用评级, 未发生评级调整情况。

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

适用 不适用

深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)由深圳市特区建工集团有限公司提供担保,其他债券无担保。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位:万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 天健集 MTN001	102482379	2024 年 06 月 20 日	2024 年 06 月 20 日	2029 年 06 月 20 日	100,000	2.44%	每年付息一次,到期还本	银行间债券市场
深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 天健集 MTN002	102484867	2024 年 11 月 13 日	2024 年 11 月 13 日	2029 年 11 月 13 日	150,000	2.88%	每年付息一次,到期还本	银行间债券市场
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 天健集 MTN001	102580966	2025 年 03 月 06 日	2025 年 03 月 06 日	2028 年 03 月 06 日	60,000	2.41%	每年付息一次,到期还本	银行间债券市场
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 天健集 MTN002	102582758	2025 年 07 月 08 日	2025 年 07 月 08 日	2030 年 07 月 08 日	65,000	2.33%	每年付息一次,到期还本	银行间债券市场
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	25 天健集 MTN003	102584119	2025 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 26 日	2030 年 09 月 26 日	54,000	2.55%	每年付息一次,到期还本	银行间债券市场
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	25 天健集 SCP001	012580995	2025 年 04 月 23 日	2025 年 04 月 23 日	2026 年 01 月 18 日	40,000	1.83%	一次性还本付息	银行间债券市场
投资者适当性安排	否								
适用的交易机制	询价交易、请求报价和点击成交								
是否存在终止上市交易的风险和应对措施	无								

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域	陈子涵、龙秀文	陈子涵	18675591677
深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域	陈子涵、龙秀文	陈子涵	18675591677
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	蒋晓明、赵娟娟	蒋晓明	13510662377
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	蒋晓明、赵娟娟	蒋晓明	13510662377
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	蒋晓明、赵娟娟	蒋晓明	13510662377
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	蒋晓明、赵娟娟	蒋晓明	13510662377

报告期内上述机构是否发生变化

□是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况	募集资金违规使用的整改情况	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	100,000	用于偿还有息负债	100,000	0	不适用	不适用	是
深圳市天健(集团)股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	150,000	用于偿还有息负债	150,000	0	不适用	不适用	是
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	60,000	用于偿还有息负债	60,000	0	不适用	不适用	是
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	65,000	用于偿还有息负债	65,000	0	不适用	不适用	是
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	54,000	用于偿还有息负债	54,000	0	不适用	不适用	是
深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年度第一期超短期融	40,000	用于偿还有息负债	40,000	0	不适用	不适用	是

资券							
----	--	--	--	--	--	--	--

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

报告期公司维持 AA+主体信用评级，未发生评级调整情况。

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

适用 不适用

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.54	1.44	6.94%
资产负债率	74.27%	76.49%	-2.22%
速动比率	1.04	0.8	30.00%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-2,346.31	57,140.7	-104.11%
EBITDA 全部债务比	6.71%	9.01%	-2.30%
利息保障倍数	1.38	2.19	-36.99%
现金利息保障倍数	1.11	2.45	-54.69%
EBITDA 利息保障倍数	2.39	3.00	-20.33%

贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026年04月17日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字（2026）第441A013936号
注册会计师姓名	蒋晓明、黄焱

审计报告正文

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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 蒋晓明
(项目合伙人)

中国注册会计师 黄焱

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	1,449,348,944.3 0	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	1,373,300,000.0 0	8,721,406,627.98	993,221,582.26
应付债券	五、35	4,332,529,083.34	4,332,529,083.3 4	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	5,781,815,692.9 8	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	1,868,545,434.0 0	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	五、41	3,197,216,981.13	3,197,216,981.1 3	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13
其中：优先股		-	-	-	-
永续债		3,197,216,981.13	3,197,216,981.1 3	3,197,216,981.13	3,197,216,981.13
资本公积	五、42	1,559,533,923.38	1,595,003,390.0 3	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：郑晓生

主管会计工作的公司负责人：卢通

公司会计机构负责人：马章根

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	22,501,056,669.4	2,467,557,717.6	21,357,354,258.6	105,404,848.43
减：营业成本	五、46	19,626,541,983.1	2,115,544,322.5	17,954,869,511.7	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：郑晓生

主管会计工作的公司负责人：卢通

公司会计机构负责人：马章根

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		-1,032,865,138.98	-701,394,066.22	-629,384,308.08	46,002,289.59
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：郑晓生

主管会计工作的公司负责人：卢通

公司会计机构负责人：马章根

合并股东（或所有者）权益变动表

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	本期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股	永续债	其他											
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	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	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：郑晓生

主管会计工作的公司负责人：卢通

公司会计机构负责人：马章根

合并股东（或所有者）权益变动表

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	上期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
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	-80,268,284.13
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	2,498,584,905.66	-	-5,039,913.51	-	-	-	-	-	-	-86,635,684.28	-2,590,260,503.45
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-598,746,358.50	-5,059,406.54	-603,805,765.04
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	435,200,488.71	15,024,698,962.98

公司法定代表人：郑晓生

主管会计工作的公司负责人：卢通

公司会计机构负责人：马章根

公司股东（或所有者）权益变动表

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	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,868,545,434.00	-	3,197,216,981.13	-	1,595,003,390.03	-	-	-	934,272,717.00	2,730,354,214.12	10,325,392,736.28
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,868,545,434.00	-	3,197,216,981.13	-	1,595,003,390.03	-	-	-	934,272,717.00	2,730,354,214.12	10,325,392,736.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,321,212.52	284,321,212.52
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	564,785,755.92	564,785,755.92
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-280,464,543.40	-280,464,543.40
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-280,464,543.40	-280,464,543.40
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	-	-	-	934,272,717.00	3,014,675,426.64	10,609,713,948.80

公司法定代表人：郑晓生

主管会计工作的公司负责人：卢通

公司会计机构负责人：马章根

公司股东（或所有者）权益变动表

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	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		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	-	1,596,418,484.37	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-598,746,358.50	-598,746,358.50
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-467,136,358.50	-467,136,358.50
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：郑晓生

主管会计工作的公司负责人：卢通

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	在项目运营期限内摊销	协议约定期限	直线法	
资质	10 年	预计受益年限	直线法	

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、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

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
银行存款	8,984,259,149.96	10,017,096,477.72
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

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）

账龄	期末余额	上年年末余额
合计	3,234,798,550.12	3,341,000,648.56

(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	

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

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	237,391,785.6 1	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	648,316,369.3 5	3,855,668,650.2 6	4,503,985,019.6 1	23.51	102,831,906.7 8

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

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）

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。

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	-

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 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
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
赣州市南康区域发集团工程 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

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		
	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
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

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
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
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

(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	2022/7/15	2026/10/31	695,801.00	2,956,705,264.80	4,891,600,256.09	640,721,984.39

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	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
B2 区[注 1]						
湾时代府	2025/1/22	2027/6/30	217,838.45	1,628,769,021.85	1,435,011,352.67	-
黄兴路项目 [注 2]				79,179,095.64	79,179,095.64	79,179,095.64
金翠项目				59,180,212.01	57,710,003.23	-
深圳天灏华 富工业园项 目				4,221,892.00	4,221,892.00	-
坑梓涂料厂 土地整备项 目				1,242,270.96	807,358.50	-
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。截至财务报告报出口，该项目的转让和盘活工作尚在进行中。

(5) 开发产品

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

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）

	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

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		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
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		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
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

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) 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	账面价值	
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	本期增减变动			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
					权益法下 确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动					
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	-	-	240,000,000.0 0	-	-137,688.84	-	-	-	-	-	239,862,311.16	-
深圳市云图超算科技 有限公司	-	-	510,000.00	170,000.0 0	-303,490.01	-	-	-	-	-	36,509.99	-
合 计	199,441,821.69	-	240,510,000.0 0	170,000.0 0	33,784.33	-	-	67,878,194.00	-	-	371,937,412.02	-

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）

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

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）

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	-	-
（1）处置	-	-

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
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	-	-	-	-	-
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

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
(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
2.本期增加金额	54,995,652.34	54,995,652.34

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
(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.本期减少金额	-	-	-	-	-
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。

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）

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

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) 可回收金额的具体确定方法

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率）	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服务有限公司）	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
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	553,349,152.48	138,337,288.12	550,750,883.08	82,612,632.46

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
动				
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	905,546,384.10	20,578,219.70	884,968,164.40	532,006,474.85	-	532,006,474.85

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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
借[注2]						
其他	14,751,522.80	-	14,751,522.80	9,197,590.19	-	9197590.19
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 m²），和给予其他补偿（临时建筑附着物补偿 574.5708 万元；搬迁费补偿 276.3400 万元）的方式收回本公司该项目土地使用权，并约定按期限完成产权注销和房产搬迁、腾空交付工作；截至 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

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）

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

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
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
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

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	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%
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	7,584,970,038.7		

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]
				8

[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
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

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 项	期末余额	上年年末余额
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

(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

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）

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
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

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
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

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

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
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

(2) 专项应付款

项 目	期末余额	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

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	发行 新股	送股	本期增减（+、-）			期末余额
				公积金 转股	其他	小 计	
股份总数	1,868,545,434.0 0	-	-	-	-	-	1,868,545,434.0 0

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

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.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	-	-	264,644,845.98
1.其他权益工具投资公允价 值变动	273,491,374.66	-	-	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 归属于少 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

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	6,756,162,329.3	6,734,336,719.8	
	9	7	
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	6,756,162,329.3	6,734,336,719.8	
	9	7	
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	-	-	

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
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

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

（2）营业收入、营业成本按行业划分

（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

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）

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海市	10,673,668.61	12,149,064.09	27,442,556.57	13,130,371.89
广西自治区	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：在某一时刻确认	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
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

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
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
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

(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

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) 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		非现金变动			期末余额
		现金流入	现金流出	计提的利息	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
一年内到期的非流动 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

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）

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

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) 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
3. 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		
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
7. 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
深圳市天健置业资产运营有限公司	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	100.00		通过设立或投资等方式取得

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	
			行业			
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）深圳公司	深圳	深圳	按粤经贸进字[1998]第 317 号项目	100.00		通过设立或投资等方式取得
广东海外建设发展有限公司	香港	香港	境外建筑工程承包、施工	60.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健城市更新有限公司	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	深圳	深圳	住房	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）

设有限公司 租赁

(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

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
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。

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）

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
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）第一建筑工程有限公司	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

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）

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
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

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 履行完毕
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:				
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
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
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

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司	54,120.00	2,706.00	-	-
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

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
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

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
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	-	-

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	深圳市特区建工环保科技投资有限公司	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
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	-

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
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

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
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		坏账准备 预期信用 损失率 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额			
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		坏账准备 预期信用 损失率 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额			
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
-----	------

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）

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提依据
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	-

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 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

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）

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	-

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）

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	-

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 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
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	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,313,213,412.05	13,161,000.00	4,300,052,412.05	4,370,713,412.05	13,161,000.00	4,357,552,412.05
对联营企业投资	94,254,107.25	-	94,254,107.25	161,183,272.13		161,183,272.13
合 计	4,407,467,519.30	13,161,000.00	4,394,306,519.30	4,531,896,684.18	13,161,000.00	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	计提减 值准备	其 他		
深圳市政集团有限公司	1,608,000,000.00	-	-	-	-	-	1,608,000,000.00	-
深圳市天健地产集团有限公司	630,642,910.00	-	-	-	-	-	630,642,910.00	-
深圳市特区建工能源建设集团有限公司	46,131,936.52	-	-	-	-	-	46,131,936.52	-
深圳市天健工程技术有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
深圳市天健置业资产运营有限公司	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	本期增减变动						期末余额 (账面价值)	减值准 备期末 余额
					权益法下 确认的投 资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其 他		
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/ 新增 投资	减 少 投 资	本期增减变动					期末余额 (账面价 值)	减值准 备期末 余额	
					权益法下 确认的投 资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备			其他
合 计	161,183,272. 13	-	-	-	949,029.1 2	-	-	67,878,194.0 0	-	-	94,254,107.25	-

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、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	每股收益	
	率（%）	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	