

深圳市天健（集团）股份有限公司
审计报告

目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—117 页

审计报告

天健审〔2022〕3-188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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2021 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。

天健集团公司的销售毛利主要来自于房地产开发项目收入，2021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2,326,933.19万元，其中房地产开发项目的营业收入为人民币983,864.39万元，占总体营业收入的42.28%，销售毛利占总体销售毛利的77.03%。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 2021 年 12 月 31 日，天健集团公司应收账款账面余额为人民币 380,344.59 万元，坏账准备为人民币 43,525.35 万元，账面价值为人民币 336,819.24 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

天健集团公司管理层（以下简称管理层）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）

中国注册会计师：**李联**

中国·杭州

中国注册会计师：**夏姗姗**

二〇二二年四月十四日

合并资产负债表

2021年12月31日

会合01表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

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	8,412,265,999.62	8,630,295,250.28	短期借款	21	1,882,128,194.44	5,581,471,607.77
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	12,178,395.92	162,373,433.04	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	58,194,567.97	5,350,000.00	应付票据	22	313,643,182.67	1,747,255.98
应收账款	4	3,368,192,447.87	2,705,493,123.68	应付账款	23	13,814,731,236.58	10,645,953,873.08
应收款项融资				预收款项	24	36,613,835.56	33,066,694.47
预付款项	5	212,652,673.33	201,350,996.02	合同负债	25	10,400,049,073.18	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	533,482,371.03	523,138,318.91	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	26	758,363,447.62	578,949,583.68
存货	7	28,505,118,707.66	26,494,249,147.79	应交税费	27	1,915,000,110.27	2,232,448,467.41
合同资产	8	8,249,041,523.97	4,244,301,852.73	其他应付款	28	1,307,295,528.38	1,384,491,861.55
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	1,671,761,934.49	393,482,726.14	持有待售负债			
流动资产合计		51,022,888,621.86	43,360,034,848.59	一年内到期的非流动负债	29	2,712,777,627.40	2,597,090,146.85
				其他流动负债	30	3,969,506,551.27	872,483,311.52
				流动负债合计	37	110,108,787.37	28,889,478,544.45
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	31	9,307,994,773.29	8,316,657,025.33
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债	32	359,509,640.76	
				长期应付款	33	11,935,831.45	9,703,326.13
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	34	27,185,889.77	29,524,432.10
				递延收益	35	6,196,185.90	8,772,838.70
				递延所得税负债	20	174,564,116.26	707,208,137.60
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		9,887,386,437.43	9,071,865,759.86
非流动资产：				负债合计		46,997,495,224.80	37,961,344,304.31
发放贷款和垫款				所有者权益(或股东权益)：			
债权投资				实收资本(或股本)	36	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他债权投资				其他权益工具	37	3,196,933,962.26	2,494,103,773.58
长期应收款	10	266,655,188.12		其中：优先股			
长期股权投资	11	115,148,282.50	77,782,065.48	永续债		3,196,933,962.26	2,494,103,773.58
其他权益工具投资	12	1,039,647,542.45	1,086,193,807.24	资本公积	38	1,557,942,254.31	1,562,217,534.93
其他非流动金融资产				减：库存股			
投资性房地产	13	3,056,967,904.63	2,431,005,241.40	其他综合收益	39	395,502,621.13	429,802,668.06
固定资产	14	503,084,237.32	484,314,030.88	专项储备			
在建工程	15	12,980,465.00	14,363,239.48	盈余公积	40	934,272,717.00	794,846,842.01
生产性生物资产				一般风险准备			
油气资产				未分配利润	41	4,752,176,551.08	3,806,722,475.15
使用权资产	16	127,424,728.26		归属于母公司所有者权益合计		12,705,373,539.78	10,956,238,727.73
无形资产	17	1,106,542,808.48	586,184,272.89	少数股东权益		121,147,627.64	81,050,201.35
开发支出				所有者权益合计		12,826,521,167.42	11,037,288,929.08
商誉	18	16,489,992.10	16,489,992.10				
长期待摊费用	19	100,931,116.16	92,490,605.29				
递延所得税资产	20	2,455,255,505.34	849,775,130.04				
其他非流动资产							
非流动资产合计		8,801,127,770.36	5,638,598,384.80				
资产总计		59,824,016,392.22	48,998,633,233.39	负债和所有者权益总计		59,824,016,392.22	48,998,633,233.39

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

2021年12月31日

会企01表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

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	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		5,050,786,256.87	6,352,473,891.51	短期借款		1,151,304,722.22	1,836,500,000.00
交易性金融资产				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	496,832,983.68	432,016,852.69	应付账款		162,820,364.15	190,565,275.85
应收款项融资				预收款项		707,536.51	
预付款项		1,454,601.78	3,065,878.87	合同负债		5,411,728.38	9,805,360.84
其他应收款	2	22,890,571,594.23	20,081,423,184.80	应付职工薪酬		72,873,137.93	68,155,055.55
存货		130,905,761.13	3,804,066.17	应交税费		1,986,702.08	1,459,053.10
合同资产		3,316,104.72		其他应付款		13,152,119,916.95	14,545,169,759.79
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		775,188,388.55	1,622,159,783.25
其他流动资产		22,154,549.60	15,145,021.11	其他流动负债		3,023,401,250.00	603,056,882.88
流动资产合计		28,596,021,852.01	26,887,928,895.15	流动负债合计		18,345,813,746.77	18,876,871,171.26
				非流动负债：			
				长期借款		3,533,751,012.53	3,404,500,000.00
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债		7,627,455.27	
非流动资产：				长期应付款		460,898.81	233,673.70
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		6,196,185.90	8,772,838.70
长期股权投资	3	4,027,130,280.79	3,225,284,569.57	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		3,548,035,552.51	3,413,506,512.40
投资性房地产		67,030,741.60	70,693,581.52	负债合计		21,893,849,299.28	22,290,377,683.66
固定资产		6,123,523.07	7,170,267.74	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		3,196,933,962.26	2,494,103,773.58
油气资产				其中：优先股			
使用权资产		7,496,033.96		永续债		3,196,933,962.26	2,494,103,773.58
无形资产		5,435,724.54	4,525,181.25	资本公积		1,598,069,427.77	1,602,314,710.79
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用		544,155.58	2,921,410.42	专项储备			
递延所得税资产		32,896,711.95	19,108,383.02	盈余公积		934,272,717.00	794,846,842.01
其他非流动资产				未分配利润		3,251,008,183.19	1,167,443,844.63
非流动资产合计		4,146,657,171.49	3,329,703,393.52	所有者权益合计		10,848,829,724.22	7,927,254,605.01
资产总计		32,742,679,023.50	30,217,632,288.67	负债和所有者权益总计		32,742,679,023.50	30,217,632,288.67

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

2021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		23,269,331,871.06	17,124,707,926.40
其中：营业收入	1	23,269,331,871.06	17,124,707,926.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		20,157,112,446.71	14,867,362,757.71
其中：营业成本	1	18,675,894,353.81	13,045,812,320.00
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	137,684,332.48	1,019,556,695.34
销售费用	3	228,223,212.48	122,858,334.25
管理费用	4	439,588,665.39	347,906,651.15
研发费用	5	416,461,502.81	142,639,375.00
财务费用	6	259,260,379.74	188,589,381.97
其中：利息费用		335,521,800.82	230,175,168.30
利息收入		97,463,343.46	53,421,008.61
加：其他收益	7	42,291,185.21	18,538,524.20
投资收益（损失以“-”号填列）	8	82,520,507.02	22,423,227.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		38,449,871.02	9,330,244.09
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	2,049,578.16	-517,197.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-119,127,650.01	-105,392,895.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-312,216,307.34	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12		542,057.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,807,736,737.39	2,192,938,885.71
加：营业外收入	13	22,148,648.59	10,418,570.18
减：营业外支出	14	52,064,055.47	10,152,804.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,777,821,330.51	2,193,204,651.63
减：所得税费用	15	826,171,649.31	704,415,703.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,951,649,681.20	1,488,788,948.30
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,951,649,681.20	1,488,788,948.30
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）		1,933,357,215.84	1,486,176,260.22
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		18,292,465.36	2,612,688.08
六、其他综合收益的税后净额	16	-34,300,046.93	-1,881,537.39
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-34,300,046.93	-1,881,537.39
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-34,909,698.59	-3,134,693.20
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		-34,909,698.59	-3,134,693.20
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		609,651.66	1,253,155.81
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		609,651.66	1,253,155.81
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		1,917,349,634.27	1,486,907,410.91
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,899,057,168.91	1,484,294,722.83
归属于少数股东的综合收益总额		18,292,465.36	2,612,688.08
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.9606	0.7380
（二）稀释每股收益		0.9606	0.7380

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 利 润 表

2021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	172,283,756.73	192,508,394.51
减：营业成本	1	126,672,396.11	118,806,323.36
税金及附加		2,455,814.53	2,411,999.69
销售费用			
管理费用		106,953,548.88	114,958,235.61
研发费用	2	869,634.54	589,908.14
财务费用		-19,646,117.36	24,034,603.02
其中：利息费用		45,391,725.87	52,903,724.86
利息收入		67,139,619.23	34,821,991.91
加：其他收益		24,670,544.70	4,254,796.10
投资收益（损失以“-”号填列）	3	3,115,649,036.13	1,250,162,394.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		40,864,234.22	3,613,145.36
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
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-37,579,888.04	-24,957,394.78
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
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,057,718,172.82	1,168,984,274.46
加：营业外收入		5,053.04	230,271.70
减：营业外支出		44,076.32	9,997.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,057,679,149.54	1,169,204,548.29
减：所得税费用		-13,788,328.93	-12,933,184.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,071,467,478.47	1,182,137,733.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,071,467,478.47	1,182,137,733.22
（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		3,071,467,478.47	1,182,137,733.22
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2021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		26,780,286,010.97	14,319,116,258.31
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		348,343,259.85	18,301,456.30
收到其他与经营活动有关的现金	1	305,625,165.99	438,088,469.14
经营活动现金流入小计		27,434,254,436.81	14,775,506,183.75
购买商品、接受劳务支付的现金		17,907,365,831.66	11,460,464,704.59
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		1,890,420,022.10	1,333,518,558.03
支付的各项税费		5,683,365,216.93	1,576,377,160.09
支付其他与经营活动有关的现金	2	881,109,128.53	562,729,183.57
经营活动现金流出小计		26,362,260,199.22	14,933,089,606.28
经营活动产生的现金流量净额		1,071,994,237.59	-157,583,422.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		554,900,000.00	2,393,347,564.58
取得投资收益收到的现金		17,846,768.17	14,897,653.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,917,744.59	8,358,997.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		41,354,261.02	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		622,018,773.78	2,416,604,214.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		679,824,339.33	679,519,951.78
投资支付的现金		404,900,000.00	2,310,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			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		1,084,724,339.33	3,018,609,331.82
投资活动产生的现金流量净额		-462,705,565.55	-602,005,116.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,526,535,000.00	707,175,925.48
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		28,035,000.00	8,826,868.88
取得借款收到的现金		30,870,707,134.21	14,652,345,833.33
收到其他与筹资活动有关的现金	3	800,000.00	2,318,100.00
筹资活动现金流入小计		33,398,042,134.21	15,361,839,858.81
偿还债务支付的现金		31,062,665,023.20	9,318,393,493.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,550,000,492.23	1,437,406,696.16
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	1,862,929,420.19	7,200,000.00
筹资活动现金流出小计		34,475,594,935.62	10,763,000,189.64
筹资活动产生的现金流量净额		-1,077,552,801.41	4,598,839,669.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-32,309.32
五、现金及现金等价物净增加额		-468,264,129.37	3,839,218,820.44
加：期初现金及现金等价物余额		8,279,324,240.99	4,440,105,420.55
六、期末现金及现金等价物余额		7,811,060,111.62	8,279,324,240.99

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2021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		63,763,681.63	66,241,510.13
收到的税费返还		3,374,462.37	6,234,345.16
收到其他与经营活动有关的现金		105,955,003.95	9,798,912,927.64
经营活动现金流入小计		173,093,147.95	9,871,388,782.93
购买商品、接受劳务支付的现金		254,160,378.63	177,201,611.76
支付给职工以及为职工支付的现金		88,623,880.39	93,190,511.01
支付的各项税费		24,551,063.27	12,876,104.96
支付其他与经营活动有关的现金		3,694,639,697.86	9,034,649,200.67
经营活动现金流出小计		4,061,975,020.15	9,317,917,428.40
经营活动产生的现金流量净额		-3,888,881,872.20	553,471,354.53
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
取得投资收益收到的现金		2,999,516,248.57	977,258,063.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,521.35	3,694,364.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		41,354,261.02	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		3,040,872,030.94	2,378,186,750.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,821,406.93	875,452.55
投资支付的现金		798,565,131.00	1,184,460,000.00
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		803,386,537.93	1,185,335,452.55
投资活动产生的现金流量净额		2,237,485,493.01	1,192,851,297.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,498,500,000.00	698,349,056.60
取得借款收到的现金		19,800,351,012.53	6,875,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		800,000.00	
筹资活动现金流入小计		22,299,651,012.53	7,573,549,056.60
偿还债务支付的现金		18,795,180,000.00	4,288,613,952.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,351,104,501.26	1,285,713,793.07
支付其他与筹资活动有关的现金		1,806,485,694.06	37,020,188.84
筹资活动现金流出小计		21,952,770,195.32	5,611,347,934.17
筹资活动产生的现金流量净额		346,880,817.21	1,962,201,122.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-32,309.32
五、现金及现金等价物净增加额		-1,304,515,561.98	3,708,491,465.37
加：期初现金及现金等价物余额		6,352,473,891.51	2,643,982,426.14
六、期末现金及现金等价物余额		5,047,958,329.53	6,352,473,891.51

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2021年度

单位：人民币元

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

项 目	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)	资本公积	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)	资本公积	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)	资本公积	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	1,888,515,434.00	2,494,103,773.58	429,802,688.06		794,496,842.01	3,866,722,475.15	81,050,201.33	11,037,288,929.08	1,888,515,434.00	1,562,217,534.93	429,802,688.06		794,496,842.01	3,866,722,475.15	81,050,201.33	11,037,288,929.08	1,888,515,434.00	1,562,217,534.93	429,802,688.06		794,496,842.01	3,866,722,475.15	81,050,201.33	11,037,288,929.08	1,888,515,434.00	1,562,217,534.93	429,802,688.06		794,496,842.01	3,866,722,475.15	81,050,201.33	11,037,288,929.08			
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、本年期初余额	1,888,515,434.00	2,494,103,773.58	429,802,688.06		794,496,842.01	3,866,722,475.15	81,050,201.33	11,037,288,929.08	1,888,515,434.00	1,562,217,534.93	429,802,688.06		794,496,842.01	3,866,722,475.15	81,050,201.33	11,037,288,929.08	1,888,515,434.00	1,562,217,534.93	429,802,688.06		794,496,842.01	3,866,722,475.15	81,050,201.33	11,037,288,929.08	1,888,515,434.00	1,562,217,534.93	429,802,688.06		794,496,842.01	3,866,722,475.15	81,050,201.33	11,037,288,929.08			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		702,830,188.68	-34,300,046.93		139,425,874.99	945,454,075.93	40,097,426.29	1,789,232,238.34	1,888,515,434.00	-4,275,280.62	-34,300,046.93		139,425,874.99	945,454,075.93	40,097,426.29	1,789,232,238.34	1,888,515,434.00	-4,275,280.62	1,888,515,434.00	-4,275,280.62		139,425,874.99	945,454,075.93	40,097,426.29	1,789,232,238.34	1,888,515,434.00	-4,275,280.62	1,888,515,434.00	-4,275,280.62	1,888,515,434.00	-4,275,280.62	1,888,515,434.00			
（一）综合收益总额						1,833,357,215.84	18,292,465.36	1,917,349,534.27	1,888,515,434.00					1,833,357,215.84	18,292,465.36	1,917,349,534.27	1,888,515,434.00		1,888,515,434.00						1,833,357,215.84	18,292,465.36	1,917,349,534.27	1,888,515,434.00		1,888,515,434.00					
（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	1,888,515,434.00	3,196,933,962.26	395,502,641.13		934,272,717.00	4,752,176,551.08	121,147,627.64	12,826,521,167.42	1,888,515,434.00	1,557,942,254.31	395,502,641.13		934,272,717.00	4,752,176,551.08	121,147,627.64	12,826,521,167.42	1,888,515,434.00	1,557,942,254.31	395,502,641.13		934,272,717.00	4,752,176,551.08	121,147,627.64	12,826,521,167.42	1,888,515,434.00	1,557,942,254.31	395,502,641.13		934,272,717.00	4,752,176,551.08	121,147,627.64	12,826,521,167.42			

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2021年度

单位：人民币元

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

项 目	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	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	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	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他					优先股	永续债	其他					优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	1,868,545,434.00	2,484,103,773.58			1,602,314,710.79	7,927,254,605.01	1,868,545,434.00	1,795,754,716.98			1,618,427,953.05	920,847,149.65	6,880,208,322.37	1,868,545,434.00				1,618,427,953.05			6,880,208,322.37	
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	1,868,545,434.00	2,484,103,773.58			1,602,314,710.79	7,927,254,605.01	1,868,545,434.00	1,795,754,716.98			1,618,427,953.05	920,847,149.65	6,880,208,322.37	1,868,545,434.00				1,618,427,953.05			6,880,208,322.37	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		702,830,188.68			-4,245,283.02	2,821,575,119.21		698,349,056.60			-16,113,262.26	246,596,694.98	1,047,046,282.64									
(一)综合收益总额					3,071,467,478.47	3,071,467,478.47																
(二)所有者投入和减少资本						702,830,188.68		702,830,188.68														
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						-848,477,264.92																
1.提取盈余公积						-848,477,264.92																
2.对所有者(或股东)的分配						-138,430,000.00																
3.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.专项储备计划变动额结转留存收益																						
5.其他综合收益结转留存收益																						
6.其他																						
(五)专项储备																						
1.本期提取																						
2.本期使用																						
(六)其他																						
四、本期期末余额	1,868,545,434.00	3,186,933,962.26			1,598,069,427.77	10,848,829,724.22	1,868,545,434.00	2,494,103,773.58			1,602,314,710.79	1,167,443,844.63	7,927,254,605.01	1,868,545,434.00				1,602,314,710.79			7,927,254,605.01	

注册会计师：王青

注册会计师：王青

深圳市天健（集团）股份有限公司

财务报表附注

2021 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 199,342 股，无限售条件的流通股份 A 股 1,868,346,092 股。公司股票已分别于 1999 年 7 月 21 日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司 2022 年 4 月 14 日第八届第六十七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、天健（深圳）酒店管理有限公司、深圳市天健建设管理有限责任公司（原名：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、深圳市天健城市更新有限公司、深圳市光明建工集团有限公司、深圳市光明天健文体发展有限公司、深圳市特区铁工建设集团有限公司等 84 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、使用权资产摊销、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（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：A. 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；B. 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。

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

(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、使用权资产、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

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

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

（二十五）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刻履行的履约义务。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. 公司作为承租人

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

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

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

(1) 使用权资产

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

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

(2) 租赁负债

在租赁开始日,公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率,无法确定租赁内含利率的,采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用,在租赁期各个期间内按照

确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

2. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 转租赁

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

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

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

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

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

(2) 公司作为出租人

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

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

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

(三十二) 分部报告

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

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

(三十三) 其他重要的会计政策和会计估计

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. 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

(1) 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(2) 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(二十)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

1) 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		143,282,275.12	143,282,275.12
一年内到期的非流动负债	2,597,090,146.85	24,787,939.38	2,621,878,086.23
租赁负债		118,494,335.74	118,494,335.74

2) 首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率 10 年以内的加权平均值为 4.240%，10 年以上的加权平均值为 4.655%。

3) 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

A 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

B. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

(3) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2. 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表影响很小。

3. 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

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

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
深圳市天健华誉建筑科技有限公司	20%
天健（深圳）酒店管理有限公司	20%
深圳市住房租赁运营管理有限公司	20%
深圳市盛通实业发展有限公司	20%
深圳市路路安公路桥隧养护有限公司	20%
南宁市威斯特物业服务有限公司	20%
武汉藏龙物业管理有限公司	20%
深圳市天健环境技术有限公司	20%
深圳市天健蜜厨餐饮有限公司	20%
惠州市博罗县天之健种植合作社	20%
深圳市天健第二建设工程有限公司	20%
广东渝大建筑工程有限公司	20%
深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	20%
天健市政工程（珠海）有限公司	20%

（二）税收优惠

根据国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20%

的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。上述所得税税率为 20% 的小微企业，享受企业所得税优惠税率（实际税率 2.5%）。

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租赁准则调整后的 2021 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	99,128.58	122,428.81
银行存款	7,810,960,983.04	8,279,201,812.18
其他货币资金	601,205,888.00	350,971,009.29
合 计	8,412,265,999.62	8,630,295,250.28
其中：存放在境外的款项总额		

（2）其他说明

其他货币资金中含预售房保证金 562,356,487.86 元，被质押定期存单 30,000,000.00 元，不得随意支取的保证金 8,849,400.14 元，使用均受限。

2. 交易性金融资产

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	12,178,395.92	162,373,433.04
其中：权益工具投资	12,178,395.92	12,178,395.92
其他		150,195,037.12
合 计	12,178,395.92	162,373,433.04

3. 应收票据

(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 (%)	
按组合计提坏账准备	58,194,567.97	100.00			58,194,567.97
其中：银行承兑汇票	58,194,567.97	100.00			58,194,567.97
合 计	58,194,567.97	100.00			58,194,567.97

(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 (%)	
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
合 计	5,350,000.00	100.00			5,350,000.00

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	58,194,567.97		
小 计	58,194,567.97		

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	41,496,790.44	1.09	38,702,619.26	93.27	2,794,171.18

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 (%)	
按组合计提坏账准备	3,761,949,133.68	98.91	396,550,856.99	10.54	3,365,398,276.69
合 计	3,803,445,924.12	100.00	435,253,476.25	11.44	3,368,192,447.87

(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	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

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
工程款	29,143,235.31	26,451,442.00	90.76	预计无法收回
混凝土销售款	4,409,022.55	4,409,022.55	100.00	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	4,829,789.96	4,727,412.09	97.88	预计无法收回
小 计	41,496,790.44	38,702,619.26	93.27	

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	3,761,949,133.68	396,550,856.99	10.54
小 计	3,761,949,133.68	396,550,856.99	10.54

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(含,下同)	1,977,717,035.33	98,885,851.73	5.00
1-2年	579,946,081.02	57,994,608.11	10.00

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2-3 年	614,011,071.83	92,101,660.76	15.00
3 年以上	590,274,945.50	147,568,736.39	25.00
小 计	3,761,949,133.68	396,550,856.99	10.54

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内 (含, 下同)	1,977,717,035.33
1-2 年	579,946,081.02
2-3 年	636,527,602.12
3 年以上	609,255,205.65
合 计	3,803,445,924.12

(3) 坏账准备变动情况

明细情况

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	39,133,898.98				431,279.72			38,702,619.26
按组合计提坏账准备	279,313,649.37	117,237,207.62						396,550,856.99
合 计	318,447,548.35	117,237,207.62			431,279.72			435,253,476.25

(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	574,005,914.01	15.09	88,986,867.47
第二名	232,197,555.35	6.10	11,609,877.77
第三名	145,623,251.43	3.83	14,928,049.10
第四名	142,170,143.55	3.74	19,974,735.24
第五名	133,134,049.09	3.50	17,015,134.63
小 计	1,227,130,913.43	32.26	152,514,664.21

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	153,935,522.36	72.39		153,935,522.36
1-2 年	38,878,842.98	18.28		38,878,842.98
2-3 年	7,760,406.01	3.65		7,760,406.01
3 年以上	12,077,901.98	5.68		12,077,901.98
合 计	212,652,673.33	100.00		212,652,673.33

(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	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

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
广西建工集团第一建筑工程有限责任公司	11,309,987.25	未至结算期
深圳市博奥建筑工程有限公司	4,578,427.89	未至结算期
深圳市广汇源水利建筑工程有限公司	4,374,540.00	未至结算期
重庆市送变电工程有限公司	3,000,000.00	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
小 计	26,179,228.63	

(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	38,058,259.63	17.90
第二名	11,309,987.25	5.32
第三名	11,308,871.55	5.32

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
第四名	11,256,000.00	5.29
第五名	9,984,396.88	4.70
小 计	81,917,515.31	38.53

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	39,257,432.53	6.58	39,257,432.53	100.00	
按组合计提坏账准备	557,682,157.15	93.42	24,199,786.12	4.34	533,482,371.03
合 计	596,939,589.68	100.00	63,457,218.65	10.63	533,482,371.03

(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	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

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	34,023,065.31	34,023,065.31	100.00	预计无法收回
其他	5,234,367.22	5,234,367.22	100.00	预计无法收回
小 计	39,257,432.53	39,257,432.53	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(%)
应收押金保证金组合	377,369,561.40		
账龄组合	180,312,595.75		
其中：1年以内	68,432,916.62	3,421,645.85	5.00
1-2年	36,656,078.23	3,665,607.83	10.00
2-3年	16,933,678.06	2,540,051.71	15.00
3年以上	58,289,922.84	14,572,480.73	25.00
小计	557,682,157.15	24,199,786.12	4.34

(2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	279,327,723.03
1-2年	120,845,431.91
2-3年	48,406,819.83
3年以上	148,359,614.91
合计	596,939,589.68

(3) 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初数	3,332,530.82	3,887,173.03	53,915,792.70	61,135,496.55
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-1,832,803.91	1,832,803.91		
--转入第三阶段		-1,693,367.81	1,693,367.81	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,921,918.94	-361,001.31	760,804.46	2,321,722.10
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	3,421,645.85	3,665,607.83	56,369,964.97	63,457,218.65

(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	147,348,876.32	127,157,193.41
保证金及押金	377,369,561.40	370,769,114.88
员工备用金借款	5,784,267.92	915,223.41
物业专项维修资金	56,756,008.42	64,937,037.05
其他	9,680,875.62	20,495,246.71
合 计	596,939,589.68	584,273,815.46

(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, 1-2 年	45.23	
第二名	外部单位往来款	9,345,113.82	3 年以上	1.57	2,336,278.46
第三名	保证金及押金	7,830,000.00	3 年以上	1.31	
第四名	外部单位往来款	7,500,000.00	3 年以上	1.26	7,500,000.00
第五名	外部单位往来款	5,983,098.00	1 年以内	1.00	299,154.90
小 计		300,658,211.82		50.37	10,135,433.36

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	17,486,851,983.33	39,179,095.64	17,447,672,887.69
开发产品	11,197,945,036.85	258,964,136.12	10,938,980,900.73
原材料	21,469,336.02		21,469,336.02
库存商品	96,943,221.70		96,943,221.70
周转材料	52,361.52		52,361.52
合 计	28,803,261,939.42	298,143,231.76	28,505,118,707.66

(续上表)

项 目	期初数		
	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

(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
开发产品		258,964,136.12				258,964,136.12
合 计	39,179,095.64	258,964,136.12				298,143,231.76

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

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		
开发产品	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 1,052,979,937.97 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	46,936,417.87	33,872,106.40		80,808,524.27
增城东玥台	48,732,300.56	16,832,358.78	6,775,780.24	58,788,879.10
广州天健上城阳光花园	2,847,907.77		1,471,603.74	1,376,304.03
广州天健汇	9,170,153.73		5,270,271.65	3,899,882.08
广州云山府项目	181,219,251.64		63,711,504.26	117,507,747.38

南宁天健城二期	232,457,049.96	69,894,242.38	83,213,819.24	219,137,473.10
南宁天健和府项目	82,846,106.88		16,129,385.40	66,716,721.48
南宁天健.世纪花园	1,050,163.04		102,153.09	948,009.95
南宁天健.国际公馆	1,038,257.23		791,750.12	246,507.11
南宁天健.商务大厦	520,068.70		513,932.52	6,136.18
南宁西班牙小镇	10,200,537.59		1,080,341.02	9,120,196.57
南宁领航大厦	3,090,790.84		308,667.25	2,782,123.59
南宁天健城一期	20,531,887.30		3,401,028.82	17,130,858.48
惠州阳光花园一期	103,507.04		99,930.59	3,576.45
惠州阳光花园二期	28,986,020.96	20,187,218.83	22,171,096.47	27,002,143.32
苏州山棠春晓别墅	102,042,164.01	42,523,926.74	48,496,639.73	96,069,451.02
苏州清枫和苑	11,542,854.35	41,945,029.40		53,487,883.75
吴江清风和景雅苑	1,873,268.06	48,396,669.54		50,269,937.60
上海天健萃园	1,655,473.21		789,324.62	866,148.59
上海浦东新区南码头社 区	1,566,796.14		1,530,317.64	36,478.50
深圳龙岗回龙埔项目	31,132,176.74	7,737,090.28	38,869,267.02	
东莞万江项目		66,528,279.11	49,472,727.76	17,055,551.35
阳光天健城	155,533.80			155,533.80
长沙芙蓉盛世三期南区	17,145,637.07		2,116,870.07	15,028,767.00
长沙芙蓉盛世三期北区	3,548,895.55		156,521.77	3,392,373.78
长沙芙蓉盛世二期	1,187,158.27			1,187,158.27
天健西苑		2,763,191.67		2,763,191.67
天健天骄南苑	34,788,964.49		3,782,643.74	31,006,320.75
天健天骄北庐	146,675,803.01		42,224,293.81	104,451,509.20
深圳天健公馆	4,833,203.50		820,760.52	4,012,442.98
天健天骄西筑	7,191,333.11	8,697,165.94		15,888,499.05
深圳天健悦桂府	24,460,769.23	27,036,268.88		51,497,038.11
碧海花园		336,569.46		336,569.46
合计	1,059,530,451.65	386,750,117.41	393,300,631.09	1,052,979,937.97

(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
苏州清枫和苑	2020年9月	2022年11月	155,910.00	1,282,423,894.38	1,041,773,246.84
吴江清风和景雅苑	2020年12月	2022年12月	216,338.27	1,677,303,077.48	1,337,873,913.67
黄埔长岭居	2020年1月	2022年6月	208,241.45	1,469,254,218.10	1,292,454,582.68
深圳天睿狮头岭城市更新项目[注1]					2,264,570.13
深圳天灏华富工业园项目	2026年12月	2029年12月	477,296.00	4,221,435.33	1,810,914.67
惠州天健阳光花园二期[注2]	2019年5月	2022年12月	160,666.04	606,058,907.33	946,402,267.92
增城东玥台	2019年3月	2021年12月	107,376.00		713,026,218.28
南宁天健城二期	2019年	2021年12月	336,760.00		2,172,000,197.42
苏州山棠春晓别墅	2018年8月	2021年11月	181,599.00		1,506,288,518.61
东莞天健万江花园	2020年3月	2021年12月	168,718.00		1,249,410,895.01
西丽汽车城	现代物流用地 30年			2,123,306,269.02	2,122,734,570.91
深圳龙岗回龙埔项目	2017年2月	2021年6月	103,209.15		541,755,446.53
金翠项目	2024年6月	2027年12月	307,335.00	31,840,806.28	
黄兴路项目[注3]	2002年10月		34,866.00	79,179,095.64	79,179,095.64
长沙西苑项目	2021年7月	2023年8月	64,833.00	313,213,091.89	
前海 T201-0157 地块项目	2021年12月	2024年4月	730,424.00	5,241,141,664.17	
深圳天健悦桂府	2020年5月	2023年10月	531,597.00	4,280,183,018.39	4,109,104,168.19
天健天骄西筑	2020年3月	2023年9月	39,799.62	253,060,890.25	218,001,061.21
碧海花园棚户区改造项目	2020年10月	2025年4月	174,434.00	125,341,086.76	
其他				324,528.31	135,849.06
合计				17,486,851,983.33	17,334,215,516.77

[注 1] 粤通狮头岭工业区城市更新项目在与村股份公司集体资产备案过程中，涉及部分市场化谈判，城市更新公司经与狮头岭股份公司，多轮谈判后仍无法达成共识。经考察项目周边市场，项目存在因清租产生的潜在维稳风险，综合考虑暂停推进粤通狮头岭工业区城市更新项目，保持工业区原有状况继续运营

[注 2] 惠州阳光花园二期分 A 标和 B 标，A 标已竣工，故年初数为二期 A 标和 B 标总金额，年末为 B 标金额

[注 3] 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 2021 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
南宁天健城一期项目	2019 年 12 月	215,702,200.08		32,010,582.92	183,691,617.16
南宁天健城二期项目	2021 年 12 月		3,044,727,778.84	609,218,222.27	2,435,509,556.57
南宁天健商务大厦	2013 年 5 月	356,571.15		356,571.15	
南宁天健国际公馆	2013 年 5 月	52,634,581.80	370,085.82	5,013,678.47	47,990,989.15
南宁天健世纪花园	2018 年 9 月	34,452,244.59	127,715.22	4,782,344.42	29,797,615.39
南宁天健西班牙小镇	2013 年 5 月	394,025,717.74	6,704,843.33	46,603,994.67	354,126,566.40
南宁天健领航大厦项目	2017 年 11 月	136,185,464.21	1,006,864.04	16,318,616.59	120,873,711.66
南宁天健和	2020 年 12 月	1,479,076,168.58	93,981,631.76	477,839,333.48	1,095,218,466.86

府项目					
广州云山府项目	2020年10月	2,489,675,446.67		1,017,880,359.96	1,471,795,086.71
广州天健上城阳光花园	2015年6月	19,293,989.20		8,576,050.73	10,717,938.47
广州天健汇	2018年8月	220,361,184.92		163,309,185.78	57,051,999.14
广州增城东玥台	2021年12月		889,186,621.32	100,915,165.01	788,271,456.31
上海南码头项目	2018年9月	26,080,169.89		1,573,779.04	24,506,390.85
上海天健萃园项目	2018年5月	34,475,315.32		8,558,917.68	25,916,397.64
惠州天健阳光花园二期	2021年12月		688,764,353.29	645,768,881.46	42,995,471.83
惠州天健阳光花园一期	2016年10月	41,574,303.47		12,070,889.64	29,503,413.83
苏州山棠春晓别墅	2021年11月		1,612,915,797.19	538,994,967.62	1,073,920,829.57
东莞万江项目	2021年12月		1,675,748,197.21	1,324,340,352.23	351,407,844.98
阳光天健城	2010年12月	1,226,809.31			1,226,809.31
深圳龙岗回龙埔项目	2021年6月		763,829,742.34	763,829,742.34	
龙岗天健花园	2005年7月	710,746.41			710,746.41
天健天骄南苑	2019年12月	217,769,699.39		13,432,505.38	204,337,194.01
天健天骄北庐	2020年12月	2,483,036,795.68	492,022,637.76	1,280,883,226.40	1,694,176,207.04
长沙芙蓉盛世二期	2018年5月	4,677,982.56	2,332,466.60		7,010,449.16
长沙芙蓉盛世三期南区	2020年12月	1,009,955,669.83		136,342,104.66	873,613,565.17
长沙芙蓉盛世三期北区	2019年12月	211,322,370.54		14,224,846.86	197,097,523.68
天健公馆	2018年12月	68,391,777.42	13,404,059.66	5,318,647.53	76,477,189.55
合计		9,140,985,208.76	9,285,122,794.38	7,228,162,966.29	11,197,945,036.85

8. 合同资产

(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
建造合同	8,273,862,305.19	24,820,781.22	8,249,041,523.97	4,258,132,164.61	13,830,311.88	4,244,301,852.73
合计	8,273,862,305.19	24,820,781.22	8,249,041,523.97	4,258,132,164.61	13,830,311.88	4,244,301,852.73

(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	
单项计提减值准备							
按组合计提减值准备	13,830,311.88	10,990,469.34					24,820,781.22
合计	13,830,311.88	10,990,469.34					24,820,781.22

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(%)
账龄组合	8,273,862,305.19	24,820,781.22	0.30
小计	8,273,862,305.19	24,820,781.22	0.30

9. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
增值税	1,258,932,137.18	325,565,141.68
城建税	20,925,259.77	5,542,015.35
教育费附加	9,099,257.65	2,419,464.40
地方教育附加	6,593,410.12	2,189,623.46
土地增值税	341,666,759.33	48,367,251.21
企业所得税	32,594,656.07	9,146,847.86
其他税费	1,950,454.37	252,382.18
合计	1,671,761,934.49	393,482,726.14

10. 长期应收款

项 目	期末数			期初数			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	
应收租赁款	266,655,188.12		266,655,188.12				4.24%-4.66%
合 计	266,655,188.12		266,655,188.12				

11. 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	115,148,282.50		115,148,282.50	77,782,065.48		77,782,065.48
合 计	115,148,282.50		115,148,282.50	77,782,065.48		77,782,065.48

(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	7,988,621.98			36,419,734.43	
深圳市综合交通设计研究 院有限公司	28,240,761.21			4,444,499.79	
扬州市龙川天健城市运营 管理服务有限公司	2,280,605.38			165,832.45	
深圳市宝安安居天健棚改 服务有限公司	9,817,518.32			-16,571.67	
深圳壹创国际设计股份有 限公司	29,454,558.59			-2,563,623.98	
合 计	77,782,065.48			38,449,871.02	

(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						

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		
中交天健（深圳）投资发展有限公司					44,408,356.41	
深圳市综合交通设计研究院有限公司		1,083,654.00			31,601,607.00	
扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司					2,446,437.83	
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司					9,800,946.65	
深圳壹创国际设计股份有限公司					26,890,934.61	
合计		1,083,654.00			115,148,282.50	

12. 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	598,121,615.88	594,484,038.72	7,794,808.20		
上海临港控股股份有限公司	411,525,926.57	461,709,768.52	6,918,727.80		
合计	1,039,647,542.45	1,086,193,807.24	14,713,536.00		

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

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

(3) 其他说明

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

13. 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	3,167,732,691.83	3,167,732,691.83
本期增加金额	891,925,929.45	891,925,929.45
1) 外购	17,147,770.92	17,147,770.92
2) 存货转入	834,644,694.91	834,644,694.91
3) 固定资产转入	40,133,463.62	40,133,463.62
本期减少金额	121,634,919.28	121,634,919.28
1) 转入存货	121,634,919.28	121,634,919.28
期末数	3,938,023,702.00	3,938,023,702.00
累计折旧和累计摊销		
期初数	736,727,450.43	736,727,450.43
本期增加金额	116,564,620.64	116,564,620.64
1) 计提或摊销	115,326,570.35	115,326,570.35
2) 固定资产转入	1,238,050.29	1,238,050.29
本期减少金额	14,497,975.58	14,497,975.58

项 目	房屋及建筑物	合 计
1) 转入存货	14,497,975.58	14,497,975.58
期末数	838,794,095.49	838,794,095.49
减值准备		
期初数		
本期增加金额	42,261,701.88	42,261,701.88
1) 计提	42,261,701.88	42,261,701.88
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	42,261,701.88	42,261,701.88
期末账面价值	3,056,967,904.63	3,056,967,904.63
期初账面价值	2,431,005,241.40	2,431,005,241.40

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
南宁天健城一期（出租部分）	16,743,778.02	暂时出租、卖出后办理
南宁天健和府商铺（出租部分）	58,058,360.94	暂时出租、卖出后办理
深圳车库	279,452,147.41	深圳车库无产权证
芙蓉盛世三期南区车位	25,945,014.23	正在办理中
小 计	380,199,300.60	

14. 固定资产

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	305,359,972.09	478,326,633.78	95,510,914.31	149,154,291.55	1,028,351,811.73
本期增加金额	35,002,674.50	64,242,105.36	18,232,863.82	28,083,041.89	145,560,685.57
1) 购置		64,242,105.36	18,232,863.82	28,083,041.89	110,558,011.07
2) 在建工程转入	35,002,674.50				35,002,674.50
本期减少金额	64,916,303.23	35,932,110.26	1,047,693.42	3,832,839.48	105,728,946.39
1) 处置或报废	24,782,839.61	35,932,110.26	1,047,693.42	3,832,839.48	65,595,482.77

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
2) 转至投资性房地产	40,133,463.62				40,133,463.62
期末数	275,446,343.36	506,636,628.88	112,696,084.71	173,404,493.96	1,068,183,550.91
累计折旧					
期初数	67,669,977.52	297,736,713.61	77,315,310.30	101,315,779.42	544,037,780.85
本期增加金额	10,324,218.86	35,457,850.74	11,393,377.11	27,522,409.13	84,697,855.84
1) 计提	10,324,218.86	35,457,850.74	11,393,377.11	27,522,409.13	84,697,855.84
本期减少金额	23,747,037.95	35,847,671.91	995,685.49	3,045,927.75	63,636,323.10
1) 处置或报废	22,508,987.66	35,847,671.91	995,685.49	3,045,927.75	62,398,272.81
2) 转至投资性房地产	1,238,050.29				1,238,050.29
期末数	54,247,158.43	297,346,892.44	87,713,001.92	125,792,260.80	565,099,313.59
账面价值					
期末账面价值	221,199,184.93	209,289,736.44	24,983,082.79	47,612,233.16	503,084,237.32
期初账面价值	237,689,994.57	180,589,920.17	18,195,604.01	47,838,512.13	484,314,030.88

15. 在建工程

项 目	期末数	期初数
在建工程	12,980,465.00	14,363,239.48
合 计	12,980,465.00	14,363,239.48

16. 使用权资产

项 目	房屋建筑物及其他	合 计
账面原值		
期初数	143,282,275.12	143,282,275.12
本期增加金额	16,529,976.06	16,529,976.06
1) 租入	16,529,976.06	16,529,976.06
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	159,812,251.18	159,812,251.18
累计折旧		

项 目	房屋建筑物及其他	合 计
期初数		
本期增加金额	32,387,522.92	32,387,522.92
1) 计提	32,387,522.92	32,387,522.92
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	32,387,522.92	32,387,522.92
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1) 计提		
本期减少金额		
1) 处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	127,424,728.26	127,424,728.26
期初账面价值[注]	143,282,275.12	143,282,275.12

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十四）之说明

17. 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	30,159,597.29	28,506,626.66	532,137,030.61	617,732,904.56
本期增加金额		9,388,502.96	128,025,000.00	402,227,771.36	539,641,274.32
1) 购置		9,388,502.96	128,025,000.00	402,227,771.36	539,641,274.32
2) 收购					
3) 其他					
本期减少金额					

项目	土地使用权	办公软件	资质	特许经营权	合计
1) 处置					
期末数	26,929,650.00	39,548,100.25	156,531,626.66	934,364,801.97	1,157,374,178.88
累计摊销					
期初数	11,243,214.05	18,404,975.84	1,900,441.78		31,548,631.67
本期增加金额	1,880,067.24	6,393,467.18	11,009,204.31		19,282,738.73
1) 计提	1,880,067.24	6,393,467.18	11,009,204.31		19,282,738.73
本期减少金额					
1) 处置					
期末数	13,123,281.29	24,798,443.02	12,909,646.09		50,831,370.40
账面价值					
期末账面价值	13,806,368.71	14,749,657.23	143,621,980.57	934,364,801.97	1,106,542,808.48
期初账面价值	15,686,435.95	11,754,621.45	26,606,184.88	532,137,030.61	586,184,272.89

(2) 其他说明

本期特许经营权增加，系公司与江苏省如东县人民政府以 PPP 模式实施“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目，详见本附注十三（三）之说明。

18. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	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
湖南天健众源物业管理有限公司	16,056,363.60		16,056,363.60	16,056,363.60		16,056,363.60
武汉天健藏龙物业管理有限公司	433,628.50		433,628.50	433,628.50		433,628.50
合计	16,489,992.10		16,489,992.10	16,489,992.10		16,489,992.10

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
湖南天健众源物业管理有限公司	16,056,363.60				16,056,363.60
武汉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

(3) 商誉减值测试过程

1) 湖南天健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	湖南天健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	8,090,101.52 元
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	全部分摊至湖南天健众源物业管理有限公司资产组的商誉账面价值为：22,937,662.29 元
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	31,027,763.81 元
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增长率 12%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	武汉天健藏龙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	42,863.91 元
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	全部分摊至武汉天健藏龙物业管理有限公司资产组的商誉账面价值为：433,628.50 元
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	476,492.41 元
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 12%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。

19. 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
装修费及其他	92,490,605.29	36,053,864.18	27,613,353.31		100,931,116.16
合 计	92,490,605.29	36,053,864.18	27,613,353.31		100,931,116.16

20. 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	845,509,138.40	211,377,284.60	403,447,931.12	100,861,982.78
内部交易未实现利润	5,068,061,478.68	1,267,015,369.67	193,239,805.04	48,309,951.26
可抵扣亏损	169,834,369.07	42,458,592.25	159,964,449.76	39,991,112.44
预提土地增值税	2,571,418,134.66	642,854,533.67	1,649,584,487.16	412,396,121.79
毛利率差异调整	522,064,052.55	130,516,013.14	486,416,436.00	121,604,109.00
预提成本	581,497,297.51	145,374,324.38	493,993,702.52	123,498,425.63
其他权益工具投资公允价值变动	62,637,550.52	15,659,387.63	12,453,708.56	3,113,427.14
合 计	9,821,022,021.39	2,455,255,505.34	3,399,100,520.16	849,775,130.04

(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评估增值	116,326,355.52	29,081,588.88	34,391,384.88	8,597,846.22

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
其他权益工具投资公允价值变动	581,930,109.52	145,482,527.38	578,292,532.36	144,573,133.09
内部交易未实现利润			2,216,148,633.16	554,037,158.29
合 计	698,256,465.04	174,564,116.26	2,828,832,550.40	707,208,137.60

(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	494,894,354.46	387,638,210.34
坏账准备	15,292,444.01	37,876,569.30
合 计	510,186,798.47	425,514,779.64

(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
2021 年		23,275,971.57	
2022 年	105,468,704.97	144,512,302.29	
2023 年	13,826,808.92	48,760,057.09	
2024 年	77,915,374.61	36,651,356.54	
2025 年	51,676,454.51	134,438,522.85	
2026 年	246,007,011.45		
合 计	494,894,354.46	387,638,210.34	

21. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	30,000,000.00	880,670,364.95
信用借款	1,852,128,194.44	4,700,801,242.82
合 计	1,882,128,194.44	5,581,471,607.77

22. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	313,643,182.67	1,747,255.98
合 计	313,643,182.67	1,747,255.98

23. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	13,386,698,947.71	10,509,461,916.39
应付材料款	331,633,608.68	46,305,602.07
其他	96,398,680.19	90,186,354.62
合 计	13,814,731,236.58	10,645,953,873.08

(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	89,267,839.39	未到清偿期
汕头市建筑工程总公司	50,246,003.66	未到清偿期
深圳市联盈晟贸易有限公司	49,506,484.16	未到清偿期
深圳市高得投资发展有限公司	37,690,556.42	未到清偿期
深圳市深安企业有限公司	28,605,939.14	未到清偿期
深圳市利源水务设计咨询有限公司	17,988,793.09	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
广西益友建筑工程劳务分包有限责任公司	16,269,369.60	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
深圳市东深工程有限公司	13,592,418.53	未到清偿期
深圳市宝豪市政工程有限公司	13,431,823.85	未到清偿期
湛江三友建筑工程劳务有限公司	13,235,612.78	未到清偿期
深圳市建盛建设工程有限公司	13,190,970.65	未到清偿期
小 计	374,799,121.33	

24. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租金	36,613,835.56	33,066,694.47
合 计	36,613,835.56	33,066,694.47

25. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收售楼款	9,228,076,395.95	3,796,090,474.97
预收工程款	1,164,010,376.48	1,154,258,107.94
其他	7,962,300.75	11,427,159.23
合 计	10,400,049,073.18	4,961,775,742.14

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	累计结转比例 (%) [注]
天健天骄北庐	2,133,440,529.81	1,670,448,578.90	已竣工	29.45
惠阳天健阳光花园二期	144,899,790.48	492,401,554.29	A 标已竣工, B 标预计 2022 年竣工	44.90
南宁天健城二期	20,905,723.81	429,573,541.90	已竣工	20.57
天健创智中心		353,576,485.71	已竣工	
南宁天健和府	37,514,870.64	187,021,137.61	已竣工	48.52
东莞天健万江花园	43,316,670.64	186,618,030.00	已竣工	81.42
长沙天健芙蓉盛世三期	17,929,768.03	185,716,490.83	已竣工	65.48
广州白云云山府	59,689,537.61	95,391,848.62	已竣工	46.72
惠阳天健阳光花园一期	49,760,602.50	84,882,074.04	已竣工	98.27
黄埔长岭居	1,131,251,944.95	21,817,134.86	预计 2022 年 6 月竣工	
南宁天健城一期	9,081,337.65	20,455,253.10	已竣工	91.37
天健公馆	3,616,969.43	18,557,007.44	已竣工	90.88
天健天骄南苑	27,345,166.97	18,117,165.14	已竣工	93.33
天健浦荟大楼	1,584,502.75	11,440,134.86	已竣工	98.90
广州天健汇	1,601,265.71	9,148,707.26	已竣工	86.80

南宁天健·西班牙小镇	1,864,603.12	2,712,103.12	已竣工	83.39
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	1,550,000.00	1,816,666.67	已竣工	95.30
上海天健萃园	2,766,822.86	1,180,942.86	已竣工	99.42
南宁天健·世纪花园	204,918.10	1,117,682.86	已竣工	98.12
南宁天健·领航大厦	95,238.10	822,163.81	已竣工	78.00
长沙天健芙蓉盛世二期	311,623.43	379,964.76	已竣工	99.85
南宁天健·国际公馆	19,047.62	266,666.67	已竣工	98.55
苏州山棠春晓	46,753,923.85		已竣工	35.07
苏州清枫和苑	357,872,083.49		预计2022年11月竣工	
吴江清风清风和景雅苑	63,593,049.54		预计2022年12月竣工	
天健东玥台花园	11,615,939.45		已竣工	12.60
深圳天健悦桂府	5,057,022,039.45		预计2023年10月竣工	
南宁天健·商务大厦		114,285.71	已竣工	99.57
其他尾盘销售		46,427.99		100.00
小计	9,228,076,395.95	3,796,090,474.97		

[注] 累计结转比例=移交业主面积/可销售总面积

26. 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	542,720,329.20	1,912,831,855.86	1,737,417,366.57	718,134,818.49
离职后福利—设定提存计划	35,585,931.39	131,534,305.82	128,887,831.17	38,232,406.04
辞退福利	643,323.09	5,550,181.71	4,197,281.71	1,996,223.09
合计	578,949,583.68	2,049,916,343.39	1,870,502,479.45	758,363,447.62

(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	480,459,115.17	1,654,138,495.81	1,477,886,681.54	656,710,929.44

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
职工福利费		61,431,804.08	61,431,804.08	
社会保险费	3,402,631.52	40,943,514.31	41,690,924.86	2,655,220.97
其中：医疗保险费	3,055,165.46	37,296,916.09	37,995,744.49	2,356,337.06
工伤保险费	162,084.50	1,313,548.25	1,329,038.34	146,594.41
生育保险费	185,381.56	2,333,049.97	2,366,142.03	152,289.50
住房公积金	5,941,919.25	78,415,321.19	83,788,601.61	568,638.83
工会经费和职工教育经费	52,916,663.26	77,902,720.47	72,619,354.48	58,200,029.25
小 计	542,720,329.20	1,912,831,855.86	1,737,417,366.57	718,134,818.49

(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	20,411,294.57	113,098,575.66	112,035,964.67	21,473,905.56
失业保险费	154,462.10	2,250,578.95	1,852,143.12	552,897.93
企业年金缴费	15,020,174.72	16,185,151.21	14,999,723.38	16,205,602.55
小 计	35,585,931.39	131,534,305.82	128,887,831.17	38,232,406.04

27. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	543,237,398.27	183,802,074.65
企业所得税	326,520,012.38	321,545,896.87
代扣代缴个人所得税	10,053,079.26	28,390,940.88
城市维护建设税	16,978,678.74	17,608,707.72
教育费附加	9,640,575.63	7,533,517.21
地方教育附加	2,584,826.58	5,022,344.80
土地增值税	976,475,514.12	1,655,092,096.81
房产税	20,885,617.55	3,923,086.93
土地使用税	7,471,244.26	6,940,404.92
其他	1,153,163.48	2,589,396.62
合 计	1,915,000,110.27	2,232,448,467.41

28. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	557,716,871.61	441,546,995.13
往来及其他	749,578,656.77	942,944,866.42
合 计	1,307,295,528.38	1,384,491,861.55

(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
深圳友宝科斯科技有限公司	2,393,148.78	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市环景园林建设工程公司	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
北京巨量引擎网络技术有限公司	1,925,047.76	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
小 计	20,825,634.60	

29. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数[注]
一年内到期的长期借款	2,686,749,180.51	2,597,090,146.85
一年内到期的租赁负债	26,028,446.89	24,787,939.38
合 计	2,712,777,627.40	2,621,878,086.23

[注] 期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十四）之说明

30. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
短期应付债券	3,023,401,250.00	602,990,000.00
待转销项税额	946,105,301.27	269,493,311.52
合 计	3,969,506,551.27	872,483,311.52

(2) 短期应付债券本期增减变动

事项	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
20 天健集 SCP001	100 元	2020 年 10 月 30 日	90 日	600,000,000.00	602,990,000.00
21 天健集 SCP001	100 元	2021 年 1 月 25 日	90 日	600,000,000.00	
21 天健集 SCP002	100 元	2021 年 4 月 20 日	90 日	600,000,000.00	
21 天健集 SCP003	100 元	2021 年 7 月 14 日	268 日	1,500,000,000.00	
21 天健集 SCP004	100 元	2021 年 12 月 17 日	270 日	1,500,000,000.00	
小 计				4,800,000,000.00	602,990,000.00

(续)

事项	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
20 天健集 SCP001		1,433,561.64		604,423,561.64	
21 天健集 SCP001	600,000,000.00	4,142,465.47		604,142,465.47	
21 天健集 SCP002	600,000,000.00	4,512,328.77		604,512,328.77	
21 天健集 SCP003	1,500,000,000.00	21,588,750.00			1,521,588,750.00
21 天健集 SCP004	1,500,000,000.00	1,812,500.00			1,501,812,500.00
小计	4,200,000,000.00	33,489,605.88		1,813,078,355.88	3,023,401,250.00

31. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款		776,000,000.00
信用借款	7,738,751,012.53	5,398,500,000.00
质押借款	570,000,000.00	270,000,000.00
抵押借款	829,000,000.00	300,000,000.00
保证及抵押借款	170,243,760.76	933,733,283.67
保证及抵质押借款		638,423,741.66
合 计	9,307,994,773.29	8,316,657,025.33

32. 租赁负债

项 目	期末数	期初数[注]
房屋建筑物	359,509,640.76	118,494,335.74
合 计	359,509,640.76	118,494,335.74

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十四）之说明

33. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	9,460,253.21	7,392,145.85
专项应付款	2,475,578.24	2,311,180.28
合 计	11,935,831.45	9,703,326.13

(2) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
本体维修基金	9,460,253.21	7,392,145.85
合 计	9,460,253.21	7,392,145.85

34. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
待执行的亏损合同	27,185,889.77	29,524,432.10	根据完工进度确认的预计亏损额
合 计	27,185,889.77	29,524,432.10	

35. 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	8,772,838.70		2,576,652.80	6,196,185.90	与资产相关政府补助尚未结转收益
合 计	8,772,838.70		2,576,652.80	6,196,185.90	

(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[注]	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	5,792,300.10		1,654,942.80	4,137,357.30	与资产相关

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期损 益[注]	期末数	与资产相关/与收 益相关
海水海砂专项资 金支出	2,980,538.60		921,710.00	2,058,828.60	与资产相关
小 计	8,772,838.70		2,576,652.80	6,196,185.90	

[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

36. 实收资本(或股本)

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

37. 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(已于2021年12月归还本金及利息),2020年发行总额为7亿元的永续债,2021年发行总额为25亿元的永续债。

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

(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
永续债	2,494,103,773.58	2,498,584,905.66	1,795,754,716.98	3,196,933,962.26
合 计	2,494,103,773.58	2,498,584,905.66	1,795,754,716.98	3,196,933,962.26

38. 资本公积

(1) 明细情况

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		4,245,283.02	1,554,847,814.56
其他资本公积	3,124,437.35		29,997.60	3,094,439.75
合 计	1,562,217,534.93		4,275,280.62	1,557,942,254.31

(2) 其他说明

本期资本公积的变动,系2021年归还到期的18亿永续债冲减了发行溢价4,245,283.02元,其他减少系冲减了前期收到的专项资金拨款形成的资本公积29,997.60元。

39. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
不能重分类进损益的其他综合收益	424,379,117.86	-46,546,264.79		
其中：重新计量设定受益计划变动额				
其他权益工具投资公允价值变动	424,379,117.86	-46,546,264.79		
将重分类进损益的其他综合收益	5,423,550.20	609,651.66		
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	5,423,550.20	609,651.66		
其他综合收益合计	429,802,668.06	-45,936,613.13		

(续上表)

项 目	本期发生额			期末数
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益	-11,636,566.20	-34,909,698.59		389,469,419.27
其中：重新计量设定受益计划变动额				
其他权益工具投资公允价值变动	-11,636,566.20	-34,909,698.59		389,469,419.27
将重分类进损益的其他综合收益		609,651.66		6,033,201.86
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		609,651.66		6,033,201.86
其他综合收益合计	-11,636,566.20	-34,300,046.93		395,502,621.13

40. 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	794,846,842.01	139,425,874.99		934,272,717.00
合 计	794,846,842.01	139,425,874.99		934,272,717.00

(2) 其他说明

本期盈余公积增加，系以实收资本的 50%为限额，补计提法定盈余公积。

41. 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	3,806,722,475.15	3,256,087,253.17
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	3,806,722,475.15	3,256,087,253.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,933,357,215.84	1,486,176,260.22
减：提取法定盈余公积	139,425,874.99	118,213,773.32
应付普通股股利	710,047,264.92	710,047,264.92
支付永续债利息	138,430,000.00	107,280,000.00
期末未分配利润	4,752,176,551.08	3,806,722,475.15

(2) 其他说明

1) 根据 2020 年股东大会决议，以 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。

2) 公司 2021 年以税后利润支付了永续债利息金额 138,430,000.00 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		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	23,199,702,057.39	18,643,729,814.22	17,056,063,916.39	13,012,402,093.91
其他业务收入	69,629,813.67	32,164,539.59	68,644,010.01	33,410,226.09
合 计	23,269,331,871.06	18,675,894,353.81	17,124,707,926.40	13,045,812,320.00
其中：与客户之间的合同产生的收入	22,911,792,858.25	18,448,744,406.76	16,820,714,957.16	13,045,812,320.00

与客户之间的合同产生的收入按主要类别的分解信息

主要经营地区	金额
广东省	21,361,693,331.97
湖南省	343,829,145.20
上海市	181,269,438.50
广西壮族自治区	1,756,590,693.22
江苏省	1,556,486,392.61
其他	141,605,139.05
减：内部抵销数	2,429,681,282.3
小 计	22,911,792,858.25
主要产品类型	金额
工程施工	14,677,053,712.62
房地产开发	9,838,643,861.53
棚改项目管理服务收入	126,696,844.11
其他	699,079,722.29
减：内部抵销数	2,429,681,282.30
小 计	22,911,792,858.25
收入确认时间	
商品（在某一时点转让）	9,838,643,861.53
服务（在某一时段内提供）	13,073,148,996.72
小 计	22,911,792,858.25

(2) 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。

(3) 分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

截至 2021 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。

(4) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 4,447,557,052.99 元。

(5) 其他说明

2021 年度房地产销售收入前五名的项目情况

项目名称	本期数	占营业收入的比例（%）
第一名（深圳天健天骄）	3,525,116,999.04	15.15
第二名（东莞万江花园）	1,461,331,668.03	6.28
第三名（广州云山府）	1,062,636,414.67	4.57
第四名（惠州天健阳光花园）	778,769,724.96	3.35
第五名（南宁天健城）	763,837,447.93	3.28
小 计	7,591,692,254.63	32.63

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	99,672,000.50	44,833,523.42
教育费附加	43,047,612.54	19,304,114.75
地方教育附加	28,460,049.49	12,869,409.83
土地增值税	-103,200,992.79	914,821,261.68
房产税	35,992,715.72	9,692,842.43
印花税	26,728,834.23	11,825,984.11
其他税金	6,984,112.79	6,209,559.12
合 计	137,684,332.48	1,019,556,695.34

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费	59,331,109.21	34,841,867.00
职工薪酬	16,237,153.72	11,863,524.92
销售代理费	114,756,494.51	38,418,425.26
营销活动费	32,460,918.10	26,767,658.51
其他	5,437,536.94	10,966,858.56
合 计	228,223,212.48	122,858,334.25

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	295,791,340.94	253,694,313.02
折旧费	16,150,018.93	12,875,968.43
办公费	32,103,559.35	28,064,064.57
租赁费	17,738,124.74	7,772,320.57
聘请中介机构费	21,336,985.44	11,235,430.91
业务招待费	6,895,980.14	5,928,236.35
资产摊销	16,873,058.24	4,991,973.98
劳动保护费	9,786,314.37	7,202,122.40
差旅费	1,965,678.21	1,558,283.26
车辆费用	2,354,218.61	1,973,205.43
其他	18,593,386.42	12,610,732.23
合 计	439,588,665.39	347,906,651.15

5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
材料费用	217,340,612.14	68,128,974.70
职工薪酬	153,087,732.84	60,680,395.84
资产摊销	2,106,125.63	1,533,184.63
其他	43,927,032.20	12,296,819.83
合 计	416,461,502.81	142,639,375.00

6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	335,521,800.82	230,175,168.30
减：利息收入	97,463,343.46	53,421,008.61
汇兑损益	2,083,118.66	1,295,282.33
其他	19,118,803.72	10,539,939.95
合 计	259,260,379.74	188,589,381.97

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]	2,576,652.80	2,274,404.20	2,576,652.80
与收益相关的政府补助[注]	35,787,732.07	13,520,837.45	35,787,732.07
代扣个人所得税手续费返还	1,271,130.60	576,649.74	1,271,130.60
增值税加计扣除	2,606,508.36	2,166,632.81	2,606,508.36
小规模纳税人免征增值税	49,161.38		49,161.38
合 计	42,291,185.21	18,538,524.20	42,291,185.21

[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	38,449,871.02	9,330,244.09
处置长期股权投资产生的投资收益	29,357,100.00	51,630.54
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	14,713,536.00	10,731,521.04
理财收益		2,309,832.05
合 计	82,520,507.02	22,423,227.72

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	2,049,578.16	-517,197.23

项 目	本期数	上年同期数
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		8,012,067.26
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	2,049,578.16	-8,529,264.49
合 计	2,049,578.16	-517,197.23

10. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-119,127,650.01	-92,812,935.25
合同资产减值损失		-12,579,960.07
合 计	-119,127,650.01	-105,392,895.32

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-258,964,136.12	
投资性房地产减值损失	-42,261,701.88	
合同资产减值损失	-10,990,469.34	
合 计	-312,216,307.34	

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	
合 计		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	8,980,606.67	5,983,990.47	8,980,606.67
政府补助[注]	6,837,954.74	1,385,761.74	6,837,954.74
非流动资产毁损报废利得	5,560,692.85	673,279.38	5,560,692.85

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
其他	769,394.33	2,375,538.59	769,394.33
合 计	22,148,648.59	10,418,570.18	22,148,648.59

[注]本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

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	9,853.39	86,807.69	9,853.39
罚款及违约金支出	48,722,290.08	2,910,205.70	48,722,290.08
对外捐赠	1,344,086.83	5,098,427.65	1,344,086.83
其他	1,987,825.17	2,057,363.22	1,987,825.17
合 计	52,064,055.47	10,152,804.26	52,064,055.47

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	2,952,659,479.75	438,735,351.38
递延所得税费用	-2,126,487,830.44	265,680,351.95
合 计	826,171,649.31	704,415,703.33

(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	2,777,821,330.51	2,193,204,651.63
按母公司适用税率计算的所得税费用	694,455,332.63	548,301,162.91
子公司适用不同税率的影响	-632,376.69	
调整以前期间所得税的影响	29,551,458.75	67,017,819.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	54,440,523.73	56,783,933.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,561,192.57	-6,513,023.35
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	52,917,903.46	38,825,810.82

项 目	本期数	上年同期数
所得税费用	826,171,649.31	704,415,703.33

16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)39之说明。

(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	116,169,876.47	338,734,097.38
利息收入	97,463,343.46	53,421,008.61
往来	31,948,920.94	19,923,952.35
其他	60,043,025.12	26,009,410.80
合 计	305,625,165.99	438,088,469.14

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	385,806,141.96	185,056,241.63
工程质保金、履约保证金、保函押金	256,835,325.23	302,561,825.13
往来	188,401,284.43	60,323,090.27
其他	50,066,376.91	14,788,026.54
合 计	881,109,128.53	562,729,183.57

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	800,000.00	2,318,100.00
合 计	800,000.00	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
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
支付永续债担保费用		7,200,000.00
偿还永续债	1,800,000,000.00	
租赁付款金额	62,929,420.19	
合 计	1,862,929,420.19	7,200,000.00

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	1,951,649,681.20	1,488,788,948.30
加: 资产减值准备	431,343,957.35	105,392,895.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	200,024,426.19	157,811,134.22
使用权资产折旧	32,387,522.92	
无形资产摊销	19,282,738.73	8,093,092.65
长期待摊费用摊销	27,613,353.31	20,283,884.94
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
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-5,550,839.46	-586,471.69
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-2,049,578.16	517,197.23
财务费用(收益以“-”号填列)	350,945,722.62	237,375,168.30
投资损失(收益以“-”号填列)	-44,070,636.00	-22,423,227.72
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,605,480,375.30	-120,163,865.91
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-532,644,021.34	385,844,217.86
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,269,833,695.99	359,967,372.98
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-6,981,595,227.28	-4,147,727,801.32
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	9,502,547,861.60	1,369,786,089.96
其他	-2,576,652.80	
经营活动产生的现金流量净额	1,071,994,237.59	-157,583,422.53
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

补充资料	本期数	上年同期数
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	7,811,060,111.62	8,279,324,240.99
减: 现金的期初余额	8,279,324,240.99	4,440,105,420.55
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	-468,264,129.37	3,839,218,820.44

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	41,357,100.00
其中: 海南天健威斯特酒店有限公司	41,357,100.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,838.98
其中: 海南天健威斯特酒店有限公司	2,838.98
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	41,354,261.02

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	7,811,060,111.62	8,279,324,240.99
其中: 库存现金	99,128.58	122,428.81
可随时用于支付的银行存款	7,810,960,983.04	8,279,201,812.18
可随时用于支付的其他货币资金		
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	7,811,060,111.62	8,279,324,240.99
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

(1) 明细情况

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	601,205,888.00	预售房保证金、被质押定期存单、其他保证金
存货	2,435,509,556.57	银行借款抵押
投资性房地产	793,762,731.59	银行借款抵押
无形资产-特许经营权	934,364,801.97	银行借款抵押
合 计	4,764,842,978.13	

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	445.37	0.81760	364.13
其中：港币	445.37	0.81760	364.13

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	5,792,300.10		1,654,942.80	4,137,357.30	其他收益	
海水海砂专项资金支出	2,980,538.60		921,710.00	2,058,828.60	其他收益	
小 计	8,772,838.70		2,576,652.80	6,196,185.90		

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
财政局2020年总部经济发展贡献奖	20,000,000.00	其他收益	《关于2020年度总部企业拟奖励与补助名单的公示》
住建局发放2020年度建筑业	10,000,000.00	其他收益	《2020年建筑业稳增长奖励措施实施

项目	金额	列报项目	说明
稳增长奖励			细则》(深建规〔2020〕10号)
深圳建筑业协会石岩基地拆迁补偿补偿款	5,437,642.00	营业外收入	《深圳建筑业协会基地企业石岩街道建工基地地块(一期东片区)土地整备项目处置搬迁安置补偿款》
福田区2020年经营贡献支持FG39	1,500,000.00	其他收益	
深圳市科学技术学会院士工作站经费	800,000.00	营业外收入	
适岗培训补贴	644,115.00	其他收益	
以工代训补贴	639,000.00	其他收益	
深圳市福田区人力资源局职业技能提升行动专项补贴款	613,865.00	其他收益	
坪山区和谐劳动关系企业奖励资金	500,000.00	其他收益	《坪山区人民政府办公室关于印发〈深圳市坪山区和谐劳动关系奖励(补贴)办法(试行)〉的通知》(深坪府办规〔2018〕13号)
其他	2,491,064.81	其他收益、营业外收入	
小计	42,625,686.81		

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	说明
深圳市福田区国库支付中心贷款贴息款		800,000.00	800,000.00		财务费用	
小计		800,000.00	800,000.00			

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 46,002,339.61 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

深圳星际产业建设有限公司	2021-01-27	22,000,000.00	100.00	购买
广东渝大建筑工程有限公司	2021-04-09	29,700,000.00	100.00	购买
深圳慧通建设工程有限公司	2021-03-30	19,000,000.00	100.00	购买
深圳市深汕建工集团有限公司 [注]	2021-04-08	29,800,000.00	100.00	购买

[注]深圳市深汕建工集团有限公司曾用名为广东品竣建设工程有限公司

(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
深圳星际产业建设有限公司	2021-01-27	取得控制权		
广东渝大建筑工程有限公司	2021-04-09	取得控制权		
深圳慧通建设工程有限公司	2021-03-30	取得控制权		
深圳市深汕建工集团有限公司	2021-04-08	取得控制权		

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

项 目	深圳星际产业建设有限 公司	广东渝大建筑有限 公司
合并成本		
现金	22,000,000.00	29,700,000.00
合并成本合计	22,000,000.00	29,700,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	22,000,000.00	29,700,000.00
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		
收购溢价确认的无形资产		

(续上表)

项 目	深圳慧通建设工程有限 公司	深圳市深汕建工集团有限 公司
合并成本		
现金	19,000,000.00	29,800,000.00
合并成本合计	19,000,000.00	29,800,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	19,000,000.00	29,800,000.00

合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		
收购溢价确认的无形资产		

(2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

根据深圳市公路养护公司与涟源市源建工程咨询站（普通合伙）、广东飞宇建设有限公司签订的股权购买协议，深圳市公路养护公司以 2,200.00 万元购买深圳星际产业建设有限公司的 100% 股权，转让定价基于评估价格确定。

根据深圳市天健第一建设工程有限公司与涟源市荣程建筑工程咨询站（普通合伙）、涟源市展图建筑工程咨询站（普通合伙）签订的股权购买协议，深圳市天健第一建设工程有限公司以 2,970.00 万元购买广东渝大建筑工程有限公司的 100% 股权，转让定价基于评估价格确定。

根据深圳市市政工程总公司与广东渝大建筑工程有限公司签订的股权购买协议，深圳市市政工程总公司以 1,900.00 万元购买深圳慧通建设工程有限公司的 100% 股权，转让定价基于评估价格确定。

根据深圳市隧道工程有限公司与涟源市荣程建筑工程咨询站（普通合伙）、涟源市展图建筑工程咨询站（普通合伙）签订的股权购买协议，深圳市隧道工程有限公司以 2,980.00 万元购买深圳市深汕建工集团有限公司（曾用名：广东品竣建设工程有限公司）的 100% 股权，转让定价基于评估价格确定。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(1) 明细情况

项 目	深圳星际产业建设有限公司		广东渝大建筑工程有限公司	
	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	22,000,000.00		29,700,000.00	
无形资产	22,000,000.00		29,700,000.00	
负债				
净资产	22,000,000.00		29,700,000.00	
取得的净资产	22,000,000.00		29,700,000.00	

项 目	深圳慧通建设工程有限公司	深圳市深汕建工集团有限公司
-----	--------------	---------------

	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	19,000,000.00		29,800,000.00	
无形资产	19,000,000.00		29,800,000.00	
净资产	19,000,000.00		29,800,000.00	
取得的净资产	19,000,000.00		29,800,000.00	

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
海南天健威斯特酒店有限公司	41,357,100.00	100	出售	2021-10-31	已完成股权交割并收到收购方款项	29,357,100.00

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
海南天健威斯特酒店有限公司				不适用，已出售全部股权		

(三) 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
深圳市光明建工集团有限公司	设立	2021-10-12	20,400,000.00	51.00%
深圳市天健利华资产运营有限公司	设立	2021-8-30	510,000.00	51.00%
东莞市天健置地有限公司	设立	2021-8-5	1,000,000.00	100.00%
深圳市前海天健置地地展有限公司	设立	2021-10-12	50,000,000.00	100.00%
长沙市天健置业有限公司	设立	2021-6-15	50,000,000.00	100.00%
深圳市特区铁工建设集团有限公司	设立	2021-11-18		

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳市光明天健文体发展有限公司	设立	2021-12-02		

注：深圳市特区铁工建设集团有限公司、深圳市光明天健文体发展有限公司尚未实缴出资

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳苏商建设工程有限公司	注销	2021-11-17	-1,273.34	

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
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
深圳市天健建设管理有限责任公司	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	深圳	深圳	市政工程施工,	100.00		非同一控制下

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	
工程有限公司			物业租赁等			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
深圳市光明建工 集团有限公司	深圳	深圳	土木工程建筑	51%		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	19,262,911.87		69,282,914.13
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	1,665,747,265.85	64,784,910.25	1,730,532,176.10	1,565,850,397.23	10,719,747.46	1,576,570,144.69
深圳市 深车联 合投资 有限公 司	2,128,144,665.57		2,128,144,665.57	2,591,234,367.90		2,591,234,367.90

(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	780,335,376.56	33,997,302.72	814,332,679.28	682,681,041.21	6,651,546.22	689,332,587.43
深圳市深车联合投资有限公司	2,127,729,747.82	129,013.33	2,127,858,761.15	2,497,499,464.90		2,497,499,464.90

(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	1,549,685,330.83	42,806,470.82	42,806,470.82	135,583,534.07
深圳市深车联合投资有限公司	1,171,993.04	-93,448,998.58	-93,448,998.58	92,839,732.62

(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	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

(二) 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

(1) 基本情况

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
深圳壹创国际设计股份有限公司	深圳	深圳	建筑装饰	18.22		权益法核算

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	深圳壹创国际设计股份有限公司
流动资产	222,590,919.63	128,974,689.83	178,680,620.90	163,199,532.42	130,904,306.16	191,907,705.61
非流动资产	81,330,362.87	35,582.44	34,226,248.04	38,598,138.25	255,471.22	20,969,862.40
资产合计	303,921,282.50	129,010,272.27	212,906,868.94	201,797,670.67	131,159,777.38	212,877,568.01
流动负债	132,671,778.24	30,397,386.03	81,986,040.72	65,119,652.88	113,449,414.64	89,846,393.45
非流动负债	13,408,644.68		255,305.23		30,000.00	
负债合计	146,080,422.92	30,397,386.03	82,241,345.95	65,119,652.88	113,479,414.64	89,846,393.45
少数股东权益	2,491,476.27		-354,070.34			
归属于母公司所有者权益	157,840,859.58	98,612,886.24	131,019,593.33	136,678,017.79	17,680,362.74	123,031,174.56
按持股比例计算的净资产份额	28,411,354.72	44,375,798.81	23,871,769.90	24,602,043.20	7,956,163.23	24,606,234.91
调整事项						
商誉						
内部交易未实现利润						
其他	3,190,252.28	32,557.60	3,019,164.71	5,506,454.64	32,458.75	4,848,323.68
对联营企业权益投资的账面价值	31,601,607.00	44,408,356.41	26,890,934.61	30,108,497.84	7,988,621.98	29,454,558.59
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	300,526,296.07	148,298,483.72	228,329,625.29	49,417,248.94	14,321,500.00	221,475,703.19
净利润	24,691,665.51	80,932,523.50	-14,070,384.06	20,067,850.21	2,071.83	29,417,667.94

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	深圳壹创国际设计股份有限公司
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	24,691,665.51	80,932,523.50	-14,070,384.06	20,067,850.21	2,071.83	29,417,667.94
本期收到的来自联营企业的股利	1,083,654.00			1,855,100.00		

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	12,247,384.48	12,098,123.70
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	149,260.78	-166,434.86
其他综合收益		
综合收益总额	149,260.78	-166,434.86

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 32.26%（2020 年 12 月 31 日：33.10%）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	13,876,872,148.24	14,689,321,076.68	4,796,362,458.09	8,702,885,387.96	1,190,073,230.63
其他流动负债	3,023,401,250.00	3,023,401,250.00	3,023,401,250.00		
应付票据	313,643,182.67	313,643,182.67	313,643,182.67		
应付账款	13,814,731,236.58	13,814,731,236.58	13,814,731,236.58		
其他应付款	1,307,295,528.38	1,307,295,528.38	1,307,295,528.38		
租赁负债	359,509,640.76	373,934,558.65		373,934,558.65	
一年内到期的非流动负债	2,712,777,627.40	2,783,284,172.30	2,783,284,172.30		
小 计	35,408,230,614.03	36,305,611,005.26	26,038,717,828.02	9,076,819,946.61	1,190,073,230.63

（续上表）

项 目	上年年末数				
	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

(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2021年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币13,860,090,012.53元（2020年12月31日：人民币10,684,395,779.95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6,187,644.29元（2020年12月31日：减少/增加人民币2,313,937.13元），净利润减少/增加人民币6,187,644.29元（2020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。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产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. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			12,178,395.92	12,178,395.92
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			12,178,395.92	12,178,395.92
权益工具投资			12,178,395.92	12,178,395.92
2. 其他权益工具投资	1,009,647,542.45		30,000,000.00	1,039,647,542.45
持续以公允价值计量的资产总额	1,009,647,542.45		42,178,395.92	1,051,825,938.37

(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

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七(一)之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七(二)之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市建安（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
深圳市特区建工科工集团有限公司	受同一控制
深圳市深汕特别合作区盛腾科技有限公司	受同一控制
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	受同一控制

(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
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	接受劳务	2,036,002.30	
深圳市建安（集团）股份有限公司	接受劳务	366,972.48	
深圳市建安劳务有限公司	接受劳务	2,561,614.83	45,550,125.92
深圳市路桥建设集团有限公司	接受劳务	267,976.83	
深圳市深汕特别合作区盛腾科技有限公司	接受劳务	6,738,152.58	
深圳市特区建工科工集团有限公司	接受劳务	81,936,278.32	
深圳壹创国际设计股份有限公司	接受劳务	458,715.60	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	接受劳务		17,716.98
小计		94,365,712.94	45,567,842.90

(3) 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	提供劳务	231,456,704.03	50,260,199.09
深圳市建安(集团)股份有限公司	提供劳务	523,428,063.87	69,102,354.63
合计		754,884,767.90	119,362,553.72

2. 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	1,078.05	1,719.23

(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	47,671,163.82	2,383,558.19	9,485,882.90	781,817.25
	深圳市建设(集团)有限公司	36,641.73	1,832.08		
	深圳市路桥建设集团有限公司	66,651,212.12	9,115,063.99	66,705,010.56	6,208,287.98
	深圳市特区建工职业技能培训学院有限公司	980,000.00	49,000.00		
	深圳市鑫中建建筑设计顾问有限公司	208,200.72	10,410.04		
小计		115,547,218.39	11,559,864.30	76,190,893.46	6,990,105.23
应收票据					
	深圳市建安(集团)股份有限公司	52,194,651.12			
小计		52,194,651.12			
预付款项					
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	1,214,150.95			
	深圳市特区建工职业技能培训学院有限公司	10,384.00			

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
	深圳市深汕特别合作区盛腾科技有限公司	1,885,055.09			
小 计		3,109,590.04			
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
	深圳市特区建工土工集团有限公司	14,157.83	707.89		
	深圳市特区建工职业技能培训学院有限公司	185,343.29	9,267.17		
	深圳市综合交通设计研究院有限公司	108,450.66	5,422.53		
小 计		307,951.78	15,397.59	74,658.94	3,732.95
合同资产					
	深圳市建安(集团)股份有限公司	79,941,635.23	239,824.91	93,425,854.75	280,277.56
	深圳市路桥建设集团有限公司	19,836,934.32	59,510.80	68,823,419.41	206,470.26
小 计		99,778,569.55	299,335.71	162,249,274.16	486,747.82

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			
	深圳市综合交通设计研究院有限公司		475,132.07
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	530,074.44	
	深圳市建安劳务有限公司	5,699,804.27	2,478,856.96
	深圳市路桥建设集团有限公司	180,000.00	180,000.00
	深圳市特区建工土工集团有限公司	46,473,691.31	
	深圳壹创国际设计股份有限公司	50,000.00	
小 计		52,933,570.02	3,133,989.03

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付票据			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	6,632,723.30	
小 计		6,632,723.30	
合同负债			
	深圳市路桥建设集团有限公司	16,579,230.06	9,823,746.81
小 计		16,579,230.06	9,823,746.81
其他应付款			
	深圳市路桥建设集团有限公司		1,214,000.00
	深圳市建安（集团）股份有限公司	12,000.00	53,000.00
	深圳市建安劳务有限公司	647,026.93	1,191,683.55
	深圳市特区建工集团有限公司	381,524.38	
	深圳市特区建工科工集团有限公司	12,631,314.43	
	深圳市综合交通设计研究院有限公司	168,792.90	
小 计		13,840,658.64	2,458,683.55

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

（1）深圳市隆盛建筑工程有限公司（简称隆盛建筑工程公司）诉子公司深圳市市政工程总公司（简称市政总公司）《深圳市建筑工程施工专业分包合同》纠纷案：市政总公司与隆盛建筑工程公司于2014年1月20日签订了《深圳市建筑工程施工专业分包合同》，合同总价为3315万。截止2021年12月31日，市政总公司已支付2,391.54万元，由于双方对于工程价款支付、工程验收、工程交付、工程结算、工期延误等事宜产生争议，隆盛建筑工程公司遂起诉市政总公司支付剩余货款及逾期付款利息等，合计1403万余元。

截至2021年12月31日，此案尚未开庭审理。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

(2) 担保事项

1) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保,截至2021年12月31日,尚未结清的担保金额合计803,193.20万元。

2) 本公司为棚户区改造向银行提供抵押贷款担保,截至2021年12月31日,尚未结清的担保金额合计8,900.50万元。

十二、资产负债表日后事项

1. 2022年2月7日,公司召开了第八届董事会第六十五次会议,审议通过了《关于全资子公司向公司控股股东收购深圳市深星辰科技发展有限公司70%股权的议案》,同意子公司深圳市天健地产集团有限公司以人民币20,161.127万元收购深圳市特区建工集团有限公司持有的深圳市深星辰科技发展有限公司70%股权。

2. 2022年3月31日,子公司南宁市天健房地产开发有限公司在成都以人民币89,930万元的成交价格公开竞得成都市编号为TF(07):2022-03地块的国有土地使用权。

3. 本公司董事会于2022年4月14日表决通过了2021年度利润分配预案:公司以2021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3.3元(含税),现金股利共计616,619,993.22元。

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

业务分部

项 目	工程施工行业分部	房地产开发行业分部	物业租赁行业分部	棚改项目管理服务分部
营业收入	14,677,053,712.62	9,838,643,861.53	398,934,733.30	126,696,844.11
营业成本	13,596,037,130.92	6,300,514,766.47	250,043,000.21	112,068,008.91
资产总额	27,448,491,837.99	42,218,304,511.45	3,384,057,434.65	836,692,259.60

负债总额	23,790,624,376.04	40,551,950,231.76	3,128,898,073.70	552,504,952.43
------	-------------------	-------------------	------------------	----------------

(续上表)

项 目	其他分部	合并抵消数据	合 计
主营业务收入	699,079,722.29	2,471,077,002.79	23,269,331,871.06
主营业务成本	624,856,573.63	2,207,625,126.33	18,675,894,353.81
资产总额	32,636,366,588.29	46,699,896,239.76	59,824,016,392.22
负债总额	21,860,831,451.91	42,887,313,861.04	46,997,495,224.80

(二) 租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五(一)16之说明；

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

项 目	本期数
短期租赁费用	180,978,572.47
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	2,584,933.34
合 计	183,563,505.81

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数
租赁负债的利息费用	3,341,160.75
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	28,548,518.27
与租赁相关的总现金流出	246,492,926.00
售后租回交易产生的相关损益	

(4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注八(二)之说明。

(5) 租赁活动的性质

租赁资产类别	数量(m ²)	租赁期	是否存在续租选择权
房屋建筑物	151,853.75	1年以内（含1年）	否
房屋建筑物	156,075.53	1-3年（含3年）	否

房屋建筑物	90,283.63	3年以上	否
2. 公司作为出租人			
(1) 经营租赁			
1) 租赁收入			
项 目		本期数	
租赁收入		328,990,494.54	
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入			
2) 经营租赁资产			
项 目		期末数	
投资性房地产		3,056,967,904.63	
合 计		3,056,967,904.63	
3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额			
剩余期限		期末数	
1年以内		293,552,666.89	
1-2年		212,762,944.16	
2-3年		135,954,016.87	
3-4年		81,373,149.61	
4-5年		28,481,314.91	
5年以后		224,685,160.27	
合 计		976,809,252.71	

(三) PPP 项目合同

1. 合同概括性介绍

2019年江苏省如东县人民政府以PPP模式实施“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目，子公司深圳市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，该项目总投资估算约为126,143.18万元。

2. 公司拥有的相关权利和承担的相关义务

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

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	1,315,430.74	0.22	1,315,430.74	100.00	
按组合计提坏账准备	586,639,880.31	99.78	89,806,896.63	15.31	496,832,983.68
合 计	587,955,311.05	100.00	91,122,327.37	15.50	496,832,983.68

(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	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

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	

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	586,550,810.31	89,806,896.63	15.31
合并范围内关联往来组合	89,070.00		
小 计	586,639,880.31	89,806,896.63	15.31

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	122,007,720.14	6,100,386.01	5.00
1-2 年	127,658,453.46	12,765,845.35	10.00
2-3 年	132,804,939.05	19,920,740.86	15.00
3 年以上	204,079,697.66	51,019,924.41	25.00
小 计	586,550,810.31	89,806,896.63	15.31

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	122,007,720.14
1-2 年	127,658,453.46
2-3 年	132,804,939.05
3 年以上	205,484,198.40
合 计	587,955,311.05

(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	52,310,172.41	37,496,724.22						89,806,896.63
合 计	53,625,603.15	37,496,724.22						91,122,327.37

(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	574,005,914.01	97.63	88,986,867.47
第二名	12,208,665.28	2.08	786,406.06
第三名	1,315,430.74	0.22	1,315,430.74
第四名	104,650.00	0.02	10,465.00
第五名	61,491.00	0.01	3,074.55

小 计	587,696,151.03	99.96	91,102,243.82
-----	----------------	-------	---------------

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	55,654,505.58	800,000,000.00
其他应收款	22,834,917,088.65	19,281,423,184.80
合 计	22,890,571,594.23	20,081,423,184.80

(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
深圳市市政工程总公司		80,000,000.00
深圳市粤通建设工程有限公司	55,654,505.58	
小 计	55,654,505.58	800,000,000.00

(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	0.08	18,291,191.66	100.00	
按组合计提坏账准备	22,837,653,952.84	99.92	2,736,864.19	0.01	22,834,917,088.65
合 计	22,855,945,144.50	100.00	21,028,055.85	0.09	22,834,917,088.65

(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	18,291,191.66	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
合计	19,302,378,055.08	100.00	20,954,870.28	0.11	19,281,423,184.80

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
中国广东国际合作(集团)深圳公司	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 (%)
合并范围内关联往来组合	22,555,017,154.28		
应收押金保证金组合	270,146,111.06		
账龄组合	12,490,687.50	2,736,864.19	21.91
其中: 1年以内	790,512.19	39,525.61	5.00
1-2年	1,297,871.67	129,787.17	10.00
2-3年	330,245.00	49,536.75	15.00
3年以上	10,072,058.64	2,518,014.66	25.00
小计	22,837,653,952.84	2,736,864.19	0.01

2) 账龄情况

账龄	期末账面余额
1年以内	22,555,861,854.07
1-2年	271,314,131.65
2-3年	361,783.79
3年以上	28,407,374.99
合计	22,855,945,144.50

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	91,258.39	-36,053.69	20,899,665.58	20,954,870.28
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段	-64,893.58	64,893.58		
--转入第三阶段		-33,024.52	33,024.52	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	13,160.81	100,947.27	-40,922.51	73,185.57
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	39,525.62	96,762.64	20,891,767.59	21,028,055.85

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	22,585,799,033.44	19,031,475,190.51
保证金及押金组合	270,146,111.06	270,902,864.57
合 计	22,855,945,144.50	19,302,378,055.08

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	3,199,472,298.72	1 年以内	13.96	
第二名	内部往来	2,589,723,834.58	1 年以内	11.30	
第三名	内部往来	2,416,153,101.77	1 年以内	10.55	
第四名	内部往来	2,314,208,616.30	1 年以内	10.10	
第五名	内部往来	1,905,630,000.00	1 年以内	8.32	
小 计		12,425,187,851.37		54.23	

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	3,964,281,317.38	13,161,000.00	3,951,120,317.38
对联营、合营企业投资	76,009,963.41		76,009,963.41
合 计	4,040,291,280.79	13,161,000.00	4,027,130,280.79

(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	3,202,216,186.38	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

(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	600,000,000.00		1,608,000,000.00		
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	118,165,131.00		1,115,666,389.86		
广东海外建 设发展有限 公司	13,161,000.00			13,161,000.00		13,161,000.00
深圳市天健 房地产开发 有限公司	30,279,080.00			30,279,080.00		
长沙市天健 房地产开发 有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
南宁市天健 房地产开发 有限公司	73,500,000.00			73,500,000.00		
广州市天健 兴业房地产 开发有限公 司	15,000,000.00			15,000,000.00		
深圳市天健 棚改投资发 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	60,000,000.00		72,000,000.00		
深圳市光明 建工集团有 限公司		20,400,000.00		20,400,000.00		
小 计	3,202,216,186.38	798,565,131.00	36,500,000.00	3,964,281,317.38		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	7,988,621.98			36,419,734.43	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	28,240,761.21			4,444,499.79	
小 计	36,229,383.19			40,864,234.22	

（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					44,408,356.41	
深圳市综合交通设计研究院有限公司		1,083,654.00			31,601,607.00	
小 计		1,083,654.00			76,009,963.41	

（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	172,283,756.73	126,672,396.11	192,508,394.51	118,806,323.36
合 计	172,283,756.73	126,672,396.11	192,508,394.51	118,806,323.36
其中：与客户之间的合同产生的收入	127,906,661.05	115,059,511.25	155,997,900.06	109,252,021.49

（2）收入成本按主要类别的分解信息

报告分部	分部	
	收入	成本
主要经营地区		

广东省	127,906,661.05	115,059,511.25
小 计	127,906,661.05	115,059,511.25
主要产品类型		
棚改项目管理服务收入	122,192,081.11	105,233,418.76
其他	5,714,579.94	9,826,092.49
小 计	127,906,661.05	115,059,511.25
收入确认时间		
商品（在某一时点转让）	127,906,661.05	115,059,511.25
服务（在某一时段内提供）	127,906,661.05	115,059,511.25
小 计	127,906,661.05	115,059,511.25

2. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
材料费用及其他	869,634.54	589,908.14
合 计	869,634.54	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	40,864,234.22	3,613,145.36
成本法核算的长期股权投资收益	3,045,427,701.91	1,246,497,619.04
处置长期股权投资产生的投资收益	29,357,100.00	51,630.54
合 计	3,115,649,036.13	1,250,162,394.94

十五、其他补充资料

（一）非经常性损益

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	34,907,939.46
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）	46,002,339.61
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	16,763,114.16
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	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	431,279.72
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	-42,304,201.08
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,926,800.34
小 计	59,727,272.21
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	14,772,551.35
少数股东权益影响额（税后）	1,007,784.44
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	43,946,936.42

（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	16.85	0.9606	0.9606
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.47	0.9371	0.9371

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	1,933,357,215.84	
非经常性损益	B	43,946,936.42	
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	1,889,410,279.42	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	10,956,238,727.73	
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	702,830,188.68	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
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	G	710,047,264.92	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7.00	
其他	支付 2021 年永续债利息	I1	107,280,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
	支付 2021 年永续债利息	I2	31,150,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	8.00
	资本公积增加	I3	-4,275,280.62
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	
	其他综合收益增加	I4	-34,300,046.93
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	6.00
报告期月份数	K	12.00	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	11,470,806,407.65	
加权平均净资产收益率	M=A/L	16.85%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	16.47%	

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	1,933,357,215.84
非经常性损益	B	43,946,936.42
以税后利润支付的永续债利息	C	138,430,000.00
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	$D = A - B - C$	1,750,980,279.42
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	$M = D + E + F \times G / K - H \times I / K - J$	1,868,545,434.00
基本每股收益	$N = A / L$	0.9606
扣除非经常损益基本每股收益	$O = C / L$	0.9371

(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

二〇二二年四月十四日