

深圳市天健（集团）股份有限公司
2020 年年度报告

2021 年 4 月 13 日

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、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。

公司负责人韩德宏、主管会计工作负责人王超及会计机构负责人肖文声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

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，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“公司未来发展的展望”的有关内容。

公司遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 7 号——上市公司从事土木工程建筑业务》《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2020 年 12 月 31 日总股本 1,868,545,434 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.8 元（含税），现金股利计 71,004.73 万元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

目录

| | |
|-----------------------------|-----|
| 第一节 重要提示、目录和释义 | 1 |
| 第二节 公司简介和主要财务指标 | 4 |
| 第三节 公司业务概要 | 8 |
| 第四节 经营情况讨论与分析 | 13 |
| 第五节 重要事项 | 43 |
| 第六节 股份变动及股东情况 | 65 |
| 第七节 优先股相关情况 | 71 |
| 第八节 可转换公司债券相关情况 | 72 |
| 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 73 |
| 第十节 公司治理 | 82 |
| 第十一节 公司债券相关情况 | 94 |
| 第十二节 财务报告 | 98 |
| 第十三节 备查文件目录 | 198 |

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 |
| 市政总公司 | 指 | 深圳市市政工程总公司 |
| 天健坪山公司 | 指 | 深圳市天健坪山建设工程有限公司 |
| 天健地产集团 | 指 | 深圳市天健地产集团有限公司 |
| 粤通公司 | 指 | 深圳市粤通建设工程有限公司 |
| 天健棚改公司 | 指 | 深圳市天健棚改投资发展有限公司 |
| 天健投资公司 | 指 | 深圳市天健投资发展有限公司 |
| 天健置业公司 | 指 | 深圳市天健置业有限公司 |
| 天健城市服务公司 | 指 | 深圳市天健城市服务有限公司 |
| 天健城市更新公司 | 指 | 深圳市天健城市更新有限公司 |
| 天健如意 | 指 | 国泰君安君享天健如意集合资产管理计划 |
| 资本运营集团 | 指 | 深圳市资本运营集团有限公司 |
| 高新投 | 指 | 深圳市高新投集团有限公司 |
| 壹创国际 | 指 | 深圳壹创国际设计股份有限公司 |
| 苏商建设 | 指 | 深圳苏商建设工程有限公司 |
| 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 | 韩德宏 | | |
| 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 | | |
| 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 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 | 刘丽梅 | 陆炜弘 俞小洛 | 郭兴 |
| 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 19 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 1910 | 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 1707 |
| 电话 | (0755) 82555946 83252189 | (0755) 82555946 83252189 | (0755) 83209463 |
| 传真 | (0755) 83990006 | (0755) 83990006 | (0755) 83990006 |
| 电子信箱 | liulimei@tagen.cn | luweihong@tagen.cn yuxiaoluo@tagen.cn | guoxing@tagen.cn |

三、信息披露及备置地点

| | |
|---------------------|---|
| 公司选定的信息披露媒体的名称 | 《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》 |
| 登载年度报告的中国证监会指定网站的网址 | http://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

| | |
|---------------------|---|
| 组织机构代码 | 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） | 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，详见公司于2019年10月26日、2019年11月4日、2020年6月19日、2020年7月18日披露的公告。 |

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 | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 会计师事务所办公地址 | 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼 |
| 签字会计师姓名 | 李联、夏姗姗 |

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

| 保荐机构名称 | 保荐机构办公地址 | 保荐代表人姓名 | 持续督导期间 |
|--------------|-----------------|---------|-----------------------|
| 国泰君安证券股份有限公司 | 上海市浦东新区银城中路168号 | 谢良宁、彭凯 | 2015年12月14日—2021年4月8日 |

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

| | 2020年 | 2019年 | 本年比上年增减 | 2018年 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 营业收入（元） | 17,124,707,926.40 | 14,665,288,591.27 | 16.77% | 10,209,484,122.16 |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 1,486,176,260.22 | 1,236,193,764.65 | 20.22% | 781,577,703.90 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 1,454,784,096.66 | 1,182,096,155.68 | 23.07% | 785,237,063.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | -157,583,422.53 | 292,417,758.34 | -153.89% | -492,770,050.72 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.7380 | 0.6042 | 22.14% | 0.4183 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.7380 | 0.6042 | 22.14% | 0.4183 |
| 加权平均净资产收益率 | 14.31% | 13.42% | 0.89% | 11.73% |
| | 2020年末 | 2019年末 | 本年末比上年末增减 | 2018年末 |
| 总资产（元） | 48,998,633,233.39 | 40,313,371,788.43 | 21.54% | 31,741,153,852.99 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 10,956,238,727.73 | 9,590,922,213.22 | 14.24% | 8,696,044,657.79 |

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

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

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 | 4,306,087,221.41 | 2,953,769,256.61 | 2,700,694,878.48 | 7,164,156,569.90 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 982,745,096.65 | 260,291,553.25 | 131,523,968.80 | 111,615,641.52 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 985,343,691.29 | 252,509,085.28 | 126,383,115.02 | 90,548,205.07 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,317,778,192.27 | 18,417,171.35 | -1,923,866,447.47 | 3,065,644,045.86 |

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 | 2020 年金额 | 2019 年金额 | 2018 年金额 | 说明 |
|---|---------------|----------------|--------------|--------------------------|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分） | 1,180,159.88 | 63,821,114.08 | 44,949.37 | 主要为资产处置收益 |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 19,499,103.39 | 22,939,459.62 | 4,842,610.23 | 详见审计报告财务报表附注五、（五）、3、政府补助 |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 12,524,155.86 | -12,924,923.89 | | 公允价值变动、理财产品、结构性存款收益 |

| | | | | |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------------|
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | - | - | 115,068.49 | - |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回 | 7,684,838.10 | | | 单项计提事项转回减值 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -1,706,467.51 | -1,969,917.87 | -10,603,802.73 | 主要为收取违约金、捐赠支出、赔偿支出等 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 2,743,282.55 | 229,763.35 | - | 个税手续费返还等 |
| 减：所得税影响额 | 10,481,268.07 | 18,023,873.82 | -1,941,815.20 | - |
| 少数股东权益影响额（税后） | 51,640.64 | -25,987.50 | - | - |
| 合计 | 31,392,163.56 | 54,097,608.97 | -3,659,359.44 | -- |

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务概述

公司坚持“以城市建设与城市服务为主体，以投资及新型业务为两翼”的发展战略，以构建“大建工、大管养、大棚改”三大平台为长期努力方向，以“做强规模、做优利润、做大市值”三件大事为总纲，扎实推进各项工作，着力抓重点、补短板、强基础、塑品牌，加快推动公司转型升级。报告期内，公司营业收入、新签合同额、利润规模创历史新高，企业综合实力与行业地位进一步提升。公司各主营业务板块情况如下：

1、城市建设

公司城市建设涵盖市政道路、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。公司是全国首批获得市政公用工程施工总承包特级资质的三家企业之一，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。报告期内，公司推动成立产业工人培训基地，加快培育新时代建筑产业工人，现有产业工人2,600余人，进一步提升项目自营化能力。

2、综合开发

公司具有自主施工、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超600万m²。重点布局深圳、广州、上海、南宁、长沙、苏州、惠州、东莞等城市，产品涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等类型。报告期内，公司持续推动开发周期提速，加大营销力度，大力推进产业园区、城市更新等综合开发业务，努力增加土地和项目储备。

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、棚户区改造服务、商业运营服务、物业服务等方面。报告期内，不断推动落实标准化、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。整合集团代建业务，成立代建事业部；自主培养了一支具有棚户区改造全过程服务能力的专业队伍，服务深圳市区两级政府棚户区改造工作，为深圳推行棚户区改造提供了范本和经验。同时持续提升产业园区、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，公司积极探索“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、社区养老、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。

（二）报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位及公司的优劣势

1、城市建设

建筑业是国民经济支柱产业，2020年全国建筑业总产值263,947亿元，同比增长6.2%，建筑业增加值72,996亿元，同比增长3.5%，占国内生产总值的比重达7.2%，达到近十年最高点。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，建筑业仍处于重要的战略发展机遇期，实现稳增长的重要性进一步凸显。

作为深圳市国资委唯一以城市建设与城市服务为主业的特区建工集团的核心企业，公司在深圳市建筑行业市场份额稳步提升。近年来，公司协同内外部优秀设计资源，提升项目前段策划能力；培养引进一批本领过硬的优秀项目经理团队，项目管理水平显著提升；不断增强所属企业能力及区域优势，划分责任拓展区域，建立区块化、系统化、常态化拓展新模式。报告期内，公司建筑施工产值再破百亿，创历史新高。

主要业务模式包括工程总承包（EPC）、施工总承包、代建制、PPP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，承包商取代了传统建设单位的部分职能，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，项目利润率长期保持在较低水平。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。

代建制模式：代建制是专业项目管理公司受聘于建设单位，对项目的策划、设计、施工、交付各阶段进行全过程管理。专业团队能够提高管理效率和投资效益，实现项目预期管理目标。但由于代建项目管理费普遍偏低，结算周期长，对代建单位及项目的综合管理能力要求较高。

PPP模式：PPP模式即“公私合营模式”，是指政府与社会资本通过特许经营、购买服务、股权合作等合作方式，建立利益共享、风险共担、长期合作的关系。PPP项目通常周期较长，以PPP模式承接项目，承包商面临的政策、法律、政府信用、市场等风险较传统施工项目更高，且组织形式较复杂，增加了管理协调的难度。

主要业务模式的定价机制：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。

主要融资方式及资金来源：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。

2、综合开发

2020年，国家全年房地产开发投资141,443亿元，同比增长7.0%。其中，住宅投资104,446亿元，同比增长7.6%；办公楼投资6,494亿元，同比增长5.4%；商业营业用房投资13,076亿元，同比下降1.1%。商品房销售面积176,086万m²，比上年增长2.6%。未来，房地产行业竞争激烈程度将显著提升，精细化投资决策、高效率运营管理成为房地产企业制胜的关键，而大城市和重点都市圈的市场进一步扩容、城市更新、产城融合、智慧城市等趋势，将推动产业升级、消费升级、改善性居住等需求进一步释放，深耕主要城市的房地产企业将取得更好发展。

报告期内，公司进一步拓宽土地获取模式。积极推动华富工业园、金翠等城市更新项目。与此同时，项目开发周期进一步提速，苏州吴江17号地块较预期提前4个月开工；前海悦桂府项目充分利用装配式建筑政策红利，提前获得预售许可；长沙天健城商业竣工备案节点较预期提前7个月。

3、城市服务

城市治理是推进国家治理体系和治理能力现代化的重要内容，提升城市治理水平成为我国当前及今后一段时期的一项重点工作。随着城镇化进程的不断加快，城市治理面临的挑战日益增多，以互联网、大数据等信息技术为依托的“智慧城市”先行先试，逐步成为破解城市治理难题的“良方”。智慧城市的建设将对城市服务产生更高的要求，智慧交通、智慧教育、智慧养老等重点领域服务模式将快速发展，城市服务将逐渐向精细化、数字化、智能化转型，全生命周期运营逐渐成为未来城市服务发展方向。目前，头部物业公司纷纷探索“物业城市”社会治理新模式，对城市运营实行全生命周期管理。

报告期内，公司中标坪山区市政道路一体化管养改革试点项目，该项目为深圳首个市政道路一体化管养改革试点项目；中标宝安区碧海花园棚户区改造项目，该项目为深圳首个由政府主导、企业投资的棚户区改造项目；中标深圳市福田区莲花街道环卫等城市业务一体化管理试点项目。为提升公司发展能级，丰富城市服务内涵，加快天健城市服务走出去步伐，与扬州龙川控股集团有限责任公司成立合资公司，合力拓展社区服务项目14个；积极与科技企业合作，以5G、物联网、大数据、云计算等技术为支撑，为城市服务业务赋能，促进现有业务的精细化管理，推动城市服务转型升级。

4、公司所处的行业地位

天健集团历经三十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，天健集团位列“2020深圳500强企业”第56位、“2020广东企业500强”第133位，荣获“第11届中国上市公司投资者关系天马奖——最佳董事会”、“2020年度深圳市上市公司绿色治理十佳”等荣誉。拥有“深圳百名行业领军人物”、“特区发展40年·行业领军40人——深圳市装配式建筑高质量发展领军人物”等高端人才。

市政总公司获得“2019年度广东省市政行业协会先进单位”、“2020年度广东省土木建筑科技创新先进企业”、“2019-2020年度中国科技产业化促进会标准创新组织奖”及“中青建安杯”特别贡献奖等荣誉。公司参建的深圳市城市轨道交通9号线工程被评为2020—2021年度国家优质工程金奖，承建的布吉水质净化厂三期工程获2020年第二届“市政杯”BIM应用技能大赛综合组一等奖。

天健地产集团被评为“2020广东省房地产企业综合竞争力百强”、“深圳市房地产行业实力20强”、“2020年度粤港澳大湾区卓越品牌影响力地产企业”。天健天骄项目被评为“2020年粤港澳大湾区十大明星楼盘”。

天健城市服务公司位列“全国物业服务企业综合实力500强”第43位、“深圳市物业服务企业综合实力100强”第13位、“深圳物业管理业主满意度（住宅类）领先30企业”前三甲，荣获“深圳市知名品牌”、“全国政府采购百强物业管理服务商”、“上海市示范物业管理小区”等国家及省市级荣誉。

5、企业资质

报告期内，公司拥有各类资质75项。新增和升级建筑业企业资质12项。主要资质情况如下：

| 序号 | 企业名称 | 总承包资质 | 增强总承包资质竞争力的专业承包资质 |
|----|---------------------------------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 深圳市市政工程总公司 | 市政公用工程施工总承包特级 | 公路路面工程专业承包一级 |
| 2 | | | 公路路基工程专业承包一级 |
| 3 | | | 桥梁工程专业承包一级 |
| 4 | | | 隧道工程专业承包一级 |
| 5 | | | 环保工程专业承包一级 |
| 6 | | 公路工程施工总承包一级 | 公路路面工程专业承包一级 |
| 7 | | | 公路路基工程专业承包一级 |
| 8 | | | 桥梁工程专业承包一级 |
| 9 | | | 隧道工程专业承包一级 |
| 10 | | | 公路交通工程（限公路安全设施分项）专业承包二级 |
| 11 | | 建筑工程施工总承包一级 | 建筑机电安装工程专业承包一级 |
| 12 | | | 防水防腐保温工程专业承包一级 |
| 13 | | | 建筑幕墙工程专业承包二级 |
| 14 | | | 建筑装修装饰工程专业承包二级 |
| 15 | | | 模板脚手架资质（不分等级） |
| 16 | 深圳市天健第三建设工程有限公司 (原深圳市天健华信建设工程有限公司) | 市政公用工程施工总承包一级 | 城市及道路照明工程专业承包一级 |
| 17 | | | 公路路基工程专业承包一级 |
| 18 | | 公路路面工程专业承包一级 | |
| 19 | | 建筑工程施工总承包一级 | 地基基础工程专业承包一级 |
| 20 | | | 建筑装饰装修工程专业承包一级 |
| 21 | | | 建筑机电安装工程专业承包一级 |
| 22 | | | 古建筑工程专业承包一级 |

| | | | |
|----|-----------------|---------------|-----------------|
| 23 | | | 消防设施工程专业承包二级 |
| 24 | | | 钢结构工程专业承包二级 |
| 25 | | 机电工程施工总承包一级 | |
| 26 | 深圳市粤通建设工程有限公司 | 市政公用工程施工总承包一级 | 机场场道工程专业承包二级 |
| 27 | | | 公路路面工程专业承包二级 |
| 28 | | | 公路路基工程专业承包二级 |
| 29 | | | 桥梁工程专业承包二级 |
| 30 | 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 市政公用工程施工总承包一级 | 钢结构工程专业承包二级 |
| 31 | | | 建筑机电安装工程专业承包一级 |
| 32 | | | 城市及道路照明工程专业承包二级 |
| 33 | | | 消防设施工程专业承包二级 |
| 34 | | | 电子与智能化工程专业承包二级 |
| 35 | | | 环保工程专业承包叁级 |
| 36 | | | 起重设备安装工程专业承包三级 |
| 37 | | | 防水防腐保温工程专业承包二级 |
| 38 | | | 建筑装修装饰工程专业承包二级 |

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第7号——上市公司从事土木工程建筑业务》的披露要求

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

| 主要资产 | 重大变化说明 |
|---------|--------------------------------|
| 股权资产 | 较年初增长 50.79%，主要为增加对壹创国际投资 |
| 固定资产 | 较年初增长 18.92%，主要为购买机器设备增加 |
| 无形资产 | 较年初增长 293.71%，主要为如东 PPP 项目投资增加 |
| 在建工程 | 较年初减少 5.78%，主要为部分工程完工结转 |
| 货币资金 | 较年初增长 74.28%，主要为地产项目预售楼款增加 |
| 交易性金融资产 | 较年初减少 34.32%，主要为购买理财产品减少 |
| 预付款项 | 较年初增长 66.49%，主要为预付供应商货款增加 |
| 其他应收款 | 较年初增长 117.86%，主要为支付履约保证金增加 |
| 长期待摊费用 | 较年初增长 203.55%，主要为装修改造支出增加 |

2、主要境外资产情况

适用 不适用

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、核心业务能力突出

公司核心业务能力保持了强劲的增长。报告期内，不断提升项目管理能力，严格履约，加大对项目经理和产业工人队伍的建设与培养，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、紧抓改革红利，企业市场化机制不断完善

公司立足改革开放最前沿，紧抓深圳国资国企改革带来的政策红利，以服务粤港澳大湾区和深圳中国特色社会主义先行示范区建设为目标，建立了一整套卓有成效的现代企业管理体系，企业活力和产业竞争力持续增强。报告期内，公司深入推进管理人员市场化选聘工作，建立健全长效激励机制，实施骨干员工持股计划。适时修订管理制度，持续规范所属企业法人治理，既充分放权，又监督到位。

4、铸就“天健铁军”精神，品牌美誉度高

公司始终牢记使命，勇于担当、善于攻坚，承接深圳市第三人民医院应急工程、“中国棚改第一难”的罗湖“二线插花地”棚户区改造、茅洲河碧道工程等项目，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”。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）市场环境分析

1、宏观经济环境

在新冠肺炎疫情冲击下，国际形势中不稳定不确定因素增多，世界经济形势复杂严峻。我国经济运行稳中向好，就业形势总体平稳，进出口贸易逆势增长，GDP增长2.3%，经济总量突破100万亿元，是全球唯一实现经济正增长的主要经济体。在疫情防控常态化背景下，国家着力提升发展质量效益，建设现代化产业体系，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。建筑业是国民经济的支柱产业、贯彻落实新发展理念的重要载体，围绕高质量发展目标，将持续推动智能建造与建筑工业化协同发展，开展建筑工业化、数字化、智能化升级，可以预见有技术创新能力、全产业链协同能力的企业，能够在产业转型升级中获得更多发展红利。

2、行业格局和趋势分析

详见“第三节 公司业务概要”。

（二）2020年总体回顾

2020年是“十三五”规划收官之年，公司较好地完成了“十三五”规划的各项战略指标，随着特区建工集团的组建，公司进入新的发展阶段。报告期内，公司实现城市建设板块营业收入123.06亿元，同比增长26.62%，综合开发板块营业收入69.17亿元，同比增长5.42%，城市服务板块营业收入10.46亿元，同比增长1.9%。

1、夯实基础，聚焦能力与品牌建设

一是城市建设与服务能力不断提升。全年施工项目新签合同额116.38亿元，新增物业服务面积近400万²。新增或升级建筑业资质12项，累计拥有各类资质75项；新增一级建造师93人，项目经理131人、产业工人千余人。加快推进所属公司专业化发展，学校、医院、沥青路面、水务设施等领域专业化建设能力持续增强。在深圳市区域全面布局，大力发展物业城市等城市服务业务，组建涵盖交通与市政公用设施、建筑工程等方面应急抢险队伍，打造深圳地方应急队伍标杆，建设服务城市发展重要力量。

二是重大项目建设有序推进。全年在建项目184项，涉及合同造价332.99亿元。公司克服新冠肺炎疫情影响，圆满完成援建“深圳小汤山”深圳市第三人民医院二期工程应急院区任务，用时5个月完成茅洲河碧道光明段一年建设任务，打造了碧道建设的“天健模式”，快速推进首个以公司作为实施主体的深圳市宝安区新安街道43区碧海花园棚户区改造项目。

2、推动转型，努力获取发展新空间

一是创新土地拓展模式。加强与深圳市区两级国企协同、与优质民企联动，持续探索完善联合竞买、股权收购、定向招拍挂等土地拓展模式，发挥传统收购兼并优势，多元化拓宽土地拓展渠道。积极获取增量土地，稳健参与招拍挂公开市场，提高优质土地储备。

二是盘活存量物业资源。进一步挖掘在管各类物业潜在价值，改造老旧物业，发展社区餐饮、社区养老、长租公寓等业态，开发首个定制化企业公寓项目“天健格致公寓”，升级天然居商业中心成为集教育、餐饮、休闲娱乐于一体的特色商业综合体“天健蜜堂”，出租率达98%，打造社区商业综合体自主品牌。

3、稳步改革，体制机制优化取得新成绩

一是业务管控持续优化。为推动公司转型升级，夯实投资业务，公司整合原天健投资公司与深圳市天健水环境工程科技有限公司业务，打造公司基础设施和环境业务投资平台。为推动公司高质量发展，培育所属公司专业化能力，公司成立天健城市更新公司，深耕城市更新业务，并将深圳市天健物业管理有限公

司更名为天健城市服务公司。

二是市场化改革全面深化。持续推进市场化选聘工作，顺利完成公司副总裁、部分所属公司经营班子、中层干部市场化选聘及员工双选。深化分配制度改革，完善长效激励机制，实施骨干员工持股增补计划，构建“全方位、多层次、宽领域”差异化激励约束体系，进一步激发人力资源活力。

三是加大人才培养力度。制定并落实项目管理人才培养规划，实施项目经理、安全管理岗位学习地图项目，93人通过一级建造师资格考试。助力组建集教育、实操、技能认证于一体的产业工人培训基地，现有产业工人2,600余人，完成自有产业工人岗前安全教育培训15,000余人次，实现公司产业工人轮训全覆盖。完善关键岗位后备人才体系，建立各类别多层次梯队人才储备库。

4、党建引领，持续推动高质量发展

全面加强党的建设，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，压实管党治党政治责任，对全年党建重点任务实行清单化管理、项目化推进，实现挂点联系制度全覆盖。打造党建特色品牌，在一线项目部成立临时党支部，建成20个“党群一线流动服务站”，组建45支党员先锋队、30支青年突击队、33个“红色攻坚组”、50个党员示范岗，促进党建与生产经营深度融合，打通基层党建“最后一公里”。集团上下一心谋发展，齐心协力绘蓝图，充分发挥党建引领作用，持续推动公司高质量发展。

5、积极担当，传承公司“铁军”精神

认真履行社会责任。统筹疫情防控安排和生产经营，武汉7个物业在管项目被当地疫情防控指挥部评为“零疫情小区”，为近500家租户减免租金5,300余万元，抽调干部员工支援街道一线抗疫，捐款捐物1,200余万元，220名员工无偿献血近7万毫升助力抗疫。产业扶贫取得实效，“两不愁、三保障”任务全面完成。高质量完成《40年40项经典工程》《经典工程背后的精彩》等策划。出版描述天健集团及其前身76年演进史的《天健志》，大力弘扬“铁军精神”。《口述天健史》荣获市委统战部第二届“深圳企业家日”优秀奖、首届湾区企业短片大赛评审团特别奖等奖项。

（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，城市建设业务快速发展，产值创历史新高。持续推进战略采购，促进成本费用利润率显著提升。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。试行安全跟投制度，极大调动了全员抓生产管理的积极性。开展建造师培训，现有一级建造师413人。深入推行建筑产业工人注册制，自有产业工人数量持续增加。不断提高公司建筑科技含量，大力推进装配式建设体系及技术应用。

报告期内，期末在建项目184项，涉及合同造价332.99亿元。

| 报告期 | 项目个数 | 合同金额（万元） |
|----------|------|-----------|
| 期初在建项目 | 141 | 3,043,745 |
| 报告期内新开项目 | 95 | 1,163,861 |
| 报告期内竣工项目 | 52 | 877,666 |
| 期末在建项目 | 184 | 3,329,940 |

报告期内，中标的主要施工项目：茅洲河碧道试点段建设项目（光明段）施工、2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（一阶段）及2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（二阶段）2个项目施工2标（深圳河流域施工）、观澜中学改扩建、市第二十一高级中学、红山中学高中部工程EPC总承包、福田区易涝风险区整治工程（2020年）施工总承包、深圳市城市轨道交通16号线二期工程施工总承包等项目；代建项目业务涵盖学校改扩建、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路建设等多个领域，石厦学校小学部

整体拆建工程等12项代建项目顺利完工。

2020年度在建及竣工的主要市政工程项目

| 序号 | 在建项目 | 竣工项目 |
|----|---|--|
| 1 | 坪山区优质饮用水入户（二期）项目 | 南玉路(南环大道-根玉路)市政工程 |
| 2 | 观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-松和片区雨污分流管网完善工程 | 龙华新区污水支管网三期工程-观湖办事处樟坑径等5个片区雨污分流管网工程 |
| 3 | 深汕特别合作区西部水厂项目（一期）工程 | 同胜综合开发区、上早村两个城中村综合治理工程 |
| 4 | 新洲河流域水环境提升工程-迁改及桩基工程 | 浪口一区等三个城中村综合治理工程 |
| 5 | 新洲河流域水环境提升工程-景观提升工程 | 龙华办事处景龙片区雨污分流管网工程 |
| 6 | 坪山区雨污水管网（坪山片区）EPC总承包工程 | 龙华区福城街道正本清源查漏补缺工程 |
| 7 | 坝光片区场平工程（I标段） | 龙华区观澜街道小微黑臭水体治理工程 |
| 8 | 珠海市情侣路南段拱北口岸至横琴大桥路段主线改造工程一标段 | 观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-油松河流域雨污分流管网完善工程 |
| 9 | 白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外） | 光明小镇欢乐田园基础设施建设总承包工程 |
| 10 | 大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外） | 省道120线华阳至安流段公路改建工程第六标段 |
| 11 | 麻磡河流域综合整治工程（施工） | 深圳市城市轨道交通6号线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）6601-1标段 |
| 12 | 深圳市罗芳污水处理厂提标改造工程 | 深圳市城市轨道交通3号线南延线工程主体工程3131标段 |
| 13 | 布吉河流域综合治理“EPC+O”项目 | 茅洲河碧道试点段建设项目（光明段）施工 |
| 14 | 如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目 | 2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程 |
| 15 | 高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC） | 罗湖区东门污水泵站工程设计采购施工总承包（EPC） |
| 16 | 观澜河流域水环境综合整治工程-丹坑水综合整治工程 | 福田街道城中村雨污分流改造项目 |
| 17 | 深圳地铁6号线给排水管线改迁及恢复工程6602-1标段 | 南山区17项目管网改造工程 |
| 18 | 深圳市城市轨道交通9号线二期西延线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）9611标段 | |
| 19 | 深圳地铁9号线西延线给排水管线改迁及恢复工程9612标段 | |
| 20 | 深圳地铁10号线给排水管线改迁及恢复工程10611标段 | |
| 21 | 北京大学深圳医院深汕门诊部项目EPC总承包雨污分流管网完善工程 | |
| 22 | 茜坑社区茜坑新村西区综合整治工程 | |
| 23 | 2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（一阶段）及2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提 | |

| | | |
|----|---|--|
| | 质增效工程（二阶段）2个项目施工2标（深圳河流域施工） | |
| 24 | 甲子塘水厂深度处理建设工程 | |
| 25 | 南山高新区交通改造工程 | |
| 26 | 创智路、创新大道建设工程 | |
| 27 | 半山防火巡逻道修建及景观提升工程 | |
| 28 | 盐田区排水管理进小区管网修复整治工程、盐田区优质饮用水入户管网更新维护兜底工程 | |
| 29 | 坪山区暗涵整治工程EPC总承包 | |
| 30 | 上横朗新村城中村综合治理工程 | |

2020年在建或竣工的主要房建及其他工程项目：

| 序号 | 在建项目 | 竣工项目 |
|----|-----------------------------|-----------------|
| 1 | 天健创智新天地项目 | 天健和府施工总承包项目 |
| 2 | 南宁天健城一期及二期工程施工总承包项目 | 广州天健云山府项目 |
| 3 | 龙塘停车场项目 | 天健天骄南苑北庐施工总承包项目 |
| 4 | 惠州天健阳光花园二期项目 | 长沙天健城项目 |
| 5 | 北京大学深圳医院深汕门诊部项目EPC总承包项目 | |
| 6 | 广州天健东玥台项目 | |
| 7 | 银雪小学工程项目 | |
| 8 | 光明A511-0037宗地项目 | |
| 9 | 盐田外国语学校综合楼项目及梅沙运动中心项目 | |
| 10 | 天健万江花园工程总承包项目 | |
| 11 | 苏州吴江项目 | |
| 12 | 深圳天健前海T204-0142宗地项目EPC总承包项目 | |
| 13 | 观澜中学改扩建项目 | |
| 14 | 龙华红山中学高中部项目 | |
| 15 | 龙华市二十一高级中学项目 | |
| 16 | 汤坑小学扩建项目施工总承包项目 | |

（2）工程创优成果

报告期内，制定年度工程创优目标计划，分阶段开展创优工作，先后获得国优1项、省优7项、市优9项工程创优奖。

| 序号 | 获奖项目 | 奖项名称 | 等级（排序） |
|----|----------------|-------------------|--------|
| 1 | 天健天骄南苑、北庐施工总承包 | 2020年深圳市优质结构工程奖 | 市级 |
| 2 | | 2020年广东省建设工程优质结构奖 | 省级 |

| | | | |
|----|---|-----------------------------|-----|
| 3 | 深圳市城市轨道交通9号线BT项目9102/9702标段 | 2020-2021年度第一批国家优质工程金奖 | 国家级 |
| 4 | 天健和府 | 2019年南宁市建设工程质量优质结构奖 | 市级 |
| 5 | | 2020年广西壮族自治区建设工程质量优质结构奖 | 省级 |
| 6 | | 2019年广西壮族自治区建设工程施工安全文明标准化工地 | |
| 7 | 爱心家园停车场 | 深圳市优质结构工程奖 | 市级 |
| 8 | | 2020年度深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖 | |
| 9 | 罗湖区东门污水泵站工程设计采购施工总承包 | 2020年深圳市优质结构工程 | 市级 |
| 10 | 光侨路（光明大街-新公常路）市政工程2标段 | 深圳市优质工程奖 | 市级 |
| 11 | | 广东省建设工程优质奖 | 省级 |
| 12 | 龙华区观澜街道正本清源查漏补贴工程 | 广东省市政工程安全文明施工示范工地奖 | 省级 |
| 13 | 深圳市城市轨道交通9号线西延线交通疏解工程(含路灯改迁及恢复工程)9611标段 | 2019年度前期工程综合优胜工区 | 市级 |
| 14 | 2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程--布吉片区 | 2020年广东省市政工程安全文明施工示范工地 | 省级 |
| 15 | 2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（一阶段）（布吉街道） | 2020年度深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖 | 市级 |
| 16 | 2020年龙岗区深圳流域河流水质提升及污水处理提质增效工程--平湖街道 | 2020年度深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖 | 市级 |
| 17 | 南海大道下穿工程（高新中二道下穿南海大道）改造工程 | 广东省安全文明施工示范工地奖 | 省级 |

（3）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。

公司对照行业标杆制定《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，新增及修订《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。

（4）科技创新成果

公司积极开展技术创新工作，加强与高校、科研院所的合作，2020年获得发明及实用新型专利55项，省、市级工法12项，科技进步奖14项，QC成果29项，参编各类规范10项。

2020年度主要专利授权清单

| 序号 | 专利等级 | 专利号 | 专利名称 |
|----|------|------------------|------------------------|
| 1 | 发明 | ZL201811120458.5 | 一种便于调节的橡胶顶浇筑防护装置 |
| 2 | 发明 | ZL201910118589.8 | 一种防水卷材摊铺机 |
| 3 | 发明 | ZL201811350285.6 | 一种桥梁浇灌装置 |
| 4 | 发明 | ZL201810413615.5 | 一种手持式隧道破碎设备用辅助机构及其操作方法 |
| 5 | 发明 | ZL201910340790.0 | 一种土木工程用的基坑支护连接装置 |
| 6 | 发明 | ZL201810925643.5 | 沥青路面裂缝修复剂及其制备方法 |
| 7 | 发明 | ZL201910900869.4 | 一种智能化建筑施工用护板底座安装装置 |
| 8 | 发明 | ZL201810925667.0 | 河岸滑坡处治办法 |

2020年度科技创新成果清单

| 序号 | 成果名称 | 获奖名称 |
|----|-----------------------------------|--|
| 1 | 《建筑废弃物再生料应用于道路水稳层性能研究》 | 深圳市技术创新二等奖 |
| 2 | 《建筑废弃物多途径资源化应用技术研究》 | 广东省市政行业协会科技进步奖应用技术类一等奖 |
| 3 | 《深基坑上撑下锚+排桩联合支护技术》 | 广东省土木建筑学会科学技术奖三等奖 |
| 4 | 《钢桥面浇筑式沥青混凝土铺装防水施工工法》 | 深圳市交通工程技术创新奖二等奖 |
| 5 | 《电缆沟原位支托及沟底基坑围护结构施工方法》 | 广东省建筑业协会科学技术进步奖二等奖 |
| 6 | 《片石挡墙区域冲旋结合施工技术》 | 深圳市交通工程技术创新奖二等奖 |
| 7 | 《基于BIM和北斗的城市交通基础设施安全监测技术》 | 深圳市交通工程技术创新奖二等奖 |
| 8 | 《基坑狭窄区域泡沫混凝土+石粉渣回填施工工法》 | 广东省土木建筑学会科学技术奖三等奖 |
| 9 | 《重交通沥青路面多维快速检测与资源节约养护关键技术及示范工程应用》 | 广东省市政行业协会科学技术奖励一等奖 |
| 10 | 《自清洁防污型纳米材料在城市桥梁外观涂层施工应用技术研究》 | 深圳市交通工程技术创新奖励二等奖 |
| 11 | 《动态膜深度处理组合快速氨氮生化一体化水处理技术》 | 广东省市政行业协会科学技术奖励一等奖 深圳市交通工程技术创新奖励二等奖 |
| 12 | 《河道淤泥快速脱水及资源化利用技术》 | 广东省市政行业协会科学技术奖励一等奖 深圳市交通工程技术创新奖励一等奖 |
| 13 | 《侧墙加强带联合PVC管裂缝控制技术》 | 广东省市政行业协会科学技术奖励二等奖 深圳市交通工程技术创新奖励一等奖 |
| 14 | 《暗埋异型管道快速修复技术》 | 广东省市政行业协会科学技术奖励三等奖 |

2020年度省级工法成果清单

| 序号 | 工法名称 |
|----|-------------------|
| 1 | 蜂巢-再生级配碎石复合基层施工工法 |

| | |
|---|----------------------------|
| 2 | 基于沥青混合料疲劳损伤细观力学性能的路面养护施工工法 |
| 3 | 环保疏浚底泥固化改性与资源化利用一体化施工工法 |
| 4 | 基于三维建模的长距离钢管曲线内穿修复氧施工工法 |
| 5 | 微纳米曝气高效快速复氧施工工法 |

2020年度市级工法成果清单

| 序号 | 工法名称 |
|----|-------------------------|
| 1 | 填海区复杂地质条件下小直径超长桩基成孔施工工法 |
| 2 | 盾构穿越软弱路基塑料排水板加固区域掘进施工工法 |
| 3 | 长距离钢管曲线内穿施工工法 |
| 4 | 基于BIM的预制检查井精细化施工工法 |
| 5 | 市政道路生态绿化带施工工法 |
| 6 | 河道疏浚淤泥三级分离处理施工工法 |
| 7 | 黑臭污水智能化处理施工工法 |

2020年度主编、参编规范清单

| 序号 | 规范名称 |
|----|--------------------------------------|
| 1 | 岩土锚固技术标准SJG73-2020 |
| 2 | 建设工程建筑废弃物减排与综合利用技术标准SJG 63-2019 |
| 3 | 软岩隧道监控量测技术规程T/CSPSTC 40-2019 |
| 4 | 盾构隧道施工测量技术规范T/CSPSTC 42-2019 |
| 5 | 城市轨道交通地下结构健康检测监测技术规范T/CSPSTC 43-2019 |
| 6 | 城市轨道交通运营保护区安全管理技术规范T/CSPSTC 44-2019 |
| 7 | 城市轨道交通BIM实施管理规范T/CSPSTC 35-2019 |
| 8 | 城市轨道交通BIM数据交付管理要求T/CSPSTC 37-2019 |
| 9 | 城市轨道交通BIM协同管理指南T/CSPSTC 36-2019 |
| 10 | 城市轨道交通土建重点施工工艺——矿山法20T107-2 |

2、综合开发业务

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(1) 总体情况

公司进一步增强融资、开发、建设、产业导入与商业策划等能力，加强与政府部门衔接、与市属国企协同、与央企民企合作，通过城市更新、棚改、片区利益统筹、招拍挂等多种方式实现土地拓展多元化。深耕大湾区、长三角，提升开发运营效率，强化产品意识，持续增强市场竞争力。

公司地产项目大部分位于粤港澳大湾区、长三角一体化等重点区域及部分省会城市，开发速度提升，营销业绩良好，并持续推进优质项目储备。报告期内，公司在建、在售未结转及储备等各类项目计容总建筑面积累计超过280.21万m²。主要在建项目12个，计容建筑面积总额151.46万m²；主要在售项目15个，计容建筑面积总额222.64万m²，累计结转建筑面积85.49万m²，未结转建筑面积118.26万m²。实现认购金额70.95

亿元、签约金额59.93亿元、回款金额57.72亿元；土地储备项目1个，土地面积总额9.05万m²，新增苏州清风和景项目，土地面积总额5.78万m²，计容建筑面积总额6.94万m²。深圳天健天骄北庐、惠州天健书香名邸、广州天健天玺花园、东莞天健阅江来项目实现开盘；广州天健云山府、长沙天健城、南宁天健和府项目实现入伙。

(2) 市场及主要项目情况

公司主要项目分布在上海、广州、深圳、长沙、南宁、东莞、惠州、苏州等八个城市，项目类型包括住宅、产业园区、商办物业、写字楼、别墅等多业态。公司在住宅开发领域具有明显优势，同类型物业品质、去化速度均具有较强的市场竞争力。报告期内，公司拓宽土地获取渠道，在住宅、产业园区、城市更新等领域积极谋求增量项目。

公司房地产业务所在城市2020年房地产行业情况如下：

深圳市2020年新增商品住宅预售522.16万m²，同比上涨11.1%；新房成交448.86万m²，同比增长20.5%；新房成交均价54,186元/m²，同比下降2.86%。截至2020年底，深圳商品住宅可售面积312.76万m²，去化周期6.6个月。

东莞市2020年商品住宅成交均价25,155元/m²，其中洋房成交均价24,256元/m²，同比增长16%。住宅成交量同比增长28%；洋房、别墅成交面积同比增长34%和44%，公寓同比下降30%。

惠州市2020年新房批预售面积1,616.94万m²，同比下降8%；网签成交面积为1,685.45万m²，同比增长10%。

广州市2020年商品住宅新增可售面积1,175.1万m²，同比增长46.48%；其中成交面积1,087万m²，同比增长26.63%。截至2020年底，商品住宅可售面积946.67万m²，去化周期7.8个月。

上海市2020年商品住宅成交918.55万m²，同比增长19%，成交均价为56,330元/m²，同比增长4.14%。截至2020年底，商品住宅可售面积为687.19万m²，同比下降12.83%。

长沙市2020年商品住宅可售面积1,631万m²，成交均价10,556元/m²，同比增长7.04%；商业可售面积656万m²，均价20,461元/m²；写字楼可售面积444万m²，成交均价12,916元/m²。

南宁市2020年商品房可售面积1,743.5万m²，同比下降9%；成交面积1,306.4万m²，同比下降18%，成交均价10,942元/m²，同比增加1%；成交金额1,429.46亿元，同比下降16.5%。

苏州市2020年商品住宅成交1,132.9万m²，成交均价27,032元/m²，同比增长22.5%。截至2020年底，商品住宅可售面积为912.8万m²。

主要项目利润表

单位：万元

| 区域 | 项目 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 税金及附加 | 主营业务利润 | 毛利率 |
|------|----------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|
| 深圳 | 天健公馆 | 27,429.70 | 15,878.16 | 5,059.11 | 6,492.43 | 42.11% |
| 深圳 | 天健天骄南苑 | 429,561.90 | 161,321.08 | 81,933.67 | 186,307.15 | 62.45% |
| 深圳小计 | | 456,991.60 | 177,199.24 | 86,992.78 | 192,799.58 | 61.22% |
| 惠州 | 天健阳光花园一期 | 1,869.53 | 905.20 | 445.35 | 518.98 | 51.58% |
| 惠州小计 | | 1,869.53 | 905.20 | 445.35 | 518.98 | 51.58% |
| 南宁 | 西班牙小镇 | 2,738.66 | 2,217.90 | 16.43 | 504.33 | 19.02% |
| 南宁 | 天健城 | 2,817.27 | 2,479.30 | 16.90 | 321.07 | 12.00% |
| 南宁 | 天健和府 | 52,539.97 | 63,764.63 | 46.82 | -11,271.48 | -21.36% |
| 南宁小计 | | 58,095.90 | 68,461.83 | 80.15 | -10,446.08 | -17.84% |

| 区域 | 项目 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 税金及附加 | 主营业务利润 | 毛利率 |
|------|-------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------|
| 长沙 | 天健城 | 67,612.84 | 44,872.74 | 5,948.65 | 16,791.45 | 33.63% |
| 长沙小计 | | 67,612.84 | 44,872.74 | 5,948.65 | 16,791.45 | 33.63% |
| 广州 | 天健汇 | 8,053.79 | 6,781.00 | 563.77 | 709.02 | 15.80% |
| 广州 | 广州云山府 | 22,708.48 | 17,017.09 | 593.41 | 5,097.98 | 25.06% |
| 广州小计 | | 30,762.27 | 23,798.09 | 1,157.18 | 5,807.00 | 22.64% |
| 上海 | 天健萃园 | 6,469.79 | 2,887.15 | 705.52 | 2,877.12 | 55.37% |
| 上海 | 浦荟大楼 | 19,950.25 | 14,233.20 | 251.43 | 5,465.62 | 28.66% |
| 上海小计 | | 26,420.04 | 17,120.35 | 956.95 | 8,342.74 | 35.20% |
| 合计 | | 641,752.18 | 332,357.45 | 95,581.06 | 213,813.67 | 48.21% |

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) |
|---------|------|--------|-----------------------|-------------------------|--------|---------|------------|------------|
| 清风和景 | 苏州 | 住宅 | 57,849.35 | 69,412.3 | 招拍挂 | 100.00% | 125,469.43 | 125,469.43 |

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) |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 深圳西丽汽车城项目 | 9.05 | 19.91 | 19.91 |
| 总计 | 9.05 | 19.91 | 19.91 |

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 | 天健天骄二期 | 福田区 | 商业住宅 | 100% | 2020年3月10日 | 土方桩基 | 5% | 3,024 | 11,276 | 0 | 0 | 39,818 | 22,078 |
| | 天健创新新天地 | 龙岗区 | 产业项目 | 100% | 2017年2月1日 | 室外工程 | 85% | 26,739 | 98,890 | 0 | 0 | 104,320 | 67,454 |
| | 天健悦桂府 | 前海 | 商住项目 | 100% | 2020年5月29日 | 主体施工 | 10% | 9,412 | 67,200 | 0 | 0 | 511,128 | 411,902 |
| | 天健阅江来 | 万江街道 | 住宅+公寓+底商 | 100% | 2020年3月3日 | 主体施工 | 30% | 15,116 | 60,463 | 0 | 0 | 168,718 | 125,867 |
| 惠州 | 天健书香名邸 | 惠阳区 | 商住项目 | 100% | 2018年11月1日 | 主体施工 | 75% | 70,751 | 233,958 | 0 | 0 | 160,666 | 80,753 |
| | 天健天玺花园 | 黄浦区 | 商住项目 | 100% | 2019年10月1日 | 主体施工 | 25% | 42,445 | 67,254 | 0 | 0 | 201,122 | 125,697 |
| 广州 | 天健东玥台 | 增城区 | 商住项目 | 100% | 2019年3月1日 | 主体施工 | 50% | 16,208 | 42,142 | 0 | 0 | 100,988 | 71,732 |
| | 天健城 | 西乡塘区 | 商住项目 | 100% | 2017年5月1日 | 1-8#楼毛坯竣工入伙; 9-21#楼主体结构封顶 | 80% | 91,372 | 536,595 | 0 | 237,821 | 478,350 | 419,791 |
| 南宁 | 天健和府 | 江南区 | 商住项目 | 100% | 2018年1月1日 | 装饰工程 | 86% | 59,929 | 239,718 | 239,718 | 239,718 | 242,556 | 191,053 |
| | 山棠春晓别墅 | 姑苏区 | 别墅 | 100% | 2018年8月1日 | 装饰工程施工 | 85% | 45,406 | 31,594 | 0 | 0 | 181,599 | 151,361 |

| 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) |
|-------|-----------|------|------|------|-------------|------|------|------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| | 清枫和苑 | 吴江区 | 住宅 | 100% | 2020年6月28日 | 主体施工 | 12% | 35,152 | 56,140 | 0 | 0 | 151,504 | 97,354 |
| | 清风和景 | 吴江区 | 住宅 | 100% | 2020年10月30日 | 土方施工 | 2% | 57,849 | 69,412 | 0 | 0 | 216,351 | 131,648 |
| | 合计 | | | | | | | 473,403 | 1,514,642 | 239,718 | 477,539 | 2,557,120 | 1,896,690 |

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 (m ²) | 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) | 累计预售 (销售) 金额 (万元) | 本期结算面积 (m ²) | 本期结算金额 (万元) | |
|-------|-----------|------|-------|------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------|---------|
| 深圳 | 天健公馆 | 深圳 | 商住项目 | 100% | 42,841 | 23,816 | 21,831 | 1,681 | 24,906 | 24,906 | 21,433 | 1,329 | 20,664 |
| | 天健天骄 (南苑) | 深圳 | 商住项目 | 100% | 80,577 | 72,104 | 67,383 | 5,207 | 55,537 | 55,537 | 66,722 | 44,774 | 468,223 |
| | 天健天骄 (北庐) | 深圳 | 商住项目 | 100% | 126,355 | 93,424 | 27,982 | 27,982 | 321,797 | 321,797 | 0 | 0 | 0 |
| 惠州 | 天健阳光花园一期 | 惠州 | 商住项目 | 100% | 88,393 | 87,904 | 84,110 | 505 | 584 | 584 | 84,110 | 2,086 | 2,195 |
| | 天健书香名邸 | 惠州 | 商住项目 | 100% | 233,958 | 229,898 | 77,621 | 77,621 | 68,208 | 68,208 | 0 | 0 | 0 |
| 广州 | 天健汇 | 广州 | 公寓、商铺 | 100% | 30,666 | 27,022 | 20,004 | 2,680 | 7,126 | 7,126 | 19,863 | 3,476 | 8,457 |
| | 天健云山府 | 广州 | 商住项目 | 100% | 56,662 | 45,427 | 5,270 | 3,706 | 23,300 | 23,300 | 3,860 | 3,860 | 24,752 |

| 城市/区域 | 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 计容建筑面积 (m²) | 可售面积 (m²) | 累计预售 (销售) 面积 (m²) | 本期预售 (销售) 面积 (m²) | 本期预售 (销售) 金额 (万元) | 累计结算面积 (m²) | 本期结算面积 (m²) | 本期结算金额 (万元) |
|-------|-----------|------|------------------|------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 天健天玺花园 | 广州 | 住宅 | 100% | 67,254 | 55,943 | 7,126 | 7,126 | 28,130 | 0 | 0 | 0 |
| 上海 | 天健萃园 | 上海 | 商住项目 | 100% | 68,197 | 65,032 | 64,762 | 1,548 | 4,044 | 64,295 | 2,287 | 6,109 |
| | 浦荟大楼 | 上海 | 写字楼、商业 | 100% | 24,075 | 15,980 | 14,396 | 3,516 | 19,383 | 13,987 | 3,671 | 20,658 |
| 长沙 | 天健城 | 长沙 | 住宅、公寓、 商铺、写字楼 | 100% | 364,054 | 339,849 | 220,734 | 4,369 | 8,996 | 197,194 | 58,048 | 70,695 |
| 南宁 | 天健西班牙小镇 | 南宁 | 商住项目 | 100% | 206,581 | 206,142 | 166,190 | 2,565 | 1,702 | 166,086 | 3,237 | 2,134 |
| | 天健城 | 南宁 | 商住项目 | 100% | 536,595 | 519,326 | 205,652 | 38,291 | 38,185 | 153,004 | 2,842 | 1,943 |
| | 天健和府 | 南宁 | 商住项目 | 100% | 239,718 | 198,199 | 72,810 | 34,246 | 32,416 | 64,306 | 64,306 | 49,291 |
| 东莞 | 天健阅江来 | 东莞 | 住宅、公寓、 商铺 | 100% | 60,463 | 57,409 | 24,392 | 24,392 | 83,091 | 0 | 0 | 0 |
| | 合计 | | | | 2,226,389 | 2,037,475 | 1,080,263 | 235,435 | 717,405 | 854,860 | 189,916 | 675,121 |

重点产业园区项目进展情况：

深圳天健创智新天地：位于龙岗区龙城街道回龙路与协力路交汇处，于2016年12月12日正式动工，被深圳市列为2017年、2018年、2019年、2020年度重大项目。该项目共有3栋写字楼，1栋公寓，2栋园区配套，4栋三层商业独栋。目前主体结构已封顶，正在进行室外工程施工，计划于2021年6月30日竣工备案。

西丽汽车城项目：该项目于2015年获得，位于西丽西南部留仙洞片区南侧的曙光片区，占地面积90,532.88m²，用地性质为仓储物流用地。因该项目在深圳西丽枢纽规划范围内，西丽综合枢纽建设由政府与中国铁路总公司主导，周边用地均受控，项目无法开发。公司积极主动与政府相关部门及单位保持联系，研判未来可能的用地性质及指标。

主要城市更新项目进展情况：

罗湖金翠城市更新项目：该项目拆除重建用地面积预计为34,521m²，项目更新后，配套包括住宅、新型产业园区。目前正积极推进专规申报工作。

龙华华富工业区项目：该项目拆除重建用地面积预计为52,923.4m²，项目更新后，配套包括住宅、商业等。项目地处龙华产业转型升级的重要区域。目前已基本明确项目合作模式，公司将积极推进相关工作。

土地一级开发情况

适用 不适用

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、棚户区改造服务、商业运营服务和物业服务等四项业务。城市服务业务作为公司城市建设与综合开发产业链的价值延伸，在服务政府与市民、品牌提升、产业协同等方面发挥了重要作用。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，向城市运营、城市综合治理、城市公共服务、城市应急保障等领域延伸，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。公司承担了深圳市的公路、桥梁、隧道的日常养护与运营管理业务，承接养护道路3,046条，桥梁1,104座，里程2,257.64公里；设施维护道路5,064条，里程3,583公里；隧道管养单洞57个，总长54.8公里。公司主动向社会作出《深圳市道路养护病害处置时限承诺》，持续践行企业担当，承担社会责任。公司中标深圳首个市政道路一体化管养项目，推动城市管养与服务资源整合，进一步提高城市基础设施一体化、智慧化管养水平与能力。

棚户区改造服务。公司服务政府，加大棚改项目拓展力度，目前业务覆盖深圳各区。报告期内，拓展各类前期服务项目23个，罗湖“二线插花地”棚户区改造项目各标段主体工程全面进入建设阶段，木棉岭及布心片区地质灾害治理、基坑支护与土石方工程已完工，正推进前期回迁选房各项工作，开展地基基础、主体结构、装饰装修等工程施工。公司成功中标宝安区新安街道宝城43区碧海花园棚户区改造项目实施主体招标项目，三个月内整体签约率达99.8%。

商业运营服务。公司积极提升商业运营综合能力和商业运营效益，所辖物业整体出租率超97%，租金收缴率达99.6%。老旧物业升级改造挖掘新价值，天然居商业中心转型为社区商业综合体“天健蜜堂”，目前自主招商能力显著提升，运营情况良好。

物业服务。城市服务在管项目300个，业务覆盖全国29个城市，客户满意率94.8%。公司有效提升存量资产价值，探索新兴业务增长点。中标深圳市福田区莲花街道环卫等城市业务一体化管理试点项目，开展“物业城市”业务试点，开发首个定制化企业公寓“天健格致公寓”项目，设立“天健蜜厨”社区食堂，打造“觅悦服务”、“S+天玑服务”特色品牌，品牌建设上新台阶。

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 (m ²) | 累计已出租面积 (m ²) | 平均出租率 |
|-----------------|------|---------|---------|-------------------------|---------------------------|---------|
| 天健科技大厦 (天健创智中心) | 深圳 | 写字楼与商业 | 100.00% | 70,891.75 | 66,987.24 | 95.00% |
| 景田综合大楼 | 深圳 | 住宅及配套 | 100.00% | 6,141.66 | 6,051.66 | 99.00% |
| 景田综合市场 | 深圳 | 住宅及配套 | 100.00% | 19,551.26 | 19,281.70 | 96.00% |
| 香蜜新村 | 深圳 | 住宅 | 100.00% | 2,301.74 | 2,301.74 | 97.00% |
| 天健创业大厦 | 深圳 | 写字楼及配套 | 100.00% | 28,815.02 | 28,653.62 | 98.00% |
| 天健商务大厦 | 深圳 | 写字楼及配套 | 100.00% | 23,447.22 | 21,118.33 | 87.00% |
| 市政大厦 | 深圳 | 写字楼及配套 | 100.00% | 9,779.97 | 9,779.97 | 97.00% |
| 天然居商业中心 | 深圳 | 商业 | 100.00% | 7,662.71 | 7,662.71 | 100.00% |
| 清水河干货仓 | 深圳 | 工业厂房及配套 | 100.00% | 10,325.78 | 0.00 | 0.00% |
| 坑梓工业厂房 | 深圳 | 工业厂房及配套 | 100.00% | 12,823.17 | 12,823.17 | 75.00% |
| 沙头角综合楼 | 深圳 | 写字楼及配套 | 100.00% | 4,413.95 | 0 | 50.00% |
| 粤通工业区 | 深圳 | 工业厂房及配套 | 100.00% | 16,656.39 | 16,656.39 | 100.00% |
| 华富工业园 | 深圳 | 工业厂房及配套 | 100.00% | 29,491.08 | 29,033.42 | 94.26% |
| 石岩厂房 | 深圳 | 工业厂房及配套 | 100.00% | 6,674.40 | 6,674.40 | 100.00% |

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

单位：元

| 融资途径 | 期末融资余额 | 融资成本区间/ 平均融资成本 | 期限结构 | | | |
|------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| | | | 1年之内 | 1-2年 | 2-3年 | 3年以上 |
| 银行贷款 | 16,478,329,000 | 3%-5.46% | 5,577,223,000 | 1,303,106,000 | 7,992,800,000.49 | 1,605,200,000 |
| 债券 | 3,100,000,000 | 5.96%、4.45%、 2.99% | 600,000,000 | | | 2,500,000,000 |
| 合计 | 19,578,329,000 | | 6,177,223,000 | 1,303,106,000 | 7,992,800,000.49 | 4,105,200,000 |

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

董监高与上市公司共同投资 (适用于投资主体为上市公司董监高)

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

| | 2020 年 | | 2019 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 | 17,124,707,926.40 | 100% | 14,665,288,591.27 | 100% | 16.77% |
| 分行业 | | | | | |
| 建筑施工业 | 12,305,902,997.44 | 60.71% | 9,718,937,336.25 | 56.16% | 26.62% |
| 房地产业 | 6,917,071,636.66 | 34.13% | 6,561,352,968.37 | 37.91% | 5.42% |
| 物业租赁业 | 303,992,969.24 | 1.50% | 301,698,167.93 | 1.74% | 0.76% |
| 棚改项目管理服务 | 120,982,613.56 | 0.60% | 152,498,431.05 | 0.88% | -20.67% |
| 其他城市服务业 | 621,166,526.13 | 3.06% | 572,464,510.58 | 3.31% | 8.51% |
| 合并抵消 | -3,144,408,816.63 | | -2,641,662,822.91 | | |
| 分产品 | | | | | |
| 建筑施工 | 12,305,902,997.44 | 60.71% | 9,718,937,336.25 | 56.16% | 26.62% |
| 房地产销售 | 6,917,071,636.66 | 34.13% | 6,561,352,968.37 | 37.91% | 5.42% |
| 物业租赁 | 303,992,969.24 | 1.50% | 301,698,167.93 | 1.74% | 0.76% |
| 棚改项目管理服务 | 120,982,613.56 | 0.60% | 152,498,431.05 | 0.88% | -20.67% |
| 其他城市服务 | 621,166,526.13 | 3.06% | 572,464,510.58 | 3.31% | 8.51% |
| 合并抵消 | -3,144,408,816.63 | | -2,641,662,822.91 | | |
| 分地区 | | | | | |
| 广东省 | 18,086,891,985.49 | 105.62% | 13,791,065,500.28 | 79.69% | 31.15% |
| 湖南省 | 781,594,863.09 | 4.56% | 1,512,427,498.02 | 8.74% | -48.32% |
| 上海市 | 411,419,928.90 | 2.40% | 518,766,326.03 | 3.00% | -20.69% |
| 广西自治区 | 944,885,579.22 | 5.52% | 1,475,954,507.48 | 8.53% | -35.98% |
| 其他 | 44,324,386.33 | 0.26% | 8,737,582.37 | 0.05% | 407.28% |
| 合并抵消 | -3,144,408,816.63 | | -2,641,662,822.91 | | |

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业成本比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减 |
|--|------|------|-----|-------------|-------------|------------|
| | | | | | | |

| 分行业 | | | | | | |
|---------|-------------------|-------------------|--------|---------|---------|---------|
| 建筑施工业 | 12,305,902,997.44 | 11,556,130,289.33 | 6.09% | 26.62% | 27.61% | -0.73% |
| 房地产业 | 6,917,071,636.66 | 3,639,542,590.19 | 47.38% | 5.42% | -4.51% | 5.47% |
| 物业租赁业 | 303,992,969.24 | 195,424,773.46 | 35.71% | 0.76% | 10.50% | -5.67% |
| 分产品 | | | | | | |
| 建筑施工 | 12,305,902,997.44 | 11,556,130,289.33 | 6.09% | 26.62% | 27.61% | -0.73% |
| 房地产 | 6,917,071,636.66 | 3,639,542,590.19 | 47.38% | 5.42% | -4.51% | 5.47% |
| 物业租赁 | 303,992,969.24 | 195,424,773.46 | 35.71% | 0.76% | 10.50% | -5.67% |
| 分地区 | | | | | | |
| 广东省 | 18,086,891,985.49 | 14,252,140,967.01 | 21.20% | 31.15% | 28.28% | 1.76% |
| 湖南省 | 781,594,863.09 | 548,591,746.25 | 29.81% | -48.32% | -37.59% | -12.07% |
| 上海市 | 411,419,928.90 | 303,049,043.20 | 26.34% | -20.69% | -18.12% | -2.32% |
| 广西壮族自治区 | 944,885,579.22 | 914,421,496.64 | 3.22% | -35.98% | -30.71% | -7.36% |

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截至本报告期的履行情况

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 7 号——上市公司从事土木工程建筑业务》的披露要求

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 | 31 | 6,821,370,034 | 已竣工验收 | 5,206,432,469 | 4,276,409,629 | 4,955,798,399 |
| 工程总承包（EPC） | 8 | 1,386,885,719 | 已竣工验收 | 1,011,236,265 | 881,693,927 | 890,675,018 |
| 项目代建管理 | 2 | 12,967,058 | 已竣工验收 | 476,800 | 0 | 476,800 |
| 养护项目 | 11 | 555,432,986 | 已竣工验收 | 466,822,987 | 536,907,379 | 527,858,627 |

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 | 91 | 24,899,085,348 | 11,659,061,936 | 13,240,023,412 |
| 工程总承包（EPC） | 17 | 6,614,762,152 | 2,680,862,617 | 3,933,899,535 |
| 项目代建管理 | 46 | 121,866,276 | 34,871,928 | 86,994,348 |

| | | | | |
|--------|----|-------------|-------------|-------------|
| PPP 项目 | 1 | 929,174,300 | 432,783,700 | 496,390,600 |
| 养护项目 | 29 | 734,510,672 | 67,188,700 | 667,321,972 |

单位：元

| 项目名称 | 项目金额 | 业务模式 | 开工日期 | 工期 | 完工百分比 | 本期确认收入 | 累计确认收入 | 回款情况 | 应收账款余额 |
|-----------------------------|---------------|------|----------------|-------|--------|-------------|---------------|------|--------|
| 2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程 | 3,060,414,800 | 施工承包 | 2019 年 1 月 1 日 | 32 个月 | 58.56% | 721,158,369 | 1,735,061,069 | 正常回款 | 0.00 |

其他说明

适用 不适用

存货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 |
|---------------|-------------|------------|---------------|---------------|
| 4,309,663,439 | 295,583,423 | 29,524,432 | 1,723,926,689 | 3,233,698,278 |

其他说明

适用 不适用

公司是否开展境外项目

是 否

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

| 行业分类 | 2020 年 | | 2019 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 | 11,556,130,289.33 | 71.95% | 9,055,915,293.21 | 66.16% | 27.61% |
| 房地产业 | 3,639,542,590.19 | 22.66% | 3,811,619,912.73 | 27.85% | -4.51% |
| 物业租赁业 | 195,424,773.46 | 1.22% | 176,854,692.10 | 1.29% | 10.50% |
| 棚改项目管理服务 | 93,597,081.49 | 0.58% | 100,796,756.25 | 0.74% | -7.14% |
| 其他城市服务业 | 577,088,598.57 | 3.59% | 543,100,503.07 | 3.97% | 6.26% |
| 小计 | 16,061,783,333.04 | - | 13,688,287,157.36 | - | - |
| 合并抵消 | 3,015,971,013.04 | - | 2,452,928,571.32 | - | - |
| 合计 | 13,045,812,320.00 | - | 11,235,358,586.04 | - | - |

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点 | 股权取得成本(元) | 股权取得比例(%) | 股权取得方式 |
|-----------------|------------|---------------|-----------|--------|
| 广东省中宏景和建设工程有限公司 | 2020年2月14日 | 662,847.00 | 51.00 | 购买 |
| 深圳苏商建设工程有限公司 | 2020年5月15日 | 28,500,000.00 | 100.00 | 购买 |

本期新增6家法人子公司，具体如下：

| 公司名称 | 股权取得方式 | 股权取得时点 | 出资额 | 出资比例 |
|-------------------------------|--------|------------|----------------|------|
| 深圳市前海天健房地产开发有限公司 | 设立 | 2020-1-3 | 100,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天睿实业发展有限公司 | 设立 | 2019-12-26 | 10,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天灏实业发展有限公司 | 设立 | 2020-1-19 | 10,000,000.00 | 100% |
| 天健置业(苏州吴江)有限公司 | 设立 | 2019-12-19 | 50,000,000.00 | 100% |
| 天健地产(苏州吴江)有限公司 | 设立 | 2020-7-15 | 50,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天健城市更新有限公司(原深圳市天健东部投资有限公司) | 设立 | 2016-12-13 | 100,000,000.00 | 100% |

本期注销1家法人子公司：深圳市艺景达园林绿化有限公司。

(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) | 5,189,745,065.49 |
| 前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 | 30.31% |
| 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 | 客户1 | 1,716,268,468.57 | 10.02% |
| 2 | 客户2 | 1,379,301,409.67 | 8.05% |
| 3 | 客户3 | 1,149,570,138.29 | 6.71% |
| 4 | 客户4 | 608,242,438.85 | 3.55% |
| 5 | 客户5 | 336,362,610.11 | 1.96% |
| 合计 | -- | 5,189,745,065.49 | 30.31% |

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） | 766,220,826.96 |
| 前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 | 6.91% |
| 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 | 0.00% |

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 | 供应商 1 | 219,245,314.82 | 1.98% |
| 2 | 供应商 2 | 171,357,152.63 | 1.54% |
| 3 | 供应商 3 | 165,642,651.01 | 1.49% |
| 4 | 供应商 4 | 108,511,126.88 | 0.98% |
| 5 | 供应商 5 | 101,464,581.62 | 0.91% |
| 合计 | -- | 766,220,826.96 | 6.91% |

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

| | 2020 年 | 2019 年 | 同比增减 | 重大变动说明 |
|------|----------------|----------------|--------|-------------------------|
| 销售费用 | 122,858,334.25 | 114,618,408.15 | 7.19% | 本期开盘项目增加，广告宣传费等费用增加 |
| 管理费用 | 347,906,651.15 | 356,237,908.00 | -2.34% | 本期控制差旅费、车辆费用等减少 |
| 财务费用 | 188,589,381.97 | 148,240,107.72 | 27.22% | 本期银行贷款增加，利息支出增加 |
| 研发费用 | 142,639,375.00 | 113,104,554.28 | 26.11% | 本期研发人员增加以及增加对施工课题研究支出增加 |

4、研发投入

适用 不适用

报告期内，公司积极开展技术研发与创新应用，在新工艺、新材料的应用推广、水环境、装配式建筑、BIM仿真施工技术等领域加大科研投入。依托院士工作站积极推进道路桥梁等关键技术研究，联合哈尔滨工业大学、深圳航天新材科技公司合作开展广东省科技厅项目“长寿命智能纤维筋海水海砂混凝土海工构件关键技术”研究，与同济大学开展建筑废弃物资源化利用、地下空间、海绵城市、建筑业机器人等研究，坚持以技术创新推动公司高质量发展。

公司研发投入情况

| | 2020 年 | 2019 年 | 变动比例 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 研发人员数量（人） | 294 | 237 | 24.05% |
| 研发人员数量占比 | 2.61% | 2.49% | 0.12% |

| | | | |
|-----------------|-------------|----------------|--------|
| 研发投入金额（元） | 142,639,375 | 113,104,554.28 | 26.11% |
| 研发投入占营业收入比例 | 0.83% | 0.77% | 0.06% |
| 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% |

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 | 2020年 | 2019年 | 同比增减 |
|---------------|-------------------|-------------------|----------|
| 经营活动现金流入小计 | 14,775,506,183.75 | 19,455,361,272.41 | -24.05% |
| 经营活动现金流出小计 | 14,933,089,606.28 | 19,162,943,514.07 | -22.07% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -157,583,422.53 | 292,417,758.34 | -153.89% |
| 投资活动现金流入小计 | 2,416,604,214.94 | 891,016,701.25 | 171.22% |
| 投资活动现金流出小计 | 3,018,609,331.82 | 957,870,009.98 | 215.14% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -602,005,116.88 | -66,853,308.73 | 800.49% |
| 筹资活动现金流入小计 | 15,361,839,858.81 | 7,729,824,900.00 | 98.73% |
| 筹资活动现金流出小计 | 10,763,000,189.64 | 8,017,316,651.91 | 34.25% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 4,598,839,669.17 | -287,491,751.91 | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 3,839,218,820.44 | -61,919,864.15 | |

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

经营活动产生的现金流量净额变动原因：本期地产预收款同比减少及项目支出增加；

投资活动现金流入、流出变动原因：本期购买理财产品增加及理财产品到期收回增加，PPP项目投入增加；

筹资活动现金流入变动原因：本期项目投资增加，资金需求增加，银行借款增加；

筹资活动现金流出变动原因：本期偿还到期或者置换银行借款增加。

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

本期规模扩大，地产项目增加土地储备及项目支出增加，导致经营活动产生的经营净流量与净利润存在重大的差异。

三、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 | 22,423,227.72 | 1.02% | 主要是股票分红收益、对联营企业的投资收益 | 否 |
| 公允价值变动损益 | -517,197.23 | -0.02% | 主要是交易性金融资产公允价值变动损益 | 否 |
| 营业外收入 | 10,418,570.18 | 0.48% | 主要是收取的罚款及违约金、政府支付的拆迁补偿款 | 否 |
| 营业外支出 | 10,152,804.26 | 0.46% | 主要是捐赠支出及支付的罚款及违约金 | 否 |
| 信用减值损失 | -105,392,895.32 | -4.81% | 主要是应收账款、其他应收款、合同资产计提的信用损失 | 否 |
| 其他收益 | 18,538,524.20 | 0.85% | 主要为收到的各项政府补助 | 否 |

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目适用

单位：元

| | 2020 年末 | | 2020 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 | 8,630,295,250.28 | 17.61% | 4,951,925,762.80 | 12.28% | 5.33% | 本期地产预售楼款增加 |
| 应收账款 | 2,705,493,123.68 | 5.52% | 2,156,898,557.27 | 5.35% | 0.17% | 本期应收工程进度款增加 |
| 存货 | 26,494,249,147.79 | 54.07% | 24,146,205,469.44 | 59.90% | -5.83% | 本期增加苏州吴江地块及地产开发投入增加 |
| 投资性房地产 | 2,431,005,241.40 | 4.96% | 2,474,124,178.18 | 6.14% | -1.18% | 主要为投资性房地产摊销 |
| 长期股权投资 | 77,782,065.48 | 0.16% | 51,581,830.43 | 0.13% | 0.03% | 主要为增加对联营企业投资及联营企业投资收益增加 |
| 固定资产 | 484,314,030.88 | 0.99% | 407,262,483.88 | 1.01% | -0.02% | 主要为购买机器设备增加 |
| 在建工程 | 14,363,239.48 | 0.03% | 15,245,169.58 | 0.04% | -0.01% | 主要为部分工程完工结转 |
| 短期借款 | 5,581,471,607.77 | 11.39% | 2,052,140,000.00 | 5.09% | 6.30% | 本期资金需求增加，贷款增加 |
| 长期借款 | 8,316,657,025.33 | 16.97% | 7,403,626,440.10 | 18.37% | -1.40% | 本期资金需求增加，贷款增加 |
| 交易性金融资产 | 162,373,433.04 | 0.33% | 247,231,485.07 | 0.61% | -0.28% | 本期末理财产品金额减少 |
| 合同资产 | 4,244,301,852.73 | 8.66% | 3,122,015,489.32 | 7.74% | 0.92% | 本期施工项目已确认收入尚 |

| | | | | | | |
|---------|-------------------|--------|------------------|--------|-------|-------------------------------------|
| | | | | | | 未与甲结算金额增加 |
| 预付款项 | 201,350,996.02 | 0.41% | 120,937,899.14 | 0.30% | 0.11% | 本期预付供应商款项增加 |
| 其他应收款 | 523,138,318.91 | 1.07% | 240,128,210.98 | 0.60% | 0.47% | 本期支付履约保证金增加 |
| 无形资产 | 586,184,272.89 | 1.20% | 148,887,458.35 | 0.37% | 0.83% | 本期如东 PPP 项目投入增加 |
| 应付账款 | 10,645,953,873.08 | 21.72% | 7,521,117,904.48 | 18.66% | 3.06% | 本期应付未付供应商货款增加 |
| 应付职工薪酬 | 578,949,583.68 | 1.18% | 403,484,330.73 | 1.00% | 0.18% | 本期人员增加应付薪酬增加 |
| 应交税费 | 2,232,448,467.41 | 4.56% | 1,641,214,348.81 | 4.07% | 0.49% | 本期计提土地增值税、应交增值税增加 |
| 其他应付款 | 1,384,491,861.55 | 2.83% | 1,016,130,551.36 | 2.52% | 0.31% | 本期应付保证金、往来款增加 |
| 递延所得税负债 | 707,208,137.60 | 1.44% | 322,408,817.48 | 0.80% | 0.64% | 本期其他权益工具投资公允价值变动、内部交易利润形成的递延所得税负债增加 |

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） | 247,231,485.07 | -8,858,052.03 | | | | 76,000,000.00 | | 162,373,433.04 |
| 4.其他权益工具投资 | 1,090,373,398.18 | -4,179,590.94 | | | | | | 1,086,193,807.24 |
| 金融资产小计 | 1,337,604,883.25 | -13,037,642.97 | | | | 76,000,000.00 | | 1,248,567,240.28 |
| 上述合计 | 1,337,604,883.25 | -13,037,642.97 | | | | 76,000,000.00 | | 1,248,567,240.28 |
| 金融负债 | 0.00 | 0.00 | | | | 0.00 | | 0.00 |

其他变动的内容

无

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

所有权或使用权受到限制的资产

| 项 目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|------------|------------------|----------------------|
| 货币资金 | 350,971,009.29 | 不可动用保证金及预售房监管资金 |
| 存货 | 5,176,699,896.82 | 用于银行借款抵押的地产开发项目土地使用权 |
| 持有的子公司股权质押 | 1,156,910,080.91 | 用于协议履行质押 |
| 合 计 | 6,684,580,987.02 | |

五、投资状况

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 |
|---------------|------------|-------|
| 26,021,025.00 | 0.00 | 0.00% |

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

| 被投资公司名称 | 主要业务 | 投资方式 | 投资金额 | 持股比例 | 资金来源 | 合作方 | 产品类型 | 截至资产负债表日的进展情况 | 本期投资盈亏 | 是否涉诉 |
|----------------|---------|------|------------|------|------|----------------|------|---------------|--------------|------|
| 深圳壹创国际设计股份有限公司 | 建筑装饰及设计 | 增资 | 23,571,025 | 20% | 自有资金 | 深圳壹创国际设计股份有限公司 | 不适用 | 已完成 | 5,883,533.59 | 否 |
| 合计 | -- | -- | 23,571,025 | -- | -- | -- | -- | -- | 5,883,533.59 | -- |

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

| 证券品种 | 证券代码 | 证券简称 | 最初投资成本 | 会计计量模式 | 期初账面价值 | 本期公允价值变动损益 | 计入权益的累计公允价值变动 | 本期购买金额 | 本期出售金额 | 报告期损益 | 期末账面价值 | 会计核算科目 | 资金来源 |
|-----------------|--------|------|----------------|--------|------------------|------------|-----------------|--------|--------|-------|------------------|----------|------|
| 境内外股票 | 002106 | 莱宝高科 | 16,191,506.37 | 公允价值计量 | 494,190,839.88 | - | 100,293,198.84 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 594,484,038.72 | 其他权益工具投资 | 其他 |
| 境内外股票 | 600848 | 上海临港 | 474,163,477.06 | 公允价值计量 | 566,182,558.30 | - | -104,472,789.78 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 461,709,768.52 | 其他权益工具投资 | 其他 |
| 合计 | | | 490,354,983.43 | -- | 1,060,373,398.18 | - | -4,179,590.94 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,056,193,807.24 | -- | -- |
| 证券投资审批董事会公告披露日期 | | | 2019年5月10日 | | | | | | | | | | |

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

单位：万元

| 募集年份 | 募集方式 | 募集资金总额 | 本期已使用募集资金总额 | 已累计使用募集资金总额 | 报告期内变更用途的募集资金总额 | 累计变更用途的募集资金总额 | 累计变更用途的募集资金总额比例 | 尚未使用募集资金总额 | 尚未使用募集资金用途及去向 | 闲置两年以上募集资金金额 |
|--------------|-------------|---------|-------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------|------------|----------------------|--------------|
| 2015 | 非公开发行人民币普通股 | 217,495 | 3,075.04 | 193,844.07 | 0 | 44,074 | 20.26% | 26,457.4 | 26,457.4万元存于募集资金专户内。 | 0 |
| 合计 | -- | 217,495 | 3,075.04 | 193,844.07 | 0 | 44,074 | 20.26% | 26,457.4 | -- | 0 |
| 募集资金总体使用情况说明 | | | | | | | | | | |

截至 2020 年 12 月 31 日，公司已累计投入募集资金投资项目 193,844.07 万元，尚未使用募集资金余额为 26,457.4 万元，募集资金账户收到存款利息收入 2,806.7 万元，其中 2020 年度收到存款利息收入 707.86 万元，期末使用暂时闲置募集资金购买银行结构性存款的余额为 0 元，期末募集资金账户实际余额为 26,457.4 万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

| 承诺投资项目和超募资金投向 | 是否已变更项目(含部分变更) | 募集资金承诺投资总额 | 调整后投资总额(1) | 本报告期投入金额 | 截至期末累计投入金额(2) | 截至期末投资进度(3) = (2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本报告期实现的效益 | 是否达到预计效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |
|---------------------------|--|------------|------------|----------|---------------|-----------------------|---------------|-----------|----------|---------------|
| 承诺投资项目 | | | | | | | | | | |
| 天健科技大厦 | 是 | 120,000 | 73,421 | 3,075.04 | 49,770.07 | 67.79% | 2017年10月31日 | 524 | 否 | 否 |
| 补充流动资金 | 否 | 100,000 | 144,074 | | 144,074 | 100.00% | | | 不适用 | 否 |
| 承诺投资项目小计 | -- | 220,000 | 217,495 | 3,075.04 | 193,844.07 | -- | -- | 524 | -- | -- |
| 超募资金投向 | | | | | | | | | | |
| 合计 | -- | 220,000 | 217,495 | 3,075.04 | 193,844.07 | -- | -- | 524 | -- | -- |
| 未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目) | 截至 2020 年 12 月 31 日，天健科技大厦出租率达到 94.49%，但受新冠疫情影响，公司积极响应深圳市国资委要求对项目内租户减免了部分月份的租金，导致租金收入减少。 | | | | | | | | | |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明 | 无 | | | | | | | | | |
| 超募资金的金额、用途及使用进展情况 | 不适用 | | | | | | | | | |
| 募集资金投资项目实施地点变更情况 | 不适用 | | | | | | | | | |
| 募集资金投资项目实施方式调整情况 | 适用 以前年度发生 2016 年公司将天健科技大厦投资规模缩减而节余的募集资金 44,074.00 万元用于永久补充流动资金。 | | | | | | | | | |
| 募集资金投资项目 | 适用 | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------|---|
| 先期投入及置换情况 | 将预先投入募集资金投资项目的自筹资金 5,335.88 万元进行置换，详见公司 2016 年 5 月 10 日披露的公告。 |
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况 | 不适用 |
| 项目实施出现募集资金结余的金额及原因 | 适用 1.为提高募集资金使用效率，降低财务费用和运营成本，公司根据市场变化和项目实际情况，优化了天健科技大厦的建设运营方案，同时进一步加强了项目管理和费用控制，合理降低了成本和费用。 2.公司根据第八届董事会第十七次会议及第八届董事会第三十一次会议审议通过的《关于使用募集资金购买银行结构性存款的议案》，将尚未使用的部分闲置募集资金用于购买招商银行的结构性存款，从而产生了一定利息收益。3.由于尚余部分合同尾款和质保金尚未支付，后续公司对于尚未到期的合同款项在满足付款条件时将以自有资金继续支付相关款项。 |
| 尚未使用的募集资金用途及去向 | 截至 2020 年 12 月 31 日，公司已累计投入募集资金投资项目 193,844.07 万元，尚未使用的募集资金 26,457.40 万元（包含计划投入项目但尚未实际使用的资金及利息收入）均存放在公司银行募集资金专户中。2021 年 1 月 12 日，公司第八届董事会第五十次会议及第八届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用节余资金永久补充流动资金的议案》，董事会同意公司将募集资金投资项目结项后的节余募集资金 26,457.40 万元用于永久补充流动资金，该事项已经公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过。 |
| 募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况 | 无 |

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、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 |
|-----------------|------|-------------------------|---------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 深圳市市政工程总公司 | 子公司 | 市政工程 施工 | 1,008,000,000 | 26,711,571,857.15 | 2,864,903,340.38 | 10,535,128,187.66 | 359,102,252.75 | 267,977,721.26 |
| 深圳市天健地产集团有限公司 | 子公司 | 房地产开发 | 600,000,000 | 32,047,655,609.40 | 2,325,328,882.21 | 6,601,065,511.75 | 1,802,499,609.66 | 1,226,608,182.43 |
| 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 子公司 | 市政道路、 水电设备安装 | 100,000,000 | 814,332,679.28 | 125,000,091.85 | 586,078,432.56 | 22,186,476.30 | 9,117,552.34 |
| 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 | 237,935,838.59 | 116,377,910.37 | 93,567,577.66 | -5,482,986.04 | -6,956,238.38 |
| 深圳市天健城市服务有限公司 | 子公司 | 物业管理 | 50,000,000 | 414,975,278.67 | 90,857,016.37 | 556,796,656.52 | 13,511,430.91 | 8,502,421.54 |
| 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 | 3,213,563,281.06 | 454,383,440.69 | 2,369,639,390.24 | 108,179,043.28 | 79,506,436.54 |
| 深圳市天健棚改投资发展有限公司 | 子公司 | 棚户区改造 项目投资等 | 100,000,000 | 145,227,755.04 | 118,741,932.91 | 78,049,418.41 | 11,165,561.00 | 8,266,756.38 |

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 |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| 深圳市天健第三建设工程有限公司（原广东省中宏景和建设工程有限公司） | 非同一控制下合并 | 已开展工程施工业务，对利润影响小 |
| 深圳苏商建设工程有限公司 | 非同一控制下合并 | 尚未实质性开展业务，对利润无影响 |

主要控股参股公司情况说明

无

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）发展环境分析

我国发展仍面临不少风险挑战，但经济向好的基本面没有改变。未来，国家将进一步扩大有效投资，继续支持促进区域协调发展的重大工程，推进新型基础设施建设，新型城镇化建设，交通、水利等重大工程建设。加强污染防治和生态建设，持续改善环境质量。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，规范发展长租房市场，保障好群众住房需求。加强和创新社会治理，推进健全城乡社区治理和服务体系，推进市域社会治理现代化试点。粤港澳大湾区将加快基础设施互联互通，加强世界级机场群、港口、航道、高速公路、高速铁路等建设，构建现代化的综合交通运输网络。实施重要生态系统保护和修复重大工程，建设美丽湾区。深圳市将全力推进粤港澳大湾区和深圳先行示范区“双区”建设，实施综合改革试点，大力推进城市基础设施建设，加快建设全球海洋中心城市。国资国企改革工作将纵深推进，紧抓改革时间窗口，健全市场化经营机制，推动国有企业夯实资产质量、补齐发展短板、更好蓄能增势，持续推动经营效率和发展质量边际改善，这为公司发展提供强有力的政策支持和广阔的发展空间，公司仍处于加速发展的重要战略机遇期。

（二）公司“十四五”发展战略总体思路

作为特区建工集团核心企业，公司牢牢把握“城市建设与服务”核心功能，立足深圳、服务湾区，坚定不移地继续推动“做强规模、做优利润、做大市值”三件大事，坚持深化改革、科技创新，努力探索培育新业务，借力资本市场，稳固与强化特区建工集团核心企业的引领和支撑作用，进一步夯实城市建设与城市服务的核心能力，成为令人尊敬创造美好生活的城市综合运营商。

（三）2021年经营计划

2021年是公司“十四五”规划开局之年。公司将充分利用特区建工集团资源优势和上市公司资本运作平台作用，牢牢把握历史时机，以改革创新驱动发展，着力夯基础、提能力、塑品牌，推动业务转型升级，为实现公司可持续高质量发展开好局、起好步。公司2021年计划完成年度投资总额不低于70亿元。

优布局，做大做强城市建设业务。一是加强资源整合，强化市场拓展。深化与国资国企、行业龙头和优质民企合作，广泛对接合作伙伴，密切关注市场和客户需求，充分发挥公司投融资、设计、施工等业务的全产业链优势，面向粤港澳大湾区、长三角市场，拓展重大建设项目。二是持续完善资质体系。通过收购、资质升级等方式，充实装饰、电力、机电、机场跑道、港口与航道等方面的资质，完善“市政+”和“建筑+”，增强EPC全过程咨询能力和效力，促进各专业公司完成在各自细分市场的专业资质。三是积极探索数字建造技术运用。提高BIM在项目应用推广，积极主导深圳市BIM标准编制，提高工程项目数字建造水平，推动工程建造模式从“经验驱动”向“数据驱动”转变。

提能力，增强综合开发发展后劲。一是深化协同合作获取土地资源。积极与龙头房企、各区域投、轨道交通公司合作交流，推动一二级联动开发，深入开展国资国企合作，盘活土地资源，并探索完善联合竞买、股权收购、定向招拍挂等土地拓展模式。二是深度挖掘粤港澳大湾区、长三角等区域内潜力城市，积极拓展进入经济发达区域的中心城市。三是全面推进重点开发项目建设。推进地产项目标准化建设，提升开发速度，缩短开发周期。四是存量资源力争有所突破。密切跟进西丽地块规划，推进规划指标落定，实现项目利益最大化。持续推进存量物业去化，拓宽客户渠道，实行一盘一策销售策略，加快项目存量物业去化速度。

挖潜力，创新城市服务模式。一是打开行业新空间，拓宽业务范畴。深度参与城市综合治理，在城中村、河道和公园管理、街道治理方面提供一体化便利管理服务，打造城市治理“新生态圈”。提供增值社区综合服务，深耕现有客户群，开展与物业强关联的住宅物业、社区资产和社区生活等综合服务。二是加快推进智慧化城市管养。在现有管养业务的基础上，大力提升管养品质和智慧化水平，以城市管家模式打造城市管养项目，建设高标准、高规格、高附加值养护范例，打造养护业务品牌。三是创新棚改发展新模式。在深圳市着力拓展作为实施主体和投资主体的棚改项目，依托棚改带动设计、施工、物管等业务协同发展，

形成新的盈利模式。四是持续跟踪代建市场项目信息，提前筹划，推动代建业务实现新突破。

谋创新，实现跨越式发展。一是采用市场化方式打造完善产业链。以“双区”建设规划为指引，努力向航道疏浚、轨道交通、电力施工、海洋水利、能源建设、机场建设、综合管廊等业务领域拓展，利用市场化手段，加快组建团队和完善资质，构建完备的产业链。二是积极谋求新业务、新增长点。准确把握政府需求与市场动向，深入研究碳达峰、碳中和、生态治理、托育、养老等国家重点关注及重点发展的领域，结合公司现有业务，打造投资建设、服务运营的业务闭环，推动公司高质量发展。三是强化资本市场收并购。充分发挥上市公司资本运作平台优势，加大收并购力度，积极寻找与公司产业链协同、具有高附加值的数字建造、建筑科技、绿色材料、智慧城市、城市安全运营等领域的优质企业标的，为公司高质量发展持续积蓄势能。

（四）2021年续建或新建地产开发项目

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 权益比例 | 占地面积（m ² ） | 计容面积（m ² ） | 总建筑面积（m ² ） |
|----|---------|----|------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1 | 天健天玺 | 广州 | 100% | 42,445 | 67,254 | 106,096 |
| 2 | 天健东玥台 | 广州 | 100% | 16,208 | 42,142 | 66,505 |
| 3 | 天健城 | 南宁 | 100% | 91,372 | 536,595 | 715,022 |
| 4 | 天健和府 | 南宁 | 100% | 59,929 | 239,718 | 331,151 |
| 5 | 天健阅江来 | 东莞 | 100% | 15,116 | 60,463 | 83,616 |
| 6 | 山棠春晓别墅 | 苏州 | 100% | 45,406 | 31,594 | 73,694 |
| 7 | 清枫和苑 | 苏州 | 100% | 35,152 | 56,140 | 88,203 |
| 8 | 天健天骄二期 | 深圳 | 100% | 3,024 | 11,276 | 18,271 |
| 9 | 天健创智新天地 | 深圳 | 100% | 26,739 | 98,890 | 137,619 |
| 10 | 天健悦桂府 | 深圳 | 100% | 9,412 | 67,200 | 92,091 |
| 11 | 天健书香名邸 | 惠州 | 100% | 70,751 | 233,958 | 322,911 |
| 12 | 清风和景 | 苏州 | 100% | 57,849 | 69,412 | 115,444 |
| | 合计 | | | 473,403 | 1,514,642 | 2,150,623 |

（五）公司可能面对的风险因素

1、市场竞争风险

公司所处行业均为市场竞争行业，市场竞争日趋激烈。公司需不断提升政策研究能力，加强对市场机遇的识别度和感知力，持续增强人才队伍、资质建设、技术创新、项目管理等核心能力的构筑，紧跟行业技术发展态势，在建筑工业化、数字建造、绿色建筑、节能环保、智慧城市等方面加大产学研用，摆脱低端市场竞争，打造差异化、专业性领军企业。

2、投资风险

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

3、安全生产风险

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

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

| 接待时间 | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象类型 | 接待对象 | 调研的基本情况索引 |
|-------------------|--------------|------|--------|---------------------------------|---|
| 2020年9月22日 | 天健商务大厦17楼会议室 | 实地调研 | 机构 | 西南证券 胡华如、池天惠 华泰证券 方宴荷 唐世喆 | 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》 |
| 2020年1月1日-12月31日 | 电话 | 电话沟通 | 个人 | 个人投资者 | |
| 接待次数 | | | 376 | | |
| 接待机构数量 | | | 2 | | |
| 接待个人数量 | | | 375 | | |
| 是否披露、透露或泄露未公开重大信息 | | | 否 | | |

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，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，2020年4月10日，第八届董事会第三十二次会议制定了《公司未来三年（2020年—2022年）股东回报规划》，并经2020年5月13日召开的2019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）、独立董事和监事的意见，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，公司实施了2019年度利润分配方案，并经2020年5月13日召开的2019年度股东大会批准，详情请参阅公司于2020年5月22日披露的《2019年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大会决议的要求： | 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 |
| 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： | 是 |

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司2020年度的利润分配案为：以公司2020年12月31日总股本1,868,545,434股为基数，向全体股东每10股派发现金股利3.8元（含税），现金股利计710,047,264.92元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

公司2019年度的利润分配方案为：以公司2019年12月31日总股本1,868,545,434股为基数，向全体股东每10股派发现金股利3.8元（含税），现金股利计710,047,264.92元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

公司2018年度的利润分配方案为：1.现金股利：以公司2018年12月31日总股本1,437,342,642股为基数，向全体股东每10股派发现金股利2.5元（含税），现金股利计359,335,660.50元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。2.资本公积金转增：每10股转增3股。转股后，公司股本从1,437,342,642股增至1,868,545,434股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

| 分红年度 | 现金分红金额 (含税) | 分红年度合并报 表中归属于上市 公司普通股股东 的净利润 | 现金分红 金额占合 并报表中 归属于上 市公司普 通股股东 的净利润 的比率 | 以其他 方式(如 回购股 份)现金 分红的 金额 | 以其他方式 现金分红金 额占合并报 表中归属于 上市公司普 通股股东的 净利润的比 例 | 现金分红总额 (含其他方式) | 现金分红总 额(含其他 方式)占合 并报表中归 属于上市公 司普通股股 东的净利润 的比率 |
|-------|----------------|---------------------------------------|---|---|--|-------------------|--|
| 2020年 | 710,047,264.92 | 1,486,176,260.22 | 47.78% | 0.00 | 0.00% | 710,047,264.92 | 47.78% |
| 2019年 | 710,047,264.92 | 1,236,193,764.65 | 57.44% | 0.00 | 0.00% | 710,047,264.92 | 57.44% |
| 2018年 | 359,335,660.50 | 781,577,703.90 | 45.98% | 0.00 | 0.00% | 359,335,660.50 | 45.98% |

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

| | |
|---|------------------|
| 每10股送红股数(股) | 0 |
| 每10股派息数(元)(含税) | 3.8 |
| 分配预案的股本基数(股) | 1,868,545,434 |
| 现金分红金额(元)(含税) | 710,047,264.92 |
| 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) | 710,047,264.92 |
| 可分配利润(元) | 1,167,443,844.63 |
| 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 | |
| 公司发展阶段属成长期且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 | |
| 2020年度利润分配预案为:以公司2020年12月31日总股本1,868,545,434股为基数,向全体股东每10股派发现金股利3.8元(含税),现金股利计710,047,264.92元。分配后,剩余可供分配利润转入以后年度分配。 | |

三、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 | 关于关联交易承诺 | 1、特区建工集团将尽量减少特区建工集团及其控制的企业与天健集团及其附属企业之间的关联交易。2、对于无法避免或者合理存在的关联交易，特区建工集团及其控制的企业将与上市公司签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章及规范性文件 and 公司章程的规定履行批准程序。3、关联交易按照公平的市场原则和正常的商业条件进行，保证关联交易价格的公允性，保证按照有关法律、法规、规章及规范性文件 and 公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。4、不利用关联交易非法转移上市公司资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。 | 2020年7月16日 | 长期有效 | 严格履行承诺 |
| | 特区建工集团 | 关于同业竞争承诺 | 1、特区建工集团及其控制的其他公司、企业及其他经济组织不利用特区建工集团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、特区建工集团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，并促使特区建工集团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，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，自本次上市公司股权过户至特区建工集团名下之日起12个月内，适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在本次上市公司股权过户至特区建工集团名下之日起3年内实施完毕该方案，以解决现存的同业竞争问 | 2020年7月16日 | 长期有效 | 严格履行承诺 |

| | | | | | | |
|--|--------|-------------|--|------------|------|--------|
| | | | <p>题：（1）特区建工集团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，在上市公司以及特区建工集团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，特区建工集团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。</p> <p>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，若特区建工集团因深圳市国企改革的需要，相关资源划转至特区建工集团而导致与天健集团产生新的同业竞争，特区建工集团将在法律法规允许的范围内，自相关资源划转至特区建工集团名下之日起12个月内，适时启动同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在相关资源划转至特区建工集团名下之日起3年内实施完毕该方案，以解决同业竞争问题。</p> | | | |
| | 特区建工集团 | 关于上市公司独立性承诺 | <p>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。</p> <p>2、保证天健集团资产独立完整。</p> <p>（1）保证天健集团具有独立完整的资产。</p> <p>（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。</p> <p>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</p> | 2020年7月16日 | 长期有效 | 严格履行承诺 |

| | | | | | | |
|---------------|------------|------|--|-------------|------|--------|
| | | | <p>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。</p> | | | |
| 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 | <p>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我公司证券, 不建议他人买卖上市公司证券, 也不泄露我公司未公开信息, 并及时、真实、准确、完整地提供知悉我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。</p> | 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

四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、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、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、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

本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点 | 股权取得成本 | 股权取得比例(%) | 股权取得方式 |
|---------------------------------------|------------|---------------|-----------|--------|
| 深圳市天健第三建设工程有限公司 (原广东省中宏景和建设工程有限公司) | 2020年2月14日 | 662,847.00 | 51.00 | 购买 |
| 深圳苏商建设工程有限公司 | 2020年5月15日 | 28,500,000.00 | 100.00 | 购买 |

本期新增5家法人子公司，具体如下：

| 公司名称 | 股权取得方式 | 股权取得时点 | 出资额 | 出资比例 |
|----------------------|--------|------------|----------------|------|
| 深圳市前海天健房地产开发有限 公司 | 设立 | 2020-1-3 | 100,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天睿实业发展有限公司 | 设立 | 2019-12-26 | 10,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天灏实业发展有限公司 | 设立 | 2020-1-19 | 10,000,000.00 | 100% |
| 天健置业（苏州吴江）有限公司 | 设立 | 2019-12-19 | 50,000,000.00 | 100% |
| 天健地产（苏州吴江）有限公司 | 设立 | 2020-7-15 | 50,000,000.00 | 100% |

本期注销1家法人子公司：深圳市艺景达园林绿化有限公司。

九、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 | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬（万元） | 110 |
| 境内会计师事务所审计服务的连续年限 | 3 |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名 | 李联、夏姗姗 |
| 境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限 | 3 |

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

聘任天健会计师事务所为公司2020年度公司内控审计机构，聘期为一年，2020年度内控审计报酬为人民币30万元/年。

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

十五、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

公司于2020年4月10日召开的第八届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于实施骨干员工长效激励约束方案的议案》，董事会同意《骨干员工长效激励约束方案》，该方案经2020年5月13日召开的2019年度股东大会批准。根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》及深圳证券交易所《上市公司信息披露指引第4号——员工持股计划》的相关要求，公司披露了公司骨干员工长效激励约束方案的实施进展情况。2020年9月1日-9月2日，骨干员工长效激励约束方案以二级市场买入的方式完成股票的购买。

内容详见公司分别于2020年4月14日、5月14日、6月13日、7月13日、8月13日、9月2日在《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的公告。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、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

公司报告期不存在托管情况。

(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“第四节经营情况讨论与分析”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

(1) 担保情况

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 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 商品房承购人 | 2020年04月14日 | 1,360,000 | 2020年12月31日 | 524,556.6 | 连带责任保证 | 自按揭合同生效之日起至办妥抵押登记手续 | 否 | 否 |
| 报告期内审批的对外担保额度合计（A1） | | | 1,360,000 | 报告期内对外担保实际发生额合计（A2） | | | | 186,763 |
| 报告期末已审批的对外担保额度合计（A3） | | | 1,360,000 | 报告期末实际对外担保余额合计（A4） | | | | 524,556.6 |

| 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 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 深圳市市政工程总公司 | 2020年04月14日 | 100,000 | 2020年06月22日 | 70,000 | 连带责任保证 | 2020.6.22至2021.6.21 | 否 | 是 |
| 深圳市市政工程总公司 | 2020年04月14日 | 101,500 | - | 101,500 | 连带责任保证 | 保函注销之日止 | 否 | 是 |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计（B1） | | | 200,000 | 报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2） | | | | 70,000 |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3） | | | 200,000 | 报告期末对子公司实际担保余额合计（B4） | | | | 171,500 |
| 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 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 南宁市天健城房地产开发有 限公司 | 2020年04月14日 | 100,000 | 2019年11月20日 | 64,895 | 连带责任保证 | 截止至2022.9.3 | 否 | 是 |
| 广州黄埔天健房地产开发有 限公司 | 2020年04月14日 | 70,000 | 2020年08月19日 | 6,800 | 连带责任保证 | 截止至2023.8.18 | 否 | 是 |
| 深圳市前海天健房地产开发有 限公司 | 2020年04月14日 | 65,000 | 2020年11月17日 | 18,000 | 连带责任保证 | 截止至2021.11.15 | 否 | 是 |
| 南宁市天健行房地产开发有 限公司 | 2020年04月14日 | 85,000 | 2018年12月20日 | 31,127.6 | 连带责任保证 | 截止至2021.11.29 | 否 | 是 |
| 广州增城天健房地产开发有 限公司 | 2020年04月14日 | 50,000 | 2019年10月11日 | 30,000 | 连带责任保证 | 截止至2022.9.6 | 否 | 是 |
| 天健置业（苏州）有限公司 | 2020年04月14日 | 50,000 | 2019年06月26日 | 36,480 | 连带责任保证 | 截止至2024.6.24 | 否 | 是 |
| 南通天健水环境建设发展有 限公司 | 2020年04月14日 | 97,000 | 2019年09月19日 | 27,000 | 连带责任保证 | 截止至2037.3.3 | 否 | 是 |
| 惠州市宝山房地产投资开发有 限公司 | 2020年04月14日 | 40,000 | 2019年10月14日 | 38,000 | 连带责任保证 | 截止至2022.10.14 | 否 | 是 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------------------|--------|--------------|---|------------|
| 东莞市天极房地产开发有限公司 | 2020年04月14日 | 50,000 | 2020年07月29日 | 20,000 | 连带责任保证 | 截止至2023.7.23 | 否 | 是 |
| 深圳市天健第三建设工程有限公司 | 2020年04月14日 | 5,700 | - | 5,348.92 | 连带责任保证 | 保函注销之日止 | 否 | 是 |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1) | | 2,050,000 | | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2) | | | | 151,173.52 |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3) | | 2,050,000 | | 报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4) | | | | 277,651.52 |
| 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) | | 3,610,000 | | 报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2) | | | | 407,936.52 |
| 报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3) | | 3,610,000 | | 报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4) | | | | 973,708.12 |
| 实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例 | | | | | | | | 88.87% |
| 其中: | | | | | | | | |
| 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) | | | | | | | | 422,151.52 |
| 担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F) | | | | | | | | 421,843.67 |
| 上述三项担保金额合计 (D+E+F) | | | | | | | | 422,151.52 |

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(2) 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。

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

报告期内委托理财概况

单位：万元

| 具体类型 | 委托理财的资金来源 | 委托理财发生额 | 未到期余额 | 逾期未收回的金额 |
|--------|-----------|---------|--------|----------|
| 银行理财产品 | 募集资金 | 115,000 | 0 | 0 |
| 银行理财产品 | 自有资金 | 116,000 | 15,000 | 0 |

| | | | |
|----|---------|--------|---|
| 合计 | 231,000 | 15,000 | 0 |
|----|---------|--------|---|

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、日常经营重大合同

适用 不适用

单位：万元

| 合同订立公司 方名称 | 合同订立对方 名称 | 合同标的 | 合同总金额 | 合同履行的进 度 | 本期及累计确 认的销售收入 金额 | 应收账款回款 情况 |
|---------------|--------------------------|---|------------|-------------|--|--------------|
| 深圳市市政工程总公司 | 深圳市龙岗区 水务工程建设 管理中心 | 2019 年龙岗区 深圳河流域消 除黑臭及河流 水质保障工程 | 306,041.48 | 58.56% | 本期确认收入： 72,115.84；累计 确认收入金额： 173,506.11 | 正常回款 |

重大合同进展与合同约定出现重大差异且影响合同金额 30%以上

适用 不适用

5、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。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

深圳证券交易所于2020年6月21日颁布了《深圳证券交易所上市公司业务办理指南第2号——定期报告披露相关事宜》。公司按照《主板上市公司规范运作指引》等相关规定，编制了《2020年度企业社会责任报告》。报告内容详见公司于2021年4月13日在巨潮资讯网披露的公告。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神以及习近平总书记关于扶贫工作的重要论述，认真落实中央、省、市及深圳市国资委有关脱贫攻坚的决策部署，对口帮扶河源市龙川县四都镇新龙村（下称“河源新龙村”）开展脱贫攻坚工作。2016年5月以来，天健集团把脱贫攻坚作为一项重大政治任务，切实加强领导，合理制定精准扶贫计划，精心选派驻村扶贫工作人员，着力解决贫困户“两不愁三保障”问题，补齐村基础设施短板，强化建立产业发展长效机制等措施，助力河源新龙村打赢脱贫攻坚战。

(2) 年度精准扶贫概要

2020年是脱贫攻坚收官之年，驻村工作队认真落实公司各项部署，发展壮大扶贫产业，提升产业带贫益贫能力，以山茶油种植加工、清水养鱼、走地鸡养殖为产业，发展村级油茶林9,000余亩、清水养鱼面积20余亩；巩固“八有”成效，完成村党群服务中心项目建设，对22户贫困户进行门坪硬化、入户道路硬化及周边环境的改造提升，61户贫困户222人人均分红达1,400元。

2020年新龙村集体收入79.8万元，较2015年增长了38.9倍；贫困户中有劳动能力者人均可支配收入达20,989元，高出脱贫标准2倍以上。在省、市、县组织的扶贫成效考核中，新龙村贫困户61户222人，达到“八有”脱贫标准，新龙村退出贫困村。

(3) 精准扶贫成效

| 指标 | 计量单位 | 数量/开展情况 |
|---------------------|------|-----------|
| 一、总体情况 | —— | —— |
| 其中： 1.资金 | 万元 | 111 |
| 2.物资折款 | 万元 | 0 |
| 3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数 | 人 | 222 |
| 二、分项投入 | —— | —— |
| 1.产业发展脱贫 | —— | —— |
| 其中： 1.1 产业发展脱贫项目类型 | —— | 农林产业扶贫;其他 |
| 1.2 产业发展脱贫项目个数 | 个 | 3 |
| 1.3 产业发展脱贫项目投入金额 | 万元 | 24.23 |
| 1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数 | 人 | 222 |
| 2.转移就业脱贫 | —— | —— |
| 其中： 2.1 职业技能培训投入金额 | 万元 | 2 |
| 2.2 职业技能培训人数 | 人次 | 11 |
| 2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数 | 人 | 8 |
| 3.易地搬迁脱贫 | —— | —— |
| 其中： 3.1 帮助搬迁户就业人数 | 人 | 0 |

| | | |
|------------------------|-----|------|
| 4.教育扶贫 | --- | --- |
| 其中： 4.1 资助贫困学生投入金额 | 万元 | 2.2 |
| 4.2 资助贫困学生人数 | 人 | 44 |
| 4.3 改善贫困地区教育资源投入金额 | 万元 | 0 |
| 5.健康扶贫 | --- | --- |
| 其中： 5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额 | 万元 | 0 |
| 6.生态保护扶贫 | --- | --- |
| 其中： 6.1 项目类型 | --- | 其他 |
| 6.2 投入金额 | 万元 | 6.72 |
| 7.兜底保障 | --- | --- |
| 其中： 7.1 “三留守”人员投入金额 | 万元 | 0 |
| 7.2 帮助“三留守”人员数 | 人 | 0 |
| 7.3 贫困残疾人投入金额 | 万元 | 0 |
| 7.4 帮助贫困残疾人数 | 人 | 0 |
| 8.社会扶贫 | --- | --- |
| 其中： 8.1 东西部扶贫协作投入金额 | 万元 | 0 |
| 8.2 定点扶贫工作投入金额 | 万元 | 0 |
| 8.3 扶贫公益基金投入金额 | 万元 | 0 |
| 9.其他项目 | --- | --- |
| 其中： 9.1.项目个数 | 个 | 0 |
| 9.2.投入金额 | 万元 | 0 |
| 9.3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数 | 人 | 0 |
| 三、所获奖项（内容、级别） | --- | --- |

（4）后续精准扶贫计划

2021年，公司按要求，继续巩固脱贫成效，做好脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接工作。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

否

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、关于公司控股股东深圳市国资委国有股权无偿划转给特区建工集团的事项

2019年10月26日，公司接到公司控股股东深圳市国资委的通知，其正在筹划组建市属国有全资的建设控股集团，拟将其持有的公司438,637,781股全部股份（占公司总股本的23.47%）无偿划转至建设控股集团。

2019年12月25日，特区建工集团完成了工商注册登记工作。

2020年6月18日，深圳市国资委与特区建工集团签署《关于深圳市天健（集团）股份有限公司之国有产权无偿划转协议》，深圳市国资委将其所持有的天健集团438,637,781股股份全部无偿划转至特区建工集团。

2020年7月17日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，确认本次国有股权无偿划转的438,637,781股股份（占公司总股本的23.47%）过户登记手续已办理完成，过户日期为2020年7月16日，股份性质为无限售流通股。股权划转后，特区建工集团持有天健集团23.47%的股份，为天健集团第一大股东。详见公司于2019年10月26日、2019年11月4日、2020年6月19日、2020年7月18日披露的公告。

2、关于中标宝安区新安街道宝城43区碧海花园棚户区改造项目实施主体的事项

2020年6月16日，公司收到深圳市宝安区住房和建设局签发的《深圳市宝安区住房和建设局关于确认宝安区新安街道宝城43区碧海花园棚户区改造项目实施主体的通知》，确认公司为深圳市宝安区新安街道43区碧海花园棚户区改造项目实施主体，负责开展该项目的谈判、签约、补偿、搬迁、建设等各项工作。详见公司于2020年6月13日及6月18日披露的公告。该项目于2020年10月28日正式启动签约仪式，截至目前，累计完成签约491套，占比99.8%。

3、关于使用节余募集资金永久补充流动资金的事项

2021年1月12日，公司第八届董事会第五十次会议及第八届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用节余资金永久补充流动资金的议案》。按照相关法律、法规及规范性文件规定，结合公司实际情况，拟将募集资金投资项目结项后的节余募集资金264,574,044.90元用于永久补充流动资金，该事项已提交2021年第一次临时股东大会审议。详见公司于2021年1月13日披露的公告。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、关于全资子公司收购深圳苏商建设工程有限公司100%股权的事项

2020年5月11日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于子公司收购深圳苏商建设工程有限公司100%股权的议案》，董事会同意公司全资子公司天健坪山公司以人民币2,850万元收购江苏苏商建设集团有限公司持有的苏商建设100%股权。通过收购将进一步夯实公司城市建设板块基础，增加建筑资质储备，增强经营风险防控力。详见公司于2020年5月12日披露的公告。

2、关于子公司竞得土地使用权的事项

2020年6月29日，公司全资子公司天健地产集团控股子公司天健置业（苏州吴江）有限公司在苏州市吴江区国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币125,469.4338万元的成交价格公开竞得苏州市吴江区WJ-J-2020-017号地块的国有土地使用权。详见公司于2020年6月30日披露的公告。

3、关于天健天骄项目进展情况

天健天骄项目于2016年10月动工，是深圳市福田区景田片区首个城市更新项目，被列为深圳市重大项目。天健天骄南苑于2019年8月开盘预售，12月26日完成竣工验收备案。天健天骄北庐于2020年11月24日，开盘预售，于2020年12月31日完成竣工验收备案。截至目前，北庐均已结构封顶，正进行交付前的相关准备工作。

4、关于全资子公司参与竞拍深圳前海T204-0142土地使用权及后续土地开发的事项

2020年7月15日，公司第八届董事会第四十一次会议通过了《关于子公司参与竞拍深圳前海T204-0142土地使用权及后续土地开发的议案》，董事会同意公司全资子公司天健地产集团以人民币389,000万元的成

交价格，参与竞拍位于深圳市前海自贸区桂湾片区三开发单元04街坊T204-0142地块的国有土地使用权，并办理竞拍、购买过程中的相关手续及后续项目开发事宜。竞得该地块国有土地使用权是公司持续深耕粤港澳大湾区的重要战略举措，为公司发展提供优质资源保障。项目符合公司战略发展方向，将提升天健集团品牌的市场影响力。详见公司于2020年7月15日披露的公告（公告编号：2020-60）。

5、关于调整全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的事项

2020年7月15日，公司第八届董事会第四十一次会议审议通过了《关于调整全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司事项的议案》，董事会同意公司全资子公司天健地产集团调整其与壹创国际签署的《股份合作协议》，与严定刚、前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）、前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）签署的《<股份合作协议>补充协议》；以人民币2,357.1025万元的价格购买壹创国际定向增发的727.5475万股股份；签署《股份合作协议》和《<股份合作协议>补充协议》。上述事项经2020年8月1日召开的2020年第一次临时股东大会批准。

2020年11月2日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《股份登记确认书》，确认公司认购的壹创国际定向增发股份登记手续已办理完成，股份数量为7,275,475股，登记日为2020年10月30日，可转让日为2020年11月2日，股份性质为无限售流通股。

本次投资将完善公司产业链，提升公司服务城市开发、城市建设的能力。详见公司于2020年7月15日、8月1日及11月4日披露的公告（公告编号：2020-59、2020-64、2020-85）。

6、重要事项公告索引

报告期内，公司在《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网上披露的重要事项如下：

| 公告编号 | 披露/召开日期 | 重要事项概述 |
|--------|------------|--|
| 2020-1 | 2020年1月10日 | 《2019年度业绩预告》 |
| 2020-2 | 2020年1月20日 | 《2019年第四季度建筑业经营情况简报》 |
| 2020-3 | 2020年3月6日 | 《关于持股5%以上股东名称变更的公告》 |
| 2020-4 | 2020年3月14日 | 《关于第八届董事会第三十一次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于使用募集资金购买银行结构性存款的议案》 |
| 2020-5 | | 《第八届监事会第十二次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于使用募集资金购买银行结构性存款的议案》 |
| 2020-6 | | 《关于使用募集资金购买银行结构性存款的公告》 《独立董事关于第八届董事会第三十一次会议相关事项的独立意见》 《国泰君安证券股份有限公司关于公司使用募集资金购买银行结构性存款的核查意见》 |
| 2020-7 | 2020年4月8日 | 《关于公司高级管理人员辞职的公告》 《独立董事关于公司总裁辞职的独立意见》 |
| | 2020年4月10日 | 《2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）发行公告》 《2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书》 《2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》 《2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）信用评级报告》 《2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）更名公告》 |
| | 2020年4月13日 | 《关于延长公司2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）簿记建档时间的公告》 《关于延长公司2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）簿记建档时间的公告》 《2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）票面利率公告》 |
| 2020-8 | 2020年4月14日 | 《第八届董事会第三十二次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于2019年度公司总裁工作报告的议案》 2.《关于2019年度公司财务决算的议案》 |

| | |
|---------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> 3. 《关于2019年度公司董事会工作报告的议案》 4. 《关于2019年度企业社会责任报告的议案》 5. 《关于2019年度公司利润分配的预案》 6. 《关于2019年公司年度报告及其摘要的议案》 7. 《审计委员会关于对公司2019年度财务会计报告表决的议案》 8. 《审计委员会关于审计机构从事公司2019年度财务审计及内控审计工作的议案》 9. 《关于2019年度公司内部控制自我评价报告的议案》 10. 《关于2019年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 11. 《关于2020年度公司财务预算报告的议案》 12. 《关于2020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议案》 13. 《关于续聘2020年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》 14. 《关于发行超短期融资券的议案》 15. 《关于公司发行中期票据的议案》 16. 《关于实施骨干员工长效激励约束方案的议案》 17. 《关于公司<未来三年（2020年—2022年）股东回报规划>的议案》 18. 《关于修改<公司章程>的议案》 19. 《关于修改<公司股东大会议事规则>的议案》 20. 《关于修改<公司董事会会议事规则>的议案》 |
| 2020-9 | <p>《第八届监事会第十三次会议决议公告》，审议如下议案</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 《关于2019年度公司财务决算的议案》 2. 《关于2019年度公司利润分配的预案》 3. 《关于2019年公司年度报告及其摘要的议案》 4. 《关于2019年度公司内部控制自我评价报告的议案》 5. 《关于2019年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 6. 《关于2019年度公司监事会工作报告的议案》 7. 《关于修订〈公司章程〉的议案》 8. 《关于实施骨干员工长效激励约束方案的议案》 |
| 2020-10 | 《2019年年度报告摘要》 |
| 2020-11 | 《2019年年度报告》 |
| 2020-12 | 《关于2020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》 |
| 2020-13 | 《关于续聘2020年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的公告》 |
| 2020-14 | 《关于公司发行超短期融资券的公告》 |
| 2020-15 | 《关于公司发行中期票据的公告》 |
| 2020-16 | 《2019年企业社会责任报告》 |
| 2020-17 | 《2019年度内部控制自我评价报告》 |
| 2020-18 | 《2019年度独立董事履行职责情况的报告》 |
| 2020-19 | 《董事会关于2019年度募集资金存放与使用情况的专项报告》 |
| 2020-20 | 《2020年度公司财务预算报告》 |
| 2020-21 | 《骨干员工长效激励约束方案》 |
| 2020-22 | 《未来三年（2020年—2022年）股东回报规划》 |
| 2020-23 | 《<公司章程>修订对照表》 |
| 2020-24 | 《<股东大会议事规则>修订对照表》 |
| 2020-25 | 《<董事会议事规则>修订对照表》 |
| 2020-26 | 《公司章程（2020年4月）》 |

| | | |
|---------|------------|--|
| 2020-27 | | 《股东大会议事规则（2020年4月）》 |
| 2020-28 | | 《董事会议事规则（2020年4月）》 |
| 2020-29 | | 《2019年度投资者保护工作情况的报告》 |
| 2020-30 | | 《内部控制规范化建设2019年度总结及2020年度工作计划》 |
| 2020-31 | | 《监事会工作公告》 |
| 2020-32 | | 《关于2019年度公司利润分配预案的公告》 |
| 2020-33 | | 《2020年第一季度业绩预告》 |
| 2020-34 | | 《第八届董事会第三十三次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于聘任何云武先生为公司总裁的议案》 2. 《关于聘任袁立群先生为公司副总裁的议案》 3. 《关于选举何云武先生为公司非独立董事候选人的议案》 4. 《关于调整深圳壹创国际设计股份有限公司收购事项的议案》 |
| 2020-35 | | 《关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的进展公告》 《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明》 《国泰君安证券股份有限公司关于公司2019年度募集资金存放与使用情况的专项核查意见》 《2019年企业社会责任报告》 《独立董事对公司第八届董事会第三十三次会议相关事项的独立意见》 《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》 《广东深天成律师事务所关于公司骨干员工长效激励约束方案的法律意见书》 《2019年年度审计报告》 《独立董事关于第八届董事会第三十二次会议相关事项的独立意见》 《内部控制审计报告》 |
| | 2020年4月16日 | 《2020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》 |
| | 2020年4月20日 | 《2020年面向合格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》 |
| 2020-36 | 2020年4月21日 | 《第八届董事会第三十四次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于召开公司2019年度股东大会的议案》 |
| 2020-37 | | 《关于召开2019年度股东大会的通知》 |
| | 2020年4月22日 | 《第八届董事会第三十五次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于经营班子2019年度经营目标责任书完成情况的议案》 |
| 2020-38 | | 《第八届董事会第三十六次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于公司2020年第一季度报告全文及其正文的议案》 2. 《关于执行新收入准则变更会计政策的议案》 《独立董事关于第八届董事会第三十六次会议相关事项的独立意见》 |
| 2020-39 | 2020年4月28日 | 《第八届监事会第十四次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于公司 2020年第一季度报告全文及其正文的议案》 2. 《关于执行新收入准则变更会计政策的议案》 |
| 2020-40 | | 《2020年第一季度报告正文》 |
| 2020-41 | | 《2020年第一季度报告全文》 |
| 2020-42 | | 《关于会计政策变更的公告》 |
| 2020-43 | | 《第八届董事会第三十七次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于聘任刘丽梅女士为公司董事会秘书的议案》 《独立董事关于第八届董事会第三十七次会议相关事项的独立意见》 |
| 2020-44 | 2020年4月30日 | 《2020年第一季度建筑业经营情况简报》 |

| | | |
|---------|------------|---|
| 2020-45 | | 《第八届董事会第三十八次会议决议公告》，审议如下议案 |
| 2020-46 | 2020年5月12日 | 1. 《关于子公司收购深圳苏商建设工程有限公司100%股权的议案》 《关于子公司收购深圳苏商建设工程有限公司100%股权的公告》 《深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》 《深圳市天健坪山建设工程有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳苏商建设工程有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明》 《深圳苏商建设工程有限公司清产核资专项审计报告》 《独立董事关于第八届董事会第三十八次会议相关事项的独立意见》 |
| 2020-47 | 2020年5月14日 | 《2019年度股东大会决议公告》，审议如下议案 1. 《关于2019年度公司董事会工作报告的议案》 2. 《关于2019年度公司监事会工作报告的议案》 3. 《关于2019年度公司财务决算的议案》 4. 《关于2019年度公司利润分配的预案》 5. 《关于2019年公司年度报告及其摘要的议案》 6. 《关于2020年度公司财务预算报告的议案》 7. 《关于2020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议案》 8. 《关于续聘2020年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》 9. 《关于公司发行超短期融资券的议案》 10. 《关于公司发行中期票据的议案》 11. 《关于实施骨干员工长效激励约束方案的议案》 12. 《关于<公司未来三年（2020年—2022年）股东回报规划>的议案》 13. 《关于修改<公司章程>的议案》 14. 《关于修改<公司股东大会议事规则>的议案》 15. 《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》 16. 《关于修改<公司监事会议事规则>的议案》 《2019年度股东大会法律意见书》 |
| 2020-48 | 2020年5月22日 | 《2019年度股权分派实施公告》 |
| | 2020年5月28日 | 《第八届董事会第三十九次会议决议》，通报如下事项 1. 《关于中交天健项目全面后评价报告》 2. 《关于天健公馆项目全面后评价报告》 3. 《关于市综交院混改项目全面后评价报告》 4. 《关于天健浦荟大楼项目简化后评价报告》 5. 《关于天健西班牙小镇项目简化后评价报告》 6. 《关于天健创智中心项目简化后评价报告》 7. 《关于天健集团后评价年度工作报告》 |
| | 2020年6月11日 | 《2018年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（品种一）2020年跟踪信用评级报告》 《2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）2020年跟踪信用评级报告》 |
| 2020-49 | 2020年6月13日 | 《关于项目预中标的提示性公告》 |
| 2020-50 | | 《关于公司骨干员工长期激励约束方案的进展公告》 |
| 2020-51 | 2020年6月15日 | 《关于监事辞职的公告》 |
| 2020-52 | 2020年6月18日 | 《关于项目中标的公告》 |

| | | |
|---------|------------|--|
| 2020-53 | | 《第八届董事会第四十次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于调整公司董事会战略与预算委员会及审计委员会成员的议案》 |
| 2020-54 | 2020年6月19日 | 《深圳市特区建工集团有限公司与深圳市资本运营集团有限公司一致行动人关系之专项核查意见》 《关于公司控股股东国有股权无偿划转的进展公告》 《简式权益变动报告书》 《中信证券股份有限公司关于公司详式权益变动报告书之财务顾问核查意见》 《详式权益变动报告书》 |
| 2020-55 | 2020年6月30日 | 《关于子公司竞得土地使用权事项的公告》 《公司债券2019年定期受托管理事务报告》 |
| | 2020年7月6日 | 《国信证券股份有限公司关于公司债券2020年第一次临时受托管理事务报告》 |
| 2020-56 | 2020年7月9日 | 《2020年半年度业绩预告》 |
| 2020-57 | 2020年7月14日 | 《关于公司骨干员工长效激励约束方案的进展公告》 |
| 2020-58 | 2020年7月15日 | 《深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的深圳壹创国际设计服务有限公司股东全部权益价值资产评估报告》 《深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的深圳壹创国际设计服务有限公司股东全部权益价值资产评估说明》 《深圳市天健地产集团有限公司与深圳壹创国际设计服务有限公司<股份合作交易>和<股份合作协议补充协议>之法律意见书》 《截至2020年3月31日清产核资专项审计报告》 《第八届董事会第四十一次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于调整全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司事项的议案》 2.《关于子公司参与竞拍深圳前海T204-0142土地使用权及后续土地开发的议案》 3.《关于聘任公司证券事务代表的议案》 4.《关于召开公司2020年第一次临时股东大会的议案》 |
| 2020-59 | | 《关于调整全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司事项的公告》 |
| 2020-60 | | 《关于子公司参与竞拍深圳前海T204-0142土地使用权及后续土地开发的公告》 《关于前海T204-0142地块土地使用权竞买的法律意见书》 |
| 2020-61 | | 《关于召开2020年第一次临时股东大会的通知》 |
| 2020-62 | 2020年7月18日 | 《关于公司控股股东国有股权无偿划转完成过户登记的公告》 |
| | 2020年7月23日 | 《第八届董事会第四十二次会议决议》，审议如下议案 1.《关于江建同志试用期满按期转正的议案》 2.《关于单次租赁期限超过6年上报备案的议案》 |
| | 2020年7月24日 | 《国信证券股份有限公司关于公司债券2020年第二次临时受托管理事务报告》 |
| 2020-63 | 2020年7月25日 | 《2020年第二季度建筑业经营情况简报》 |
| 2020-64 | 2020年8月1日 | 《2020年第一次临时股东大会决议公告》，审议如下议案 1.《关于调整全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司事项的议案》 2.《关于子公司参与竞拍深圳前海T204-0142土地使用权及后续土地开发的议案》 《2020年第一次临时股东大会的法律意见书》 |
| 2020-65 | 2020年8月14日 | 《关于公司骨干员工长期激励约束方案的进展公告》 |
| 2020-66 | 2020年8月26日 | 《第八届董事会第四十三次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于2020年公司半年度报告全文及其摘要的议案》 2.《关于2020年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 |

| | | |
|--------------|-------------|--|
| 2020-67 | | 《第八届监事会第十五次会议决议公告》 |
| 2020-68 | | 《2020年半年度报告摘要》 |
| 2020-69 | | 《2020年半年度报告》 |
| 2020-70 | | 《2020年半年度财务报告》 |
| 2020-71 | | 《2020年上半年投资者保护工作情况报告》 |
| | | 《董事会关于2020年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告》 |
| | | 《独立董事关于2020年半年度相关事项的独立意见》 |
| 2020-72 | 2020年9月3日 | 《关于公司骨干员工长效激励约束方案完成股票购买的公告》 |
| | 2020年9月11日 | 《第八届董事会第四十四次会议决议》，审议如下议案 1.《关于单次租赁期限超过6年上报备案的议案》 |
| 2020-73 | 2020年10月14日 | 《2020年前三季度业绩预告》 |
| 2020-74 | 2020年10月16日 | 《关于中期票据获准注册的公告》 |
| 2020-75 | | 《关于超短期融资券获准注册的公告》 |
| 2020-76 | | 《第八届董事会第四十五次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于公司2020年第三季度报告全文及其正文的议案》 2.《关于修改<公司章程>的议案》 3.《关于修改公司<董事会议事规则>的议案》 |
| 2020-77 | 2020年10月30日 | 《2020年第三季度报告正文》 |
| 2020-78 | | 《2020年第三季度报告全文》 |
| 2020-79 | | 《公司章程》修订对照表 |
| 2020-80 | | 《公司章程》（2020年修订） |
| 2020-81 | | 《董事会议事规则》修订对照表 |
| 2020-82 | | 《董事会议事规则》 |
| 2020-83 | 2020年10月31日 | 《2020年第三季度建筑业经营情况简报》 |
| 2020-84 | 2020年10月31日 | 《2020年度第一期超短期融资券发行情况公告》 |
| 2020-85 | 2020年11月4日 | 《关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的进展公告》 |
| 2020-86 | 2020年11月24日 | 《第八届董事会第四十六次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于聘任王超先生为公司财务总监的议案》 2.《关于选举王超先生为公司非独立董事候选人的议案》 《独立董事关于第八届董事会第四十六次会议相关事项的独立意见》 |
| 2020-87 | 2020年12月8日 | 《第八届董事会第四十七次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于聘任陈惠劼先生为公司副总裁的议案》 2.《关于聘任张明哨先生为公司副总裁的议案》 《独立董事关于第八届董事会第四十七次会议相关事项的独立意见》 |
| | 2020年12月11日 | 2018年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（品种一）2020年付息公告 |
| | 2020年12月17日 | 《第八届董事会第四十八次会议决议》，审议如下议案 1.《关于公司内部董事、监事、高级管理人员2018-2019年度长效激励分配方案的议案》 2.《关于公司2020年度经营班子契约化目标责任书的议案》 |
| | 2020年12月31日 | 《第八届董事会第四十九次会议决议》，审议如下议案 1.《关于提高公司治理水平实现高质量发展自查报告的议案》 |
| 期后事项: | | |
| 2021-1 | 2021年1月13日 | 《第八届董事会第五十次会议决议公告》，审议如下议案 |

| | | |
|--|------------|--|
| 2021-2 2021-3 | | <p>1. 《关于公司使用节余募集资金永久补充流动资金的议案》</p> <p>《第八届监事会第十七次会议决议公告》</p> <p>《关于使用节余募集资金永久补充流动资金的公告》</p> <p>《独立董事关于第八届董事会第五十次会议相关事项的独立意见》</p> <p>《国泰君安证券股份有限公司关于深圳市天健（集团）股份有限公司节余募集资金永久补充流动资金的核查意见》</p> |
| 2021-4 | 2021年1月27日 | 《2021年度第一期超短期融资券发行情况公告》 |
| 2021-5 | 2021年1月30日 | 《2020年第四季度建筑业经营情况简报》 |
| 2021-6 2021-7 2021-8 2021-9 2021-10 2021-11 2021-12 2021-13 | 2021年3月24日 | <p>《第八届董事会第五十一次会议决议公告》， 审议如下议案</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 《关于选举宋扬先生为公司非独立董事候选人的议案》 2. 《关于修改<公司章程>的议案》 3. 《关于修改<公司股东大会议事规则>的议案》 4. 《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》 5. 《关于召开公司2021年第一次临时股东大会的议案》 <p>《<公司章程>修订对照表》</p> <p>《《公司章程》（2021年3月修订）》</p> <p>《《董事会议事规则》修订对照表》</p> <p>《公司董事会议事规则（2021年3月修订）》</p> <p>《《股东大会议事规则》修订对照表》</p> <p>《公司股东大会议事规则（2021年3月修订）》</p> <p>《关于召开2021年第一次临时股东大会的通知》</p> <p>《独立董事关于第八届董事会第五十一次会议相关事项的独立意见》</p> |
| 2021-14 2021-15 2021-16 2021-17 2021-18 | 2021年3月27日 | <p>《第八届董事会第五十二次会议决议公告》， 审议如下议案</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 《关于2021年度公司申请注册（备案）永续债产品额度的议案》 <p>《关于2021年度公司申请注册（备案）永续债产品额度的公告》</p> <p>《关于2021年第一次临时股东大会增加临时议案的公告》</p> <p>《关于召开2021年第一次临时股东大会的补充通知》</p> <p>《第八届监事会第十八次会议决议公告》</p> <p>《独立董事关于第八届董事会第五十二次会议相关事项的独立意见》</p> |
| 2021-19 | 2021年3月31日 | 《关于公司高级管理人员辞职的公告》 |
| 2021-20 | 2021年4月8日 | <p>《2021年第一次临时股东大会决议公告》， 审议如下议案</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 《关于修改<公司章程>的议案》 2. 《关于修改<公司股东大会议事规则>的议案》 3. 《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》 4. 《关于使用节余资金永久补充流动资金的议案》 5. 《关于2021年度公司申请注册（备案）永续债产品额度的议案》 6. 《非独立董事选举》 6.01. 《选举宋扬先生为公司第八届董事会非独立董事》 6.02. 《选举王超先生为公司第八届董事会非独立董事》 <p>《天健集团2021年第一次临时股东大会法律意见书》</p> <p>《国信证券股份有限公司关于深圳市天健（集团）股份有限公司公司债券2021年第一次临时受托管理事务报告》</p> |

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 | 129,753 | 0.01% | | | | 128,092 | 128,092 | 257,845 | 0.01% |
| 其他内资持股 | 129,753 | 0.01% | | | | 128,092 | 128,092 | 257,845 | 0.01% |
| 境内自然人持股 | 129,753 | 0.01% | | | | 128,092 | 128,092 | 257,845 | 0.01% |
| 二、无限售条件股份 | 1,868,415,681 | 99.99% | | | | -128,092 | -128,092 | 1,868,287,589 | 99.99% |
| 人民币普通股 | 1,868,415,681 | 99.99% | | | | -128,092 | -128,092 | 1,868,287,589 | 99.99% |
| 三、股份总数 | 1,868,545,434 | 100.00% | | | | 0 | 0 | 1,868,545,434 | 100.00% |

股份变动的原因

适用 不适用

2020年4月10日，公司第八届董事会第三十三次会议审议通过了《关于聘任袁立群先生为公司副总裁的议案》，同意聘任袁立群先生为公司副总裁。截至报告期末，其通过二级市场持有公司股票160,790股，其中120,592股根据相关规定予以锁定。

2020年12月23日，公司总工程师江建先生通过二级市场增持公司股票10,000股，其中7,500股根据相关规定予以锁定。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

| 股东名称 | 期初限售股数 | 本期增加限售股数 | 本期解除限售股数 | 期末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
|------|--------|----------|----------|---------|--|--------------|
| 袁立群 | 0 | 120,592 | 0 | 120,592 | 2020年4月10日，公司董事会聘任袁立群先生为公司副总裁，按照相关规定，其股票120,592股予以锁定。 | 每年转让股份不超过25% |
| 江建 | 11,115 | 7,500 | 0 | 18,615 | 2020年12月23日，公司总工程师江建先生通过二级市场增持公司股票10,000股，按照相关规定，其中7,500股予以锁定。 | 每年转让股份不超过25% |
| 合计 | 11,115 | 128,092 | 0 | 139,207 | -- | -- |

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

| 股票及其衍生证券名称 | 发行日期 | 发行价格（或利率） | 发行数量（万元） | 上市日期 | 获准上市交易数量（万元） |
|---|------------|-----------|----------|------------|--------------|
| 深圳市天健（集团）股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期） | 2020年4月16日 | 4.45% | 70,000 | 2020年4月21日 | 70,000 |

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

经公司2019年度股东大会批准，公司于2020年10月29日发行了6亿元2020年第一期超短融，募集资金6亿元于2020年10月30日划入公司账户，本期超短融期限90天，票面利率2.99%，详见公司于2020年10月31日披露的公告。

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 | 55,695 | 年度报告披露日前上一月末普通股股东总数 | 54,260 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | - | 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 | - | |
|----------------------------------|---------|---------------------|-------------|----------------------|--------------|---------------------------|---------|----|
| 持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况 | | | | | | | | |
| 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 | 股权划转新增 438,637,781 股 | 0 | 438,637,781 | - | - |
| 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 | - | - |
| 深圳市高新投集团有限公司 | 国有法人 | 3.22% | 60,165,290 | 无变化 | 0 | 60,165,290 | - | - |
| 国泰君安证券资管—招商银行—国泰君安君享天健如意集合资产管理计划 | 其他 | 1.51% | 28,200,071 | 减少 36,953,200 股 | 0 | 28,200,071 | - | - |
| 中国证券金融股份有限公司 | 境内非国有法人 | 1.35% | 25,283,531 | 减少 26,958,524 股 | 0 | 25,283,531 | - | - |
| 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 | - | - |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 0.83% | 15,576,070 | 无变化 | 0 | 15,576,070 | - | - |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.80% | 15,012,001 | 减少 4,048,192 股 | 0 | 15,012,001 | - | - |
| 杨龙忠 | 境内自然人 | 0.47% | 8,715,900 | 增加 8,715,900 股 | 0 | 8,715,900 | - | - |
| 交通银行股份有限公司—广发中证基建工程指数型发起 | 其他 | 0.41% | 7,670,550 | 增加 6,269,278 股 | 0 | 7,670,550 | - | - |

| 式证券投资基金 | | | | | | | | |
|--|---|--------|-------------|--|--|--|--|--|
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 公司前 10 名股东中，2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（资本运营集团、天健如意、高新投）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之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 名无限售条件股东持股情况 | | | | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 深圳市高新投集团有限公司 | 60,165,290 | 人民币普通股 | 60,165,290 | | | | | |
| 国泰君安证券资管—招商银行—国泰君安君享天健如意集合资产管理计划 | 28,200,071 | 人民币普通股 | 28,200,071 | | | | | |
| 中国证券金融股份有限公司 | 25,283,531 | 人民币普通股 | 25,283,531 | | | | | |
| 上海闵行联合发展有限公司 | 15,691,337 | 人民币普通股 | 15,691,337 | | | | | |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 15,576,070 | 人民币普通股 | 15,576,070 | | | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 15,012,001 | 人民币普通股 | 15,012,001 | | | | | |
| 杨龙忠 | 8,715,900 | 人民币普通股 | 8,715,900 | | | | | |
| 交通银行股份有限公司—广发中证基建工程指数型发起式证券投资基金 | 7,670,550 | 人民币普通股 | 7,670,550 | | | | | |
| 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 | 公司前 10 名股东中，2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（资本运营集团、天健如意、高新投）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之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（如有）（参见注 4） | 公司前 10 名股东中，杨龙忠所持股份 8,715,900 股为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 |
|---------|-------------|------------------|--------------------|--------------------|
| 深圳市特区建工 | 韩德宏 | 2019 年 12 月 25 日 | 91440300MA5G0XRG33 | 一般经营项目是：市政公用工程、建筑工 |

| | | | | |
|------------------------------|---|--|--|--|
| 集团有限公司 | | | | 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（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 | 无 | | | |

控股股东报告期内变更

适用 不适用

| | |
|----------|---|
| 新控股股东名称 | 深圳市特区建工集团有限公司 |
| 变更日期 | 2020年7月16日 |
| 指定网站查询索引 | http://www.cninfo.com.cn/ |
| 指定网站披露日期 | 2020年7月18日 |

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

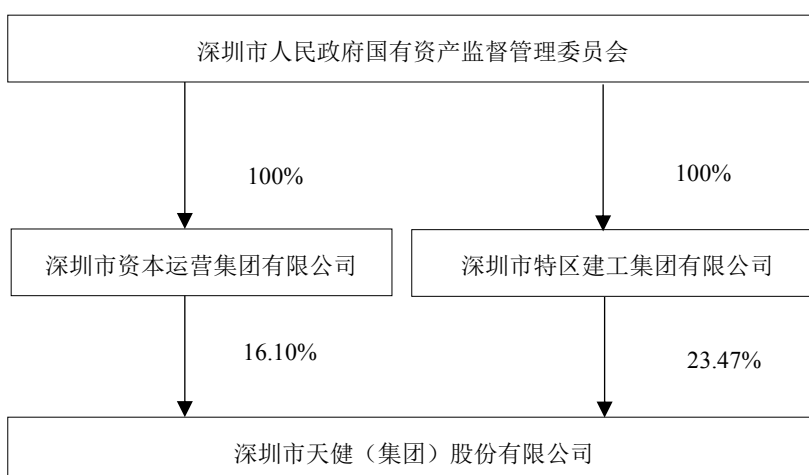
| 实际控制人名称 | 法定代表人/单位负责人 | 成立日期 | 组织机构代码 | 主要经营业务 |
|----------------------------|--|-----------|-----------|--------|
| 深圳市人民政府国有资产监督管理委员会 | 余钢 | 2004年7月1日 | K31728067 | - |
| 实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况 | 持有深圳市振业（集团）股份有限公司（简称“深振业”，代码 000006）21.93%股权持有深圳市燃气集团股份有限公司（简称“深圳燃气”，代码 601139）50.07%股权持有深圳能源集团股份有限公司（简称“深圳能源”，代码 000027）47.82%股权。 | | | |

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、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 6 月 22 日 | 146.2 亿元 | 投资兴办实业；对投资及其相关的资产提供管理。 |

5、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

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

| 姓名 | 职务 | 任职状态 | 性别 | 年龄 | 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) | 本期减持股份数量(股) | 其他增减变动(股) | 期末持股数(股) |
|-----|---------------|------|----|----|-------------|--------|----------|-------------|-------------|-----------|----------|
| 韩德宏 | 董事长、党委书记 | 现任 | 男 | 58 | 2017年11月30日 | - | 156,000 | 0 | 0 | 0 | 156,000 |
| 何云武 | 董事、总裁、党委副书记 | 现任 | 男 | 49 | 2020年5月13日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 林婵波 | 董事、党委副书记、工会主席 | 现任 | 男 | 59 | 2018年8月8日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 潘同文 | 独立董事 | 现任 | 男 | 59 | 2017年11月30日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 郭刚 | 独立董事 | 现任 | 男 | 49 | 2017年11月30日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 徐燕松 | 独立董事 | 现任 | 女 | 55 | 2018年8月8日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 王培先 | 监事会主席、纪委书记 | 现任 | 男 | 49 | 2017年11月30日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 俞浩 | 监事 | 现任 | 女 | 47 | 2017年11月1日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 周志明 | 职工代表监事 | 现任 | 男 | 57 | 2017年11月1日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 龚克 | 职工代表监事 | 现任 | 男 | 58 | 2017年11月30日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 陈强 | 副总裁 | 现任 | 男 | 55 | 2017年3月17日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 陈惠劼 | 副总裁 | 现任 | 男 | 52 | 2020年12月7日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| 姓名 | 职务 | 任职状态 | 性别 | 年龄 | 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) | 本期减持股份数量(股) | 其他增减变动(股) | 期末持股数(股) |
|-----|-------------|------|----|----|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|-----------|----------|
| 袁立群 | 副总裁 | 现任 | 男 | 56 | 2020年4月10日 | - | 0 | 0 | 0 | 160,790 | 160,790 |
| 张明哨 | 副总裁 | 现任 | 男 | 48 | 2020年12月7日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 王超 | 财务总监 | 现任 | 男 | 48 | 2020年11月23日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 江建 | 总工程师 | 现任 | 男 | 51 | 2019年04月22日 | 2021年3月30日 | 14,820 | 10,000 | 0 | 0 | 24,820 |
| 刘丽梅 | 董事会秘书 | 现任 | 女 | 44 | 2020年4月27日 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宋扬 | 董事、总裁、党委副书记 | 离任 | 男 | 52 | 2017年11月30日 | 2020年4月10日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 王芳成 | 监事 | 离任 | 男 | 38 | 2017年11月30日 | 2020年6月15日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 张心亮 | 董事、财务总监 | 离任 | 男 | 50 | 2018年8月8日 | 2020年11月20日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 尹剑辉 | 副总裁 | 离任 | 男 | 52 | 2014年2月14日 | 2020年4月3日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 方东红 | 副总裁 | 离任 | 男 | 53 | 2018年7月20日 | 2020年12月7日 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 170,820 | 10,000 | 0 | 160,790 | 341,610 |

注：1、2021年3月30日，公司董事会收到公司总工程师江建先生提交的辞职报告，江建先生因工作调动原因，不再继续担任公司总工程师及公司其他所有职务。详见公司于2021年3月31日披露的公告。

2、2021年4月8日，公司2021年第一次临时股东大会选举宋扬先生、王超先生为公司第八届董事会非独立董事。详见公司于2021年4月9日披露的公告。

3、2021年4月9日，公司第八届董事会第五十三次会议审议通过了《关于选举宋扬先生为公司董事长的议案》，董事会同意选举宋扬先生为公司董事长，韩德宏先生辞去公司董事长职务，仍担任公司董事。详见公司于2021年4月13日披露的公告。

二、公司董事、监事、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 |
|----|-------|----|----|----|
|----|-------|----|----|----|

| 姓名 | 担任的职务 | 类型 | 日期 | 原因 |
|-----|-------|----|-------------|------------------------------|
| 何云武 | 董事 | 选举 | 2020年5月13日 | 2019年度股东大会选举何云武先生为公司董事 |
| 何云武 | 总裁 | 聘任 | 2020年4月10日 | 第八届董事会第三十三次会议聘任何云武先生为公司总裁 |
| 袁立群 | 副总裁 | 聘任 | 2020年4月10日 | 第八届董事会第三十三次会议聘任袁立群先生为公司副总裁 |
| 刘丽梅 | 董事会秘书 | 聘任 | 2020年4月27日 | 第八届董事会第三十七次会议聘任刘丽梅女士为公司董事会秘书 |
| 王超 | 财务总监 | 聘任 | 2020年11月23日 | 第八届董事会第四十六次会议聘任王超先生为公司财务总监 |
| 陈惠劼 | 副总裁 | 聘任 | 2020年12月7日 | 第八届董事会第四十七次会议聘任陈惠劼先生为公司副总裁 |
| 张明哨 | 副总裁 | 聘任 | 2020年12月7日 | 公司第八届董事会第四十七次会议聘任张明哨先生为公司副总裁 |
| 宋扬 | 董事 | 离任 | 2020年4月10日 | 因工作调动原因不再担任公司董事 |
| 宋扬 | 总裁 | 解聘 | 2020年4月3日 | 因工作调动原因不再担任公司总裁 |
| 王芳成 | 监事 | 离任 | 2020年6月15日 | 因工作调动原因不再担任公司监事 |
| 尹剑辉 | 副总裁 | 解聘 | 2020年4月3日 | 因工作调动原因不再担任公司副总裁 |
| 张心亮 | 董事 | 离任 | 2020年11月20日 | 因工作调动原因不再担任公司董事 |
| 张心亮 | 财务总监 | 解聘 | 2020年11月20日 | 因工作调动原因不再担任公司财务总监 |
| 方东红 | 副总裁 | 解聘 | 2020年12月7日 | 因工作调动原因不再担任公司副总裁 |

三、任职情况

公司现任董事、监事、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

(一) 董事

韩德宏先生 1962年9月生，博士研究生，教授级高级工程师。1990年7月毕业于上海同济大学市政工程专业，获工学博士。1990年7月至1996年6月，任深圳市自来水公司供水管理科工程师、调度室工程师、科技室科研项目负责人、管网管理部副部长；1996年6月至2001年6月，任深圳市自来水集团供水调度中心主任。2001年12月至2012年6月，任深圳市水务（集团）有限公司调度中心主任、总经理助理、总经理、党委副书记、董事；2012年6月至2017年10月，任深圳市水务（集团）有限公司董事长、党委书记；2019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。2017年10月至今，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，高级工程师。1993年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，2020年毕业于云南财经大学、英国格林尼治大学房地产专业。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。

林婵波先生 1961年12月生，理学学士学位，高级政工师、人力资源师。1982年毕业于华南师范学院数学系，获理学学士学位。历任广东博罗师范学校教师，深圳市滨河中学教师，深圳市行知职业学校教师，深圳团市委市属企业工委科员、副主任科员，中共深圳市委市属企业工委组织部副主任科员、主任科员，深圳市投资管理公司人事部业务经理、人事部部长助理、党群工作部副部长、组织人事部高级业务经理、组织人事部副部长，深圳经济特区发展（集团）公司纪委书记，深圳市特发集团有限公司职工董事、党委副书记、纪委书记、工会主席，2017年7月至2018年7月，任深圳市特发集团有限公司董事、党委副书记、工会主席，2019年12月起，任深圳市特区建工集团有限公司董事、党委副书记。2018年7月起，任本公司董事、党委副书记、工会主席。

独立董事

潘同文先生 1961年8月生，毕业于中南财经大学会计学专业，硕士研究生，注册会计师，证券期货注册会计师。历任中国经济开发信托投资公司深圳证券营业部业务总监、副总经理，深圳高威联合会计师事务所所长、首席合伙人，广东亿安科技股份有限公司董事、总经理，深圳国发投资管理有限公司执行董事、副总经理，财政部中国独立审计准则组专家，深圳注册会计师协会专业技术委员会委员，深圳市注册税务师协会理事。现任深圳市赋迪税务师事务所有限公司总经理，兼任石化机械（000852）和亚钾国际（000893）独立董事。2012年12月起，任本公司第七届、第八届董事会独立董事。

郭刚先生 1971年11月生，毕业于南京大学物理学专业、美国亚利桑那州立大学MBA。历任上海攀成德企业管理顾问有限公司总经理、新华信管理咨询公司副总经理、博世西门子公司产品经理、阿特拉斯科普柯工程机械公司市场经理。现任科思顿企业管理咨询（上海）有限公司董事长，兼任中国勘察设计协会建筑分会、市政协、中国公路勘察设计协会、中国水利水电勘测设计协会等特邀专家，中国勘察设计协会体制改革和经营创新委员会副主任委员等。2012年12月起，任本公司第七届、第八届董事会独立董事。

徐燕松女士 1965年生，法学硕士学位，1987年苏州大学法学院，法学学士；1989年西南政法大学研究生院，法学硕士。现任北京德恒（深圳）律师事务所，合伙人/律师，深圳市人大常委会常务委员法律助理，深圳市罗湖区政协委员，前海法院一带一路国际商事调解中心调解员，深圳市银行业消费者权益保护促进会第一届理事会理事（曾），深圳市罗湖区医院集团监事，深圳市专家委员会委员，深圳市建筑工业化（建筑产业化）专家委员会专家。现任农行深圳分行、北京银行深圳分行、民生银行、长城资产、央企中核集团、深投控（曾）、深物业集团、深圳湾科技、前海投控、深圳建科院等单位法律顾问。2018年8月起，任本公司第八届董事会独立董事。

（二）监事

1、股东代表监事

王培先先生 1971年8月生，山东滕州人，复旦大学经济学博士，1995年7月毕业于西安交通大学物理学本科，1995年8月至1996年12月任青岛海信电器公司技术员，1997年9月至2003年7月就读复旦大学获经济学硕士、博士（全日制），2003年7月至2010年9月历任深圳市政府办公厅财金处主任科员、副处长，2010年10月至2015年5月历任深圳市国资委综合规划处副处长、处长，2015年5月至2017年11月，任深圳机场集团有限公司监事会主席，2019年12月起，任深圳市特区建工集团有限公司监事会主席、纪委书记。2017年10月起，任本公司监事会主席、纪委书记。

俞浩女士 1973年出生，会计学硕士，中国注册会计师、特许公认会计师公会资深会员（FCCA），是该国际会计组织全球理事会理事。曾任德勤国际会计公司审计部审计经理，IBM技术产品有限公司运作控制部经理，湖北天华股份有限公司董事、总会计师，迪高乐实业（深圳）有限公司财务总监，深圳市民润农产品连锁配送商业有限公司首席财务官，深圳市农产品股份有限公司财务中心总经理兼深圳市农产品小额贷款有限公司董事长，深圳能源（000027）第七届董事会董事、财务总监，现任深圳市创新投资集团有限公司董事、财务总监。2017年11月起，任本公司第八届监事会监事。

2、职工代表监事

周志明先生 1963年2月生，研究生学历，高级政工师。1983年6月参加工作，历任湖北省红安县报社记者、编辑，湖北省黄石市铁山区政府办公室副主任，湖北省黄石市人民政府研究室副科长、科长。1997年4月至今，历任本公司党委办公室宣传干事、秘书、党群工作部副主任、党群工作部主任、党政办公室主任、党委委员等职。2018年4月起，任本公司党委办公室主任、工会副主席。2011年1月起，兼任本公司第六届、第七届、第八届监事会职工代表监事。

龚克先生 1962年10月生，研究生学历，高级经济师、审计师、统计师、一级注册建造师。1983年参加工作，历任深圳市长城地产集团资产管理部副部长、部长、审计监察部部长、企业发展部经理，深圳市长城置业有限公司总经理，深圳市长城投资控股公司资产管理部总经理、董事会办公室副主任、风险控制部总经理。2014年至今，任本公司风控与审计部总经理。2017年11月起，兼任本公司第八届监事会职工代表监事。

（三）高级管理人员

何云武先生（公司总裁，见“董事简历”）

王超先生 1972年11月生，经济学学士，高级会计师。1995年毕业于中南财经大学审计专业，获经济学学士学位。历任深圳市力城会计师事务所审计助理；深圳市宝恒（集团）股份有限公司财务主管等；中粮地产（集团）股份有限公司审计部主管；深圳市投资控股有限公司审计部（监事会办公室）主管、建设项目管理中心综合组经理、审计与风险管理部（监事会办公室）副部长；深圳人才安居集团有限公司财务部负责人；深圳市人才安居集团有限公司财务部部长。2020年11月起，任本公司财务总监。

陈强先生 1965年1月生，硕士研究生，高级工程师、注册造价师。1987年毕业于长沙交通学院土木工程系，获工学学士学位；2005年7月通过在职教育毕业于湖南大学土木工程学院，获土木工程硕士学位。1987年7月到深圳市公路局系统工作，先后担任工程总队桥梁队队长、坪西公路有限公司办公室主任、深圳市公路勘察设计院院长、深圳市泰新利物业管理有限公司总经理、坪西公路有限公司副总经理（正职待遇）、深圳市粤通建设工程有限公司执行董事、总经理、党委书记、董事长等职。2017年3月起，任本公司副总裁。

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。

袁立群先生 1964年10月生，工学学士，高级工程师职称。1984年9月至1989年7月，在同济大学环境工程专业学习，获工学学士学位。历任合肥市环境保护局环境工程设计研究室职员、助理工程师，深圳市天健（集团）股份有限公司项目经理，深圳市天健集团投资公司副总工，深圳市水务投资有限公司项目管理部总经理，池州市供排水有限责任公司董事长，深圳市水务（集团）有限公司福田污水处理厂筹建办主任，深圳市深水光明水环境有限公司董事长、总经理，深圳市市政工程总公司党总支书记、董事长、党委书记等职务。2020年4月起，任本公司副总裁。

张明哨先生 1972年12月生，硕士研究生。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。

江建先生 1969年10月生，博士研究生学历，高级工程师、一级注册结构工程师、注册土木（岩土）工程师、一级注册建造师。1990年毕业于中国人民解放军国防科学技术大学飞行器结构强度专业，获工学学士学位；1993—1999年就读于湖南大学土木工程学院，获结构工程专业博士学位。1999年7月加入本公司，历任天健科研所工程师，长沙市天健房地产开发有限公司总工程师，深圳市天健房地产开发实业有限公司规划设计中心主任，深圳市政工程总公司技术中心主任，技术管理部总经理，副总工程师。2019年6月至今，担任本公司总工程师。

刘丽梅女士 1976年6月生，研究生学历，高级经济师。1998年至2012年，任深圳市长城投资控股股份有限公司财务部会计、高级税务经理。2012年加入本公司，历任本公司财务部副主任税务管理师、副总监，投资管理部副总监、总经理，投资发展部总经理。2018年9月至今，任本公司董事会办公室（战略管理部）主任。2020年4月起，任本公司董事会秘书。

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 |
|--------|--------------|------------|-------------|--------|---------------|
| 韩德宏 | 特区建工集团股份有限公司 | 董事长 | 2019年12月25日 | - | 是 |
| 林婵波 | 特区建工集团股份有限公司 | 董事 | 2019年12月25日 | - | 是 |
| 王培先 | 特区建工集团股份有限公司 | 监事会主席 | 2019年12月25日 | - | 否 |

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 |
|--------|-------------------|-------------|------------|------------|---------------|
| 俞浩 | 深圳市创新投资集团有限公司 | 董事 财务总监 | 2020年5月28日 | - | 是 |
| 潘同文 | 亚钾国际投资（广州）股份有限公司 | 独立董事 | 2020年1月10日 | 2023年1月10日 | 是 |
| | 中石化石油机械股份有限公司 | 独立董事 | 2015年6月11日 | 2021年6月11日 | 是 |
| | 深圳市赋迪税务师事务所有限公司 | 执行董事 总经理 | 2003年10月1日 | - | 是 |
| 郭刚 | 科思顿企业管理咨询（上海）有限公司 | 董事长 | 2020年6月1日 | - | 是 |
| 徐燕松 | 北京德恒（深圳）律师事务所 | 合伙人/律师 | 2012年12月1日 | - | 是 |

公司现任及报告期内离任董事、监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

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、年度报酬决策程序和确定依据

2、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。财务总监和监事会主席的薪酬根据《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，公司尚未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其薪酬的费用。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、监事、高级管理人员的薪酬，根据公司《天健集团市场化选聘高级管理人员薪酬及考核评价管理规定》、《薪酬管理规定》、《董事、监事、高级管理人员薪酬管理规定》执行。

3、年度报酬的实际支付情况

2020年1月1日—12月31日，公司董事、监事、高级管理人员从公司获得税前报酬总额，包括2020年按月领取的工资（基本年薪和各项补贴、月度绩效工资）、单位支付的社会保险费、住房公积金、企业年金和2019年度绩效薪酬，总额为1,719.23万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 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 |
|-----|---------------|----|----|------|--------------|--------------|
| 韩德宏 | 董事长、党委书记 | 男 | 58 | 现任 | 152.95 | 是 |
| 何云武 | 董事、总裁、党委副书记 | 男 | 49 | 现任 | 175.94 | 否 |
| 林婵波 | 董事、党委副书记、工会主席 | 男 | 59 | 现任 | 131.3 | 是 |
| 潘同文 | 独立董事 | 男 | 59 | 现任 | 10 | 否 |
| 郭刚 | 独立董事 | 男 | 49 | 现任 | 10 | 否 |
| 徐燕松 | 独立董事 | 女 | 55 | 现任 | 10 | 否 |
| 王培先 | 监事会主席、纪委书记 | 男 | 49 | 现任 | 0 | 否 |
| 俞浩 | 监事 | 女 | 47 | 现任 | 0 | 否 |
| 周志明 | 职工代表监事 | 男 | 57 | 现任 | 104.35 | 否 |
| 龚克 | 职工代表监事 | 男 | 58 | 现任 | 104 | 否 |
| 陈强 | 副总裁 | 男 | 55 | 现任 | 157.76 | 否 |
| 陈惠劼 | 副总裁 | 男 | 52 | 现任 | 6.46 | 否 |
| 袁立群 | 副总裁 | 男 | 56 | 现任 | 180.52 | 否 |
| 张明哨 | 副总裁 | 男 | 48 | 现任 | 6.46 | 否 |
| 江建 | 总工程师 | 男 | 51 | 现任 | 148.61 | 否 |
| 王超 | 财务总监 | 男 | 48 | 现任 | 0 | 否 |
| 刘丽梅 | 董事会秘书 | 女 | 44 | 现任 | 128.4 | 否 |
| 宋扬 | 董事、总裁、党委副书记 | 男 | 52 | 离任 | 126.72 | 是 |
| 张心亮 | 董事、财务总监 | 男 | 50 | 离任 | 0 | 否 |
| 王芳成 | 监事 | 男 | 38 | 离任 | 0 | 否 |

| | | | | | | |
|-----|-----|----|----|----|-----------------|---|
| 尹剑辉 | 副总裁 | 男 | 52 | 离任 | 120.45 | 是 |
| 方东红 | 副总裁 | 男 | 53 | 离任 | 145.31 | 是 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | 1,719.23 | |

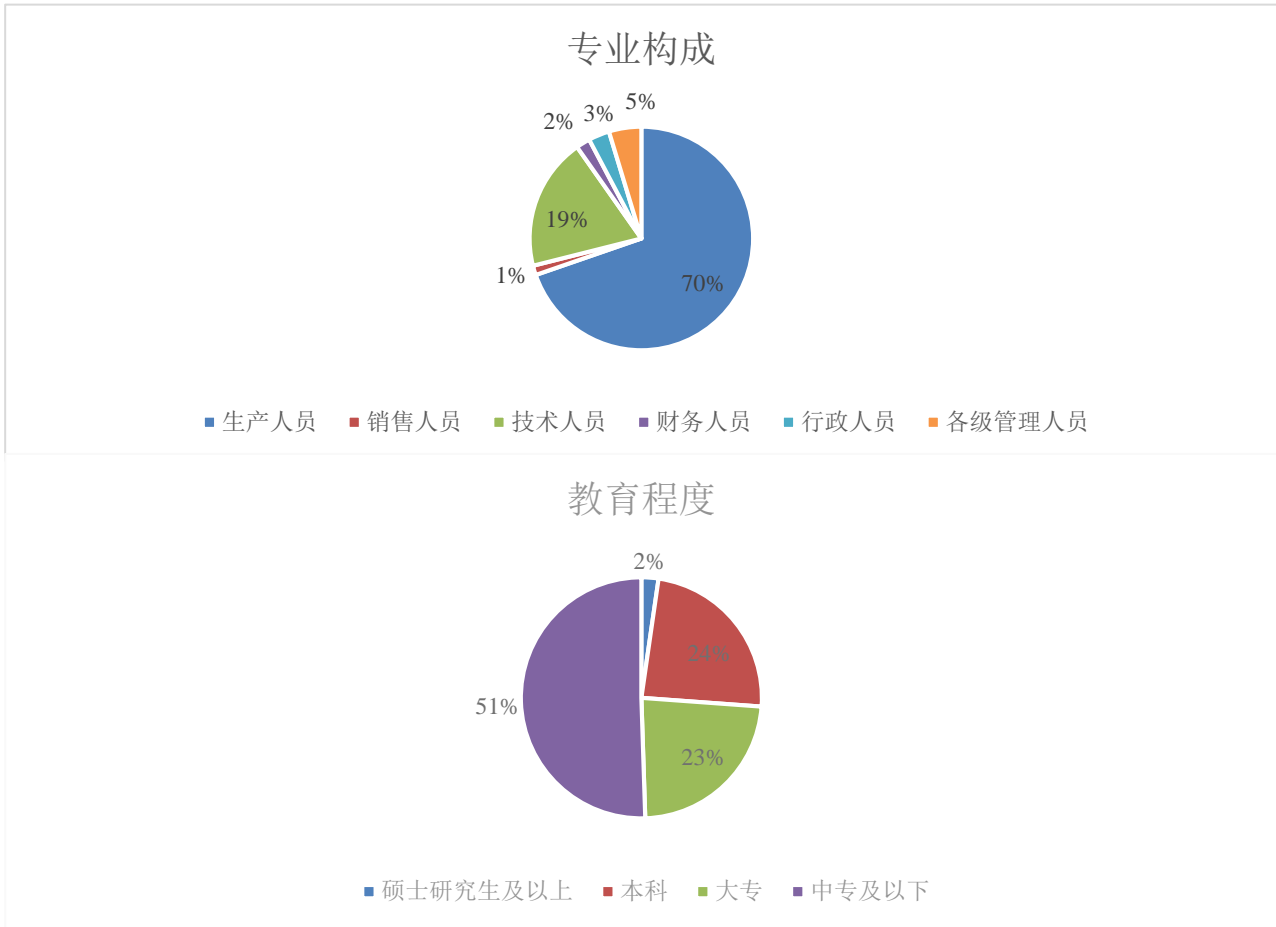
公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

| | |
|---------------------------|-----------|
| 母公司在职员工的数量（人） | 116 |
| 主要子公司在职员工的数量（人） | 11,130 |
| 在职员工的数量合计（人） | 11,246 |
| 当期领取薪酬员工总人数（人） | 11,246 |
| 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 | 7,839 |
| 销售人员 | 154 |
| 技术人员 | 2,156 |
| 财务人员 | 228 |
| 行政人员 | 342 |
| 各级管理人员 | 527 |
| 合计 | 11,246 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 硕士研究生及以上 | 257 |
| 本科 | 2,685 |
| 大专 | 2,623 |
| 中专及以下 | 5,681 |
| 合计 | 11,246 |



2、薪酬政策

员工薪酬严格按照公司《薪酬管理规定》《绩效管理规定》等规章制度以及各单位的目标管理责任书进行考核、发放。

3、培训计划

以战略发展规划为引领，以将公司建设成为城市建设和城市服务领导的专业性领军企业为目标，以构建“三大平台”为纲领，公司聚焦项目经理团队、专业技术队伍、青年骨干与后备人才建设，培养和造就一支数量充足、结构合理、素质优良、梯次分明的人才队伍，确立人才竞争的比较优势，为实现公司战略愿景奠定人才基础，助力公司实现跨越式发展。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

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，股东大会、董事会、党委会、监事会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》《监事会议事规则》等制度进行修订，制定未来三年股东回报规划，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。

报告期内，公司新建或修订的主要治理制度如下：

| 序号 | 名称 | 文件编号 | 发布时间 |
|----|-------------------------|---------------|---------|
| 1 | 天健集团基层工会工作指引（试行） | 深天健工（2020）5号 | 2020年2月 |
| 2 | 天健集团所属企业纪检监督负责人工作指引 | 深天健党（2020）10号 | 2020年3月 |
| 3 | 天健集团联合监督委员会工作实施细则 | 深天健（2020）32号 | 2020年3月 |
| 4 | 天健集团公司章程 | 天健董字（2020）15号 | 2020年5月 |
| 5 | 天健集团股东大会议事规则 | 天健董字（2020）16号 | 2020年5月 |
| 6 | 天健集团董事会议事规则 | 天健董字（2020）17号 | 2020年5月 |
| 7 | 天健集团监事会议事规则 | 天健集团监（2020）4号 | 2020年5月 |
| 8 | 天健集团建设工程安全文明施工标准化评价工作指引 | 深天健（2020）52号 | 2020年5月 |
| 9 | 天健集团工程变更管理规定 | 深天健（2020）61号 | 2020年6月 |
| 10 | 天健集团会议审议权限清单 | 深天健（2020）66号 | 2020年7月 |
| 11 | 天健集团领导班子会议事规则 | 深天健（2020）67号 | 2020年7月 |
| 12 | 天健集团总裁办公会议事规则 | 深天健（2020）67号 | 2020年7月 |
| 13 | 天健集团专题办公会议事规则 | 深天健（2020）67号 | 2020年7月 |
| 14 | 天健集团总部办公会议事规则 | 深天健（2020）67号 | 2020年7月 |
| 15 | 天健集团权责手册 | 深天健（2020）68号 | 2020年7月 |
| 16 | 天健集团权责清单 | 深天健（2020）68号 | 2020年7月 |
| 17 | 天健集团设备管理规定 | 深天健（2020）81号 | 2020年9月 |
| 18 | 天健集团资产管理规定 | 深天健（2020）82号 | 2020年9月 |
| 19 | 天健集团供应商分类分级管理办法 | 深天健（2020）85号 | 2020年9月 |
| 20 | 天健集团重点事项专项考核办法 | 深天健（2020）83号 | 2020年9月 |

| | | | |
|----|----------------|---------------|----------|
| 21 | 天健集团办公用房管理规定 | 深天健〔2020〕87号 | 2020年9月 |
| 22 | 天健集团公务用车管理规定 | 深天健〔2020〕88号 | 2020年9月 |
| 23 | 天健集团财务系统先进评选办法 | 深天健〔2020〕89号 | 2020年9月 |
| 24 | 天健集团工程创优奖励管理规定 | 深天健〔2020〕96号 | 2020年9月 |
| 25 | 天健集团微创新管理规定 | 深天健〔2020〕97号 | 2020年9月 |
| 26 | 天健集团合同管理规定 | 深天健〔2020〕106号 | 2020年10月 |
| 27 | 天健集团安全生产奖罚管理规定 | 深天健〔2020〕109号 | 2020年10月 |
| 28 | 天健集团项目法施工管理规定 | 深天健〔2020〕110号 | 2020年10月 |

2、公司专项治理活动开展情况

报告期内，公司落实深圳证监局下发的《关于推动辖区上市公司落实主体责任提高治理水平实现高质量发展的通知》要求，持续提高认识，深刻领会市场环境和监管形势变化；不断完善公司治理，切实提升公司规范运作水平；认真对照自查，形成《关于提高公司治理水平实现高质量发展自查报告》。

3、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。公司制定了《2020年度投资者保护工作情况的报告》，详见公司于2021年4月13日披露的公告。

4、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》等一系列内控制度，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中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、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 | 控股股东名称 | 控股股东性质 | 问题成因 | 解决措施 | 工作进度及后续计划 |
|------|---------------|--------|---------------------------------|-------------------|----------------------|
| 同业竞争 | 深圳市特区建工集团有限公司 | 其他 | 特区建工旗下建安集团、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 |

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

| 会议届次 | 会议类型 | 投资者参与比例 | 召开日期 | 披露日期 | 披露索引 |
|-----------------|--------|---------|-----------------|-----------------|---|
| 2019 年度股东大会 | 年度股东大会 | 47.43% | 2020 年 5 月 13 日 | 2020 年 5 月 14 日 | 巨潮资讯网：《2020 年度股东大会决议公告》（公告编号：2020-47） |
| 2020 年第一次临时股东大会 | 临时股东大会 | 45.96% | 2020 年 7 月 31 日 | 2020 年 8 月 1 日 | 巨潮资讯网：《2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-64） |

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

| 独立董事出席董事会及股东大会的情况 | | | | | | | |
|-------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|---------|------------------|----------|
| 独立董事姓名 | 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 |
| 潘同文 | 20 | 2 | 18 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 郭刚 | 20 | 2 | 18 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 徐燕松 | 20 | 2 | 18 | 0 | 0 | 否 | 2 |

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，独立董事充分参与公司的重大决策和经营管理，为公司的经营策略、项目投资、高管年度考核、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、股权收购、担保、关联交易、并购等事项发表独立意见，为维护公司整体利益，特别是维护中小股东的合法权益，独立行使职责，发挥了重要作用。公司采纳了独立董事提出的各项意见与建议。独立意见登载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

董事会下设战略与预算委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会，董事会四个专门委员会，专门委员会委员根据《上市公司治理准则》《公司章程》《董事会议事规则》以及各专门委员会实施细则赋予的职权和义务，认真履行职责，加强董事会决策的科学性，提高董事会决策质量。

2020年6月18日，公司第八届董事会第四十次会议审议通过了《关于调整公司董事会战略与预算委员会及审计委员会成员的议案》，根据公司董事会人员变动情况，对公司董事会战略与预算委员会、董事会审计委员会成员进行调整，董事会提名委员会、董事会薪酬与考核委员会委员保持不变。

2020年11月21日，公司第八届董事会第四十六次会议通报了张心亮先生因工作调动原因，不再继续担任公司董事会战略与预算委员会、董事会薪酬与考核委员会委员。

1、董事会战略与预算委员会履职情况

（1）现任战略与预算委员会成员

公司第八届董事会战略与预算委员会由韩德宏、何云武、潘同文、郭刚4名董事组成，其中独立董事2人，主任委员由董事长韩德宏担任。

（2）召开会议及履职情况

报告期内，董事会战略委员会召开了2次会议，履职情况如下：

| 召开时间 | 会议届次 | 会议地点 | 讨论和研究事项 |
|-------------|-----------------------|------------------|---|
| 2020.4.10 | 董事会战略与预算委员会2020年第一次会议 | 天健商务大厦 19楼会议室 | 1.关于2020年度公司财务预算报告的议案。 |
| 2020.8.23 | 董事会战略与预算委员会2020年第二次会议 | 通讯方式 | 1.关于2020年上半年预算执行情况报告。 |
| 期后事项 | | | |
| 2021.4.8 | 董事会战略与预算委员会2021年第一次会议 | 天健商务大厦 19楼会议室 | 1. 关于2021年度公司财务预算报告的议案。 2. 关于深圳市天健（集团）股份有限公司“十四五”（2021年—2025年）发展战略规划的议案。 |

2、董事会提名委员会履职情况

（1）现任提名委员会成员

公司第八届董事会提名委员会由潘同文、韩德宏、林婵波、郭刚、徐燕松5名董事组成，其中独立董事3人，主任委员由独立董事潘同文担任。

（2）召开会议及履职情况

报告期内，提名委员会召开会议4次，履职情况如下：

| 时间 | 会议届次 | 会议地点 | 讨论和研究事项 |
|-----------|--------------------|------|---|
| 2020.4.10 | 董事会提名委员会2020年第一次会议 | 通讯方式 | 1.关于聘任何云武先生为公司总裁的议案； 2.关于聘任袁立群先生为公司副总裁的议 |

| | | | |
|--------------|--------------------|--------------|--|
| | | | 案;3.关于选举何云武先生为公司非独立董事候选人的议案。 |
| 2020.4.26 | 董事会提名委员会2020年第二次会议 | 通讯方式 | 1.关于聘任刘丽梅女士为公司董事会秘书的议案。 |
| 2020.11.19 | 董事会提名委员会2020年第三次会议 | 通讯方式 | 1.关于聘任王超先生为公司财务总监的议案;2.关于选举王超先生为公司非独立董事候选人的议案。 |
| 2020.12.7 | 董事会提名委员会2020年第四次会议 | 通讯方式 | 1.关于聘任陈惠劼先生为公司副总裁的议案;2.关于聘任张明哨先生为公司副总裁的议案。 |
| 期后事项: | | | |
| 2021.4.8 | 董事会提名委员会2021年第一次会议 | 天健商务大厦19楼会议室 | 1.关于选举孙慧荣先生为公司非独立董事候选人的议案。 |

3、董事会审计委员会履职情况

(1) 现任审计委员会成员

公司第八届董事会审计委员会成员由潘同文、何云武、林婵波、郭刚、徐燕松5名董事组成，其中独立董事3名，主任委员由独立董事潘同文担任。

(2) 召开会议及履职情况

董事会制定了《审计委员会年报工作规程》，规范了董事会审计委员会在公司年报编制和披露过程的监督程序和流程。审计委员会本着勤勉尽责的原则，负责内、外审计的沟通、监督和核查工作。

报告期内，审计委员会召开会议6次，履职情况如下：

| 召开时间 | 会议届次 | 会议地点 | 讨论和研究事项 |
|------------|--------------------|----------------------------|--|
| 2020.1.8 | 董事会审计委员会2020年第一次会议 | 天健商务大厦17楼会议室 (现场与通讯相结合) | 与天健会计师事务所就公司2019年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。 |
| 2020.2.20 | 董事会审计委员会2020年第二次会议 | 通讯方式 | 与天健会计师事务所就公司2019年财务报告及内部控制有效性审计工作时间计划调整情况进行了沟通。 |
| 2020.3.6 | 董事会审计委员会2020年第三次会议 | 通讯方式 | 1.关于使用募集资金购买银行结构性存款的议案。 |
| 2020.4.10 | 董事会审计委员会2020年第四次会议 | 天健商务大厦19楼会议室 | 1.关于对公司2019年度财务会计报告表决的议案;2.关于审计机构从事公司2019年度财务审计及内控审计工作的议案;3.关于2019年度公司内部控制自我评价报告的议案;4.关于2019年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案;5.关于续聘2020年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案;6.关于2019年度公司内审工作总结及2020年度内审工作计划的通报;7.关于2020年度公司内部控制规范化建设工作计划的通报。 |
| 2020.8.21 | 董事会审计委员会2020年第五次会议 | 通讯方式 | 1.2020年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告。 |
| 2020.12.15 | 董事会审计委员会 | 通讯方式 | 1、关于使用募集资金永久性补充流动资金的议案 |

| | | | |
|--------------|------------------------|----------------------------|--|
| | 2020年第六次会议 | | |
| 期后事项: | | | |
| 2021.2.8 | 董事会审计委员会 2021年第一次会议 | 天健商务大厦17楼会议室 (现场与通讯相结合) | 与天健会计师事务所就公司2020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,并达成一致意见。 |
| 2021.4.8 | 董事会审计委员会 2021年第二次会议 | 天健商务大厦19楼会议室 | 1.关于对公司2020年度财务会计报告表决的议案;2.关于审计机构从事公司2020年度财务审计及内控审计工作的议案;3.关于2020年度公司内部控制自我评价报告的议案;4.关于2020年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案;5.关于续聘2021年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案;6.关于2020年度公司内审工作总结及2021年度内审工作计划;7.关于2021年度公司内部控制规范化建设工作计划。 |

审计委员会在公司2020年财务报告过程中发挥了监督作用,维护了审计的独立性。

(3) 审计委员会关于公司2020年度财务会计报告表决的决议

公司董事会审计委员会认为:公司财务报表已按照企业会计准则及公司有关财务制度的规定编制,在所有重大方面公允地反映了公司2020年12月31日的财务状况、2020度的经营成果和现金流量、2020年内部控制情况。

(4) 关于审计机构从事公司2020年度财务审计及内控审计工作的总结报告

根据《审计业务书》的约定,天健会计师事务所对公司财务报告进行了审计,包括公司2020年12月31日资产负债表、2020年度利润表、现金流量表和股东权益变动表及财务报表附注、财务报告内部控制等。在审计期间,公司审计委员会和内部审计部门、财务金融部配合会计师事务所开展了相关审计工作。审计结束后,会计师事务所出具了无保留意见的审计报告。现将会计师事务所从事公司年度审计工作总结如下:

基本情况

根据《公司章程》的规定,2021年1月,会计师事务所与公司管理层进行了必要沟通,在了解公司内部控制等情况后,与公司签署了《审计业务约定书》、《内部控制审计业务约定书》。《审计业务约定书》规定2020年度财务审计报酬为人民币110万元/年,《内部控制审计业务约定书》规定内控审计报酬为人民币30万元/年,不存在或有收费项目。

审计委员会在年审注册会计师进场前认真审阅了公司编制的财务会计报表,认为财务会计报表符合《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》的要求,真实、完整地反映了公司2020年12月31日财务状况、2020年度的经营成果和现金流量及内部控制等情况,通知会计师事务所按照审计工作安排就上述报表开展年度审计。

会计师事务所审计小组于2020年12月18日制定总体审计策略,2021年1月10日进入公司实施风险评估程序。

2021年2月8日,审计委员会召开了与年审注册会计师的现场见面沟通会,充分听取了公司管理层关于公司年度生产经营情况和重大事项进展情况的介绍。审计期间,审计委员会加强与年审会计师的沟通,督促其在约定期限内提交审计报告。

2021年4月8日,审计委员会在会计师事务所出具初步审计意见后,以现场方式召开审计委员会会议,与会计师事务所进行了沟通,并再次审阅财务会计报表,认为在所有重大方面真实、完整地反映了公司2020年12月31日财务状况及2020年度的经营成果和现金流量情况,审计小组完成了所有审计程序,取得了充分适当的审计证据,并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告。

对会计师事务所执行审计业务的会计师遵守职业道德基本原则的评价

会计师事务所未获取除约定的审计费用以外的任何现金及其他任何形式的经济利益；审计小组成员和公司决策层之间不存在关联关系。本次审计工作中，天健会计师事务所始终保持了形式与实质上的双重独立，遵守了职业道德准则中关于保持独立性的要求。

对审计计划、程序及审计报告意见的评价

审计工作计划的评价。在本年度审计过程中，审计委员会与会计师事务所进行了充分的协商安排；在此基础上，审计小组制订总体审计方案，为完成审计任务和降低审计风险做了充分准备。

具体审计程序执行的评价。审计小组在审计过程中实施了风险评估程序、控制测试和实质性程序。执行风险评估程序时，审计小组执行了询问、检查、穿行测试等审计程序，了解公司财务报告内部控制的完整性、设计的合理性和执行情况。在此基础上，确定进一步审计程序的性质、时间和范围。实施控制测试时，审计小组执行了检查、观察等审计程序，获得了内部控制运行有效性的审计证据；实施实质性程序中，审计人员执行了细节测试和实质性分析程序，为各类交易、账户余额、列报认定等获取了充分适当的审计证据。

对注册会计师发表的审计意见的评价。在本年度审计中，审计小组按照中国注册会计师审计准则的要求执行了恰当的审计程序，为发表意见获取了充分、适当的审计证据。审计小组基于对审计证据得出的结论，对公司财务报表发表了无保留审计意见。我们认为注册会计师发表的审计意见是恰当的。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司第八届董事会薪酬与考核委员会由郭刚、潘同文、徐燕松3名董事组成，其中独立董事3人，主任委员由独立董事郭刚担任。

报告期内，薪酬与考核委员会召开会议4次，履职情况如下：

| 召开时间 | 会议届次 | 会议地点 | 讨论和研究事项 |
|------------|---------------------------|------------------|--|
| 2020.4.10 | 董事会薪酬与考核委员会 2020年第一次会议 | 天健商务大厦 19楼会议室 | 公司董事、监事、高级管理人员薪酬分配方案。 |
| 2020.4.20 | 董事会薪酬与考核委员会 2020年第二次会议 | 天健商务大厦 19楼会议室 | 关于对高管进行年度考核评价。 |
| 2020.8.24 | 董事会薪酬与考核委员会 2020年第三次会议 | 通讯方式 | 1.2019年度公司现任董事、监事、高级管理人员薪酬分配方案。 |
| 2020.12.15 | 董事会薪酬与考核委员会 2020年第四次会议 | 通讯方式 | 1.公司内部董事、监事、高级管理人员2019年度任期激励分配方案；2.公司内部董事、监事、高级管理人员2018-2019年度长效激励分配方案的议案。 |
| 期后事项： | | | |
| 2021.4.8 | 董事会薪酬与考核委员会 2021年第一次会议 | 天健商务大厦 19楼会议室 | 公司董事、监事、高级管理人员薪酬分配方案。 |

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司高级管理人员的岗位薪酬根据公司《薪酬管理规定》执行，同时结合经营班子市场化选聘和签订的契约化经营目标责任书，实施高级管理人员考评，考评及激励体系充分体现了严考核、强挂钩、差异化分配的考核要求，依据契约化经营目标责任书的考核结果兑现高级管理人员的年度薪酬，充分调动高级管理人员的积极性和创造性。

报告期内，股东大会批准通过针对部分骨干员工的《天健集团骨干员工长效激励实施方案》，激励周期结束后将根据方案中规定的战略目标考核完成情况核定激励金，报经批准后发放。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

| | | |
|------------------------------|---|--|
| 内部控制评价报告全文披露日期 | 2021年4月13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 | 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。 |
| 定量标准 | 能导致财务报表错报的重大缺陷之金额：资产类科目 \geq 公司合并会计报表资产总额的1%；营业收入类科目 \geq 公司合并会计报表营业收入的1%；净资产类科目 \geq | 无 |

| | | |
|----------------|---|---|
| | 公司合并会计报表净资产的 2%；利润总额 \geq 公司合并会计报表利润总额的 5%。 | |
| 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 |

十、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 2020 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 | 2021 年 04 月 13 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

十一、董事会会议决议及审议内容

| 决议编号 | 召开时间 | 会议届次 | 会议决议及审议内容 |
|------|------------|-------------------------|---|
| 1 | 2020年1月16日 | 第八届董事会第三十次会议 | 《关于第八届董事会第三十次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于授予2019年度先进团队特殊贡献奖的议案》 |
| 2 | 2020年3月13日 | 第八届董事会第三十一次会议 | 《关于第八届董事会第三十一次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于使用募集资金购买银行结构性存款的议案》 |
| 3 | 2020年4月10日 | 第八届董事会第三十二次会议 (现场方式) | 《第八届董事会第三十二次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于2019年度公司总裁工作报告的议案》 2.《关于2019年度公司财务决算的议案》 3.《关于2019年度公司董事会工作报告的议案》 4.《关于2019年度企业社会责任报告的议案》 5.《关于2019年度公司利润分配的预案》 6.《关于2019年公司年度报告及其摘要的议案》 7.《审计委员会关于对公司2019年度财务会计报告表决的议案》 8.《审计委员会关于审计机构从事公司2019年度财务审计及内控审计工作的议案》 |

| | | | |
|----|------------|---------------------|---|
| | | | <p>9.《关于2019年度公司内部控制自我评价报告的议案》</p> <p>10.《关于2019年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》</p> <p>11.《关于2020年度公司财务预算报告的议案》</p> <p>12.《关于2020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议案》</p> <p>13.《关于续聘2020年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》</p> <p>14.《关于发行超短期融资券的议案》</p> <p>15.《关于公司发行中期票据的议案》</p> <p>16.《关于实施骨干员工长效激励约束方案的议案》</p> <p>17.《关于公司<未来三年（2020年—2022年）股东回报规划>的议案》</p> <p>18.《关于修改<公司章程>的议案》</p> <p>19.《关于修改<公司股东大会议事规则>的议案》</p> <p>20.《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》</p> <p>通报考核及其他事项：</p> <p>1.《关于2019年度公司投资者保护工作情况的通报》</p> <p>2.《关于2019年度公司内审工作总结及2020年度内审工作计划的通报》</p> <p>3.《关于2020年度公司内部控制规范化建设工作计划的通报》</p> <p>4.《关于2019年度公司独立董事履行职责情况的报告》</p> |
| 4 | | | 《关于2019年度公司利润分配预案的决议》 |
| 5 | | | 《关于2020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决议》 |
| 6 | | | 《关于2019年度内部控制自我评价报告的决议》 |
| 7 | | 第八届董事会第三十三次会议（现场方式） | <p>《第八届董事会第三十三次会议决议》，审议如下议案：</p> <p>1.《关于聘任何云武先生为公司总裁的议案》</p> <p>2.《关于聘任袁立群先生为公司副总裁的议案》</p> <p>3.《关于选举何云武先生为公司非独立董事候选人的议案》</p> <p>4.《关于调整深圳壹创国际设计股份有限公司收购事项的议案》</p> |
| 8 | 2020年4月20日 | 第八届董事会第三十四次会议 | <p>《第八届董事会第三十四次会议决议》，审议如下议案：</p> <p>1.《关于召开公司2019年度股东大会的议案》</p> |
| 9 | 2020年4月20日 | | 《关于召开2019年度股东大会的通知》 |
| 10 | 2020年4月20日 | | 《关于推荐刘丽梅女士为公司董事会秘书的函》 |
| 11 | 2020年4月22日 | 第八届董事会第三十五次会议 | <p>《第八届董事会第三十五次会议决议》，审议如下议案：</p> <p>1.《关于经营班子2019年度经营目标责任书完成情况的议案》</p> |
| 12 | 2020年4月24日 | 第八届董事会第三十六次会议 | <p>《第八届董事会第三十六次会议决议》，审议如下议案：</p> <p>1.《关于公司2020年第一季度报告全文及其正文的议案》</p> <p>2.《关于执行新收入准则变更会计政策的议案》</p> <p>通报事项：</p> <p>3.《关于2020年第一季度公司募集资金存放与使用情况的专项报告》</p> |
| 13 | 2020年4月27日 | 第八届董事会第三十七次会议 | <p>《第八届董事会第三十七次会议决议》，审议如下议案：</p> <p>1.《关于聘任刘丽梅女士为公司董事会秘书的议案》</p> <p>通报事项：</p> <p>1.《关于方东红先生因工作调整辞去董事会秘书职务的事项》</p> |
| 14 | 2020年5月11日 | 第八届董事会 | 《第八届董事会第三十八次会议决议》，审议如下议案： |

| | | | |
|----|-------------|----------------------------|---|
| | | 第三十八次会议 | 1.《关于子公司收购深圳苏商建设工程有限公司100%股权的议案》 |
| 15 | 2020年5月21日 | | 关于印发《深圳市天健（集团）股份公司章程》的通知 |
| 16 | | | 关于印发《深圳市天健（集团）股份公司股东大会议事规则》的通知 |
| 17 | | | 关于印发《深圳市天健（集团）股份公司董事会议事规则》的通知 |
| 18 | 2020年5月27日 | 第八届董事会第三十九次会议 | 《第八届董事会第三十九次会议决议》，通报如下事项： 1.《关于中交天健项目全面后评价报告》 2.《关于天健公馆项目全面后评价报告》 3.《关于市综交院混改项目全面后评价报告》 4.《关于天健浦荟大楼项目简化后评价报告》 5.《关于天健西班牙小镇项目简化后评价报告》 6.《关于天健创智中心项目简化后评价报告》 7.《关于天健集团后评价年度工作报告》 |
| 19 | 2020年6月18日 | 第八届董事会第四十次会议 | 《第八届董事会第四十次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于调整公司董事会战略与预算委员会及审计委员会成员的议案》 |
| 20 | 2020年7月15日 | 第八届董事会第四十一次会议 | 《第八届董事会第四十一次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于调整全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司事项的议案》 2.《关于子公司参与竞拍深圳前海T204-0142土地使用权及后续土地开发的议案》 3.《关于聘任公司证券事务代表的议案》 4.《关于召开公司2020年第一次临时股东大会的议案》 《关于召开2020年第一次临时股东大会的通知》 |
| 21 | 2020年7月23日 | 第八届董事会第四十二次会议 | 《第八届董事会第四十二次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于江建同志试用期满按期转正的议案》 2.《关于单次租赁期限超过6年上报备案的议案》 |
| 22 | 2020年8月24日 | 第八届董事会第四十三次会议 | 《第八届董事会第四十三次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于2020年公司半年度报告全文及其摘要的议案》 2.《关于2020年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 |
| 23 | 2020年9月11日 | 第八届董事会第四十四次会议 | 《第八届董事会第四十四次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于单次租赁期限超过6年上报备案的议案》 |
| 24 | 2020年10月29日 | 第八届董事会第四十五次会议 | 《第八届董事会第四十五次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于公司2020年第三季度报告全文及其正文的议案》 2.《关于修改<公司章程>的议案》 3.《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》 |
| 25 | 2020年11月23日 | 第八届董事会第四十六次会议 | 《第八届董事会第四十六次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于聘任王超先生为公司财务总监的议案》 2.《关于选举王超先生为公司非独立董事候选人的议案》 |
| 26 | 2020年12月7日 | 第八届董事会第四十七次会议 (现场与通讯方式) | 《第八届董事会第四十七次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于聘任陈惠劼先生为公司副总裁的议案》 2.《关于聘任张明哨先生为公司副总裁的议案》 通报事项： 1.《关于方东红先生工作调动并离任的通报》 |
| 27 | 2020年12月17日 | 第八届董事会 | 《第八届董事会第四十八次会议决议》，审议如下议案： |

| | | | |
|----|-------------|-------------------|---|
| | | 第四十八次会议 | 1.《关于公司内部董事、监事、高级管理人员2018-2019年度长效激励分配方案的议案》 2.《关于公司2020年度经营班子契约化目标责任书的议案》 |
| 28 | 2020年12月31日 | 第八届董事会 第四十九次会议 | 《第八届董事会第四十九次会议决议》，审议如下议案： 1.《关于提高公司治理水平实现高质量发展自查报告的议案》 |
| 29 | | | 《关于提高公司治理水平实现高质量发展自查报告》 |

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

一、公司债券基本信息

| 债券名称 | 债券简称 | 债券代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额(万元) | 利率 | 还本付息方式 |
|---|--|-----------|-------------|-------------|----------|-------|-----------------------------|
| 深圳市天健(集团)股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行可续期公司债券(品种一) | 18天健Y1 | 112831.SZ | 2018年12月21日 | 2021年12月20日 | 180,000 | 5.96% | 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 |
| 深圳市天健(集团)股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行可续期公司债券(第一期) | 20天健Y1 | 149095.SZ | 2020年04月16日 | 2023年04月15日 | 70,000 | 4.45% | 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 |
| 公司债券上市或转让的交易场所 | 深圳证券交易所 | | | | | | |
| 投资者适当性安排 | 否 | | | | | | |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况 | 2020年12月21日支付18天健Y1债券2019年12月21日至2020年12月20日利息10,728万元 | | | | | | |
| 公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的,报告期内相关条款的执行情况(如适用)。 | 无 | | | | | | |

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

| 债券受托管理人: | | | | | | | |
|----------|------------|------|------------|-----|--------|-------|---------------|
| 名称 | 国信证券股份有限公司 | 办公地址 | 深圳市罗湖区红岭中路 | 联系人 | 禹剑慈、陶涛 | 联系人电话 | 0755-82130833 |

| | | | | | | |
|--|----------------|--|----------------------------------|-------------------------------|--|--|
| | | | 1010 号深圳 国际信托大 厦 14 楼 1408 | | | |
| 报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构： | | | | | | |
| 名称 | 中证鹏元资信评估股份有限公司 | | 办公地址 | 深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦（银座国际）三楼 | | |
| 报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用） | 无 | | | | | |

三、公司债券募集资金使用情况

| | |
|---------------------------------|---|
| 公司债券募集资金使用情况及履行的程序 | 1、根据《深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券募集说明书》的相关内容，公司将本期债券募集资金扣除发行费用后的 14.97 亿元用于偿还有息负债，剩余资金用于补充自身营运资金。 2、根据《深圳市天健（集团）股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）发行公告》本期债券募集资金扣除发行费用后的 6.98 亿元用于补充公司流动资金。 |
| 年末余额（万元） | 0 |
| 募集资金专项账户运作情况 | “18 天健 Y1”、“20 天健 Y1”实际募集资金分别到账 17.96 亿元、6.98 亿元，上述债券募集资金已按时划入公司指定银行账户。 |
| 募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 | 截至 2020 年 12 月 31 日，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户使用情况均与募集说明书一致。 |

四、公司债券信息评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《深圳市天健（集团）股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（品种一）2020年跟踪信用评级报告》，公司的主体信用等级为AA+，本期债券信用评级为AAA，评级展望为稳定；根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《深圳市天健（集团）股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）2020年跟踪信用评级报告》，公司的主体信用等级为AA+，本期债券信用评级为AA+，评级展望为稳定。中证鹏元将在本期债券有效存续期间对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券“深圳市天健（集团）股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（品种一）”由深圳市高新投集团有限公司提供连带责任保证担保，“深圳市天健（集团）股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）”无连带担保。公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，公司债券受托管理人按约定履行职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 项目 | 2020 年 | 2019 年 | 同期变动率 |
|---------------|------------|------------|---------|
| 息税折旧摊销前利润 | 261,188.60 | 217,744.22 | 19.95% |
| 流动比率 | 150.09% | 154.30% | -4.21% |
| 资产负债率 | 77.47% | 76.04% | 1.43% |
| 速动比率 | 58.38% | 35.36% | 23.02% |
| EBITDA 全部债务比 | 15.28% | 18.51% | -3.23% |
| 利息保障倍数 | 3.75 | 3.3 | 13.64% |
| 现金利息保障倍数 | 1.82 | 2.31 | -21.21% |
| EBITDA 利息保障倍数 | 4.12 | 3.61 | 14.13% |
| 贷款偿还率 | 100.00% | 100.00% | |
| 利息偿付率 | 100.00% | 100.00% | |

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用 不适用

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至报告期末，公司共获得的授信总额合计605.45亿元，已使用额度276.91亿元，剩余未使用授信额度为328.54亿元。报告期内，公司银行贷款按时偿还。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行上述公司债券募集说明书的相关约定和承诺。为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司做了相关工作安排，包括安排专门的部门与人员、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，确保公司债券的及时安全付息、兑付。

十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他相关重大事项。

十三、公司债券是否存在保证人

√ 是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

√ 是 否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

√ 是 否

第十二节 财务报告

深圳市天健（集团）股份有限公司 审计报告

目 录

| | |
|----------------------|-----|
| 一、审计报告..... | 100 |
| 二、财务报表 | |
| (一) 合并资产负债表..... | 106 |
| (二) 母公司资产负债表..... | 107 |
| (三) 合并利润表..... | 108 |
| (四) 母公司利润表..... | 109 |
| (五) 合并现金流量表..... | 110 |
| (六) 母公司现金流量表..... | 111 |
| (七) 合并所有者权益变动表..... | 112 |
| (八) 母公司所有者权益变动表..... | 113 |
| 三、财务报表附注..... | 114 |

审 计 报 告

天健审〔2021〕3-163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（以下简称天健集团公司）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天健集团公司，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

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十七)及五(二)1。

天健集团公司的营业收入主要来自于房地产开发项目收入，2020 年度天健集团公司财务报表所示营业收入项目金额为人民币 1,712,470.79 万元，其中房地产开发项目的营业收入为人民币 691,707.16 万元，占总体营业收入的 40.39%，毛利占总体毛利的 80.35%。由于营业收入是天健集团公司的关键业绩指标之一，可能存在天健集团公司管理层（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，我们将天健集团公司房地产开发项目的收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- （1）了解与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- （2）检查房产销售合同条款，以评价天健集团公司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要求；
- （3）从本年确认房产销售收入的项目中抽取样本，检查买卖合同、付款情况及入伙通知书等，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；
- （4）结合应收账款函证，以抽样方式向主要客户函证本期销售额；
- （5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、付款情况及收楼签收单，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；
- （6）就本年度确认的房地产收入金额，重新核算各项税金，并进行勾稽核对；
- （7）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，按售房类型分析比较本期平均单价与上年度平均销售单价，分析是否合理。

（二）应收账款减值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)及五(一)4。

截至 2020 年 12 月 31 日，天健集团公司应收账款账面余额为人民币 302,394.07 万元，坏账准备为人民币 31,844.75 万元，账面价值为人民币 270,549.31 万元。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征，以单项应收账款或应收账款组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取的现金流量，据此确定应计提的坏账准备；对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层以账龄为依据划分组合，参照历史信用损失经验，并根据前瞻性估计予以调整，编制应收账款账龄与违约损失率对照表，据此确定应计提的坏账准备。

由于应收账款金额重大，且应收账款减值涉及重大管理层判断，我们将应收账款减值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对应收账款减值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

(3) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；根据具有类似信用风险特征组合的历史信用损失经验及前瞻性估计，评价管理层编制的应收账款账龄与违约损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确；

(4) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

(5) 分析应收账款的账龄和客户信誉情况，实施应收账款函证程序，并评价应收账款坏账准备计提的合理性；

(6) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

天健集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督天健集团公司的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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公司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公司不能持续经营。

（五）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。

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二一年四月九日

合并资产负债表

2020年12月31日

| 编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司 | | | | 会合01表 单位：人民币元 | | | |
|----------------------|-----|-------------------|-------------------|---------------------|----------|-------------------|-------------------|
| 资产 | 注释号 | 期末数 | 上年年末数 | 负债和所有者权益 (或股东权益) | 注释号 | 期末数 | 上年年末数 |
| 流动资产： | | | | 流动负债： | | | |
| 货币资金 | 1 | 8,630,295,250.28 | 4,951,925,762.80 | 短期借款 | 19 | 5,581,471,607.77 | 2,052,140,000.00 |
| 结算备付金 | | | | 向中央银行借款 | | | |
| 拆出资金 | | | | 拆入资金 | | | |
| 交易性金融资产 | 2 | 162,373,433.04 | 247,231,485.07 | 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融资产 | | | | 衍生金融负债 | | | |
| 应收票据 | 3 | 5,350,000.00 | | 应付票据 | 20 | 1,747,255.98 | 3,097,443.23 |
| 应收账款 | 4 | 2,705,493,123.68 | 2,177,195,030.51 | 应付账款 | 21 | 10,645,953,873.08 | 7,521,117,904.48 |
| 应收款项融资 | | | | 预收款项 | 22 | 33,066,694.47 | 7,966,434,670.58 |
| 预付款项 | 5 | 201,350,996.02 | 120,937,899.14 | 合同负债 | 23 | 4,961,775,742.14 | |
| 应收保费 | | | | 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应收分保账款 | | | | 吸收存款及同业存放 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | | 代理买卖证券款 | | | |
| 其他应收款 | 6 | 523,138,318.91 | 240,128,210.98 | 代理承销证券款 | | | |
| 买入返售金融资产 | | | | 应付职工薪酬 | 24 | 578,949,583.68 | 403,484,330.73 |
| 存货 | 7 | 26,494,249,147.79 | 27,247,924,485.52 | 应交税费 | 25 | 2,232,448,467.41 | 1,641,214,348.81 |
| 合同资产 | 8 | 4,244,301,852.73 | | 其他应付款 | 26 | 1,384,491,861.55 | 1,016,130,551.36 |
| 持有待售资产 | | | | 应付手续费及佣金 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | 应付分保账款 | | | |
| 其他流动资产 | 9 | 393,482,726.14 | 363,983,317.08 | 持有待售负债 | | | |
| 流动资产合计 | | 43,360,034,848.59 | 35,349,326,191.10 | 一年内到期的非流动负债 | 27 | 2,597,090,146.85 | 2,305,500,000.00 |
| | | | | 其他流动负债 | 28 | 872,483,311.52 | |
| | | | | 流动负债合计 | | 28,889,478,544.45 | 22,909,119,249.19 |
| | | | | 非流动负债： | | | |
| | | | | 保险合同准备金 | | | |
| | | | | 长期借款 | 29 | 8,316,657,025.33 | 7,403,626,440.10 |
| | | | | 应付债券 | | | |
| | | | | 其中：优先股 | | | |
| | | | | 永续债 | | | |
| | | | | 租赁负债 | | | |
| | | | | 长期应付款 | 30 | 9,703,326.13 | 10,237,181.15 |
| | | | | 长期应付职工薪酬 | | | |
| 非流动资产： | | | | 预计负债 | 31 | 29,524,432.10 | |
| 发放贷款和垫款 | | | | 递延收益 | 32 | 8,772,838.70 | 7,447,242.90 |
| 债权投资 | | | | 递延所得税负债 | 18 | 707,208,137.60 | 322,408,817.48 |
| 其他债权投资 | | | | 其他非流动负债 | | | |
| 长期应收款 | | | | 非流动负债合计 | | 9,071,865,759.86 | 7,743,719,681.63 |
| 长期股权投资 | 10 | 77,782,065.48 | 51,581,830.43 | 负债合计 | | 37,961,344,304.31 | 30,652,838,930.82 |
| 其他权益工具投资 | 11 | 1,086,193,807.24 | 1,090,373,398.18 | 所有者权益(或股东权益)： | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | 实收资本(或股本) | 33 | 1,868,545,434.00 | 1,868,545,434.00 |
| 投资性房地产 | 12 | 2,431,005,241.40 | 2,474,124,178.18 | 其他权益工具 | 34 | 2,494,103,773.58 | 1,795,754,716.98 |
| 固定资产 | 13 | 484,314,030.88 | 407,262,483.88 | 其中：优先股 | | | |
| 在建工程 | 14 | 14,363,239.48 | 15,245,169.58 | 永续债 | | 2,494,103,773.58 | 1,795,754,716.98 |
| 生产性生物资产 | | | | 资本公积 | 35 | 1,562,217,534.93 | 1,562,217,534.93 |
| 油气资产 | | | | 减：库存股 | | | |
| 使用权资产 | | | | 其他综合收益 | 36 | 429,802,668.06 | 431,684,205.45 |
| 无形资产 | 15 | 586,184,272.89 | 148,887,458.35 | 专项储备 | | | |
| 开发支出 | | | | 盈余公积 | 37 | 794,846,842.01 | 676,633,068.69 |
| 商誉 | 16 | 16,489,992.10 | 16,489,992.10 | 一般风险准备 | | | |
| 长期待摊费用 | 17 | 92,490,605.29 | 30,469,822.50 | 未分配利润 | 38 | 3,806,722,475.15 | 3,256,087,253.17 |
| 递延所得税资产 | 18 | 849,775,130.04 | 729,611,264.13 | 归属于母公司所有者权益合计 | | 10,956,238,727.73 | 9,590,922,213.22 |
| 其他非流动资产 | | | | 少数股东权益 | | 81,050,201.35 | 69,610,644.39 |
| 非流动资产合计 | | 5,638,598,384.80 | 4,964,045,597.33 | 所有者权益合计 | | 11,037,288,929.08 | 9,660,532,857.61 |
| 资产总计 | | 48,998,633,233.39 | 40,313,371,788.43 | 负债和所有者权益总计 | | 48,998,633,233.39 | 40,313,371,788.43 |
| 法定代表人： | | | 主管会计工作的负责人： | | 会计机构负责人： | | |

母 公 司 资 产 负 债 表

2020年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位: 深圳市天健(集团)股份有限公司

| 资 产 | 注释号 | 期末数 | 上年年末数 | 负债和所有者权益 | 注释号 | 期末数 | 上年年末数 |
|-------------|-----|-------------------|-------------------|---------------|-----|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | | | 流动负债: | | | |
| 货币资金 | | 6,352,473,891.51 | 2,643,982,426.14 | 短期借款 | | 1,836,500,000.00 | 1,247,000,000.00 |
| 交易性金融资产 | | | 226,523,824.66 | 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融资产 | | | | 衍生金融负债 | | | |
| 应收票据 | | | | 应付票据 | | | |
| 应收账款 | 1 | 432,016,852.69 | 329,839,397.76 | 应付账款 | | 190,565,275.85 | 193,034,478.14 |
| 应收款项融资 | | | | 预收款项 | | | 13,994,779.93 |
| 预付款项 | | 3,065,878.87 | 2,542,095.43 | 合同负债 | | 9,805,360.84 | |
| 其他应收款 | 2 | 20,081,423,184.80 | 10,676,159,390.56 | 应付职工薪酬 | | 68,155,055.55 | 46,184,055.89 |
| 存货 | | 3,804,066.17 | | 应交税费 | | 1,459,053.10 | 4,355,346.16 |
| 合同资产 | | | | 其他应付款 | | 14,545,169,759.79 | 5,209,614,768.75 |
| 持有待售资产 | | | | 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | 一年内到期的非流动负债 | | 1,622,159,783.25 | 190,000,000.00 |
| 其他流动资产 | | 15,145,021.11 | 20,273,850.11 | 其他流动负债 | | 603,056,882.88 | |
| 流动资产合计 | | 26,887,928,895.15 | 13,899,320,984.66 | 流动负债合计 | | 18,876,871,171.26 | 6,904,183,428.87 |
| | | | | 非流动负债: | | | |
| | | | | 长期借款 | | 3,404,500,000.00 | 3,442,563,735.51 |
| | | | | 应付债券 | | | |
| | | | | 其中: 优先股 | | | |
| | | | | 永续债 | | | |
| | | | | 租赁负债 | | | |
| 非流动资产: | | | | 长期应付款 | | 233,673.70 | 100,000.00 |
| 债权投资 | | | | 长期应付职工薪酬 | | | |
| 其他债权投资 | | | | 预计负债 | | | |
| 长期应收款 | | | | 递延收益 | | 8,772,838.70 | 7,447,242.90 |
| 长期股权投资 | 3 | 3,225,284,569.57 | 3,226,362,458.25 | 递延所得税负债 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | | 其他非流动负债 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | 非流动负债合计 | | 3,413,506,512.40 | 3,450,110,978.41 |
| 投资性房地产 | | 70,693,581.52 | 74,356,421.44 | 负债合计 | | 22,290,377,683.66 | 10,354,294,407.28 |
| 固定资产 | | 7,170,267.74 | 10,020,466.25 | 所有者权益(或股东权益): | | | |
| 在建工程 | | | | 实收资本(或股本) | | 1,868,545,434.00 | 1,868,545,434.00 |
| 生产性生物资产 | | | | 其他权益工具 | | 2,494,103,773.58 | 1,795,754,716.98 |
| 油气资产 | | | | 其中: 优先股 | | | |
| 使用权资产 | | | | 永续债 | | 2,494,103,773.58 | 1,795,754,716.98 |
| 无形资产 | | 4,525,181.25 | 6,673,310.70 | 资本公积 | | 1,602,314,710.79 | 1,618,427,953.05 |
| 开发支出 | | | | 减: 库存股 | | | |
| 商誉 | | | | 其他综合收益 | | | |
| 长期待摊费用 | | 2,921,410.42 | 5,359,545.10 | 专项储备 | | | |
| 递延所得税资产 | | 19,108,383.02 | 12,409,543.25 | 盈余公积 | | 794,846,842.01 | 676,633,068.69 |
| 其他非流动资产 | | | | 未分配利润 | | 1,167,443,844.63 | 920,847,149.65 |
| 非流动资产合计 | | 3,329,703,393.52 | 3,335,181,744.99 | 所有者权益合计 | | 7,927,254,605.01 | 6,880,208,322.37 |
| 资产总计 | | 30,217,632,288.67 | 17,234,502,729.65 | 负债和所有者权益总计 | | 30,217,632,288.67 | 17,234,502,729.65 |
| 法定代表人: | | 主管会计工作的负责人: | | 会计机构负责人: | | | |

合并利润表

2020年度

| | | | 会合02表 |
|------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| 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 | 注释号 | 本期数 | 上年同期数 |
| 一、营业总收入 | 1 | 17,124,707,926.40 | 14,665,288,591.27 |
| 其中：营业收入 | 1 | 17,124,707,926.40 | 14,665,288,591.27 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 14,867,362,757.71 | 12,884,543,736.88 |
| 其中：营业成本 | 1 | 13,045,812,320.00 | 11,235,358,586.04 |
| 利息支出 | | | |
| 手续费及佣金支出 | | | |
| 退保金 | | | |
| 赔付支出净额 | | | |
| 提取保险责任准备金净额 | | | |
| 保单红利支出 | | | |
| 分保费用 | | | |
| 税金及附加 | 2 | 1,019,556,695.34 | 916,984,172.69 |
| 销售费用 | 3 | 122,858,334.25 | 114,618,408.15 |
| 管理费用 | 4 | 347,906,651.15 | 356,237,908.00 |
| 研发费用 | 5 | 142,639,375.00 | 113,104,554.28 |
| 财务费用 | 6 | 188,589,381.97 | 148,240,107.72 |
| 其中：利息费用 | | 230,175,168.30 | 187,818,222.48 |
| 利息收入 | | 53,421,008.61 | 56,577,736.80 |
| 加：其他收益 | 7 | 18,538,524.20 | 21,509,787.97 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 8 | 22,423,227.72 | 81,557,431.61 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 9,330,244.09 | 3,542,125.04 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 9 | -517,197.23 | -28,768,514.93 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 10 | -105,392,895.32 | -45,653,441.66 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 11 | | -8,949,117.96 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 12 | 542,057.65 | 140,105.86 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 2,192,938,885.71 | 1,800,581,105.28 |
| 加：营业外收入 | 13 | 10,418,570.18 | 9,005,559.27 |
| 减：营业外支出 | 14 | 10,152,804.26 | 9,006,749.45 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 2,193,204,651.63 | 1,800,579,915.10 |
| 减：所得税费用 | 15 | 704,415,703.33 | 566,939,596.88 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 1,488,788,948.30 | 1,233,640,318.22 |
| （一）按经营持续性分类： | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 1,488,788,948.30 | 1,233,640,318.22 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| （二）按所有权归属分类： | | | |
| 1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） | | 1,486,176,260.22 | 1,236,193,764.65 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | 2,612,688.08 | -2,553,446.43 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | -1,881,537.39 | 173,167,543.86 |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | -1,881,537.39 | 173,167,543.86 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | -3,134,693.20 | 173,602,877.90 |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | -3,134,693.20 | 173,602,877.90 |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5. 其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | 1,253,155.81 | -435,334.04 |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5. 现金流量套期储备 | | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | | 1,253,155.81 | -435,334.04 |
| 7. 其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 七、综合收益总额 | | 1,486,907,410.91 | 1,406,807,862.08 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 1,484,294,722.83 | 1,409,361,308.51 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 2,612,688.08 | -2,553,446.43 |
| 八、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | 0.7380 | 0.6042 |
| （二）稀释每股收益 | | 0.7380 | 0.6042 |

法定代表人：韩德宏

主管会计工作的负责人：王超

会计机构负责人：肖文

母 公 司 利 润 表

2020年度

| | | | 会企02表 |
|------------------------|---------------|------------------|------------------|
| 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 | 注释号 | 本期数 | 上年同期数 |
| 一、营业收入 | 1 | 192,508,394.51 | 212,940,456.47 |
| 减：营业成本 | 1 | 118,806,323.36 | 138,651,645.90 |
| 税金及附加 | | 2,411,999.69 | 1,374,731.23 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 114,958,235.61 | 112,657,660.88 |
| 研发费用 | 2 | 589,908.14 | |
| 财务费用 | | 24,034,603.02 | 30,599,991.55 |
| 其中：利息费用 | | 52,903,724.86 | 45,959,000.44 |
| 利息收入 | | 34,821,991.91 | 37,341,640.11 |
| 加：其他收益 | | 4,254,796.10 | 9,251,028.55 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 3 | 1,250,162,394.94 | 1,058,809,241.35 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 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） | | 7,817,030.14 | 523,824.66 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | -24,957,394.78 | -18,459,102.54 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | 123.37 | 127,807.06 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 1,168,984,274.46 | 979,909,225.99 |
| 加：营业外收入 | | 230,271.70 | 93,716.75 |
| 减：营业外支出 | | 9,997.87 | 5,004,054.84 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 1,169,204,548.29 | 974,998,887.90 |
| 减：所得税费用 | | -12,933,184.93 | 7,470,661.75 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 1,182,137,733.22 | 967,528,226.15 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 1,182,137,733.22 | 967,528,226.15 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5. 其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5. 现金流量套期储备 | | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 7. 其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 1,182,137,733.22 | 967,528,226.15 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | |
| 法定代表人：韩德宏 | 主管会计工作的负责人：王超 | 会计机构负责人：肖文 | |

合并现金流量表

2020年度

| | | | 会合03表 |
|---------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| 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 | 注释号 | 本期数 | 上年同期数 |
| 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 | | 14,319,116,258.31 | 18,715,234,891.10 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| 收到再保业务现金净额 | | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | | |
| 收到的税费返还 | | 18,301,456.30 | 10,677,602.56 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1 | 438,088,469.14 | 729,448,778.75 |
| 经营活动现金流入小计 | | 14,775,506,183.75 | 19,455,361,272.41 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 11,460,464,704.59 | 15,114,887,943.73 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | |
| 拆出资金净增加额 | | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 支付保单红利的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 1,333,518,558.03 | 1,098,939,030.74 |
| 支付的各项税费 | | 1,576,377,160.09 | 1,606,523,914.97 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2 | 562,729,183.57 | 1,342,592,624.63 |
| 经营活动现金流出小计 | | 14,933,089,606.28 | 19,162,943,514.07 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -157,583,422.53 | 292,417,758.34 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 2,393,347,564.58 | 826,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 14,897,653.09 | 17,093,736.05 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 8,358,997.27 | 47,922,965.20 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,416,604,214.94 | 891,016,701.25 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 679,519,951.78 | 208,298,984.98 |
| 投资支付的现金 | | 2,310,000,000.00 | 749,571,025.00 |
| 质押贷款净增加额 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 29,089,380.04 | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 3,018,609,331.82 | 957,870,009.98 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -602,005,116.88 | -66,853,308.73 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 707,175,925.48 | 61,084,900.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 8,826,868.88 | 60,920,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 14,652,345,833.33 | 7,668,740,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 3 | 2,318,100.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 15,361,839,858.81 | 7,729,824,900.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 9,318,393,493.48 | 6,792,553,559.90 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,437,406,696.16 | 1,140,363,092.01 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 4 | 7,200,000.00 | 84,400,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 10,763,000,189.64 | 8,017,316,651.91 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 4,598,839,669.17 | -287,491,751.91 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | -32,309.32 | 7,438.15 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 3,839,218,820.44 | -61,919,864.15 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 4,440,105,420.55 | 4,502,025,284.70 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 8,279,324,240.99 | 4,440,105,420.55 |

法定代表人：韩德宏

主管会计工作的负责人：王超

会计机构负责人：肖文

母公司现金流量表

2020年度

会企03表

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 | 注释号 | 本期数 | 上年同期数 |
|---------------------------|-----|------------------|-------------------|
| 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 | | 66,241,510.13 | 62,070,040.87 |
| 收到的税费返还 | | 6,234,345.16 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 9,798,912,927.64 | 456,713,349.20 |
| 经营活动现金流入小计 | | 9,871,388,782.93 | 518,783,390.07 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 177,201,611.76 | 228,059,259.24 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 93,190,511.01 | 74,205,714.77 |
| 支付的各项税费 | | 12,876,104.96 | 9,677,199.86 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 9,034,649,200.67 | 2,727,461,661.01 |
| 经营活动现金流出小计 | | 9,317,917,428.40 | 3,039,403,834.88 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 553,471,354.53 | -2,520,620,444.81 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 1,383,347,564.58 | 826,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 977,258,063.11 | 556,276,571.96 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 3,694,364.85 | 28,979,393.94 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 13,886,757.74 | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,378,186,750.28 | 1,411,255,965.90 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 875,452.55 | 3,710,280.75 |
| 投资支付的现金 | | 1,184,460,000.00 | 756,115,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 1,185,335,452.55 | 759,825,280.75 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 1,192,851,297.73 | 651,430,685.15 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 698,349,056.60 | |
| 取得借款收到的现金 | | 6,875,200,000.00 | 3,702,800,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 7,573,549,056.60 | 3,702,800,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 4,288,613,952.26 | 1,230,816,264.49 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,285,713,793.07 | 498,415,652.05 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 37,020,188.84 | 14,400,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 5,611,347,934.17 | 1,743,631,916.54 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 1,962,201,122.43 | 1,959,168,083.46 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| | | -32,309.32 | 7,438.15 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 2,643,982,426.14 | 2,553,996,664.19 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | |
| | | 6,352,473,891.51 | 2,643,982,426.14 |

法定代表人：韩德宏

主管会计工作的负责人：王超

会计机构负责人：肖文

合并所有者权益变动表

2020年度

| 项 目 | 本期数 | | | | | | | | | | 上年同期数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|----|------------------|-----------|----------------|----------------|------|------------------|---------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|-------------|----------------|------------------|----------|------------------|---------------|------------------|------------|---------|--|---------|--|--|--|--|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | 少数股东权益 | | | | | 所有者权益合计 | | | | | 归属于母公司所有者权益 | | | | | 少数股东权益 | | | | | 所有者权益合计 | | | | |
| | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 永续债 | 其他 | 资本公积 | 减： 库存股 | 其他综合 收益 | 专项 储备 | 盈余公积 | 一般风 险准备 | 未分配利润 | 少数股东 权益 | 所有者权益合计 | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 永续债 | 其他 | 资本公积 | 减： 库存股 | 其他综合 收益 | 专项 储备 | 盈余公积 | 一般风 险准备 | 未分配利润 | 少数股东 权益 | 所有者权益合计 | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 1,888,545,434.00 | 1,795,754,716.98 | | 1,562,217,534.93 | | 431,684,205.45 | 676,833,088.69 | | 3,256,087,253.17 | 69,610,644.39 | 9,690,332,857.61 | 1,437,342,642.00 | 1,795,754,716.98 | | 2,041,288,419.51 | | 258,516,661.59 | 579,880,246.07 | | 3,583,281,971.64 | 41,776,120.48 | 8,737,820,778.27 | | | | | | | | |
| 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、本年年初余额 | 1,888,545,434.00 | 1,795,754,716.98 | | 1,562,217,534.93 | | 431,684,205.45 | 676,833,088.69 | | 3,256,087,253.17 | 69,610,644.39 | 9,690,332,857.61 | 1,437,342,642.00 | 1,795,754,716.98 | | 2,041,288,419.51 | | 258,516,661.59 | 579,880,246.07 | | 3,583,281,971.64 | 41,776,120.48 | 8,737,820,778.27 | | | | | | | | |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | 698,349,056.60 | | -1,881,537.39 | | -1,881,537.39 | 118,213,773.32 | | 550,635,221.98 | 11,439,586.96 | 1,376,756,071.47 | 431,202,792.00 | 698,349,056.60 | | -478,070,881.58 | | 173,167,543.86 | 96,752,822.62 | | 672,825,281.53 | 27,834,523.91 | 922,712,079.34 | | | | | | | | |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | | | 1,488,176,260.22 | 2,612,688.08 | 1,490,807,410.91 | | | | | | 173,167,543.86 | 1,236,139,764.65 | | 1,236,139,764.65 | -2,553,446.43 | 1,066,807,862.08 | | | | | | | | |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (五)专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (六)其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,888,545,434.00 | 2,494,103,773.58 | | 1,562,217,534.93 | | 429,802,668.06 | 794,946,812.01 | | 3,806,722,475.15 | 81,050,201.35 | 11,057,283,925.08 | 1,888,545,434.00 | 1,795,754,716.98 | | 1,562,217,534.93 | | 431,684,205.45 | 676,833,088.69 | | 3,256,087,253.17 | 69,610,644.39 | 9,660,532,857.61 | | | | | | | | |

法定代表人： 韩德宏

主管会计工作的负责人：王超

会计机构负责人：肖文

母公司所有者权益变动表

2020年度

| 项 目 | 本期数 | | | | | | | | | | 上年同期数 | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|-----|----|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|---------|-------|------------------|------|-----------|------------|----------|----------------|----------------|------------------|---------|
| | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减： 库存股 | 其他综合 收益 | 专项 储备 | 所有者权益 合计 | 未分配利润 | 盈余公积 | 所有者权益合计 |
| | | 优先 股 | 永续债 | 其他 | | | | | | 优先 股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 1,888,545,434.00 | 1,795,754,716.98 | | | 1,618,427,953.05 | 676,633,068.69 | 6,880,208,322.37 | 1,437,342,642.00 | 1,795,754,716.98 | | | 2,049,630,745.05 | | | | | 579,880,246.07 | 516,687,406.62 | 6,379,295,756.72 | |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 1,888,545,434.00 | 1,795,754,716.98 | | | 1,618,427,953.05 | 676,633,068.69 | 6,880,208,322.37 | 1,437,342,642.00 | 1,795,754,716.98 | | | 2,049,630,745.05 | | | | | 579,880,246.07 | 516,687,406.62 | 6,379,295,756.72 | |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | 698,349,056.60 | | | -16,113,242.26 | 118,213,773.32 | 1,047,046,282.64 | 431,202,792.00 | | | | -431,202,792.00 | | | | | 96,752,822.62 | 404,159,743.03 | 500,912,565.65 | |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | 1,182,137,733.22 | | | | | | | | | | | | | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | 698,349,056.60 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | 118,213,773.32 | -935,541,038.24 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | 118,213,773.32 | -118,213,773.32 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | -710,047,264.92 | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | 431,202,792.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | 431,202,792.00 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,888,545,434.00 | 2,494,103,773.58 | | | 1,602,314,710.79 | 794,846,842.01 | 7,927,254,605.01 | 1,888,545,834.00 | 1,795,754,716.98 | | | 1,618,427,953.05 | | | | | 676,633,068.69 | 920,847,149.65 | 6,880,208,322.37 | |

法定代表人：韩德宏

主管会计工作的负责人：王超

会计机构负责人：肖文

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：人民币元

深圳市天健（集团）股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

金额单位：人民币元

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 257,845 股，无限售条件的流通股份 A 股 1,868,287,589 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。

本公司属房地产开发及市政工程建设行业。主要经营活动为房地产开发、工程施工、物业租赁、物业管理、商业运营及服务。

本财务报表业经公司 2021 年 4 月 9 日第八届第五十三次董事会批准对外报出。

本公司将深圳市市政工程总公司、深圳市天健地产集团有限公司、深圳市天健坪山建设工程有限公司、深圳市天健信息技术有限公司、深圳市天健置业有限公司、海南天健威斯特酒店有限公司、天健（深圳）酒店管理有限公司、深圳市天健涂料科技开发有限公司、深圳市天健投资发展有限公司、深圳市天健城市服务有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市天健住房租赁运营管理有限公司、中国广东国际合作（集团）深圳公司、广东海外建设发展有限公司和深圳市天健城市更新有限公司 15 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

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

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
 - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
 - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
 - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
 - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
 - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(九) 外币业务

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）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，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用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。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变

动) 计入当期损益, 除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同, 以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量: ① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额; ② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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负债所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时, 终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

② 金融资产已转移, 且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时, 相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 继续确认所转移的金融资产。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: (1) 未保留对该金融资产控制的, 终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债; (2) 保留了对该金融资产控制的, 按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益: (1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值; (2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以

公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分,且该被转移部分整体满足终止确认条件的,将转移前金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和继续确认部分之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:(1)终止确认部分的账面价值;(2)终止确认部分的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级,并依次使用:

(1) 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;

(2) 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,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后

整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（十一）存货

1. 存货的分类

（1）房地产开发存货

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

（2）建筑施工形成的存货

建筑施工形成的存货按成本进行初始计量。存货包括在处在施工过程中的未完工程施工成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

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

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围

且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

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

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

（十三）划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

（1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高

于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前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的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，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，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十五) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75%以上 (含 75%)]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含 90%)]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十七) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

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

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

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资

产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能证明其有用性;(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(二十) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(二十一) 长期待摊费用

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

(二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

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

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十三) 预计负债

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

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

(二十四) 优先股、永续债等其他金融工具

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

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的

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

（二十五）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（二十六）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位

（二十七）收入

1. 收入确认原则

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

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

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

2. 收入计量原则

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

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估

计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

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

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

3. 收入确认的具体方法

(1) 房地产开发销售业务

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

(2) 建筑施工业务

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

(3) 出租物业收入确认方法

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

(4) 其他业务收入确认方法

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

(二十八) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十九) 合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(三十) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收

回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

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

（三十一）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（三十二）分部报告

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

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(三十三) 其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 采用套期会计的依据、会计处理方法

(1) 套期包括公允价值套期/现金流量套期/境外经营净投资套期。

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

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

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

(3) 套期会计处理

1) 公允价值套期

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

② 被套期项目因风险敞口形成的利得或损失计当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组

成部分)的,其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益,其账面价值已经按公允价值计量,不再调整;被套期项目为公司选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资(或其组成部分)的,其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益,其账面价值已经按公允价值计量,不再调整。

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

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

2) 现金流量套期

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

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

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

3) 境外经营净投资套期

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

3. 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

(三十四) 重要会计政策变更企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

(1) 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

| 项 目 | 资产负债表 | | |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 年 12 月 31 日 | 新收入准则调整影响 | 2020 年 1 月 1 日 |
| 应收账款 | 2,177,195,030.51 | -20,296,473.24 | 2,156,898,557.27 |
| 存货 | 27,247,924,485.52 | -3,101,719,016.08 | 24,146,205,469.44 |
| 合同资产 | | 3,122,015,489.32 | 3,122,015,489.32 |
| 预收款项 | 7,966,434,670.58 | -7,941,762,629.21 | 24,672,041.37 |
| 合同负债 | | 7,525,307,022.08 | 7,525,307,022.08 |
| 其他流动负债 | | 416,455,607.13 | 416,455,607.13 |

(2) 对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

2. 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

四、税项

(一) 主要税种及税率

主要税种及税率

| 税 种 | 计税依据 | 税 率 |
|-----|------------------------------|-----|
| 增值税 | 以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税 | [注] |

| | | |
|---------|--|-----------------|
| | 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 | |
| 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%、1% |
| 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% |

注：本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

| 收入类型 | 一般计税税率 | 简易计税征收率 |
|---------|--------|---------|
| 房产销售收入 | 9% | 5% |
| 工程收入 | 9% | 3% |
| 不动产出租收入 | 9% | 5% |
| 物业服务收入 | 6% | 3% |

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新收入准则调整后的 2020 年 1 月 1 日的数据。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|---------------|------------------|------------------|
| 库存现金 | 122,428.81 | 262,160.59 |
| 银行存款 | 8,279,201,812.18 | 4,439,843,259.96 |
| 其他货币资金 | 350,971,009.29 | 511,820,342.25 |
| 合 计 | 8,630,295,250.28 | 4,951,925,762.80 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

（2）其他说明

其他货币资金中存放在银行的房贷资金 314,949,536.49 元，不得随意支取的保证金 36,021,472.80 元，使用均受限。

2. 交易性金融资产

（1）明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 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 | 162,373,433.04 | 247,231,485.07 |
| 其中：债务工具投资 | | |
| 权益工具投资 | 12,178,395.92 | 20,707,660.41 |
| 衍生金融资产 | | |
| 其他 | 150,195,037.12 | 226,523,824.66 |
| 合 计 | 162,373,433.04 | 247,231,485.07 |

(2) 其他说明

期末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-其他，系与黄金价格、欧元对美元即期汇率挂钩的结构性存款。

3. 应收票据

(1) 明细情况

| 种 类 | 期末数 | | | | 账面价值 |
|-----------|--------------|--------|------|----------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | | | | | |
| 其中：银行承兑汇票 | | | | | |
| 商业承兑汇票 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 5,350,000.00 | 100.00 | | | 5,350,000.00 |
| 其中：银行承兑汇票 | 5,350,000.00 | 100.00 | | | 5,350,000.00 |
| 商业承兑汇票 | | | | | |
| 合 计 | 5,350,000.00 | 100.00 | | | 5,350,000.00 |

(续上表)

| 种 类 | 期初数 | | | | 账面价值 |
|-----------|------|--------|------|----------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | | | | | |
| 其中：银行承兑汇票 | | | | | |
| 商业承兑汇票 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | | | | | |
| 其中：银行承兑汇票 | | | | | |
| 商业承兑汇票 | | | | | |
| 合 计 | | | | | |

(2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

| 项 目 | 期末数 |
|-----|-----|
| | |

| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
|----------|--------------|------|---------|
| 银行承兑汇票组合 | 5,350,000.00 | | |
| 商业承兑汇票组合 | | | |
| 小 计 | 5,350,000.00 | | |

4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

| 种 类 | 期末数 | | | | |
|-----------|------------------|--------|----------------|---------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项计提坏账准备 | 45,701,837.37 | 1.51 | 39,133,898.98 | 85.63 | 6,567,938.39 |
| 按组合计提坏账准备 | 2,978,238,834.65 | 98.49 | 279,313,649.37 | 9.38 | 2,698,925,185.29 |
| 合 计 | 3,023,940,672.02 | 100.00 | 318,447,548.35 | 10.53 | 2,705,493,123.68 |

(续上表)

| 种 类 | 期初数 | | | | |
|-----------|------------------|--------|----------------|---------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项计提坏账准备 | 52,679,828.99 | 2.21 | 46,818,737.08 | 88.87 | 5,861,091.91 |
| 按组合计提坏账准备 | 2,330,521,301.73 | 97.79 | 179,483,836.37 | 7.70 | 2,151,037,465.36 |
| 合 计 | 2,383,201,130.72 | 100.00 | 226,302,573.45 | 9.50 | 2,156,898,557.27 |

[注]期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注三(三十四)之说明

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

| 项 目 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 计提理由 |
|---------|---------------|---------------|---------|--------|
| 工程款 | 31,095,131.56 | 25,695,131.56 | 82.63 | 预计无法收回 |
| 混凝土销售款 | 5,484,289.76 | 4,584,289.76 | 83.59 | 预计无法收回 |
| 涂料产品销售款 | 3,114,742.62 | 3,114,742.62 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 其他 | 6,007,673.43 | 5,739,735.04 | 95.54 | 预计无法收回 |
| 小 计 | 45,701,837.37 | 39,133,898.98 | 85.63 | |

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

| 项 目 | 期末数 | | |
|-----|------|------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |

| | | | |
|------|------------------|----------------|------|
| 账龄组合 | 2,978,238,834.65 | 279,313,649.37 | 9.38 |
| 小计 | 2,978,238,834.65 | 279,313,649.37 | 9.38 |

4) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 期末数 | | |
|------|------------------|----------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 1,469,727,448.83 | 73,486,372.44 | 5.00 |
| 1-2年 | 768,328,203.90 | 76,832,820.39 | 10.00 |
| 2-3年 | 560,513,389.85 | 84,077,008.48 | 15.00 |
| 3年以上 | 179,669,792.07 | 44,917,448.06 | 25.00 |
| 小计 | 2,978,238,834.65 | 279,313,649.37 | 9.38 |

(2) 账龄情况

| 账龄 | 期末账面余额 |
|------|------------------|
| 1年以内 | 1,469,727,448.83 |
| 1-2年 | 768,328,203.90 |
| 2-3年 | 560,513,389.85 |
| 3年以上 | 225,371,629.44 |
| 合计 | 3,023,940,672.02 |

(3) 坏账准备变动情况

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | | | 本期减少 | | | 期末数 |
|-----------|----------------|---------------|---------------|----|------|----|----|----------------|
| | | 计提 | 收回 | 其他 | 转回 | 核销 | 其他 | |
| 单项计提坏账准备 | 46,818,737.08 | | -7,684,838.10 | | | | | 39,133,898.98 |
| 按组合计提坏账准备 | 180,734,188.18 | 98,579,461.19 | | | | | | 279,313,649.37 |
| 小计 | 227,552,925.26 | 98,579,461.19 | -7,684,838.10 | | | | | 318,447,548.35 |

(4) 应收账款金额前5名情况

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款余额的比例(%) | 坏账准备 |
|------|------------------|---------------|----------------|
| 第一名 | 460,227,948.02 | 15.22 | 51,044,288.73 |
| 第二名 | 178,500,978.96 | 5.90 | 20,421,164.96 |
| 第三名 | 133,134,049.09 | 4.40 | 10,358,432.17 |
| 第四名 | 128,662,280.65 | 4.25 | 12,866,228.07 |
| 第五名 | 100,399,346.65 | 3.32 | 5,696,335.33 |
| 小计 | 1,000,924,603.37 | 33.09 | 100,386,449.26 |

5. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

| 账 龄 | 期末数 | | | |
|-------|----------------|--------|------|----------------|
| | 账面余额 | 比例 (%) | 减值准备 | 账面价值 |
| 1 年以内 | 119,318,880.15 | 59.26 | | 119,318,880.15 |
| 1-2 年 | 53,064,178.03 | 26.35 | | 53,064,178.03 |
| 2-3 年 | 17,296,409.15 | 8.59 | | 17,296,409.15 |
| 3 年以上 | 11,671,528.69 | 5.80 | | 11,671,528.69 |
| 合 计 | 201,350,996.02 | 100.00 | | 201,350,996.02 |

(续上表)

| 账 龄 | 期初数 | | | |
|-------|----------------|--------|------|----------------|
| | 账面余额 | 比例 (%) | 减值准备 | 账面价值 |
| 1 年以内 | 54,017,385.36 | 44.67 | | 54,017,385.36 |
| 1-2 年 | 51,551,729.39 | 42.63 | | 51,551,729.39 |
| 2-3 年 | 5,888,808.58 | 4.87 | | 5,888,808.58 |
| 3 年以上 | 9,479,975.81 | 7.84 | | 9,479,975.81 |
| 合 计 | 120,937,899.14 | 100.00 | | 120,937,899.14 |

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

| 单位名称 | 期末数 | 未结算原因 |
|--------------------|---------------|-------|
| 深圳市政丰建筑劳务分包有限公司 | 37,429,913.35 | 未至结算期 |
| 广西建工集团第一建筑工程有限责任公司 | 11,136,760.25 | 未至结算期 |
| 深圳市胜捷消防器材有限公司 | 3,805,308.63 | 未至结算期 |
| 深圳市顺建建筑劳务分包有限公司 | 2,916,273.49 | 未至结算期 |
| 深圳市联业晟建材有限公司 | 2,480,000.00 | 未至结算期 |
| 小 计 | 57,768,255.72 | |

(2) 预付款项金额前 5 名情况

| 单位名称 | 账面余额 | 占预付款项余额的比例 (%) |
|------|---------------|----------------|
| 第一名 | 37,429,913.35 | 18.59 |
| 第二名 | 12,740,451.23 | 6.33 |
| 第三名 | 11,136,760.25 | 5.53 |
| 第四名 | 3,805,308.63 | 1.89 |
| 第五名 | 2,916,273.49 | 1.45 |
| 小 计 | 68,028,706.95 | 33.79 |

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

| 种 类 | 期末数 | | | | |
|-----------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | 38,700,361.56 | 6.62 | 38,700,361.56 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 545,573,453.90 | 93.38 | 22,435,134.99 | 4.11 | 523,138,318.91 |
| 合 计 | 584,273,815.46 | 100.00 | 61,135,496.55 | 10.46 | 523,138,318.91 |

(续上表)

| 种 类 | 期初数 | | | | |
|-----------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | 42,201,582.89 | 14.04 | 42,201,582.89 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 258,394,164.29 | 85.96 | 18,265,953.31 | 7.07 | 240,128,210.98 |
| 合 计 | 300,595,747.18 | 100.00 | 60,467,536.20 | 20.12 | 240,128,210.98 |

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|------|---------------|---------------|----------|--------|
| 工程款 | 34,394,015.74 | 34,394,015.74 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 其他 | 4,306,345.82 | 4,306,345.82 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 小 计 | 38,700,361.56 | 38,700,361.56 | 100.00 | |

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称 | 期末数 | | |
|---------|----------------|---------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 无风险组合 | 370,769,114.88 | | |
| 账龄组合 | 174,804,339.02 | | |
| 其中：1年以内 | 66,650,616.41 | 3,332,530.82 | 5.00 |
| 1-2年 | 38,871,730.34 | 3,887,173.03 | 10.00 |
| 2-3年 | 21,050,670.01 | 3,157,600.50 | 15.00 |
| 3年以上 | 48,231,322.26 | 12,057,830.64 | 25.00 |
| 小 计 | 545,573,453.90 | 22,435,134.99 | 4.11 |

(2) 账龄情况

| 账 龄 | 期末账面余额 |
|------|----------------|
| 1年以内 | 127,055,875.27 |
| 1-2年 | 112,371,607.38 |
| 2-3年 | 206,841,846.97 |
| 3年以上 | 138,004,485.84 |

| | |
|-----|----------------|
| 合 计 | 584,273,815.46 |
|-----|----------------|

(3) 坏账准备变动情况

| 项 目 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 小 计 |
|--------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| | 未来 12 个月 预期信用损失 | 整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值) | |
| 期初数 | 2,112,594.04 | 2,759,905.59 | 55,595,036.57 | 60,467,536.20 |
| 期初数在本 期 | | | | - |
| --转入第二 阶段 | -1,943,586.52 | 1,943,586.52 | | - |
| --转入第三 阶段 | | -2,105,067.00 | 2,105,067.00 | - |
| --转回第二 阶段 | | | | - |
| --转回第一 阶段 | | | | - |
| 本期计提 | 3,163,523.30 | 1,288,747.92 | -3,784,310.87 | 667,960.35 |
| 本期收回 | | | | - |
| 本期转回 | | | | - |
| 本期核销 | | | | - |
| 其他变动 | | | | - |
| 期末数 | 3,332,530.82 | 3,887,173.03 | 53,915,792.70 | 61,135,496.55 |

(4) 其他应收款款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末数 | 期初数 |
|----------|----------------|----------------|
| 外部单位往来款 | 127,157,193.41 | 142,776,186.89 |
| 保证金及押金 | 370,769,114.88 | 71,613,453.23 |
| 员工备用金借款 | 915,223.41 | 7,562,536.72 |
| 物业专项维修资金 | 64,937,037.05 | 49,950,056.81 |
| 其他 | 20,495,246.71 | 28,693,513.53 |
| 合 计 | 584,273,815.46 | 300,595,747.18 |

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款余 额的比例(%) | 坏账准备 |
|------|------------------|----------------|-------|--------------------|--------------|
| 第一名 | 保 证 金 及 押 金 | 270,000,000.00 | 1 年以内 | 46.21 | |
| 第二名 | 外 部 单 位 往 来 款 | 9,345,113.82 | 3 年以上 | 1.60 | 2,336,278.46 |
| 第三名 | 保 证 金 及 押 金 | 7,830,000.00 | 3 年以上 | 1.34 | |
| 第四名 | 外 部 单 位 往 来 款 | 7,500,000.00 | 3 年以上 | 1.28 | 7,500,000.00 |
| 第五名 | 外 部 单 位 往 来 款 | 4,467,910.34 | 3 年以上 | 0.76 | 4,467,910.34 |

| | | | | | |
|-----|--|----------------|--|-------|---------------|
| 小 计 | | 299,143,024.16 | | 51.19 | 14,304,188.80 |
|-----|--|----------------|--|-------|---------------|

7. 存货

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | | |
|------|-------------------|---------------|-------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 17,334,215,516.77 | 39,179,095.64 | 17,295,036,421.13 |
| 开发产品 | 9,140,985,208.76 | | 9,140,985,208.76 |
| 原材料 | 13,493,510.96 | | 13,493,510.96 |
| 库存商品 | 44,588,693.60 | | 44,588,693.60 |
| 周转材料 | 145,313.34 | | 145,313.34 |
| 合 计 | 26,533,428,243.43 | 39,179,095.64 | 26,494,249,147.79 |

(续上表)

| 项 目 | 期初数 | | |
|------|-------------------|---------------|-------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 20,017,339,071.52 | 39,179,095.64 | 19,978,159,975.88 |
| 开发产品 | 4,138,689,634.30 | | 4,138,689,634.30 |
| 原材料 | 15,368,654.66 | | 15,368,654.66 |
| 库存商品 | 13,795,134.06 | | 13,795,134.06 |
| 周转材料 | 192,070.54 | | 192,070.54 |
| 合 计 | 24,185,384,565.08 | 39,179,095.64 | 24,146,205,469.44 |

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | | 本期减少 | | 期末数 |
|------|---------------|------|----|-------|----|---------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 开发成本 | 39,179,095.64 | | | | | 39,179,095.64 |
| 小 计 | 39,179,095.64 | | | | | 39,179,095.64 |

2) 本期计提、转回存货跌价准备的依据、原因及本期转回金额占该项存货期末余额的比例说明

| 项 目 | 确定可变现净值的具体依据 | 本期转回 存货跌价准备的原因 | 本期转销 存货跌价准备的原因 |
|------|--------------|-------------------|-------------------|
| 开发成本 | 可变现净值低于存货成本 | | |

(3) 借款费用资本化情况

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 1,059,530,451.65 元，各项目资本化金额如下：

| 项目 | 期初资本化金额 | 本期资本化金额 | 本期结转金额 | 期末资本化金额 |
|-------|--------------|---------------|--------|---------------|
| 黄埔长岭居 | 7,485,946.26 | 39,450,471.61 | | 46,936,417.87 |

| | | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 增城东玥台 | 19,365,220.58 | 29,367,079.98 | | 48,732,300.56 |
| 广州天健上城阳光花园 | 3,016,246.43 | | 168,338.66 | 2,847,907.77 |
| 广州天健汇 | 10,160,671.01 | | 990,517.28 | 9,170,153.73 |
| 广州云山府项目 | 121,328,810.91 | 67,309,769.71 | 7,419,328.98 | 181,219,251.64 |
| 南宁天健城二期 | 173,247,716.20 | 59,209,333.76 | | 232,457,049.96 |
| 南宁天健和府项目 | 40,826,059.70 | 55,116,005.21 | 13,095,958.03 | 82,846,106.88 |
| 南宁天健·世纪花园 | 1,080,733.64 | | 30,570.60 | 1,050,163.04 |
| 南宁天健·国际公馆 | 1,038,257.23 | | | 1,038,257.23 |
| 南宁天健·商务大厦 | 520,068.70 | | | 520,068.70 |
| 南宁西班牙小镇 | 10,764,244.42 | | 563,706.83 | 10,200,537.59 |
| 南宁领航大厦 | 3,428,296.71 | | 337,505.87 | 3,090,790.84 |
| 南宁天健城一期 | 65,389,698.10 | | 44,857,810.80 | 20,531,887.30 |
| 惠州阳光花园一期 | 106,024.82 | | 2,517.78 | 103,507.04 |
| 惠州阳光花园二期 | 6,666,374.60 | 22,319,646.36 | | 28,986,020.96 |
| 深圳天健悦桂府 | | 24,460,769.23 | | 24,460,769.23 |
| 苏州山棠春晓别墅 | 45,076,252.57 | 56,965,911.44 | | 102,042,164.01 |
| 苏州清枫和苑 | | 11,542,854.35 | | 11,542,854.35 |
| 吴江清风和景雅苑 | | 1,873,268.06 | | 1,873,268.06 |
| 天健天骄南苑 | 154,792,953.38 | | 120,003,988.89 | 34,788,964.49 |
| 天健天骄北庐 | 132,512,945.59 | 14,162,857.42 | | 146,675,803.01 |
| 上海天健萃园 | 3,941,963.03 | | 2,286,489.82 | 1,655,473.21 |
| 上海浦东新区南码头社区 | 10,442,447.56 | | 8,875,651.42 | 1,566,796.14 |
| 长沙芙蓉盛世三期南区 | 15,210,012.07 | 1,935,625.00 | | 17,145,637.07 |
| 长沙芙蓉盛世三期北区 | 7,291,481.43 | | 3,742,585.88 | 3,548,895.55 |
| 长沙芙蓉盛世二期 | 1,418,142.15 | | 230,983.88 | 1,187,158.27 |
| 深圳天健公馆 | 16,089,806.85 | | 11,256,603.35 | 4,833,203.50 |
| 深圳龙岗回龙埔项目 | 17,935,530.79 | 13,196,645.95 | | 31,132,176.74 |
| 阳光天健城 | 155,533.80 | | | 155,533.80 |
| 天健天骄西筑 | | 7,191,333.11 | | 7,191,333.11 |
| 合计 | 869,291,438.53 | 404,101,571.19 | 213,862,558.07 | 1,059,530,451.65 |

(4) 开发成本明细

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资(万元) | 年末数 | 年初数 |
|---------|----------|----------|------------|------------------|------------------|
| 黄埔长岭居 | 2019年10月 | 2022年2月 | 214,379.00 | 1,292,454,582.68 | 1,116,172,618.42 |
| 增城东玥台 | 2019年3月 | 2021年12月 | 107,376.00 | 713,026,218.28 | 619,349,808.78 |
| 南宁天健城二期 | 2019年 | 2021年12月 | 336,760.00 | 2,172,000,197.42 | 1,544,403,138.31 |

| | | | | | |
|--------------|---------------|----------|------------|-------------------|-------------------|
| 长沙黄兴北项目[注] | 2002年10月 | | 34,866.00 | 79,179,095.64 | 79,179,095.64 |
| 惠州阳光花园二期 | 2018年11月 | 2021年12月 | 160,666.00 | 946,402,267.92 | 366,832,732.21 |
| 深圳天睿狮头岭工业区项目 | 尚未开工 | 2028年12月 | 139,800.00 | 2,264,570.13 | |
| 深圳天灏华富工业园项目 | 尚未开工 | 2028年12月 | 415,400.00 | 1,810,914.67 | |
| 深圳天健悦桂府 | 2020年5月 | 2022年12月 | 535,916.00 | 4,109,104,168.19 | 3,890,000,000.00 |
| 苏州山棠春晓别墅 | 2018年8月 | 2021年10月 | 181,599.00 | 1,506,288,518.61 | 872,200,586.42 |
| 苏州清枫和苑 | 2020年6月 | 2022年11月 | 155,910.00 | 1,041,773,246.84 | 858,148,373.12 |
| 吴江清风和景雅苑 | 2020年10月 | 2022年12月 | 216,351.00 | 1,337,873,913.67 | |
| 东莞天健万江花园 | 2020年3月 | 2021年12月 | 170,029.67 | 1,249,410,895.01 | 1,122,260,639.35 |
| 深圳龙岗回龙埔项目 | 2017年2月 | 2021年5月 | 103,298.81 | 541,755,446.53 | 484,884,879.59 |
| 西丽汽车城 | 现代物流用地 30年 | | | 2,122,734,570.91 | 2,122,182,199.69 |
| 天健天骄北庐 | 2017年 | 2020年12月 | 383,314.93 | | 2,407,191,783.21 |
| 天健天骄西筑 | 2020年3月 | 2022年11月 | 39,818.00 | 218,001,061.21 | 193,813,402.49 |
| 长沙芙蓉盛世三期南区 | 2017年2月 | 2020年12月 | 105,502.46 | | 436,434,516.45 |
| 广州云山府项目 | 2017年 | 2020年10月 | 280,639.00 | | 2,332,960,639.12 |
| 南宁天健和府项目 | 2018年1月 | 2020年12月 | 238,318.00 | | 1,566,381,450.61 |
| 其他 | | | | 135,849.06 | 4,943,208.11 |
| 合计 | | | | 17,334,215,516.77 | 20,017,339,071.52 |

[注]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。截至2020年12月31日,该项目账面价值为4,000万元。

为处置长沙黄兴北项目,经本公司董事会决议,2010年度设立全资子公司湖南华廷房地产开发有限公司,作为处置黄兴北项目的载体,以实施该项目的转让和盘活。截至财务报告报出日,该项目的转让和盘活工作尚在进行中。

(5) 开发产品明细

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初数 | 本年增加 | 本年减少 | 年末数 |
|------------|---------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| 广州天健上城阳光花园 | 2015年6月 | 18,260,113.33 | 5,178,840.71 | 4,144,964.84 | 19,293,989.20 |
| 广州天健汇 | 2018年8月 | 292,811,190.31 | | 72,450,005.39 | 220,361,184.92 |

| | | | | | |
|------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 广州云山府项目 | 2020年10月 | | 2,672,998,319.13 | 183,322,872.46 | 2,489,675,446.67 |
| 长沙芙蓉盛世二期 | 2018年5月 | 23,294,932.20 | 11,039,470.24 | 29,656,419.88 | 4,677,982.56 |
| 长沙芙蓉盛世三期南区 | 2020年12月 | | 1,009,955,669.83 | | 1,009,955,669.83 |
| 长沙芙蓉盛世三期北区 | 2019年12月 | 539,047,115.54 | 139,443,221.20 | 467,167,966.20 | 211,322,370.54 |
| 南宁天健领航大厦项目 | 2017年11月 | 143,823,701.49 | 7,667,874.16 | 15,306,111.44 | 136,185,464.21 |
| 南宁天健国际公馆 | 2013年5月 | 52,634,581.80 | 110,295.40 | 110,295.40 | 52,634,581.80 |
| 南宁天健商务大厦 | 2013年5月 | 220,454.75 | 136,116.40 | | 356,571.15 |
| 南宁天健西班牙小镇 | 2018年9月 | 389,440,814.35 | 30,052,735.69 | 25,467,832.30 | 394,025,717.74 |
| 南宁天健世纪花园 | 2013年5月 | 37,031,757.91 | 1,266,463.32 | 3,845,976.64 | 34,452,244.59 |
| 南宁天健城一期项目 | 2019年12月 | 271,394,495.99 | 143,370,265.09 | 199,062,561.00 | 215,702,200.08 |
| 南宁天健和府项目 | 2020年12月 | | 2,117,947,866.22 | 638,871,697.64 | 1,479,076,168.58 |
| 惠州天健阳光花园 | 2016年10月 | 50,808,877.51 | | 9,234,574.04 | 41,574,303.47 |
| 天健天骄南苑 | 2019年12月 | 1,830,980,509.90 | | 1,613,210,810.51 | 217,769,699.39 |
| 天健天骄北庐 | 2020年12月 | | 2,483,036,795.68 | | 2,483,036,795.68 |
| 上海南码头项目 | 2018年9月 | 176,496,279.47 | | 150,416,109.58 | 26,080,169.89 |
| 上海天健萃园项目 | 2018年5月 | 81,879,134.62 | | 47,403,819.30 | 34,475,315.32 |
| 阳光天健城 | 2010年 | 1,226,809.31 | | | 1,226,809.31 |
| 龙岗天健花园 | 2005年 | 710,746.41 | | | 710,746.41 |
| 天健公馆 | 2018年12月 | 228,628,119.41 | | 160,236,341.99 | 68,391,777.42 |
| 合计 | | 4,138,689,634.30 | 8,622,203,933.07 | 3,619,908,358.61 | 9,140,985,208.76 |

(6) 其他说明

期末存货中已有 5,176,699,896.82 元用于借款抵押。

8. 合同资产

(1) 明细情况

| 项目 | 期末数 | | | 期初数[注] | | |
|------|------------------|---------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| | 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 | 4,258,132,164.61 | 13,830,311.88 | 4,244,301,852.73 | 3,131,723,822.57 | 9,708,333.25 | 3,122,015,489.32 |
| 合计 | 4,258,132,164.61 | 13,830,311.88 | 4,244,301,852.73 | 3,131,723,822.57 | 9,708,333.25 | 3,122,015,489.32 |

[注]期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注三(三十四)之说明

(2) 合同资产减值准备计提情况

1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | | 本期减少 | | | 期末数 |
|-------|--------------|---------------|----|------|--------------|----|---------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回 | 转销或核销 | 其他 | |
| 单项计提 | | | | | | | |
| 按组合计提 | 9,708,333.25 | 12,579,960.07 | | | 8,457,981.44 | | 13,830,311.88 |
| 小 计 | 9,708,333.25 | 12,579,960.07 | | | 8,457,981.44 | | 13,830,311.88 |

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

| 项 目 | 期末数 | | |
|------|------------------|---------------|---------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 计提比例(%) |
| 合同资产 | 4,258,132,164.61 | 13,830,311.88 | 0.32 |
| 小 计 | 4,258,132,164.61 | 13,830,311.88 | 0.32 |

9. 其他流动资产

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|----------------|----------------|
| 增值税 | 325,565,141.68 | 307,203,792.54 |
| 城建税 | 5,542,015.35 | 3,028,120.23 |
| 教育费附加 | 2,419,464.40 | 1,364,417.36 |
| 地方教育附加 | 2,189,623.46 | 1,462,675.57 |
| 土地增值税 | 48,367,251.21 | 48,839,574.01 |
| 企业所得税 | 9,146,847.86 | 613,166.00 |
| 其他税费 | 252,382.18 | 1,471,571.37 |
| 合 计 | 393,482,726.14 | 363,983,317.08 |

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

| 项 目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|---------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对联营企业投资 | 77,782,065.48 | | 77,782,065.48 | 51,581,830.43 | | 51,581,830.43 |
| 合 计 | 77,782,065.48 | | 77,782,065.48 | 51,581,830.43 | | 51,581,830.43 |

(2) 明细情况

| 被投资单位 | 期初数 | 本期增减变动 | | | |
|---------------------|---------------|---------------|------|--------------|----------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 联营企业 | | | | | |
| 中交天健(深圳)投资发展有限公司 | 7,987,689.66 | | | 932.32 | |
| 中冶天健(深圳)投资发展有限公司 | 7,295,934.04 | | | | |
| 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 26,483,648.17 | | | 3,612,213.04 | |
| 深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司 | 9,814,558.56 | | | 2,959.76 | |
| 深圳壹创国际设计股份有限公司 | | 23,571,025.00 | | 5,883,533.59 | |
| 扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司 | | 2,450,000.00 | | -169,394.62 | |
| 小计 | 51,581,830.43 | 26,021,025.00 | | 9,330,244.09 | |

(续上表)

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | 期末数 | 减值准备期末余额 |
|---------------------|--------|--------------|--------|--------------|---------------|----------|
| | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 联营企业 | | | | | | |
| 中交天健(深圳)投资发展有限公司 | | | | | 7,988,621.98 | |
| 中冶天健(深圳)投资发展有限公司 | | | | 7,295,934.04 | | |
| 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | | 1,855,100.00 | | | 28,240,761.21 | |
| 深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司 | | | | | 9,817,518.32 | |
| 深圳壹创国际设计股份有限公司 | | | | | 29,454,558.59 | |
| 扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司 | | | | | 2,280,605.38 | |
| 小计 | | 1,855,100.00 | | 7,295,934.04 | 77,782,065.48 | |

11. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

| 项目 | 期末数 | 期初数 | 本期股利收入 | 本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失 | |
|---------------|------------------|------------------|---------------|-------------------------|----|
| | | | | 金额 | 原因 |
| 喀什深圳城有限公司 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | | | |
| 深圳莱宝高科技股份有限公司 | 594,484,038.72 | 494,190,839.88 | 5,196,538.80 | | |
| 上海临港控股股份有限公司 | 461,709,768.52 | 566,182,558.30 | 5,534,982.24 | | |
| 小计 | 1,086,193,807.24 | 1,090,373,398.18 | 10,731,521.04 | | |

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

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

(3) 其他说明

公司 2019 年执行新金融工具准则,将如下前期已全额计提减值准备的权益类投资,指定为 FVTOCI。期初衔接时,认定如下投资的公允价值与账面价值均为 0,明细如下:

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

12. 投资性房地产

(1) 明细情况

| 项目 | 房屋及建筑物 | 合计 |
|-----------|------------------|------------------|
| 账面原值 | | |
| 期初数 | 3,113,576,419.50 | 3,113,576,419.50 |
| 本期增加金额 | 55,638,722.05 | 55,638,722.05 |
| 1) 外购 | | |
| 2) 存货转入 | 55,638,722.05 | 55,638,722.05 |
| 本期减少金额 | 1,482,449.72 | 1,482,449.72 |
| 1) 处置 | 1,482,449.72 | 1,482,449.72 |
| 期末数 | 3,167,732,691.83 | 3,167,732,691.83 |
| 累计折旧和累计摊销 | | |
| 期初数 | 639,452,241.32 | 639,452,241.32 |
| 本期增加金额 | 97,427,129.39 | 97,427,129.39 |
| 1) 计提或摊销 | 97,427,129.39 | 97,427,129.39 |
| 本期减少金额 | 151,920.28 | 151,920.28 |

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| 1) 处置 | 151,920.28 | 151,920.28 |
| 期末数 | 736,727,450.43 | 736,727,450.43 |
| 账面价值 | | |
| 期末账面价值 | 2,431,005,241.40 | 2,431,005,241.40 |
| 期初账面价值 | 2,474,124,178.18 | 2,474,124,178.18 |

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

| 项 目 | 账面价值 | 未办妥产权证书原因 |
|----------|----------------|-----------|
| 长沙芙蓉盛世车库 | 84,858,275.51 | 正在办理中 |
| 车库 | 286,096,293.25 | 深圳车库无产权证 |
| 其他 | 24,445,325.08 | |
| 小 计 | 395,399,893.84 | |

13. 固定资产

(1) 明细情况

| 项 目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 电子设备及其他 | 合 计 |
|----------|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| 账面原值 | | | | | |
| 期初数 | 263,846,964.80 | 423,937,936.62 | 92,937,092.26 | 130,537,740.42 | 911,259,734.10 |
| 本期增加金额 | 41,513,007.29 | 70,705,735.99 | 6,344,335.57 | 23,462,235.16 | 142,025,314.01 |
| 1) 购置 | | 70,705,735.99 | 6,344,335.57 | 23,462,235.16 | 100,512,306.72 |
| 2) 从存货转入 | 41,513,007.29 | | | | 41,513,007.29 |
| 本期减少金额 | | 16,317,038.83 | 3,770,513.52 | 4,845,684.03 | 24,933,236.38 |
| 1) 处置或报废 | | 16,317,038.83 | 3,770,513.52 | 4,845,684.03 | 24,933,236.38 |
| 期末数 | 305,359,972.09 | 478,326,633.78 | 95,510,914.31 | 149,154,291.55 | 1,028,351,811.73 |
| 累计折旧 | | | | | |
| 期初数 | 56,015,732.20 | 295,715,425.70 | 71,342,410.30 | 80,923,682.02 | 503,997,250.22 |
| 本期增加金额 | 11,654,245.32 | 17,362,058.60 | 8,855,258.64 | 22,512,442.27 | 60,384,004.83 |
| 1) 计提 | 11,654,245.32 | 17,362,058.60 | 8,855,258.64 | 22,512,442.27 | 60,384,004.83 |
| 本期减少金额 | | 15,340,770.69 | 2,882,358.64 | 2,120,344.87 | 20,343,474.20 |
| 1) 处置 | | 15,340,770.69 | 2,882,358.64 | 2,120,344.87 | 20,343,474.20 |

| | | | | | |
|--------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 或报废 | | | | | |
| 期末数 | 67,669,977.52 | 297,736,713.61 | 77,315,310.30 | 101,315,779.42 | 544,037,780.85 |
| 账面价值 | | | | | |
| 期末账面价值 | 237,689,994.57 | 180,589,920.17 | 18,195,604.01 | 47,838,512.13 | 484,314,030.88 |
| 期初账面价值 | 207,831,232.60 | 128,222,510.92 | 21,594,681.96 | 49,614,058.40 | 407,262,483.88 |

14. 在建工程

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | | | 期初数 | | |
|-------------------------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 拌合四厂 | 8,706,016.12 | | 8,706,016.12 | | | |
| HZS270 型混凝土生产设备 | 4,336,200.00 | | 4,336,200.00 | 4,336,200.00 | | 4,336,200.00 |
| 搅拌站（安装材料、基础设施监理费、造价咨询费） | 1,321,023.36 | | 1,321,023.36 | 103,562.36 | | 103,562.36 |
| 构件厂厂区建设 | | | | 6,571,512.63 | | 6,571,512.63 |
| 预付设备款 | | | | 875,550.00 | | 875,550.00 |
| 粤通本部会议室系统 | | | | 90,129.60 | | 90,129.60 |
| 粤通民治综合楼装修工程 | | | | 2,752,539.62 | | 2,752,539.62 |
| 其他 | | | | 515,675.37 | | 515,675.37 |
| 合 计 | 14,363,239.48 | | 14,363,239.48 | 15,245,169.58 | | 15,245,169.58 |

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

| 工程名称 | 预算数 | 期初数 | 本期增加 | 转入固定资产 | 其他减少 | 期末数 |
|------|---------------|-----|--------------|--------|------|--------------|
| 拌合四厂 | 10,464,898.91 | | 8,706,016.12 | | | 8,706,016.12 |
| 小 计 | 10,464,898.91 | | 8,706,016.12 | | | 8,706,016.12 |

(续上表)

| 工程名称 | 工程累计投入占预算比例(%) | 工程进度(%) | 利息资本化累计金额 | 本期利息资本化金额 | 本期利息资本化率(%) | 资金来源 |
|------|----------------|---------|-----------|-----------|-------------|------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|------|-------|-------|--|--|--|------|
| 拌合四厂 | 83.19 | 83.19 | | | | 自有资金 |
| 小 计 | | | | | | |

15. 无形资产

(1) 明细情况

| 项 目 | 土地使用权 | 办公软件 | 资质 | 特许经营权 | 合 计 |
|--------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 账面原值 | | | | | |
| 期初数 | 26,929,650.00 | 28,020,250.06 | | 117,393,097.31 | 172,342,997.37 |
| 本期增加金额 | | 2,139,347.23 | 28,506,626.66 | 414,743,933.30 | 445,389,907.19 |
| 1) 购置 | | 2,139,347.23 | | | 2,139,347.233 |
| 2) 收购 | | | 28,506,626.66 | | 28,506,626.66 |
| 3) 其他 | | | | 414,743,933.30 | 414,743,933.30 |
| 本期减少金额 | | | | | |
| 1) 处置 | | | | | |
| 期末数 | 26,929,650.00 | 30,159,597.29 | 28,506,626.66 | 532,137,030.61 | 617,732,904.56 |
| 累计摊销 | | | | | |
| 期初数 | 10,665,920.29 | 12,789,618.73 | | | 23,455,539.02 |
| 本期增加金额 | 577,293.76 | 5,615,357.11 | 1,900,441.78 | | 8,093,092.65 |
| 1) 计提 | 577,293.76 | 5,615,357.11 | 1,900,441.78 | | 8,093,092.65 |
| 本期减少金额 | | | | | |
| 1) 处置 | | | | | |
| 期末数 | 11,243,214.05 | 18,404,975.84 | 1,900,441.78 | | 31,548,631.67 |
| 账面价值 | | | | | |
| 期末账面价值 | 15,686,435.95 | 11,754,621.45 | 26,606,184.88 | 532,137,030.61 | 586,184,272.89 |
| 期初账面价值 | 16,263,729.71 | 15,230,631.33 | | 117,393,097.31 | 148,887,458.35 |

2. 其他说明

(1) 2019年江苏省如东县人民政府以PPP模式实施“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目，子公司深圳市市政工程总公司中标该项目并作为社会资本合作方。该项目采用BOT（建设-运营-移交）的运作方式，本期计入无形资产-特许经营权成本主要为项目前期的建设期工程费用。

(2) 本期收购深圳苏商建设工程有限公司主要是为了获取施工企业资质，收购溢价

28,506,626.66元确认为无形资产。

16. 商誉

(1) 商誉账面原值

| 被投资单位名称 | 期初数 | 本期企业合并形成 | 本期减少 | | 期末数 |
|-----------------|---------------|----------|------|----|---------------|
| | | | 处置 | 其他 | |
| 长沙众源物业管理有限公司 | 16,056,363.60 | | | | 16,056,363.60 |
| 武汉市天健藏龙物业管理有限公司 | 433,628.50 | | | | 433,628.50 |
| 合计 | 16,489,992.10 | | | | 16,489,992.10 |

(2) 商誉减值测试过程

1) 长沙众源物业管理有限公司资产组

①商誉所在资产组或资产组组合相关信息

| | |
|--|----------------------|
| 资产组或资产组组合的构成 | 长沙众源物业管理有限公司资产组 |
| 资产组或资产组组合的账面价值 | 6,976,999.31 |
| 分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法 | 全部分摊至长沙众源物业管理有限公司资产组 |
| 包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值 | 29,914,661.60 |
| 资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致 | 是 |

②商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率12%，预测期以后的现金流量根据公司盈利预测预估的增长率推断得出，该增长率和物业服务行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：预计物业费收入、物业相关成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

2) 武汉市天健藏龙物业管理有限公司

①商誉所在资产组或资产组组合相关信息

| | |
|---------------------------|------------------------|
| 资产组或资产组组合的构成 | 武汉藏龙集团物业管理有限公司资产组 |
| 资产组或资产组组合的账面价值 | -11,163.02 |
| 分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法 | 全部分摊至武汉藏龙集团物业管理有限公司资产组 |

| | |
|--|------------|
| 包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值 | 422,465.48 |
| 资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致 | 是 |

②商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的5年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率12%，预测期以后的现金流量根据公司盈利预测预估的增长率推断得出，该增长率和物业服务行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：预计物业费收入、物业相关成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

17. 长期待摊费用

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他减少 | 期末数 |
|-----|---------------|---------------|---------------|------|---------------|
| 装修费 | 30,469,822.50 | 82,304,667.73 | 20,283,884.94 | | 92,490,605.29 |
| 合计 | 30,469,822.50 | 82,304,667.73 | 20,283,884.94 | | 92,490,605.29 |

18. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末数 | | 期初数 | |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 403,447,931.12 | 100,861,982.78 | 295,070,852.88 | 73,767,713.22 |
| 内部交易未实现利润 | 193,239,805.04 | 48,309,951.26 | 129,011,491.84 | 32,252,872.96 |
| 可抵扣亏损 | 159,964,449.76 | 39,991,112.44 | 176,795,600.48 | 44,198,900.12 |
| 预提土地增值税 | 1,649,584,487.16 | 412,396,121.79 | 923,436,232.96 | 230,859,058.24 |
| 毛利率差异调整 | 486,416,436.00 | 121,604,109.00 | 908,102,628.94 | 227,025,657.24 |
| 预提成本 | 493,993,702.52 | 123,498,425.63 | 489,610,007.76 | 121,507,062.35 |
| 其他权益工具投资公允价值变动 | 12,453,708.56 | 3,113,427.14 | | |
| 合计 | 3,399,100,520.16 | 849,775,130.04 | 2,922,026,814.86 | 729,611,264.13 |

(2) 未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末数 | | 期初数 | |
|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 非同一控制下企业合并资产 | 34,391,384.88 | 8,597,846.22 | 5,621,909.84 | 1,405,477.46 |

| | | | | |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 评估增值 | | | | |
| 其他权益工具投资公允价值变动 | 578,292,532.36 | 144,573,133.09 | 570,018,414.80 | 142,504,603.70 |
| 内部交易未实现利润 | 2,216,148,633.16 | 554,037,158.29 | 713,994,945.32 | 178,498,736.32 |
| 合计 | 2,828,832,550.40 | 707,208,137.60 | 1,289,635,269.96 | 322,408,817.48 |

(3) 未确认递延所得税资产明细

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|----------------|----------------|
| 可抵扣亏损 | 387,638,210.34 | 518,886,839.34 |
| 坏账准备 | 37,876,569.30 | 28,813,050.46 |
| 存货跌价准备 | | 11,773,635.20 |
| 小计 | 425,514,779.64 | 559,473,525.00 |

(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 | 期末数 | 期初数 | 备注 |
|-------|----------------|----------------|----|
| 2020年 | | 13,849,869.07 | |
| 2021年 | 23,275,971.57 | 41,918,829.59 | |
| 2022年 | 144,512,302.29 | 151,552,584.33 | |
| 2023年 | 48,760,057.09 | 142,446,239.60 | |
| 2024年 | 36,651,356.54 | 169,119,316.75 | |
| 2025年 | 134,438,522.85 | | |
| 小计 | 387,638,210.34 | 518,886,839.34 | |

19. 短期借款

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|------|------------------|------------------|
| 保证借款 | 880,670,364.95 | 1,002,140,000.00 |
| 信用借款 | 4,700,801,242.82 | 1,050,000,000.00 |
| 合计 | 5,581,471,607.77 | 2,052,140,000.00 |

20. 应付票据

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|--------------|--------------|
| 商业承兑汇票 | 1,747,255.98 | 3,097,443.23 |
| 合计 | 1,747,255.98 | 3,097,443.23 |

21. 应付账款

(1) 明细情况

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|-------------------|------------------|
| 应付工程款 | 10,509,461,916.39 | 7,380,451,547.47 |
| 应付材料款 | 46,305,602.07 | 54,150,022.78 |

| | | |
|----|-------------------|------------------|
| 其他 | 90,186,354.62 | 86,516,334.23 |
| 合计 | 10,645,953,873.08 | 7,521,117,904.48 |

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

| 项目 | 期末数 | 未偿还或结转的原因 |
|------------------|----------------|-----------|
| 深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司 | 65,746,783.36 | 未到清偿期 |
| 深圳市联盈晟贸易有限公司 | 47,821,339.86 | 未到清偿期 |
| 深圳市朗达工程有限公司 | 44,986,377.76 | 未到清偿期 |
| 深圳市新豪混凝土有限公司 | 16,458,715.30 | 未到清偿期 |
| 湛江三友建筑工程劳务有限公司 | 15,524,300.15 | 未到清偿期 |
| 深圳市昆信贸易有限公司 | 15,314,594.76 | 未到清偿期 |
| 汕头市龙华建筑总公司 | 14,067,015.00 | 未到清偿期 |
| 深圳市东深工程有限公司 | 13,592,418.53 | 未到清偿期 |
| 深圳市建业建筑劳务服务有限公司 | 13,197,279.32 | 未到清偿期 |
| 杭州赢天下建筑有限公司 | 13,137,988.07 | 未到清偿期 |
| 深圳市任恒建筑劳务分包有限公司 | 12,261,897.79 | 未到清偿期 |
| 深圳市荣顺美建材有限公司 | 11,607,311.72 | 未到清偿期 |
| 深圳市宝安建筑工程有限公司 | 10,330,005.75 | 未到清偿期 |
| 银广厦集团有限公司 | 10,150,000.00 | 未到清偿期 |
| 小计 | 304,196,027.37 | |

22. 预收款项

| 项目 | 期末数 | 期初数[注] |
|------|---------------|---------------|
| 预收租金 | 33,066,694.47 | 24,672,041.37 |
| 合计 | 33,066,694.47 | 24,672,041.37 |

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十四)之说明

23. 合同负债

(1) 明细情况

| 项目 | 期末数 | 期初数[注] |
|-------|------------------|------------------|
| 预收售楼款 | 3,796,090,474.97 | 5,340,433,398.22 |
| 预收工程款 | 1,154,258,107.94 | 2,164,204,609.34 |
| 其他 | 11,427,159.23 | 20,669,014.52 |
| 合计 | 4,961,775,742.14 | 7,525,307,022.08 |

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三(三十四)

之说明

(2) 账龄 1 年以上重要的合同负债

| 项 目 | 期末数 | 未偿还或结转的原因 |
|----------|----------------|-----------|
| 拉萨经济开发公司 | 353,576,485.71 | 预收售楼款 |
| 小 计 | 353,576,485.71 | |

(3) 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 (%) |
|------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 天健天骄北庐 | 1,670,448,578.90 | 43,672,018.35 | 已竣工 | |
| 惠阳天健阳光花园二期 | 492,401,554.29 | | 预计 2021 年竣工 | |
| 南宁天健城二期 | 429,573,541.90 | 76,212,440.95 | 预计 2021 年竣工 | |
| 天健创智中心 | 353,576,485.71 | 353,576,485.71 | 已竣工 | |
| 南宁天健和府 | 187,021,137.61 | 307,181,717.43 | 已竣工 | 32.45 |
| 东莞天健万江花园 | 186,618,030.00 | | 预计 2021 年 12 月竣工 | |
| 长沙天健芙蓉盛世三期 | 185,716,490.83 | 748,636,135.29 | 已竣工 | 58.02 |
| 广州白云云山府 | 95,391,848.62 | 84,415,893.33 | 已竣工 | 8.50 |
| 惠阳天健阳光花园一期 | 84,882,074.04 | 89,687,820.48 | 已竣工 | 95.68 |
| 黄埔长岭居 | 21,817,134.86 | | 预计 2022 年 2 月竣工 | |
| 南宁天健城一期 | 20,455,253.10 | 284,395,657.27 | 已竣工 | 88.00 |
| 天健公馆 | 18,557,007.44 | 169,561,495.41 | 已竣工 | 89.99 |
| 天健天骄南苑 | 18,117,165.14 | 3,108,293,716.52 | 已竣工 | 92.54 |
| 天健浦荟大楼 | 11,440,134.86 | 19,171,282.14 | 已竣工 | 98.87 |
| 广州天健汇 | 9,148,707.26 | 22,564,091.90 | 已竣工 | 73.51 |
| 南宁天健·西班牙小镇 | 2,712,103.12 | 3,146,150.48 | 已竣工 | 80.57 |
| 阳光天健城 | 2,468,425.96 | 2,468,425.96 | 已竣工 | 99.50 |
| 广州天健上城阳光花园 | 1,816,666.67 | 403,809.52 | 已竣工 | 95.30 |
| 上海天健翠园 | 1,180,942.86 | 20,537,194.50 | 已竣工 | 98.87 |
| 南宁天健·世纪花园 | 1,117,682.86 | 620,780.86 | 已竣工 | 92.00 |
| 南宁天健·领航大厦 | 822,163.81 | 1,586,726.67 | 已竣工 | 78.00 |
| 长沙天健芙蓉盛世二期 | 379,964.76 | 3,366,782.68 | 已竣工 | 99.85 |
| 南宁天健·国际公馆 | 266,666.67 | 266,666.67 | 已竣工 | 92.00 |
| 南宁天健·商务大厦 | 114,285.71 | 114,285.71 | 已竣工 | 97.00 |
| 其他尾盘销售 | 46,427.99 | 436,204.74 | | |
| 长沙天健壹平方英里 | | 117,615.65 | 已竣工 | 100.00 |
| 小 计 | 3,796,090,474.97 | 5,340,433,398.22 | | |

注：累计结转比例=移交业主面积/可销售总面积

24. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 短期薪酬 | 375,471,820.54 | 1,446,010,276.51 | 1,278,761,767.85 | 542,720,329.20 |
| 离职后福利 — 设定提存 计划 | 25,403,971.80 | 74,316,118.99 | 64,134,159.40 | 35,585,931.39 |
| 辞退福利 | 2,608,538.39 | 1,646,914.05 | 3,612,129.35 | 643,323.09 |
| 合 计 | 403,484,330.73 | 1,521,973,309.55 | 1,346,508,056.60 | 578,949,583.68 |

(2) 短期薪酬明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 工资、奖金、津贴 和补贴 | 340,317,339.13 | 1,274,433,511.95 | 1,134,291,735.91 | 480,459,115.17 |
| 职工福利费 | | 44,250,961.58 | 44,250,961.58 | |
| 社会保险费 | 3,432,070.18 | 25,802,763.73 | 25,832,202.39 | 3,402,631.52 |
| 其中：医疗保险费 | 2,202,331.35 | 23,640,625.80 | 22,787,791.69 | 3,055,165.46 |
| 工伤保险费 | 100,011.14 | 455,704.58 | 393,631.22 | 162,084.50 |
| 生育保险费 | 136,832.42 | 1,706,433.35 | 1,657,884.21 | 185,381.56 |
| 其他 | 992,895.27 | | 992,895.27 | |
| 住房公积金 | 1,292,722.34 | 59,774,779.80 | 55,125,582.89 | 5,941,919.25 |
| 工会经费和职工教育 经费 | 30,429,688.89 | 41,748,259.45 | 19,261,285.08 | 52,916,663.26 |
| 小 计 | 375,471,820.54 | 1,446,010,276.51 | 1,278,761,767.85 | 542,720,329.20 |

(3) 设定提存计划明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 基本养老保险 | 12,218,271.64 | 58,340,251.47 | 50,147,228.54 | 20,411,294.57 |
| 失业保险费 | 51,185.04 | 622,128.67 | 518,851.61 | 154,462.10 |
| 企业年金缴费 | 13,134,515.12 | 15,353,738.85 | 13,468,079.25 | 15,020,174.72 |
| 小 计 | 25,403,971.80 | 74,316,118.99 | 64,134,159.40 | 35,585,931.39 |

25. 应交税费

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|----------------|----------------|
| 增值税 | 183,802,074.65 | 166,831,710.77 |
| 企业所得税 | 321,545,896.87 | 528,616,995.69 |

| | | |
|-----------|------------------|------------------|
| 代扣代缴个人所得税 | 28,390,940.88 | 17,264,571.10 |
| 城市维护建设税 | 17,608,707.72 | 4,346,935.78 |
| 教育费附加 | 7,533,517.21 | 2,882,704.78 |
| 地方教育附加 | 5,022,344.80 | 1,921,803.19 |
| 土地增值税 | 1,655,092,096.81 | 904,888,607.78 |
| 房产税 | 3,923,086.93 | 3,136,032.76 |
| 土地使用税 | 6,940,404.92 | 6,630,428.28 |
| 其他 | 2,589,396.62 | 4,694,558.68 |
| 合 计 | 2,232,448,467.41 | 1,641,214,348.81 |

26. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|------------------|------------------|
| 押金及保证金 | 441,546,995.13 | 467,628,100.77 |
| 往来及其他 | 942,944,866.42 | 548,502,450.59 |
| 合 计 | 1,384,491,861.55 | 1,016,130,551.36 |

(2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

| 项 目 | 期末数 | 未偿还或结转的原因 |
|-------------------|---------------|--------------|
| 深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司 | 9,970,000.00 | 工程尚未完工，未到清偿期 |
| 深圳市宝豪市政工程有限公司 | 5,927,959.75 | 工程尚未完工，未到清偿期 |
| 深圳市环景园林建设工程有限公司 | 2,367,438.06 | 工程尚未完工，未到清偿期 |
| 深圳中耘筑建筑工程有限公司 | 2,340,000.00 | 工程尚未完工，未到清偿期 |
| 重庆庆华建设工程有限公司深圳分公司 | 1,830,000.00 | 工程尚未完工，未到清偿期 |
| 汕头市建筑工程总公司 | 1,675,611.29 | 工程尚未完工，未到清偿期 |
| 深圳市朗达工程有限公司 | 1,643,400.00 | 工程尚未完工，未到清偿期 |
| 小 计 | 25,754,409.10 | |

27. 一年内到期的非流动负债

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 2,597,090,146.85 | 2,305,500,000.00 |
| 合 计 | 2,597,090,146.85 | 2,305,500,000.00 |

28. 其他流动负债

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数[注] |
|--------|----------------|----------------|
| 短期应付债券 | 602,990,000.00 | |
| 待转销项税额 | 269,493,311.52 | 416,455,607.13 |
| 合 计 | 872,483,311.52 | 416,455,607.13 |

[注]期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十四）之说明

(2) 短期应付债券本期增减变动

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初数 | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 期末数 |
|--------|------|-------------|------|----------------|-----|----------------|--------------|-------|------|----------------|
| 超短期融资券 | 100元 | 2020年10月30日 | 90日 | 600,000,000.00 | | 600,000,000.00 | 2,990,000.00 | | | 602,990,000.00 |
| 小 计 | | | | 600,000,000.00 | | 600,000,000.00 | 2,990,000.00 | | | 602,990,000.00 |

29. 长期借款

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------|------------------|------------------|
| 保证借款 | 776,000,000.00 | 2,401,200,000.00 |
| 信用借款 | 5,398,500,000.00 | 1,930,201,440.10 |
| 质押借款 | 270,000,000.00 | 190,000,000.00 |
| 抵押借款 | 300,000,000.00 | |
| 保证及抵押借款 | 933,733,283.67 | 1,982,225,000.00 |
| 保证及抵押质押借款 | 638,423,741.66 | 900,000,000.00 |
| 合 计 | 8,316,657,025.33 | 7,403,626,440.10 |

30. 长期应付款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|--------------|---------------|
| 长期应付款 | 7,392,145.85 | 7,988,925.40 |
| 专项应付款 | 2,311,180.28 | 2,248,255.75 |
| 合 计 | 9,703,326.13 | 10,237,181.15 |

(2) 长期应付款

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----|-----|-----|
|-----|-----|-----|

| | | |
|--------|--------------|--------------|
| 本体维修基金 | 7,392,145.85 | 7,988,925.40 |
| 合计 | 7,392,145.85 | 7,988,925.40 |

(3) 专项应付款

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 | 形成原因 |
|------|--------------|------------|------------|--------------|------|
| 财政拨款 | 2,248,255.75 | 298,026.35 | 235,101.82 | 2,311,180.28 | |
| 小计 | 2,248,255.75 | 298,026.35 | 235,101.82 | 2,311,180.28 | |

31. 预计负债

| 项目 | 期末数 | 期初数 | 形成原因 |
|----------|---------------|-----|----------------|
| 待执行的亏损合同 | 29,524,432.10 | | 根据完工进度确认的预计亏损额 |
| 合计 | 29,524,432.10 | | |

32. 递延收益

(1) 明细情况

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 | 形成原因 |
|------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| 政府补助 | 7,447,242.90 | 3,600,000.00 | 2,274,404.20 | 8,772,838.70 | 与资产相关政府补助尚未结转收益 |
| 合计 | 7,447,242.90 | 3,600,000.00 | 2,274,404.20 | 8,772,838.70 | |

(2) 政府补助明细情况

| 项目 | 期初数 | 本期新增补助金额 | 本期计入当期损益金额 | 其他减少 | 期末数 | 与资产相关/与收益相关 |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|------|--------------|-------------|
| 建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用 | 7,447,242.90 | | 1,654,942.80 | | 5,792,300.10 | 与资产相关 |
| 海水海砂专项资金支出 | | 3,600,000.00 | 619,461.40 | | 2,980,538.60 | 与资产相关 |
| 小计 | 7,447,242.90 | 3,600,000.00 | 2,274,404.20 | | 8,772,838.70 | |

[注]政府补助本期计入当期损益金额情况详见合并财务报表项目注释附注五(四)3之政府补助说明。

33. 股本

| 项目 | 期初数 | 本期增减变动(减少以“—”表示) | | | | | 期末数 |
|------|------------------|------------------|----|-------|----|----|------------------|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 股份总数 | 1,868,545,434.00 | | | | | | 1,868,545,434.00 |

34. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

公司 2018 年发行总额为 18 亿元的永续债，2020 年发行总额为 7 亿元的永续债，公司已于 2018 年 11 月 12 日取得了中国证券监督管理委员会（证监许可[2018]1834 号）关于核准公司向合格投资者公开发行永续期公司债券的批复文件。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

| 项目 | 期初数 | | 本期增加 | | 本期减少 | | 期末数 | |
|-----|-----|------------------|------|----------------|------|------|-----|------------------|
| | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 |
| 永续债 | | 1,795,754,716.98 | | 698,349,056.60 | | | | 2,494,103,773.58 |
| 合计 | | 1,795,754,716.98 | | 698,349,056.60 | | | | 2,494,103,773.58 |

(3) 其他说明

根据《深圳市天健（集团）股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）发行公告》，本期债券募集资金扣除发行费用后的 6.98 亿元用于补充公司流动资金。

35. 资本公积

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|------------|------------------|------|------|------------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 1,559,093,097.58 | | | 1,559,093,097.58 |
| 其他资本公积 | 3,124,437.35 | | | 3,124,437.35 |
| 合计 | 1,562,217,534.93 | | | 1,562,217,534.93 |

36. 其他综合收益

| 项目 | 期初数 | 本期发生额 | | | | | 期末数 |
|------------------|-----|---------------|--------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|
| | | 本期所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | |
| 不能重分类进损益的其他综合收益 | | | | | | | |
| 其中：重新计量设定受益计划变动额 | | | | | | | |
| 其他权益 | | -4,179,590.92 | | | -1,044,897.73 | -3,134,693.19 | 424,379,117.86 |

| | | | | | | | |
|--------------------|----------------|---------------|--|--|---------------|---------------|----------------|
| 工具投资公允价值变动 | 427,513,811.05 | | | | | | |
| 将重分类进损益的其他综合收益 | | | | | | | |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 | | | | | | | |
| 外币财务报表折算差额 | 4,170,394.40 | 1,253,155.80 | | | | 1,253,155.80 | 5,423,550.20 |
| 其他综合收益合计 | 431,684,205.45 | -2,926,435.12 | | | -1,044,897.73 | -1,881,537.39 | 429,802,668.06 |

37. 盈余公积

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|--------|----------------|----------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 676,633,068.69 | 118,213,773.32 | | 794,846,842.01 |
| 合 计 | 676,633,068.69 | 118,213,773.32 | | 794,846,842.01 |

(2) 其他说明

盈余公积本期增加系按母公司净利润的 10%提取的法定盈余公积。

38. 未分配利润

(1) 明细情况

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 3,256,087,253.17 | 2,583,261,971.64 |
| 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 | 3,256,087,253.17 | 2,583,261,971.64 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 1,486,176,260.22 | 1,236,193,764.65 |
| 减：提取法定盈余公积 | 118,213,773.32 | 96,752,822.62 |
| 应付普通股股利 | 710,047,264.92 | 359,335,660.50 |
| 支付永续债利息 | 107,280,000.00 | 107,280,000.00 |
| 期末未分配利润 | 3,806,722,475.15 | 3,256,087,253.17 |

(2) 其他说明

1) 根据 2019 年股东大会决议，以 2019 年 12 月 31 日总股本 1,868,545,434 股为基数，

向全体股东（每 10 股）派发现金股利 3.8 元（含税），现金股利共计 710,047,264.92 元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

2) 公司 2018 年发行总额为 18 亿元，票面利率为 5.96%的永续债，2020 年支付永续债利息金额为 107,280,000.00 元。

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

| 项 目 | 本期数 | |
|--------|-------------------|-------------------|
| | 收入 | 成本 |
| 主营业务收入 | 17,056,063,916.39 | 13,012,402,093.91 |
| 其他业务收入 | 68,644,010.01 | 33,410,226.09 |
| 合 计 | 17,124,707,926.40 | 13,045,812,320.00 |

（2）收入按主要类别的分解信息

| 报告分部 | 分部 |
|--------------|-------------------|
| 主要经营地区 | |
| 广东省 | 18,086,891,985.49 |
| 湖南省 | 781,594,863.09 |
| 上海市 | 411,419,928.90 |
| 广西壮族自治区 | 944,885,579.22 |
| 其他 | 44,324,386.33 |
| 减：内部抵销数 | 3,144,408,816.63 |
| 小 计 | 17,124,707,926.40 |
| 主要产品类型 | |
| 工程施工 | 12,305,902,997.44 |
| 房地产开发 | 6,917,071,636.66 |
| 物业租赁 | 303,992,969.24 |
| 棚改项目管理服务收入 | 120,982,613.56 |
| 其他 | 621,166,526.13 |
| 减：内部抵销数 | 3,144,408,816.63 |
| 小 计 | 17,124,707,926.40 |
| 收入确认时间 | |
| 商品（在某一时点转让） | 6,917,071,636.66 |
| 服务（在某一时段内提供） | 10,207,636,289.74 |
| 小 计 | 17,124,707,926.40 |

(3) 履约义务

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

(4) 分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

截止 2020 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。

(5) 其他说明

2020 年度房地产销售收入前五名的项目情况

| 项目名称 | 本期数 | 占全部主营业务收入的比例 (%) |
|------|------------------|------------------|
| 第一名 | 4,295,618,969.72 | 25.19 |
| 第二名 | 676,128,358.98 | 3.96 |
| 第三名 | 525,399,712.84 | 3.08 |
| 第四名 | 274,297,005.50 | 1.61 |
| 第五名 | 227,084,838.53 | 1.33 |
| 小计 | 5,998,528,885.57 | 35.17 |

2. 税金及附加

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|---------|------------------|----------------|
| 城市维护建设税 | 44,833,523.42 | 43,588,286.68 |
| 教育费附加 | 19,304,114.75 | 26,152,972.00 |
| 地方教育附加 | 12,869,409.83 | 17,435,314.67 |
| 土地增值税 | 914,821,261.68 | 799,634,308.86 |
| 其他税金 | 27,728,385.66 | 30,173,290.48 |
| 合计 | 1,019,556,695.34 | 916,984,172.69 |

3. 销售费用

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|-------|---------------|---------------|
| 广告宣传费 | 34,841,867.00 | 28,386,560.10 |
| 职工薪酬 | 11,863,524.92 | 12,167,137.23 |

| | | |
|-------|----------------|----------------|
| 销售代理费 | 38,418,425.26 | 45,756,993.84 |
| 营销活动费 | 26,767,658.51 | 20,242,422.36 |
| 其他 | 10,966,858.56 | 8,065,294.62 |
| 合计 | 122,858,334.25 | 114,618,408.15 |

4. 管理费用

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|---------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 253,694,313.02 | 246,639,208.16 |
| 折旧费 | 12,875,968.43 | 9,436,406.88 |
| 办公费 | 28,064,064.57 | 27,855,913.82 |
| 租赁费 | 7,772,320.57 | 14,642,865.89 |
| 聘请中介机构费 | 11,235,430.91 | 10,966,893.10 |
| 业务招待费 | 5,928,236.35 | 7,152,534.69 |
| 资产摊销 | 4,991,973.98 | 4,849,531.44 |
| 劳动保护费 | 7,202,122.40 | 3,057,741.87 |
| 差旅费 | 1,558,283.26 | 3,673,491.39 |
| 车辆费用 | 1,973,205.43 | 2,726,511.51 |
| 其他 | 12,610,732.23 | 25,236,809.25 |
| 合计 | 347,906,651.15 | 356,237,908.00 |

5. 研发费用

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|------|----------------|----------------|
| 材料费用 | 68,128,974.70 | 77,527,258.35 |
| 职工薪酬 | 60,680,395.84 | 28,661,411.67 |
| 资产摊销 | 1,533,184.63 | 831,862.26 |
| 其他 | 12,296,819.83 | 6,084,022.00 |
| 合计 | 142,639,375.00 | 113,104,554.28 |

6. 财务费用

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|--------|----------------|----------------|
| 利息支出 | 230,175,168.30 | 187,818,222.48 |
| 减：利息收入 | 53,421,008.61 | 56,577,736.80 |
| 汇兑损益 | 1,295,282.33 | -7,438.15 |
| 其他 | 10,539,939.95 | 17,007,060.19 |
| 合计 | 188,589,381.97 | 148,240,107.72 |

7. 其他收益

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 与资产相关的政府补助[注] | 2,274,404.20 | 10,451,028.55 | 2,274,404.20 |
| 与收益相关的政府补助[注] | 13,520,837.45 | 10,828,996.07 | 13,520,837.45 |
| 代扣个人所得税手续费返还 | 576,649.74 | 229,763.35 | 576,649.74 |
| 增值税加计扣除 | 2,166,632.81 | | 2,166,632.81 |
| 合 计 | 18,538,524.20 | 21,509,787.97 | 18,538,524.20 |

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

8. 投资收益

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 9,330,244.09 | 3,542,125.04 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 51,630.54 | 62,171,715.53 |
| 金融工具持有期间的投资收益 | | |
| 其中：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 | | |
| 其他权益工具投资（分红款） | 10,731,521.04 | 5,196,538.80 |
| 处置金融工具取得的投资收益 | | |
| 其中：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 | | |
| 理财收益 | 2,309,832.05 | 10,647,052.24 |
| 合 计 | 22,423,227.72 | 81,557,431.61 |

9. 公允价值变动收益

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|---|---------------|----------------|
| 交易性金融资产 | -517,197.23 | -28,768,514.93 |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 | 8,012,067.26 | 523,824.66 |
| 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益 | -8,529,264.49 | -29,292,339.59 |
| 交易性金融负债 | | |
| 其中：指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动收益 | | |
| 按公允价值计量的投资性房地产 | | |
| 合 计 | -517,197.23 | -28,768,514.93 |

10. 信用减值损失

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|------|----------------|----------------|
| 坏账损失 | -92,812,935.25 | -45,653,441.66 |

| | | |
|----------|-----------------|----------------|
| 合同资产减值损失 | -12,579,960.07 | |
| 合 计 | -105,392,895.32 | -45,653,441.66 |

11. 资产减值损失

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|--------|-----|---------------|
| 存货跌价损失 | | -8,949,117.96 |
| 合 计 | | -8,949,117.96 |

12. 资产处置收益

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|----------|------------|------------|---------------|
| 固定资产处置收益 | 542,057.65 | 140,105.86 | 542,057.65 |
| 合 计 | 542,057.65 | 140,105.86 | 542,057.65 |

13. 营业外收入

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|--------------|---------------|
| 罚款及违约金收入 | 5,983,990.47 | 5,903,013.34 | 5,983,990.47 |
| 政府补助 | 1,385,761.74 | 459,435.00 | 1,385,761.74 |
| 非流动资产毁损报废利得 | 673,279.38 | 1,514,903.60 | 673,279.38 |
| 其他 | 2,375,538.59 | 1,128,207.33 | 2,375,538.59 |
| 合 计 | 10,418,570.18 | 9,005,559.27 | 10,418,570.18 |

14. 营业外支出

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|--------------|---------------|
| 非流动资产毁损报废损失 | 86,807.69 | 5,610.91 | 86,807.69 |
| 罚款及违约金支出 | 2,910,205.70 | 3,642,304.55 | 2,910,205.70 |
| 对外捐赠 | 5,098,427.65 | 5,189,600.00 | 5,098,427.65 |
| 其他 | 2,057,363.22 | 169,233.99 | 2,057,363.22 |
| 合 计 | 10,152,804.26 | 9,006,749.45 | 10,152,804.26 |

15. 所得税费用

(1) 明细情况

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 438,735,351.38 | 658,872,411.96 |

| | | |
|---------|----------------|----------------|
| 递延所得税费用 | 265,680,351.95 | -91,932,815.08 |
| 合计 | 704,415,703.33 | 566,939,596.88 |

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| 利润总额 | 2,193,204,651.63 | 1,800,579,915.10 |
| 按母公司适用税率计算的所得税费用 | 548,301,162.91 | 450,144,978.78 |
| 子公司适用不同税率的影响 | | |
| 调整以前期间所得税的影响 | 67,017,819.01 | 58,117,211.67 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 56,783,933.94 | 44,099,644.10 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -6,513,023.35 | -5,298,903.62 |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 38,825,810.82 | 19,876,665.95 |
| 所得税费用 | 704,415,703.33 | 566,939,596.88 |

(三) 合并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 | 本期数 | 上年同期数 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 工程保证金、履约金、质保金及押金等 | 338,734,097.38 | 628,318,892.78 |
| 利息收入 | 53,421,008.61 | 56,577,736.80 |
| 往来 | 19,923,952.35 | 21,336,328.52 |
| 其他 | 26,009,410.80 | 23,215,820.65 |
| 合计 | 438,088,469.14 | 729,448,778.75 |

2. 支付其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|------------------|----------------|------------------|
| 经营及管理费用 | 185,056,241.63 | 203,848,054.44 |
| 工程质保金、履约保证金、保函押金 | 302,561,825.13 | 1,065,625,668.63 |
| 往来 | 60,323,090.27 | 50,910,292.32 |
| 其他 | 14,788,026.54 | 22,208,609.24 |
| 合计 | 562,729,183.57 | 1,342,592,624.63 |

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|------|--------------|-------|
| 贷款贴息 | 2,318,100.00 | |
| 合计 | 2,318,100.00 | |

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|-------------|--------------|---------------|
| 收购少数股权支付的现金 | | 70,000,000.00 |
| 支付永续债担保费用 | 7,200,000.00 | 14,400,000.00 |
| 合 计 | 7,200,000.00 | 84,400,000.00 |

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期数 | 上年同期数 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1) 将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | 1,488,788,948.30 | 1,233,640,318.22 |
| 加: 资产减值准备 | 105,392,895.32 | 54,602,559.62 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 157,811,134.22 | 173,628,757.68 |
| 无形资产摊销 | 8,093,092.65 | 6,957,789.35 |
| 长期待摊费用摊销 | 20,283,884.94 | 8,457,556.25 |
| 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) | -542,057.65 | -140,105.86 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列) | -586,471.69 | -1,509,292.69 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列) | 517,197.23 | 28,768,514.93 |
| 财务费用(收益以“-”号填列) | 237,375,168.30 | 201,395,720.02 |
| 投资损失(收益以“-”号填列) | -22,423,227.72 | -81,557,431.61 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列) | -120,163,865.91 | -309,719,894.85 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列) | 385,844,217.86 | 275,654,705.73 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列) | 359,967,372.98 | -6,875,621,092.06 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | -4,147,727,801.32 | -2,847,241,270.55 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 1,369,786,089.96 | 8,425,100,924.16 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -157,583,422.53 | 292,417,758.34 |
| 2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3) 现金及现金等价物净变动情况: | | |
| 现金的期末余额 | 8,279,324,240.99 | 4,440,105,420.55 |
| 减: 现金的期初余额 | 4,440,105,420.55 | 4,502,025,284.70 |
| 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 | 3,839,218,820.44 | -61,919,864.15 |
|--------------|------------------|----------------|

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

| 项 目 | 本期数 |
|-------------------------|---------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 29,162,863.53 |
| 其中：深圳市天健第三建设工程有限公司 | 662,863.53 |
| 深圳苏商建设工程有限公司 | 28,500,000.00 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物 | 73,483.49 |
| 其中：深圳市天健第三建设工程有限公司 | 72,710.15 |
| 深圳苏商建设工程有限公司 | 773.34 |
| 取得子公司支付的现金净额 | 29,089,380.04 |

(3) 现金和现金等价物的构成

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| 1) 现金 | 8,279,324,240.99 | 4,440,105,420.55 |
| 其中：库存现金 | 122,428.81 | 262,160.59 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 8,279,201,812.18 | 4,439,843,259.96 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |
| 2) 现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 3) 期末现金及现金等价物余额 | 8,279,324,240.99 | 4,440,105,420.55 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物 | | |

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

| 项 目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|------------|------------------|----------------------|
| 货币资金 | 350,971,009.29 | 不可动用保证金及预售房监管资金 |
| 存货 | 5,176,699,896.82 | 用于银行借款抵押的地产开发项目土地使用权 |
| 持有的子公司股权质押 | 1,156,910,080.91 | 用于协议履行质押 |
| 合 计 | 6,684,580,987.02 | |

2. 外币货币性项目

| 项 目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算成人民币余额 |
|-------|--------|---------|------------|
| 货币资金 | | | |
| 其中：港币 | 454.07 | 0.84164 | 382.16 |

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

总额法

| 项目 | 期初递延收益 | 本期新增补助 | 本期摊销 | 期末递延收益 | 本期摊销列报项目 | 说明 |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------|----|
| 建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用 | 7,447,242.90 | | 1,654,942.80 | 5,792,300.10 | 其他收益 | |
| 海水海砂专项资金支出 | | 3,600,000.00 | 619,461.40 | 2,980,538.60 | 其他收益 | |
| 小计 | 7,447,242.90 | 3,600,000.00 | 2,274,404.20 | 8,772,838.70 | | |

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

| 项目 | 金额 | 列报项目 | 说明 |
|------------------|---------------|------------|---|
| 经济发展专项资金 | 6,266,677.98 | 其他收益 | 《深圳市龙华区人民政府关于印发深圳市龙华区加快发展总部经济实施办法的通知》(深龙华府规〔2018〕2号) |
| 疫情补贴 | 2,890,724.28 | 其他收益 | 《深圳市应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关的若干措施》(深府规〔2020〕1号) |
| 福田区企业服务中心债券融资支持款 | 1,500,000.00 | 其他收益 | |
| 大磡河项目拆迁补偿款 | 1,166,073.80 | 营业外收入 | |
| 稳岗补贴 | 988,339.00 | 其他收益 | |
| 福田区景田综合市场升级改造补贴款 | 453,911.89 | 其他收益 | |
| 以工代训补贴 | 335,786.13 | 其他收益 | 《南宁市人力资源和社会保障局宁市财政局关于做好企业新增就业岗位社会保险补贴有关工作的通知》(南人社规[2018]8号) |
| 其他 | 1,305,086.11 | 其他收益、营业外收入 | |
| 小计 | 14,906,599.19 | | |

3) 财政贴息

公司直接取得的财政贴息

| 项目 | 期初递延收益 | 本期新增 | 本期结转 | 期末递延收益 | 本期结转列报项目 |
|-------------------|--------|--------------|--------------|--------|----------|
| 深圳市龙华区国库支付中心贷款贴息款 | | 1,118,100.00 | 1,118,100.00 | | 财务费用 |
| 深圳市福田区国库支付中心贷款贴息款 | | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 | | 财务费用 |
| 小计 | | 2,318,100.00 | 2,318,100.00 | | |

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 19,499,103.39 元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点 | 股权取得成本 | 股权取得比例(%) | 股权取得方式 |
|-----------------|------------|---------------|-----------|--------|
| 深圳市天健第三建设工程有限公司 | 2020年2月14日 | 662,847.00 | 51.00 | 购买 |
| 深圳苏商建设工程有限公司 | 2020年5月15日 | 28,500,000.00 | 100.00 | 购买 |

(续上表)

| 被购买方名称 | 购买日 | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|-----------------|------------|----------|----------------|----------------|
| 深圳市天健第三建设工程有限公司 | 2020年2月14日 | 取得控制权 | 230,341,392.81 | 2,026,752.28 |
| 深圳苏商建设工程有限公司 | 2020年5月15日 | 取得控制权 | | -1,273.34 |

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

| 项目 | 深圳市天健第三建设工程有限公司[注1] | 深圳苏商建设工程有限公司 |
|--------------------------|---------------------|---------------|
| 合并成本 | | |
| 现金 | 662,863.53 | 28,500,000.00 |
| 合并成本合计 | 662,863.53 | 28,500,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额 | 662,847.00 | -6,626.66 |
| 合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 | 16.53 | |
| 收购溢价确认的无形资产 | | 28,506,626.66 |

注1：深圳市天健第三建设工程有限公司（原广东省中宏景和建设工程有限公司），以下简称天健第三建设工程公司。

(2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《广东省中宏景和建设工程有限公司清产核资报告书》（天健深审（2019）40号），天健第三建设工程公司2019年2月28日股东权益为1,299,732.41元。经交易双方充分协商确认按净资产评估值的51%（资产

评估基准日为2019年2月28日)，即人民币662,847.00元，作为此次股权收购价格。

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《深圳苏商建设工程有限公司清产核资专项审计报告》（XYZH/2019SZA20392），苏商建设工程公司2019年12月25日股东权益为-3,885.10元。公司于2020年5月15日完成了工商变更，故将截至2020年4月30日的账面净资产-6,626.66元作为公允价。经交易双方充分协商确认100%的股权受让价格为2850万元，作为此次股权收购价格。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

| 项 目 | 深圳市天健第三建设工程有限公司 | | 深圳苏商建设工程有限公司 | |
|--------|-----------------|--------------|--------------|-------------|
| | 购买日 公允价值 | 购买日 账面价值 | 购买日 公允价值 | 购买日 账面价值 |
| 资产 | | | | |
| 货币资金 | 72,710.15 | 72,710.15 | 773.34 | 773.34 |
| 预付账款 | | | | |
| 其他应收款 | 1,331,720.26 | 1,331,720.26 | | |
| 负债 | | | | |
| 其他应付款 | 102,058.00 | 102,058.00 | 7,400.00 | 7,400.00 |
| 应付职工薪酬 | 2,640.00 | 2,640.00 | | |
| 净资产 | 1,299,732.41 | 1,299,732.41 | -6,626.66 | -6,626.66 |
| 取得的净资产 | 662,847.00 | 662,847.00 | -6,626.66 | -6,626.66 |

（二）其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

| 公司名称 | 股权取得方式 | 股权取得时点 | 出资额 | 出资比例 |
|------------------|--------|------------|----------------|------|
| 深圳市前海天健房地产开发有限公司 | 设立 | 2020-1-3 | 100,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天睿实业发展有限公司 | 设立 | 2019-12-26 | 10,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天灏实业发展有限公司 | 设立 | 2020-1-19 | 10,000,000.00 | 100% |
| 天健置业（苏州吴江）有限公司 | 设立 | 2019-12-19 | 50,000,000.00 | 100% |
| 天健地产（苏州吴江）有限公司 | 设立 | 2020-7-15 | 50,000,000.00 | 100% |

2. 合并范围减少

本期注销了深圳市艺景达园林绿化有限公司。

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

| 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 | |
| 深圳市市政工程总公司 | 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 |
| 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 深圳 | 深圳 | 市政道路、水电设备安装等 | 55.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 深圳市天健工程技术有限公司 | 深圳 | 深圳 | 施工材料的实验检测等 | 100.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 深圳市天健置业有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产交易、租售代理、咨询等 | 100.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 海南天健威斯特酒店有限公司 | 海南 | 海南 | 客房、餐饮等 | 100.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 天健(深圳)酒店管理有限公司 | 深圳 | 深圳 | 物业管理、为酒店提供管理服务等 | 100.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 深圳市天健涂料科技开发有限公司 | 深圳 | 深圳 | 涂料产品的技术开发和生产等 | 100.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 深圳市天健投资发展有限公司 | 深圳 | 深圳 | 投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业 | 100.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 深圳市天健城市服务有限公司 | 深圳 | 深圳 | 物业管理 | 100.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 深圳市粤通建设工程有限公司 | 深圳 | 深圳 | 市政工程施工, 物业租赁等 | 100.00 | | 非同一控制下企业合并取得的子公司 |
| 深圳市天健住房租赁运营管理有限公司 | 深圳 | 深圳 | 自有房屋租赁、房地产经纪、物业管理等 | 100.00 | | 通过设立或投资等方式取得 |
| 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 |

2. 重要的非全资子公司

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|-----------------|----------|--------------|----------------|---------------|
| 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 45.00 | 4,102,898.55 | | 61,187,698.11 |
| 深圳市深车联合投资有限公司 | 2.00 | | | 2,800,000.00 |

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

| 子公司名称 | 期末数 | | | | | |
|-----------------|------------------|---------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 780,335,376.56 | 33,997,302.72 | 814,332,679.28 | 682,681,041.21 | 6,651,546.22 | 689,332,587.43 |
| 深圳市深车联合投 | 2,127,729,747.82 | 129,013.33 | 2,127,858,761.15 | 2,497,499,464.90 | | 2,497,499,464.90 |

| | | | | | | |
|-------|--|--|--|--|--|--|
| 资有限公司 | | | | | | |
|-------|--|--|--|--|--|--|

(续上表)

| 子公司名称 | 期初数 | | | | | |
|-----------------|------------------|--------------|------------------|------------------|-------|------------------|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 557,810,560.43 | 7,387,039.80 | 565,197,600.23 | 449,315,060.72 | | 449,315,060.72 |
| 深圳市深车联合投资有限公司 | 2,128,279,305.93 | 475,802.08 | 2,128,755,108.01 | 2,403,764,359.89 | | 2,403,764,359.89 |

(2) 损益和现金流量情况

| 子公司名称 | 本期数 | | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 586,078,432.56 | 9,117,552.34 | 9,117,552.34 | 66,521,789.74 |
| 深圳市深车联合投资有限公司 | 1,496,609.42 | -94,631,451.87 | -94,631,451.87 | -1,011,653.08 |

(续)

| 子公司名称 | 上年同期数 | | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 576,877,032.35 | 15,743,999.03 | 15,743,999.03 | 194,037,741.11 |
| 深圳市深车联合投资有限公司 | 2,725,845.92 | -96,154,041.27 | -96,154,041.27 | 634,597.88 |

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|---------------------|-------|-----|-----------|---------|----|---------------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 深圳 | 深圳 | 交通规划设计与研究 | 18.00 | | 权益法核算 |
| 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 |
| 中冶天健(深圳)投资发展有限公司[注] | 深圳 | 深圳 | 投资兴办实业 | 40.00 | | 权益法核算 |
| 深圳壹创国际设计股份有限公司 | 深圳 | 深圳 | 建筑装饰 | 20.00 | | 权益法核算 |

[注] 中冶天健(深圳)投资发展有公司已于2020年11月4日办理注销

2. 重要联营企业的主要财务信息

| 项目 | 期末数/本期数 | | | 期初数/上年同期数 | | |
|-------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 中交天健(深圳)投资发展有限公司 | 深圳壹创国际设计股份有限公司 | 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 中交天健(深圳)投资发展有限公司 | 中冶天健(深圳)投资发展有限公司 |
| 流动资产 | 163,199,532.42 | 130,904,306.16 | 191,907,705.61 | 178,180,477.92 | 165,705,543.68 | 19,289,332.00 |
| 非流动资产 | 38,598,138.25 | 255,471.22 | 20,969,862.40 | 12,357,558.70 | 2,241,803.26 | 28,655.84 |
| 资产合计 | 201,797,670.67 | 131,159,777.38 | 212,877,568.01 | 190,538,036.62 | 167,947,346.94 | 19,317,987.84 |

| | | | | | | |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 流动负债 | 65,119,652.88 | 113,449,414.64 | 89,846,393.45 | 63,621,569.04 | 150,269,056.03 | 78,152.74 |
| 非流动负债 | | 30,000.00 | | | | |
| 负债合计 | 65,119,652.88 | 113,479,414.64 | 89,846,393.45 | 63,621,569.04 | 150,269,056.03 | 78,152.74 |
| 少数股东权益 | | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益 | 136,678,017.79 | 17,680,362.74 | 123,031,174.56 | 126,916,467.58 | 17,678,290.91 | 19,239,835.10 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 24,602,043.20 | 7,956,163.23 | 24,606,234.91 | 22,844,964.16 | 7,955,230.91 | 7,695,934.04 |
| 调整事项 | | | | | | |
| 商誉 | | | | | | |
| 内部交易未实现利润 | | | | | | |
| 其他 | 5,506,454.64 | 32,458.75 | 4,848,323.68 | -3,638,684.01 | 32,458.75 | -400,000.00 |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 30,108,497.84 | 7,988,621.98 | 29,454,558.59 | 26,483,648.17 | 7,987,689.66 | 7,295,934.04 |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 | | | | | | |
| 营业收入 | 249,417,248.94 | 14,321,500.00 | 221,475,703.19 | 223,907,191.48 | 21,104,651.74 | |
| 净利润 | 20,067,850.21 | 2,071.83 | 29,417,667.94 | 17,177,100.28 | 303,611.34 | -360,084.40 |
| 终止经营的净利润 | | | | | | |
| 其他综合收益 | | | | | | |
| 综合收益总额 | 20,067,850.21 | 2,071.83 | 29,417,667.94 | 17,177,100.28 | 303,611.34 | -360,084.40 |
| 本期收到的来自联营企业的股利 | 1,855,100.00 | | | 551,800.00 | | |

八、与金融工具相关的风险

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

进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

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

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

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

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)4、五(一)5、五(一)6、五(一)8之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2020年12月31日，本公司应收账款的33.10%(2019年12月31日：33.01%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

| 项 目 | 期末数 | | | | |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 账面价值 | 未折现合同金额 | 1年以内 | 1-3年 | 3年以上 |
| 银行借款 | 16,495,218,779.95 | 17,621,461,013.37 | 8,613,353,675.30 | 7,679,114,919.98 | 1,328,992,418.09 |
| 其他流动负债 | 602,990,000.00 | 602,990,000.00 | 602,990,000.00 | | |
| 应付票据 | 1,747,255.98 | 1,747,255.98 | 1,747,255.98 | | |
| 应付账款 | 10,645,953,873.08 | 10,645,953,873.08 | 10,645,953,873.08 | | |
| 其他应付款 | 1,384,491,861.55 | 1,384,491,861.55 | 1,384,491,861.55 | | |

| | | | | | |
|-----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 小 计 | 29,130,401,770.56 | 30,256,644,003.98 | 21,248,536,665.91 | 7,679,114,919.98 | 1,328,992,418.09 |
|-----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|

(续上表)

| 项 目 | 期初数 | | | | |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 账面价值 | 未折现合同金额 | 1 年以内 | 1-3 年 | 3 年以上 |
| 银行借款 | 11,761,266,440.10 | 12,750,638,717.80 | 4,842,034,374.28 | 6,564,175,067.13 | 1,344,429,276.39 |
| 应付票据 | 3,097,443.23 | 3,097,443.23 | 3,097,443.23 | | |
| 应付账款 | 7,521,117,904.48 | 7,521,117,904.48 | 7,521,117,904.48 | | |
| 其他应付款 | 1,016,130,551.36 | 1,016,130,551.36 | 1,016,130,551.36 | | |
| 小 计 | 20,301,612,339.17 | 21,290,984,616.87 | 13,382,380,273.35 | 6,564,175,067.13 | 1,344,429,276.39 |

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

截至2020年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币10,684,395,779.95元(2019年12月31日：人民币10,455,288,736.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降50个基准点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币2,313,937.13元(2019年12月31日：减少/增加人民币1,341,009.22元)，净利润减少/增加人民币2,313,937.13元(2019年度：减少/增加人民币1,341,009.22元)。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

| 项 目 | 期末公允价值 | | | |
|---------------------------|------------------|------------|----------------|------------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合 计 |
| 持续的公允价值计量 | | | | |
| 1. 交易性金融资产 | | | | |
| 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 | | | | |
| 债务工具投资 | | | | |
| 权益工具投资 | | | 12,178,395.92 | 12,178,395.92 |
| 衍生金融资产 | | | | |
| 结构性存款 | | | 150,195,037.12 | 150,195,037.12 |
| 2. 其他权益工具投资 | 1,056,193,807.24 | | 30,000,000.00 | 1,086,193,807.24 |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 1,056,193,807.24 | | 192,373,433.04 | 1,248,567,240.28 |

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

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

2020年6月18日，深圳市国资委与深圳市特区建工集团有限公司（以下简称特区建工集团）签署《关于深圳市天健（集团）股份有限公司之国有产权无偿划转协议》，深圳市国

资委将其所持有的本公司 438,637,781 股股份无偿划转至特区建工集团，并于 2020 年 7 月 16 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已完成股份过户登记手续。

本次国有股份无偿划转过户登记完成后，特区建工集团成为公司控股股东，持有公司 438,637,781 股股份，占公司总股本的 23.47%。公司实际控制人未发生变化，仍为深圳市国资委。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 |
|------------------|-------------|
| 深圳市建安（集团）股份有限公司 | 受同一控制 |
| 深圳市建安劳务有限公司 | 受同一控制 |
| 深圳市路桥建设集团有限公司 | 受同一控制 |
| 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 联营企业 |

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期数 | 上年同期数 |
|------------------|--------|---------------|---------------|
| 深圳市建安劳务有限公司 | 接受劳务 | 45,550,125.92 | 21,834,988.18 |
| 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 接受劳务 | 17,716.98 | 457,415.09 |

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期数 | 上年同期数 |
|-----------------|--------------------------------------|---------------|---------------|
| 深圳市路桥建设集团有限公司 | 检测服务项目 | 1,460,098.94 | 354,928.29 |
| | 龙华松和片区雨污分流管网完善工程 | 7,837,322.92 | 36,129,353.99 |
| | 油松河流域雨污分流管网完善工程 | 36,345,432.10 | 46,060,055.80 |
| | 福田区道路品质提升工程（一期） | 4,617,345.13 | 4,236,096.45 |
| 深圳市建安（集团）股份有限公司 | 轨道交通三期二阶段地铁 10 号线龙岗段绿化恢复工程--苗木绿化分包工程 | 14,201,063.03 | - |
| | 轨道交通三期二阶段工程-地铁 10 号线龙岗段绿化恢复工程 | 12,534,897.07 | - |
| | 建筑产业园改造工程（一期） | 42,366,394.53 | - |

2. 关联租赁情况

公司承租情况

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的 租赁费 | 上年同期确认的 租赁费 |
|------------------|--------|--------------|----------------|
| 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 住宅、写字楼 | 347,586.24 | |

3. 关键管理人员报酬

单位: 万元

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|----------|----------|----------|
| 关键管理人员报酬 | 1,719.23 | 1,321.48 |

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末数 | | 期初数 | |
|-------|-----------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| | | 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 | 9,485,882.90 | 781,817.25 | | |
| | 深圳市路桥建设集团有限公司 | 66,705,010.56 | 6,208,287.98 | 61,739,585.07 | 3,115,551.50 |
| 小 计 | | 76,190,893.46 | 6,990,105.23 | 63,277,200.57 | 3,499,955.38 |
| 其他应收款 | | | | | |
| | 深圳市建安(集团)股份有限公司 | 72,658.94 | 3,632.95 | | |
| | 深圳市建安劳务有限公司 | 2,000.00 | 100.00 | 2,000.00 | 100.00 |
| 小 计 | | 74,658.94 | 3,732.95 | 2,000.00 | 100.00 |
| 合同资产 | | | | | |
| | 深圳市建安(集团)股份有限公司 | 93,425,854.75 | 280,277.56 | | |
| | 深圳市路桥建设集团有限公司 | 68,823,419.41 | 206,470.26 | 30,028,851.48 | 90,086.55 |
| | | 162,249,274.16 | 486,747.82 | 30,028,851.48 | 90,086.55 |

2. 应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末数 | 期初数 |
|-------|------------------|--------------|--------------|
| 应付账款 | | | |
| | 深圳市建安劳务有限公司 | 2,478,856.96 | 1,004,356.44 |
| | 深圳市路桥建设集团有限公司 | 180,000.00 | 199,528.63 |
| | 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 475,132.07 | 457,415.09 |
| 小 计 | | 3,133,989.03 | 1,661,300.16 |
| 其他应付款 | | | |
| | 深圳市建安(集团)股份 | 53,000.00 | 53,000.00 |

| | | | |
|------|-------------------|--------------|--------------|
| | 有限公司 | | |
| | 深圳市建安劳务有限公司 | 1,191,683.55 | 1,254,157.95 |
| | 深圳市路桥建设集团有限 公司 | 1,214,000.00 | |
| 小 计 | | 2,458,683.55 | 1,307,157.95 |
| 合同负债 | | | |
| | 深圳市路桥建设集团有限 公司 | 9,823,746.81 | |
| 小 计 | | 9,823,746.81 | |

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2020 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额合计 524,556.60 万元。

十二、资产负债表日后事项

本公司董事会于 2021 年 4 月 9 日表决通过了关于本公司 2020 年度利润分配预案：

现金股利：以公司 2020 年 12 月 31 日总股本 1,868,545,434 股为基数，向全体股东（每 10 股）派发现金股利 3.8 元（含税），现金股利共计 710,047,264.92 元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

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

分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

| 项 目 | 工程施工行业分部 | 房地产开发行业分部 | 物业租赁行业分部 | 棚改项目管理服务分部 |
|--------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 主营业务收入 | 12,305,902,997.44 | 6,917,071,636.66 | 303,992,969.24 | 120,982,613.56 |
| 主营业务成本 | 11,556,130,289.33 | 3,639,542,590.19 | 195,424,773.46 | 93,597,081.49 |
| 资产总额 | 24,973,609,297.64 | 35,415,594,725.66 | 2,546,238,143.85 | 609,438,354.01 |
| 负债总额 | 21,846,060,594.89 | 33,070,016,651.92 | 2,319,607,309.94 | 307,737,003.84 |

(续上表)

| 项 目 | 其他分部 | 合并抵消数据 | 合 计 |
|--------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 主营业务收入 | 621,166,526.13 | -3,144,408,816.63 | 17,124,707,926.40 |
| 主营业务成本 | 577,088,598.57 | -3,015,971,013.04 | 13,045,812,320.00 |
| 资产总额 | 30,158,822,388.70 | -44,705,069,676.47 | 48,998,633,233.39 |
| 负债总额 | 22,249,079,737.11 | -41,831,156,993.39 | 37,961,344,304.31 |

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

公司于2020年4月10日召开第八届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于实施骨干员工长效激励约束方案的议案》，董事会同意《骨干员工长效激励约束方案》，该方案经2020年5月13日召开的2019年度股东大会批准。根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》及深圳证券交易所《上市公司信息披露指引第4号——员工持股计划》的相关要求，公司披露了公司骨干员工长效激励约束方案的实施进展情况。2020年9月1日-9月2日，本次骨干员工长效激励约束方案以二级市场买入的方式完成股票的购买。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

| 种 类 | 期末数 | | | | 账面价值 |
|-----------|----------------|-------|---------------|---------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项计提坏账准备 | 1,315,430.74 | 0.27 | 1,315,430.74 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 484,327,025.10 | 99.73 | 52,310,172.41 | 10.80 | 432,016,852.69 |

| | | | | | |
|-----|----------------|--------|---------------|-------|----------------|
| 合 计 | 485,642,455.84 | 100.00 | 53,625,603.15 | 11.04 | 432,016,852.69 |
|-----|----------------|--------|---------------|-------|----------------|

(续上表)

| 种 类 | 期初数 | | | | 账面价值 |
|-----------|----------------|--------|---------------|---------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项计提坏账准备 | 1,315,430.74 | 0.37 | 1,315,430.74 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 357,959,896.74 | 99.63 | 28,120,498.98 | 7.86 | 329,839,397.76 |
| 合 计 | 359,275,327.48 | 100.00 | 29,435,929.72 | 8.19 | 329,839,397.76 |

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

| 单位名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 计提理由 |
|-------------|--------------|--------------|---------|--------|
| 惠州淡水世纪花园大酒店 | 1,315,430.74 | 1,315,430.74 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 小 计 | 1,315,430.74 | 1,315,430.74 | 100.00 | 预计无法收回 |

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

| 项 目 | 期末数 | | |
|-------|----------------|---------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 账龄组合 | 484,237,955.10 | 52,310,172.41 | 10.80 |
| 无风险组合 | 89,070.00 | | |
| 小 计 | 484,327,025.10 | 52,310,172.41 | 10.80 |

4) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

| 账 龄 | 期末数 | | |
|------|----------------|---------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 126,811,615.21 | 6,340,580.77 | 5.00 |
| 1-2年 | 152,887,186.99 | 15,288,718.70 | 10.00 |
| 2-3年 | 204,539,152.90 | 30,680,872.94 | 15.00 |
| 小 计 | 484,237,955.10 | 52,310,172.41 | 10.80 |

(2) 账龄情况

| 账 龄 | 期末账面余额 |
|------|----------------|
| 1年以内 | 126,811,615.21 |
| 1-2年 | 152,887,186.99 |
| 2-3年 | 205,943,653.64 |
| 合 计 | 485,642,455.84 |

(3) 坏账准备变动情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | | | 本期减少 | | | 期末数 |
|-----|-----|------|----|----|------|----|----|-----|
| | | 计提 | 收回 | 其他 | 转回 | 核销 | 其他 | |

| | | | | | | | | |
|-----------|---------------|---------------|--|--|--|--|--|---------------|
| 单项计提坏账准备 | 1,315,430.74 | | | | | | | 1,315,430.74 |
| 按组合计提坏账准备 | 28,120,498.98 | 24,189,673.43 | | | | | | 52,310,172.41 |
| 小计 | 29,435,929.72 | 24,189,673.43 | | | | | | 53,625,603.15 |

(4) 应收账款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款余额的比例(%) | 坏账准备 |
|------|----------------|---------------|---------------|
| 第一名 | 460,687,403.26 | 94.86 | 51,044,288.73 |
| 第二名 | 21,819,455.90 | 4.49 | 1,090,972.80 |
| 第三名 | 1,315,430.74 | 0.27 | 1,315,430.74 |
| 第四名 | 519,014.00 | 0.11 | 25,950.70 |
| 第五名 | 89,070.00 | 0.02 | 0.00 |
| 小计 | 484,430,373.90 | 99.75 | 53,476,642.97 |

2. 其他应收款

(1) 明细情况

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|-------|-------------------|-------------------|
| 应收股利 | 800,000,000.00 | 500,000,000.00 |
| 其他应收款 | 19,281,423,184.80 | 10,176,159,390.56 |
| 合计 | 20,081,423,184.80 | 10,676,159,390.56 |

(2) 应收股利

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|---------------|----------------|----------------|
| 深圳市天健地产集团有限公司 | 720,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| 深圳市市政工程总公司 | 80,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 小计 | 800,000,000.00 | 500,000,000.00 |

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

| 种类 | 期末数 | | | | 账面价值 |
|-----------|-------------------|--------|---------------|---------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 单项计提坏账准备 | 18,291,191.66 | 0.09 | 18,291,191.66 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 19,284,086,863.42 | 99.91 | 2,663,678.62 | 0.01 | 19,281,423,184.80 |
| 小计 | 19,302,378,055.08 | 100.00 | 20,954,870.28 | 0.11 | 19,281,423,184.80 |

(续上表)

| 种 类 | 期初数 | | | | 账面价值 |
|-----------|-------------------|--------|---------------|----------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | 18,290,931.68 | 0.18 | 18,290,931.68 | 100 | |
| 按组合计提坏账准备 | 10,178,070,702.15 | 99.82 | 1,911,311.59 | 0.02 | 10,176,159,390.56 |
| 合 计 | 10,196,361,633.83 | 100.00 | 20,202,243.27 | 0.20 | 10,176,159,390.56 |

② 期末单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|--------------|---------------|---------------|----------|--------------|
| 广东海外建设发展有限公司 | 13,484,136.00 | 13,484,136.00 | 100.00 | 3年以上, 预计无法收回 |
| 往来款 | 4,807,055.66 | 4,807,055.66 | 100.00 | 3年以上, 预计无法收回 |
| 小 计 | 18,291,191.66 | 18,291,191.66 | 100.00 | |

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称 | 期末数 | | |
|----------|-------------------|--------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 无风险组合 | 19,271,307,555.64 | | |
| 账龄组合 | 12,779,307.78 | 2,663,678.62 | 20.84 |
| 其中: 1年以内 | 1,825,167.10 | 91,258.38 | 5.00 |
| 1-2年 | 520,245.00 | 52,024.50 | 10.00 |
| 2-3年 | 880,781.86 | 132,117.28 | 15.00 |
| 3年以上 | 9,553,113.82 | 2,388,278.46 | 25.00 |
| 小 计 | 19,284,086,863.42 | 2,663,678.62 | 0.01 |

2) 账龄情况

| 账 龄 | 期末账面余额 |
|------|-------------------|
| 1年以内 | 19,291,355,690.94 |
| 1-2年 | 588,468.46 |
| 2-3年 | 880,781.86 |
| 3年以上 | 9,553,113.82 |
| 合 计 | 19,302,378,055.08 |

3) 坏账准备变动情况

| 项 目 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 小 计 |
|-----|--------|---------|----------|-----|
| | 未来12个月 | 整个存续期预期 | 整个存续期预期信 | |
| | | | | |

| | 预期信用损失 | 期信用损失 (未发生信用 减值) | 用损失(已发生信用 减值) | |
|----------|------------|------------------------|------------------|---------------|
| 期初数 | 87,476.02 | 379,463.20 | 19,735,304.05 | 20,202,243.27 |
| 期初数在本期 | | | | - |
| --转入第二阶段 | -26,012.25 | 26,012.25 | | - |
| --转入第三阶段 | | -88,078.19 | 88,078.19 | - |
| --转回第二阶段 | | | | - |
| --转回第一阶段 | | | | - |
| 本期计提 | 29,794.62 | -353,450.95 | 1,076,283.34 | 752,627.01 |
| 本期收回 | | | | - |
| 本期转回 | | | | - |
| 本期核销 | | | | - |
| 其他变动 | | | | - |
| 期末数 | 91,258.39 | -36,053.69 | 20,899,665.58 | 20,954,870.28 |

4) 其他应收款款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末数 | 期初数 |
|----------|-------------------|-------------------|
| 往来及垫付款项 | 19,031,475,190.51 | 10,196,271,010.37 |
| 保证金及押金组合 | 270,902,864.57 | 90,623.46 |
| 合计 | 19,302,378,055.08 | 10,196,361,633.83 |

5) 其他应收款金额前5名情况

| 单位名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款余 额的比例(%) | 坏账准备 |
|------|-------|-------------------|------|--------------------|------|
| 第一名 | 内部往来款 | 3,845,453,769.94 | 1年以内 | 19.92 | |
| 第二名 | 内部往来款 | 2,486,884,101.96 | 1年以内 | 12.88 | |
| 第三名 | 内部往来款 | 2,355,630,000.00 | 1年以内 | 12.20 | |
| 第四名 | 内部往来款 | 1,283,885,444.41 | 1年以内 | 6.65 | |
| 第五名 | 内部往来款 | 1,146,708,616.30 | 1年以内 | 5.94 | |
| 小计 | | 11,118,561,932.61 | | 57.60 | |

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | | |
|--------|------------------|---------------|------------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 3,202,216,186.38 | 13,161,000.00 | 3,189,055,186.38 |

| | | | |
|------------|------------------|---------------|------------------|
| 对联营、合营企业投资 | 36,229,383.19 | | 36,229,383.19 |
| 合计 | 3,238,445,569.57 | 13,161,000.00 | 3,225,284,569.57 |

(续上表)

| 项目 | 期初数 | | |
|------------|------------------|---------------|------------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 3,197,756,186.38 | 13,161,000.00 | 3,184,595,186.38 |
| 对联营、合营企业投资 | 41,767,271.87 | | 41,767,271.87 |
| 合计 | 3,239,523,458.25 | 13,161,000.00 | 3,226,362,458.25 |

(2) 对子公司投资

| 被投资单位 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 | 本期计提 减值准备 | 减值准备 期末数 |
|---------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|--------------|---------------|
| 深圳市市政工程总公司 | 1,008,000,000.00 | | | 1,008,000,000.00 | | |
| 深圳市天健地产集团有限公司 | 600,000,000.00 | | | 600,000,000.00 | | |
| 深圳市天健坪山建设工程有限公司 | 46,131,936.52 | | | 46,131,936.52 | | |
| 深圳市天健工程技术有限公司 | 8,000,000.00 | | | 8,000,000.00 | | |
| 深圳市天健置业有限公司 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 海南天健威斯特酒店有限公司 | 12,000,000.00 | | | 12,000,000.00 | | |
| 天健(深圳)酒店管理有限公司 | 7,500,000.00 | | | 7,500,000.00 | | |
| 深圳市天健涂料科技开发有限公司 | 30,642,911.00 | | | 30,642,911.00 | | |
| 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 | 50,000,000.00 | | | 50,000,000.00 | | |
| 深圳市粤通建设工程有限公司 | 997,501,258.86 | | | 997,501,258.86 | | |
| 天健(深汕特别合作区)建设投资有限公司 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | | | |
| 广东海外建设发展有限公司 | 13,161,000.00 | | | 13,161,000.00 | | 13,161,000.00 |
| 深圳市天健房地产开发有限公司 | 7,819,080.00 | 22,460,000.00 | | 30,279,080.00 | | |
| 长沙市天健房地产开发有限公司 | 15,000,000.00 | | | 15,000,000.00 | | |

| | | | | | | |
|------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|--|---------------|
| 南宁市天健房地产开发有限公司 | 73,500,000.00 | | | 73,500,000.00 | | |
| 广州市天健兴业房地产开发有限公司 | 15,000,000.00 | | | 15,000,000.00 | | |
| 深圳市天健棚改投资发展有限公司 | 49,000,000.00 | | | 49,000,000.00 | | |
| 深圳市天健第二建设工程有限公司 | 24,500,000.00 | | | 24,500,000.00 | | |
| 深圳市天健城市更新有限公司 | | 12,000,000.00 | | 12,000,000.00 | | |
| 小 计 | 3,197,756,186.38 | 34,460,000.00 | 30,000,000.00 | 3,202,216,186.38 | | 13,161,000.00 |

(3) 对联营、合营企业投资

| 被投资单位 | 期初数 | 本期增减变动 | | | |
|------------------|---------------|--------|------|--------------|----------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 联营企业 | | | | | |
| 中交天健（深圳）投资发展有限公司 | 7,987,689.66 | | | 932.32 | |
| 中冶天健（深圳）投资发展有限公司 | 7,295,934.04 | | | | |
| 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | 26,483,648.17 | | | 3,612,213.04 | |
| 小 计 | 41,767,271.87 | | | 3,613,145.36 | |

(续上表)

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | 期末数 | 减值准备期末余额 |
|------------------|--------|--------------|--------|--------------|---------------|----------|
| | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 联营企业 | | | | | | |
| 中交天健（深圳）投资发展有限公司 | | | | | 7,988,621.98 | |
| 中冶天健（深圳）投资发展有限公司 | | | | 7,295,934.04 | | |
| 深圳市综合交通设计研究院有限公司 | | 1,855,100.00 | | | 28,240,761.21 | |

| | | | | | | |
|-----|--|--------------|--|--------------|---------------|--|
| 小 计 | | 1,855,100.00 | | 7,295,934.04 | 36,229,383.19 | |
|-----|--|--------------|--|--------------|---------------|--|

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

| 项 目 | 本期数 | | 上年同期数 | |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务收入 | 192,508,394.51 | 118,806,323.36 | 212,940,456.47 | 138,651,645.90 |
| 合 计 | 192,508,394.51 | 118,806,323.36 | 212,940,456.47 | 138,651,645.90 |

(2) 收入按主要类别的分解信息

| 报告分部 | 分部 |
|--------------|----------------|
| 主要经营地区 | 192,508,394.51 |
| 广东省 | 192,508,394.51 |
| 小 计 | 192,508,394.51 |
| 主要产品类型 | |
| 物业租赁 | 36,510,494.45 |
| 棚改项目管理服务收入 | 108,383,284.47 |
| 其他 | 47,614,615.59 |
| 小 计 | 192,508,394.51 |
| 收入确认时间 | |
| 商品（在某一时点转让） | |
| 服务（在某一时段内提供） | 192,508,394.51 |
| 小 计 | 192,508,394.51 |

2. 研发费用

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|---------|------------|-------|
| 材料费用及其他 | 589,908.14 | |
| 合 计 | 589,908.14 | |

3. 投资收益

| 项 目 | 本期数 | 上年同期数 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 3,613,145.36 | 3,084,469.39 |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 1,246,497,619.04 | 1,045,227,045.94 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 51,630.54 | |

| | | |
|------|------------------|------------------|
| 理财收益 | | 10,497,726.02 |
| 合计 | 1,250,162,394.94 | 1,058,809,241.35 |

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

非经常性损益明细表

| 项目 | 金额 |
|---|---------------|
| 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 | 1,180,159.88 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 | |
| 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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外） | 19,499,103.39 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | |
| 非货币性资产交换损益 | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 12,524,155.86 |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | |
| 债务重组损益 | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 7,684,838.10 |
| 对外委托贷款取得的损益 | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | |
| 受托经营取得的托管费收入 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -1,706,467.51 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 2,743,282.55 |
| 小计 | 41,925,072.27 |
| 减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示） | 10,481,268.07 |
| 少数股东权益影响额(税后) | 51,640.64 |
| 归属于母公司所有者的非经常性损益净额 | 31,392,163.56 |

注：其他系本期收到的个税返还

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率(%) | 每股收益(元/股) | |
|-------------------------|---------------|-----------|--------|
| | | 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 | 14.31 | 0.7380 | 0.7380 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 14.01 | 0.7212 | 0.7212 |

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

| 项 目 | 序号 | 本期数 | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | A | 1,486,176,260.22 | |
| 非经常性损益 | B | 31,392,163.56 | |
| 扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润 | C=A-B | 1,454,784,096.66 | |
| 归属于公司普通股股东的期初净资产 | D | 9,590,922,213.22 | |
| 发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产 | E | 698,349,056.60 | |
| 新增净资产次月起至报告期期末的累计月数 | F | 8.00 | |
| 回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产 | G1 | 710,047,264.92 | |
| 减少净资产次月起至报告期期末的累计月数 | H1 | 7.00 | |
| 收购子公司少数股东股权导致归属于公司普通股股东的净资产增减变动 | G2 | | |
| 发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数 | H2 | | |
| 其他 | 其他综合收益增加 | I1 | -1,881,537.39 |
| | 增减净资产次月起至报告期期末的累计月数 | J1 | 6.00 |
| | 支付2020年永续债利息 | I2 | 107,280,000.00 |
| | 增减净资产次月起至报告期期末的累计月数 | J2 | |
| | 其他资本公积的变动 | I3 | |
| 增减净资产次月起至报告期期末的累计月数 | J3 | | |
| 报告月份数 | K | 12.00 | |
| 加权平均净资产 | $L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$ | 10,384,441,374.50 | |
| 加权平均净资产收益率 | M=A/L | 14.31% | |
| 扣除非经常损益加权平均净资产收益率 | N=C/L | 14.01% | |

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

| 项 目 | 序号 | 本期数 |
|--------------------------------|-------|------------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | A | 1,486,176,260.22 |
| 非经常性损益 | B | 31,392,163.56 |
| 以税后利润支付的永续债利息 | C | 107,280,000.00 |
| 扣除非经常性损益及永续债利息后的归属于公司普通股股东的净利润 | D=A-B | 1,347,504,096.66 |

| | | |
|-----------------------|---|------------------|
| 期初股份总数 | E | 1,868,545,434.00 |
| 因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 | F | |
| 发行新股或债转股等增加股份数 | G | |
| 增加股份次月起至报告期期末的累计月数 | H | |
| 因回购等减少股份数 | I | |
| 减少股份次月起至报告期期末的累计月数 | J | |
| 报告期缩股数 | K | |
| 报告期月份数 | L | 12.00 |
| 发行在外的普通股加权平均数 | $M = E + F + G \times \frac{H}{L} - I \times \frac{J}{L} - K$ | 1,868,545,434.00 |
| 基本每股收益 | $N = (A - C) / L$ | 0.7380 |
| 扣除非经常损益基本每股收益 | $O = (D - C) / L$ | 0.7212 |

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

深圳市天健（集团）股份有限公司

二〇二一年四月九日

第十三节 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（会计主管人员）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）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。