



# 深圳市天健（集团）股份有限公司

## 2021 年半年度报告

（公告编号：2021-74）



2021 年 8 月 24 日

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”中“公司面临的风险和应对措施”的有关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	32
第五节 环境和社会责任.....	34
第六节 重要事项.....	35
第七节 股份变动及股东情况.....	50
第八节 优先股相关情况.....	54
第九节 债券相关情况.....	55
第十节 财务报告.....	58

## 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/天健集团	指	深圳市天健（集团）股份有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
特区建工集团	指	深圳市特区建工集团有限公司
市政总公司	指	深圳市市政工程总公司
天健坪山公司	指	深圳市天健坪山建设工程有限公司
天健地产集团	指	深圳市天健地产集团有限公司
长沙天健地产	指	长沙市天健房地产开发有限公司
粤通公司	指	深圳市粤通建设工程有限公司
天健棚改公司	指	深圳市天健棚改投资发展有限公司
天健投资公司	指	深圳市天健投资发展有限公司
天健置业公司	指	深圳市天健置业有限公司
天健城市服务公司	指	深圳市天健城市服务有限公司
天健城市更新公司	指	深圳市天健城市更新有限公司
天健如意	指	国泰君安君享天健如意集合资产管理计划
资本运营集团	指	深圳市资本运营集团有限公司
高新投	指	深圳市高新投集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	天健集团	股票代码	000090
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市天健(集团)股份有限公司		
公司的中文简称(如有)	深圳市天健(集团)股份有限公司		
公司的外文名称(如有)	SHENZHEN TAGEN GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写(如有)	TAGEN GROUP		
公司的法定代表人	宋扬		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表	法律事务代表
姓名	刘丽梅	俞小洛	郭兴
联系地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1910	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1707
电话	(0755) 82555946	(0755) 82555946	(0755) 83209463
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006	(0755) 83990006
电子信箱	liulimei@tagen.cn	yuxiaoluo@tagen.cn	guoxing@tagen.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	7,761,653,378.74	7,259,856,478.02	6.91%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,296,882,530.79	1,243,036,649.90	4.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,277,392,944.77	1,237,852,776.56	3.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,710,710,006.90	-1,299,361,020.92	308.62%
基本每股收益（元/股）	0.6774	0.6316	7.25%
稀释每股收益（元/股）	0.6774	0.6316	7.25%
加权平均净资产收益率	11.32%	11.98%	-0.66%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	53,530,481,239.22	48,998,633,233.39	9.25%
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,529,772,279.60	10,956,238,727.73	5.23%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	3,675,707.99	处置固定资产收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,166,609.36	主要为总部经营支付资金、稳增长奖励、利息补贴等
委托他人投资或管理资产的损益	1,601,269.09	理财产品、结构性存款收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,542,528.25	主要为收取违约金、罚款及赔偿支出等

减：所得税影响额	6,496,528.67	
合计	19,489,586.02	--

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

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### (一) 市场环境分析

##### 1、宏观经济环境

今年是我国“十四五”规划开局之年。全球疫情持续演变，外部环境更趋复杂严峻，我国疫情防控进入常态化阶段，主要宏观指标处于合理区间，经济呈现稳中加固、稳中向好态势。上半年国内生产总值532,167亿元，同比增长12.7%。《国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》发布，强调建设现代化基础设施体系，加快建设交通强国。建筑产业现代化是落实新发展理念，培育经济增长新动能的重要举措，将推动建筑企业持续进行科技创新驱动，以发展质量和效益为中心，激活技术、管理、数据等要素活力，实现高质量发展。

##### 2、行业格局和趋势

建筑业是国民经济的支柱产业，是贯彻落实新发展理念的重要载体。国家“十四五”规划提出，加快建设新型基础设施，推进行业转型升级；《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出，未来将推动一大批重大项目建设；深圳“十四五”规划提出，打造国际性综合交通枢纽，开展都市核心区扩容，持续出台的政策文件为建筑业发展描绘了广阔蓝图。

在中央坚持“房住不炒”定位的背景下，在市场监管、住房信贷管控、集中供地竞拍、新房限购等方面加大调控力度。深圳于上半年打出房地产调控组合拳，推行限制二手房市场价格、严防经营贷违规流入房地产市场等措施。未来，国家在坚持“房住不炒”定位基础上，将加快发展租赁住房，落实用地和税收支持政策，补齐住房制度中的租赁住房短板。

城市化进程加快，对超大城市治理体系和治理能力现代化提出更高要求，加之5G、人工智能等数字技术加速迭代，城市服务业可提供更多智慧、数字化服务，拥有更广阔的延展空间。深圳接连发布《深圳经济特区城市更新条例》、《深圳市装修垃圾管理办法（征求意见稿）》等文件，加快激发城市更新活力，提高建设资源化、无害化水平，城市服务将趋于标准化、精细化、智能化。

面对机遇与挑战，天健集团将紧抓机遇，砥砺前行，对标一流补短板、塑品牌，着力提升发展质量和效益，打造以城市建设与城市服务为主体，以投资与新型业务为两翼的“一体两翼”产业发展格局，实现高质量、跨越式发展。

#### (二) 公司主营业务情况

公司扎实推进各项工作，着力抓重点、补短板、强基础、塑品牌，加快推动公司转型升级。报告期内，公司各主营业务板块情况如下：

##### 1、城市建设

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

##### 2、综合开发

公司具有自主施工、开发、运营、服务全产业链，拥有房地产开发一级资质。综合开发业务起步于1988年，累计开发项目总建筑面积超600万m<sup>2</sup>。重点布局深圳、广州、上海、南宁、长沙、苏州、惠州、东莞等城市，产品涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等类型。公司持续推

动开发周期提速，加大营销力度，大力推进产业园区、城市更新等综合开发业务，努力增加土地和项目储备。

### 3、城市服务

公司城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务、物业服务等方面。自主培养了一支具有棚户区改造全过程服务能力的专业队伍。不断推动落实标准化、精细化、智慧化养护，持续加大养护设备投入，提高机械化养护水平。持续提升产业园区、商业综合体、写字楼等商业运营策划和导入能力。积极探索“物业城市”新商业模式，为城市管理提供全流程的“管理+服务+运营服务”，着力提升品牌运营能力，打造了“天健蜜堂”、“天健蜜厨”、“亲蜜家公寓”等蜜系列品牌。

### 4、企业资质

报告期内，公司拥有各类资质87项。主要资质情况如下：

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

30		建筑工程施工总承包一级	-
31	深圳市天健坪山建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包一级	钢结构工程专业承包二级
32			建筑机电安装工程专业承包一级
33			城市及道路照明工程专业承包二级
34			消防设施工程专业承包二级
35			电子与智能化工程专业承包二级
36			环保工程专业承包叁级
37			起重设备安装工程专业承包三级
38			防水防腐保温工程专业承包二级
39			建筑装修装饰工程专业承包二级

### (三) 公司管理回顾

2021年上半年，天健集团聚焦“十大行动计划”，对标一流提升效能，有序推动各项经营管理工作，着力提升各板块专业能力。报告期内，城市建设板块营业收入40.15亿元，同比增长8.01%；综合开发板块销售收入40.68亿元，同比增长0.4%；城市服务板块营业收入5.51亿元，同比增长31.94%。

#### 1、城市建设板块

报告期内，公司中标坪山大道、地下原水隧洞（茜坑-鹅颈）等项目。高效完成深圳机场应急分拨中心一期工程；布吉河项目大芬水分洪箱涵建成并正式通水；半山防火巡逻道工程主线道路全线贯通；坪山综合保税区项目封关验收、龙华“三校”结构封顶。13个项目被评为市“双优”工地；天健公馆项目获“广东省建设工程优质奖”；市政总公司获2020年建筑业稳增长奖励。

#### 2、综合开发板块

报告期内，公司成功竞得长沙038号地块，并持续拓宽拿地思路，积累合作经验。前海悦桂府、广州东玥台、苏州山棠春晓、广州天玺、东莞阅江来等多项目实现开盘；广州云山府、南宁天健和府主动谋划存量去化，上半年存量认购金额9.43亿元；南宁、长沙等地商业招商、销售取得突破。做大做强代建业务，成立专业代建公司，交易大楼、福田公安局等代建项目进展顺利。天健地产集团获广东省房地产综合竞争力百强。

#### 3、城市服务板块

报告期内，公司中标南岭村土地整备利益统筹项目前期服务项目，城市更新业务拓展再添新模式。罗湖棚改项目有序筹划回迁选房相关工作；宝安碧海花园棚改项目仅用30天实现100%搬迁交房。新增物业管理面积123万㎡，总体物业出租率达95%。与深物协共同开展物业城市模式研究，莲花街道“物业城市”项目逐步落地；城市服务公司获物业服务全国品牌价值100强、华南品牌企业20强。以坪山一体化管养项目为试点推进智慧管养平台建设。接管弘法寺物业服务项目，为公司承接的首例寺庙类物业服务项目。

#### 4、能力提升情况

报告期内，公司拓宽融资渠道，融资成本持续降低，2021年综合授信额度1,585亿元，同比增加17%，报告期内新增超短贷38亿元额度，滚动发行超短融12亿元。优化管理体系建设，启动智慧天健一期建设，制定完善采购管理、投标管理、机械设备信息化管理等多项管理规定。建立健全市场拓展、项目管理、业务创新等激励约束机制，以东莞万江项目为试点优化考核机制。加强人才队伍建设，完成部分所属企业经营班子市场化选聘。

#### 5、品牌建设情况

报告期内，公司持续提升品牌影响力，获得“天马奖·最佳董事会”，以及深圳市总部企业贡献最高2,000万元奖励。描述天健集团及其前身76年演进史的《天健志》首发引多家主流媒体报道，脱贫攻坚工作圆满收官。

### (四) 公司发展战略

公司牢牢把握“城市建设与服务”核心功能，立足深圳、服务湾区，坚定不移地继续推动“做强规模、做优利润、做大市值”三件大事，坚持深化改革、科技创新，深入研究碳达峰、碳中和、绿色建造、生态治理、托育、养老等国家重点关注及重点发展的领域，努力探索培育新型业务，借力资本市场，稳固与强化特区建工集团核心企业的引领和支撑作用，进一步夯实城市建设与城市服务的核心能力，成为令人尊敬创造美好生活的城市综合运营商。

## （五）2021年下半年经营计划

### 1、城市建设板块

一是抓市场拓展。全面落实区域负责制和市场拓展专项激励和考核机制，完善市场拓展组织架构和全链条管理机制，加强拓展团队梯队建设。二是抓专业化发展。持续做精房建、市政、水厂、管网等传统优势领域；加大拓展公路、桥梁、隧道等传统业务领域；提前谋划危险固态废弃物处理、土壤修复、河道治理、海岸线生态修复、新材料新技术等新业务领域。三是抓工程自营化建设。通过市场招聘、优秀作业团队收编等渠道快速组建自有产业工人团队。四是抓业务布局优化。聚焦学校、医院、保障房、机场三跑道、水务投资等项目。研究“双碳”行动计划，将电力施工、清洁能源、绿色交通设施建设、绿色建筑列为业务发展重点方向。布局智慧城市建设，强化智慧工地建设和建筑机器人等智能装备设备应用。

### 2、综合开发板块

一是创新拿地模式。深化与龙头房企合作，重点关注深圳拟出让地块情况，并积极参与粤港澳大湾区深圳之外区域拓展。二是加速去化、盘活资源。加大对东莞阅江来、天骄北庐等项目的签约回款统筹力度。力争西丽汽车城等存量项目落地。积极推进金翠项目等城市更新项目落地。三是推进标准化建设，建立“大客服”体系。打通从前期定位到建造实施各环节，对已开发项目加强客服力量建设，完善客户投诉机制，提高响应速度和质量。

### 3、城市服务板块

一是加速城市服务公司转型。强化国企协同，推进政府服务业务、城中村管理业务、国企总部写字楼管理业务，以“莲花街道”为试点深拓“物业城市”业务。二是提升一体化、智慧化管养水平。加快坪山市政设施养护物联网建设，分步扩充公园管养、地下空间管养、水质监测和管养、垃圾处理等新业务。三是大力推进棚改、运营业务。高质高效推动罗湖棚改项目、宝安碧海花园项目房屋拆除工作和南岭村项目，提升商业运营策划核心能力，盘活地产开发存量商业，打造天健集团商业资源整合平台。四是做实做强投资、代建业务。开展PPP、特许经营、投融资+EPC、合资合作及其他投资创新模式在内的股权并购、实业投资。完善代建公司组织架构、人才引进、激励机制等体系，打造天健代建品牌。

### 4、固本强基对标一流

一是提高组织管控能力。加强作风建设，构建指挥系统，优化组织架构及运作模式，健全各类管理制度和工作机制。二是提高项目管理能力。深入推进战略（集中）采购，推进设备的信息化管理，狠抓安全文明施工，加强工程总承包管理能力，提高项目履约水平。三是加强财务管理和资本运作。持续优化资金结构，研究供应链金融模式。四是推进智慧天健建设。提高全过程 BIM 技术应用比例，完善装配式建筑技术体系，加快技术创新，研发数字建造、绿色建造应用的专门技术。五是持续加强品牌建设。培育品牌工程，对茅洲河碧道等优质项目复盘、总结与提炼，高标准执行“首件即样本”原则。六是落实国企改革三年行动。做好项目管理人员后备人才、专业岗位人才选拔及培养，落实差异化激励约束机制。

## （六）主要业务构成情况

### 1、城市建设业务

#### （1）总体情况

报告期内，公司加速业务转型升级，聚焦能力、资质、品牌提升，公司新承接PPP、EPC、代建、总承包等各类工程项目，在建项目189项，合同造价359亿元，比上年同期增长8.43%。

报告期	项目个数	合同金额（万元）
-----	------	----------

期初在建项目	184	3,329,940
报告期内新开项目	57	734530
报告期内竣工项目	52	478147
期末在建项目	189	3,586,323

报告期内，公司成功中标宝安区新安街道宝城43区碧海花园棚户区改造项目施工总承包工程、长岭皮水库水质提升保障工程-勘察、设计、采购、施工总承包工程、2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程施工2标、深圳东湖水厂扩能改造工程设计采购施工总承包工程、坪山大道综合改造工程（中段）施工等，体现公司在流域水环境综合治理与开发市场的持续发挥影响力；代建项目稳步增加，涉及学校改扩建、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路建设等领域。

**2021年上半年在建或竣工的主要市政工程项目：**

序号	在建项目	竣工项目
1	坪山区优质饮用水入户（二期）项目	深圳地铁6号线给排水管线改迁及恢复工程6602-1标段
2	观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-松和片区雨污分流管网完善工程	深圳地铁10号线给排水管线改迁及恢复工程10611标段
3	深汕特别合作区西部水厂项目（一期）工程	深圳地铁9号线西沿线给排水管线改迁及恢复工程9612标段
4	新洲河流域水环境提升工程-迁改及桩基工程	深圳市城市轨道交通6号线燃气管线改迁及恢复工程6604标段
5	新洲河流域水环境提升工程-景观提升工程	福田区9项管网改造工程
6	坪山区雨污水管网（坪山片区）EPC总承包工程	宝珠路市政工程（一期）I标段（施工）
7	坝光片区场平工程（I标段）	深圳坪山综合保税区封关验收工程（一期）EPC
8	珠海市情侣路南段拱北口岸至横琴大桥路段主线改造工程一标段	
9	白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）	
10	大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）	
11	麻磡河流域综合整治工程（施工）	
12	深圳市罗芳污水处理厂提标改造工程	
13	布吉河流域综合治理“EPC+O”项目	
14	如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	
15	高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC）	
16	观澜河流域水环境综合整治工程-丹坑水综合整治工程	
17	金辉路综合管廊工程（施工）、金辉北路市政工程（施工）	
18	深圳市城市轨道交通9号线二期西延线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）9611标段	
19	坪山区丹梓北路（深汕公路至淡水河段）道路工程	

20	深圳国家生物医药产业基地配套集中废水处理厂及干管工程施工	
21	北京大学深圳医院深汕门诊部项目EPC总承包污分流管网完善工程	
22	茜坑社区茜坑新村西区综合整治工程	
23	2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（一阶段）及2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（二阶段）2个项目施工2标（深圳河流域施工）	
24	甲子塘水厂深度处理建设工程	
25	南山高新区交通改造工程	
26	创智路、创新大道建设工程	
27	半山防火巡逻道修建及景观提升工程	
28	盐田区排水管理进小区管网修复整治工程、盐田区优质饮用水入户管网更新维护兜底工程	
29	坪山区暗涵整治工程EPC总承包	
30	上横朗新村城中村综合治理工程	
31	深圳坪山综合保税区封关验收工程（一期）EPC	
32	坪山区新横坪公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南	
33	福田区易涝风险区整治工程	
34	观澜河流域水环境综合整治工程——污水干管完善修复工程	
35	长岭皮水库水质提升保障工程-勘察、设计、采购、施工总承包	

**2021年上半年在建或竣工的主要房建及其他工程项目：**

序号	在建项目	竣工项目
1	南宁天健城一期及二期工程施工总承包项目	天健创智新天地项目
2	龙塘停车场项目	
3	惠州天健阳光花园二期项目	
4	北京大学深圳医院深汕门诊部项目EPC总承包项目	
5	广州天健东玥台项目	
6	银雪小学工程项目	
7	光明A511-0037宗地项目	
8	盐田外国语学校综合楼项目及梅沙运动中心项目	

9	天健万江花园工程总承包项目	
10	苏州吴江项目	
11	深圳天健前海T204-0142宗地项目EPC总承包项目	
12	观澜中学改扩建项目	
13	龙华红山中学高中部项目	
14	龙海市二十一高级中学项目	
15	汤坑小学扩建项目施工总承包项目	
16	桂花路停车场综合体项目	
17	天健天骄西筑	
18	白松公园地下停车场项目	
19	绿岛国际壹中心主体工程项目	
20	临邦里临富里施工总承包工程	

### 工程创优成果

报告期内，制定、分配年度工程创优目标计划，分阶段开展创优工作，力争完成国优、省优、市优工程创优目标，目前已获省级工程创优2项，市级双优工地13项。

#### 2021上半年施工板块工程创优成果

序号	获奖项目	奖项名称	等级
1	红山中学高中部	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
2	汤坑第一工业区城市更新配套学校主体工程	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
3	龙塘停车场综合体项目	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
4	天健前海 T204-0142 宗地项目施工总承包工程	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
5	盐田外国语学校综合楼、梅沙运动中心	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
6	新洲河流域水环境提升工程-景观提升工程（示范段）	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
7	甲子塘水厂深度处理建设工程	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
8	茅洲河碧道试点段建设项目（光明段）施工	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
9	2020 年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（一、二阶段）深圳河流域施工（南湾街道）	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
10	金辉路综合管廊工程（施工）	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
11	坪山河流域短小支流综合整治工程-大山	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级

	陂水		
12	坪山区优质饮用水入户（第二阶段）项目	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
13	坪山区正本清源查漏补缺工程（三标段）EPC 总承包工程	2021 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地	市级
14	天健天骄南苑北庐	广东省优质结构工程	省级
15	天健公馆	广东省优质工程奖	省级

### 科技创新成果

2021上半年年获得发明及实用专利20项；省级工法2项，市级工法11项，科技进步奖1项，QC成果33项。

### 2021上半年度专利授权清单

序号	专利等级	专利号	专利名称
1	实用新型	ZL202021772397.3	施工用电一体化防水筒便开关箱
2	实用新型	ZL202021211912.0	用于制备预制构件用的模具
3	实用新型	ZL202021915737.3	道路半刚性基层材料抗冲刷实验装置
4	实用新型	ZL202021527152.4	冷补沥青混合料的拌制设备
5	发明	ZL201910118147.3	地下室增层托换施工方法
6	实用新型	ZL202021269173.0	一种用于管道修复的管道导流结构
7	发明	ZL201811437285.X	喷锚逆作与冲孔桩组合的深基坑围护施工方法
8	实用新型	ZL202021108182.1	基于絮凝剂脱水的渣土脱水结构
9	实用新型	ZL202021108184.0	基于超声波脱水的渣土脱水结构
10	发明	ZL201910722725.4	梁式试件的材料收缩变形测试方式
11	实用新型	ZL202021117595.6	彩色冷拌沥青的施工结构
12	实用新型	ZL202021250336.0	道路固废剥离结构
13	实用新型	ZL202021264668.4	道路固废分选与再生设备
14	实用新型	ZL202021104356.7	废旧沥青混合料筛分结构
15	实用新型	ZL202021250337.5	冷拌冷铺沥青混合料的透水性检测结构
16	实用新型	ZL202021259674.0	冷拌冷铺沥青混合料制备设备
17	实用新型	ZL202021714934.9	一种蜂巢格室的固定结构
18	实用新型	ZL202021521431.X	一种借转承插式管道接口
19	实用新型	ZL202021713843.3	一种用于级配碎石基层施工的蜂巢格室
20	实用新型	ZL202020694404.6	再生混凝土路面铺设的砼搅拌机

### 2021上半年度科技创新成果清单

序号	成果名称	获奖名称
----	------	------



1	重交通沥青路面多维快速检测与资源节约养护关键技术及示范工程应用	广东省科技进步奖二等奖/深圳市交通工程技术创新奖特等奖
---	---------------------------------	-----------------------------

### 2021上半年度省级工法成果清单

序号	工法名称
1	侧墙加强带联合PVC管裂缝控制施工工法
2	暗埋异型管道快速修复施工工法

### 2021上半年度市级工法成果清单

序号	工法名称
1	城市道路基层高强度透水混凝土机械化施工工法
2	地下室底板防排结合综合防水技术工法
3	蜂巢-再生级配碎石复合基层施工工法
4	高水头大直径污水管道水囊封堵及地面塌陷快速修复施工工法
5	环保疏浚底泥固化改性资源化利用一体化技术工法
6	基于共同作用分析模型岩溶地区超高层建筑地基基础施工工法
7	基于沥青混合料疲劳损伤细观力学性能的路面养护施工工法
8	沥青路面节能减排施工工法
9	土壤改良施工工法
10	微纳米曝气高效快速复氧技术施工工法
11	振动模式下的水泥稳定固废集料基层施工工法

## 2、综合开发业务

### (1) 总体情况

报告期内，公司积极推进房地产项目销售，实现认购金额94.89亿元。公司制定周密计划，积极推进重大项目开发建设。报告期内，公司在售楼盘18个，累计结转建筑面积92.1万m<sup>2</sup>、未结转的建筑面积126.7万m<sup>2</sup>；在建项目12个，累计计容建筑面积151.89万m<sup>2</sup>；储备项目1个，总建筑面积19.91万m<sup>2</sup>。

### (2) 主要项目利润表

单位：万元

区域	项目	主营业务收入	主营业务成本	税金及附加	主营业务利润	毛利率
深圳	天健天骄南苑	3,404.16	1,343.25	562.36	1,498.55	60.54%
深圳	天健天骄北庐	330,652.02	116,901.50	56,566.71	157,183.81	64.65%
深圳小计		334,056.18	118,244.76	57,129.07	158,682.36	64.60%
惠州	天健阳光花园一期	1,039.50	645.23	52.00	342.27	37.93%
惠州小计		1,039.50	645.23	52.00	342.27	37.93%
南宁	天健城	1,848.92	1,315.72	11.09	522.11	28.84%

南宁	天健和府	12,117.72	13,414.54	13.77	-1,310.59	-10.70%
南宁	天健国际公馆	1,219.70	836.58	7.32	375.80	31.41%
<b>南宁小计</b>		<b>15,186.34</b>	<b>15,566.84</b>	<b>32.18</b>	<b>-412.68</b>	<b>-2.51%</b>
长沙	天健城	21,089.88	12,664.78	2,319.35	6,105.75	39.95%
<b>长沙小计</b>		<b>21,089.88</b>	<b>12,664.78</b>	<b>2,319.35</b>	<b>6,105.75</b>	<b>39.95%</b>
广州	天健汇	4,497.43	2,916.84	331.46	1,249.13	35.14%
广州	云山府	23,448.38	17,358.33	611.00	5,479.05	25.97%
<b>广州小计</b>		<b>27,945.81</b>	<b>20,275.17</b>	<b>942.46</b>	<b>6,728.18</b>	<b>27.45%</b>
上海	天健浦荟大楼	2,112.17	1,459.40	180.71	472.06	30.91%
<b>上海小计</b>		<b>2,112.17</b>	<b>1,459.40</b>	<b>180.71</b>	<b>472.06</b>	<b>30.91%</b>
<b>合计</b>		<b>401,429.88</b>	<b>168,856.18</b>	<b>60,310.54</b>	<b>172,263.17</b>	<b>57.94%</b>

(3) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
[2021]长沙市038号	长沙	R2	33,481.98	53,571.17	招拍挂	100%	24,107	24,107

(4) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m <sup>2</sup> )	总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积(万m <sup>2</sup> )
深圳西丽汽车城项目	9.05	19.91	19.91
<b>合计</b>	<b>9.05</b>	<b>19.91</b>	<b>19.91</b>

(5) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建 筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资 金额 (万元)	累计投资总金 额 (万元)
深圳	天健天骄二期	福田区	商业 住宅	100%	2020年3月10日	地下室结构施 工	10%	3,025	11,276	0	0	39,818	24,558
	天健创智新天地	龙岗区	产业 项目	100%	2017年2月1日	已竣工	100%	26,739	99,503	137,549	137,549	104,320	67,825
	天健悦桂府	前海	商住 项目	100%	2020年5月29日	主体施工	42%	9,412	71,996	0	0	511,128	424,333
东莞	天健阅江来	万江街道	住宅 公寓 底商	100%	2020年3月3日	二次结构施工	65%	15,116	60,463	0	0	168,718	136,620
惠州	天健书香名邸	惠阳区	商住 项目	100%	2018年11月1日	二次结构施工	80%	70,751	233,958	0	0	160,666	95,034
广州	天健天玺花园	黄埔区	商住 项目	100%	2019年10月1日	主体施工	41%	42,445	67,254	0	0	201,122	133,821
	天健东玥台	增城区	商住 项目	100%	2019年3月1日	二次结构施工	68%	16,208	42,142	0	0	100,988	76,393
南宁	天健城	西乡塘区	商住 项目	100%	2017年5月1日	1-8#楼毛坯竣工 入伙; 9-21#楼外 立面工程	88%	91,372	536,057	0	237,597	478,350	438,570
	天健和府	江南区	商住 项目	100%	2018年1月1日	装饰工程	90%	59,929	239,081	0	239,718	242,556	203,344
苏州	山棠春晓别墅	姑苏区	别墅	100%	2018年8月1日	室外工程	91%	45,406	31,594	0	0	181,599	156,747
	清枫和苑	吴江区	住宅	100%	2020年6月28日	主体施工	30%	35,152	56,138	0	0	151,504	113,975

深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年半年度报告全文

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	清风和景	吴江区	住宅	100%	2020年10月30日	主体施工	25%	57,849	69,405	0	0	216,351	146,240
	<b>合计</b>							<b>473,404</b>	<b>1,518,867</b>	<b>137,549</b>	<b>705,800</b>	<b>2,557,120</b>	<b>2,017,460</b>

(6) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳	天健公馆	深圳	商住项目	100%	42,841	23,816	21,831	0	0	21,433	0	0
	天健天骄南苑	深圳	商住项目	100%	80,577	72,104	67,459	76	1,507	67,092	370	3,711
	天健天骄北庐	深圳	商住项目	100%	126,355	93,424	27,982	0	0	26,860	26,860	308,202
	天健悦桂府	深圳	商住项目	100%	71,996	58,006	53,770	53,770	555,922	0	0	0
广州	天健汇	广州	公寓、商铺	100%	30,666	27,022	21,564	1,560	3,897	21,876	1,927	4,722
	天健云山府	广州	商住项目	100%	56,662	45,427	12,680	7,410	49,240	7,798	3,937	25,559
	天健天玺花园	广州	住宅	100%	67,254	55,943	32,225	25,489	104,136	0	0	0
	天健东玥台	广州	商住项目	100%	42,781	39,550	6,729	6,729	15,067	0	0	0
惠州	天健阳光花园一期	惠州	商住项目	100%	88,393	87,904	85,505	1,141	889	85,465	1,355	1,040

深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年半年度报告全文

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
	天健书香名邸	惠州	商住项目	100%	233,958	229,898	119,306	41,684	38,307	0	0	0
东莞	天健阅江来	东莞	住宅、公寓、 商铺	100%	60,463	57,409	47,287	22,895	75,708	0	0	0
上海	天健萃园	上海	商住项目	100%	68,197	65,032	64,762	0	0	64,388	94	230
	天健浦荟大楼	上海	写字楼、商 业	100%	24,075	15,980	14,396	0	0	14,357	369	2,139
苏州	山棠春晓	苏州	别墅	100%	31,594	53,040	9,767	9,767	34,104	0	0	0
长沙	天健城	长沙	住宅、公寓、 商铺、写字 楼	100%	364,054	339,849	225,457	5,182	7,508	212,582	15,388	21,742
南宁	天健西班牙小镇	南宁	商住项目	100%	206,581	206,142	167,015	825	656	166,886	800	591
	天健城	南宁	商住项目	100%	536,595	519,326	218,125	12,996	13,573	154,456	1,452	1,082
	天健和府	南宁	商住项目	100%	239,718	198,199	87,050	14,329	13,104	77,838	13,532	12,120
	<b>合 计</b>				<b>2,372,760</b>	<b>2,188,071</b>	<b>1,282,910</b>	<b>203,853</b>	<b>913,618</b>	<b>921,031</b>	<b>66,084</b>	<b>381,138</b>

(7) 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	15,594,386,000	3%-5.46%	3,228,000,000	1,204,586,000	9,238,800,000	1,923,000,000
债券	3,100,000,000	5.96%、4.45%、 3.05%	600,000,000			2,500,000,000
合计	18,694,386,000		3,828,000,000	1,204,586,000	9,238,800,000	4,423,000,000

(8) 重点产业园区项目进展情况

**深圳天健创智新天地：**位于龙岗区龙城街道回龙路与协力路交汇处，于2016年12月12日正式动工，被深圳市列为2017年、2018年、2019年、2020年度重大项目。该项目共有3栋写字楼，1栋公寓，2栋园区配套，4栋三层商业独栋。目前已完成竣工备案，正在进行招商工作。

**西丽汽车城项目：**位于西丽西南部留仙洞片区南侧的曙光片区，占地面积90,532.88m<sup>2</sup>，用地性质为仓储物流用地。因该项目在深圳西丽枢纽规划范围内，西丽综合枢纽建设由政府与中国铁路总公司主导，周边用地均受控，项目无法开发。公司积极主动与政府相关部门及单位保持联系，研判未来可能的用地性质及指标。

(9) 主要城市更新项目进展情况：

**罗湖金翠城市更新项目：**该项目拆除重建用地面积预计为34,521m<sup>2</sup>，项目更新后配套包括住宅、新型产业园区。目前公司正积极推进该项目专规的申报工作。

**龙华华富工业区项目：**地处龙华产业转型升级的重要区域，该项目拆除重建用地面积预计为 52,923.4 m<sup>2</sup>，项目更新后配套包括住宅、商业等。目前公司已明确项目合作模式，正积极推进相关工作。

3、城市服务业务

(1) 总体情况

公司城市服务业务主要包括城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务和物业服务等四项业务。城市服务业务作为公司城市建设与综合开发产业链的价值延伸，在服务政府与市民、品牌提升、产业协同等领域发挥了重要作用。报告期内，公司持续加大对城市服务业务的投入，强化产业导入和策划，提升运营服务能力，城市服务业务稳中有进。

(2) 城市服务业务开展情况

**城市基础设施管养服务。**公司承担了深圳市的公路、桥梁、隧道的日常养护与运营管理业务，承接管养道路2,092条，桥梁725座，边坡、挡墙918座，隧道45座。管养道路总里程1,548公里，隧道总里程49公里。公司持续推进建设智慧管养体系，搭建智慧养护平台，成立“坪山区道路一体化管养养护所”对管养片区市政道路设施的资产、养护、运营等进行一体化管控。持续推动城市管养与服务资源整合，提升道路管养水平与品质，以实现管理智慧化、施工机械化、服务一体化、业务长期化的目标，全面增强公司城市建设与服务能力。积极探索环卫保洁智能化领域，引入智能机器人及无人驾驶清扫设备，不断向环卫保洁智能化、无人化迈进，建立起更高效、智能、可靠的环卫保洁工作体系。

**棚户区改造服务。**公司加大棚改项目拓展力度，目前业务覆盖深圳各区。报告期内，拓展棚改、城市更新类服务项目共计9个；罗湖“二线插花地”棚户区改造项目各标段主体工程全面进入建设阶段，正开展地基基础、主体结构、装饰装修等工程施工阶段，目前有序开展回迁相关工作。碧海花园棚户区改造项目已于5月14日完成全部492套房屋签约工作，签约率达100%，并于6月30日完成全部房屋搬迁交房工作，搬迁交房率100%，项目现已进入房屋拆除阶段；南岭村土地整备利益统筹项目目前正按照进度有序推进中。

**商业运营服务。**报告期内，公司全力做好物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作基础上，大力提升商业运营能力、提高商业运营效益，项目平均出租率 86%，租金收缴率 96%。公司商业团队以市场化

能力建设为抓手，市场化选聘总经理及各事业部团队，进一步强化招商团队的市场竞争能力和商业资源开发整合能力，整合策划、投资等方面资源，持续提高商业策划能力，完成天健众创空间策划设计，集创业孵化、资管投融、政企服务三位一体的产业运营服务体系加快落地。充分运用策划拓展专业能力，推进工业区升级改造、探索政企共建“产业保障房”的合作发展模式。积极参与社区建设，获授高发社区党委颁发的“优秀共建单位”荣誉。蜂巢人才公寓喜获福田区公共住房物业服务单位考核第一名。深圳天健创智新天地获颁广东 5G 产业园区牌匾。

### 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
天健创智中心	深圳市	写字楼与商业	100%	70,084.36	67,578.83	95%
景田综合大楼	深圳市	住宅及配套	100%	6,141.66	5,948.52	97%
景田综合市场	深圳市	住宅及配套	100%	19,551.26	19,246.81	98%
香蜜新村	深圳市	住宅	100%	2,301.74	2,301.74	100%
天健创业大厦	深圳市	写字楼及配套	100%	28,815.02	28,155.92	98%
天健商务大厦	深圳市	写字楼及配套	100%	23,447.22	22,084.18	87%
市政大厦	深圳市	写字楼及配套	100%	9,779.97	9,653.97	99%
天然居商业中心	深圳市	商业	100%	7,662.71	7,662.71	96%
清水河干货仓	深圳市	工业厂房及配套	100%	10,325.78	0.00	0%
坑梓工业厂房	深圳市	工业厂房及配套	100%	12,887.67	12,887.67	100%
沙头角综合楼	深圳市	写字楼及配套	100%	1,391.62	818.31	44%
粤通工业区	深圳市	工业厂房及配套	100%	16,656.36	14,790.22	90%
华富工业园	深圳市	工业厂房及配套	100%	29,082.23	28,135.04	98%
石岩厂房	深圳市	工业厂房及配套	100%	6,674.40	6,674.40	100%
合计			100%	<b>244,802</b>	<b>225,938.32</b>	<b>86%</b>

**物业服务。**报告期内，物业服务新增物业管理项目42个，面积123万m<sup>2</sup>，业务覆盖全国30个城市，管理费收缴率82.15%。大力发展商企业务，进驻弘法寺物业服务项目，成为公司承接寺庙类物业服务首例项目。承接绍兴市委党校、绍兴大剧院等项目，提升公建类项目市场影响力。构建智慧管理平台，优化蜜生活智慧管理服务平台，开发物联网SaaS平台架构阶段性，蜜平台上线项目CRM系统、管家服务系统使用率达到70%，完成蜜平台功能开发与优化并实现停车场小程序推广运行，完成智慧工地坝光项目一体化智慧宿舍功能的上线使用，促进业务与智慧化平台相融合。持续开展能力提升和品牌建设，提升公司品牌影响力，获得“2021中国物业服务企业品牌价值100强”等企业荣誉12项。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至2021年6月30日，尚未结清的担保金额计人民币79.49亿元。

董监高与上市公司共同投资

适用  不适用

## 二、核心竞争力分析

通过关键成功要素分析，归纳出公司的核心竞争力。具体如下：

### 1、全产业链一体化协同优势

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

### 2、核心业务能力突出

公司核心业务能力保持了强劲的增长。报告期内，不断提升项目管理能力，严格履约，加大对项目经理和产业工人队伍的建设与培养，通过院士工作站及多个科研创新平台，持续提升公司核心业务的科技含量，下大力气狠抓市场拓展和项目策划能力，为不断提升核心业务能力提供保障。

### 3、紧抓改革红利，企业市场化机制不断完善

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

### 4、铸就“天健铁军”精神，品牌美誉度高

公司始终牢记使命，勇于担当、善于攻坚，承接深圳市第三人民医院应急工程、“中国棚改第一难”的罗湖“二线插花地”棚户区改造、茅洲河碧道工程等项目，在各类重大项目及急难险重项目的建设过程中，获得业主、政府及社会各界赞誉，被誉为“天健铁军”。

## 三、主营业务分析

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	7,761,653,378.74	7,259,856,478.02	6.91%	
营业成本	4,862,575,464.04	4,526,421,908.60	7.43%	
销售费用	47,836,549.13	29,329,027.37	63.10%	主要为本期地产项目开盘销售增加
管理费用	174,648,881.77	147,526,134.34	18.39%	
财务费用	100,003,751.12	71,694,256.67	39.49%	主要为有息负债增加、费用化利息支出增加
所得税费用	520,198,223.97	466,180,910.70	11.59%	
研发投入	129,509,807.17	55,052,732.47	135.25%	主要为院士工作站、研发中心及项目研发投入增加
经营活动产生的现金流量净额	2,710,710,006.90	-1,299,361,020.92	308.62%	主要为本期预售款增加
投资活动产生的现金流量净额	-230,139,547.39	-276,924,215.09		



筹资活动产生的现金流量净额	-1,972,744,171.52	3,832,742,169.76	-151.47%	主要为本期归还借款
现金及现金等价物净增加额	507,826,287.99	2,256,456,933.75	-77.49%	主要为本期销售回款增加

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	7,761,653,378.74	100%	7,259,856,478.02	100%	6.91%
分行业					
建筑施工	4,014,772,866.12	46.49%	3,717,028,999.80	45.41%	8.01%
房地产业	4,067,639,157.49	47.11%	4,051,485,663.55	49.49%	0.40%
物业租赁	204,842,153.51	2.37%	127,021,316.94	1.55%	61.27%
棚改项目管理服务	54,804,372.70	0.63%	46,320,393.40	0.57%	18.32%
其他城市服务业	291,409,325.39	3.38%	244,314,410.10	2.98%	19.28%
合并抵消	-871,814,496.47		-926,314,305.77		
分产品					
建筑施工	4,014,772,866.12	46.49%	3,717,028,999.80	45.41%	8.01%
房地产销售	4,067,639,157.49	47.11%	4,051,485,663.55	49.49%	0.40%
物业租赁	204,842,153.51	2.37%	127,021,316.94	1.55%	61.27%
棚改项目管理服务	54,804,372.70	0.63%	46,320,393.40	0.57%	18.32%
其他城市服务	291,409,325.39	3.38%	244,314,410.10	2.98%	19.28%
合并抵消	-871,814,496.47		-926,314,305.77		
分地区					
广东省	7,473,586,824.26	86.57%	7,458,677,131.89	91.11%	0.20%
湖南省	277,747,178.65	3.22%	116,420,075.14	1.42%	138.57%
上海市	107,087,458.61	1.24%	168,886,925.23	2.06%	-36.59%
广西自治区	386,330,124.80	4.47%	304,762,991.57	3.72%	26.76%
其他	388,716,288.89	4.50%	137,423,659.96	1.68%	182.86%
合并抵消	-871,814,496.47		-926,314,305.77		

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
建筑施工业	4,014,772,866.12	3,533,650,408.33	11.98%	8.01%	1.42%	5.72%
房地产业	4,067,639,157.49	1,704,790,064.50	58.09%	0.40%	7.00%	-2.58%
物业租赁业	204,842,153.51	116,686,437.36	43.04%	61.27%	52.59%	3.24%
分产品						
建筑施工	4,014,772,866.12	3,533,650,408.33	11.98%	8.01%	1.42%	5.72%
房地产销售	4,067,639,157.49	1,704,790,064.50	58.09%	0.40%	7.00%	-2.58%
物业租赁	204,842,153.51	116,686,437.36	43.04%	61.27%	52.59%	3.24%
分地区						
广东省	7,473,577,498.87	4,707,783,388.59	37.01%	0.20%	-1.84%	1.31%
广西壮族自治区	386,330,124.80	384,706,239.20	0.42%	26.76%	36.37%	-7.01%
湖南省	277,747,178.65	146,467,510.11	47.27%	138.57%	39.50%	37.45%
上海市	107,087,458.61	58,739,684.01	45.15%	-36.59%	-41.43%	4.53%

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

适用  不适用

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用  不适用

物业租赁业收入同比变动61.27%，主要为去年同期有减免2个月租金的影响。

#### 四、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	21,823,794.72	1.20%	主要是股票分红收益、联营企业的投资收益	否
公允价值变动损益	1,601,269.09	0.09%	主要是交易性金融资产公允价值变动损益	否
资产减值	-1,097,139.63	-0.06%	主要是合同资产减值准备	否
营业外收入	8,543,340.93	0.47%	主要是收取罚款、违约金、资产处置收入	否
营业外支出	2,268,239.97	0.12%	主要是支付的罚款及违	否

			约金	
其他收益	18,389,430.92	1.01%	主要为收到的各项政府补助	否

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	9,253,489,976.75	17.29%	8,630,295,250.28	17.61%	-0.32%	主要为地产项目预售楼款增加
应收账款	3,394,880,627.24	6.34%	2,705,493,123.68	5.52%	0.82%	主要为施工项目已结算待收款增加
合同资产	4,656,199,112.06	8.70%	4,244,301,852.73	8.66%	0.04%	主要为施工项目确认收入待结算金额增加
存货	26,535,519,830.91	49.57%	26,494,249,147.79	54.07%	-4.50%	主要为地产开发投入增加
其他流动资产	1,391,848,753.45	2.60%	393,482,726.14	0.80%	1.80%	主要为地产项目预缴税金增加
投资性房地产	2,476,320,560.07	4.63%	2,431,005,241.40	4.96%	-0.33%	主要为部分地产商铺转为投资性房地产
长期股权投资	84,892,324.20	0.16%	77,782,065.48	0.16%	0.00%	主要为联营企业权益法核算增加
固定资产	480,435,311.22	0.90%	484,314,030.88	0.99%	-0.09%	主要为计提折旧及转为投资性房地产
在建工程	16,758,893.72	0.03%	14,363,239.48	0.03%	0.00%	
使用权资产	77,033,838.65	0.14%			0.14%	执行新租赁准则的影响
无形资产	814,111,166.18	1.52%	586,184,272.89	1.20%	0.32%	主要为本期增加资质收购及PPP项投入增加
短期借款	3,228,000,000.00	6.03%	5,581,471,607.77	11.39%	-5.36%	主要为资金增加，归还银行借款
合同负债	9,830,250,930.98	18.36%	4,961,775,742.14	10.13%	8.23%	主要为地产前海项目、天骄项目、东莞项目、广州项目预售楼款增加
长期借款	9,472,438,526.27	17.70%	8,316,657,025.33	16.87%	0.83%	主要为地产项目开发贷款增加
租赁负债	340,868,345.88	0.64%			0.64%	执行新租赁准则的影响
应付票据	51,949,544.50	0.10%	1,747,255.98	0.00%	0.10%	主要为本期增加票据结算
其他应付款	916,643,810.18	1.71%	1,384,491,861.55	2.83%	-1.12%	主要为回迁房交付减少应付款

其他流动负债	1,448,515,543.57	2.71%	872,483,311.52	1.78%	0.93%	主要为预售楼款增加，重分类待转销项税增加
预计负债	59,664,625.58	0.11%	29,524,432.10	0.06%	0.05%	主要为施工项目预计亏损增加

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 3、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	162,373,433.04	1,601,269.09			254,900,000.00	280,500,000.00		136,931,834.25
4.其他权益工具投资	1,086,193,807.24	23,797,714.66						1,109,991,521.90
金融资产小计	1,248,567,240.28	25,398,983.75			254,900,000.00	280,500,000.00		1,246,923,356.15
上述合计	1,248,567,240.28	25,398,983.75			254,900,000.00	280,500,000.00		1,246,923,356.15
金融负债	0.00	0.00			0.00	0.00		0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	466,339,447.77	不可动用保证金及预售房监管资金
存货	5,176,699,896.82	用于银行借款抵押的地产开发项目土地使用权
持有的子公司股权质押	1,156,910,080.91	用于协议履行质押
合计	6,799,949,425.50	

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
100,500,000.00	0.00	-

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	002106	莱宝高科	16,191,506.37	公允价值计量	594,84,038.72		-9,873,423.72				584,610,615.00	其他权益工具投资	其他
境内外股票	600848	上海临港	474,163,477.06	公允价值计量	461,709,768.52		33,671,138.38				495,380,906.90	其他权益工具投资	其他
期末持有的其他证券投资			0.00	--	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	--	--
合计			490,354,983.43	--	1,056,193,807.24	0.00	23,797,714.66	0.00	0.00	0.00	1,079,991,521.90	--	--

## (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市市政工程总公司	子公司	市政工程 施工	1,008,000,000	23,204,278,229.73	2,951,271,675.09	3,043,578,464.29	195,437,779.66	141,429,889.00
深圳市天健地产集团有限公司	子公司	房地产开发	600,000,000	35,225,384,710.80	3,508,699,470.71	4,090,643,859.46	1,617,938,199.19	1,178,389,616.69
深圳市天健坪山建设工程有限公司	子公司	市政道路、 水电设备安装	100,000,000	788,525,068.07	128,283,511.11	336,248,501.74	4,513,050.19	3,283,419.26
深圳市天健投资发展有限公司	子公司	投资经营 公路、桥梁、城市基础设施等行业	200,000,000	188,730,922.25	109,548,936.98	698,503.95	-6,483,405.89	-6,828,973.39
深圳市天健城市服务有限公司	子公司	物业管理	50,000,000	653,939,053.28	100,143,788.59	290,390,222.61	10,818,577.67	8,422,258.85

司								
深圳市粤通建设工程有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	500,000,000	2,003,364,365.50	641,252,484.18	636,515,192.80	45,784,850.60	28,321,473.24
深圳市天健棚改投资发展有限公司	子公司	棚户区改造项目投资等	100,000,000	144,777,549.58	119,481,583.89	46,888,770.15	9,717,203.70	6,526,380.45

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
广东渝大建筑工程有限公司	非同一控制下合并	尚未实质性开展业务，对利润无影响
广东品骏建设工程有限公司	非同一控制下合并	尚未实质性开展业务，对利润无影响
深圳慧通建设工程有限公司	非同一控制下合并	尚未实质性开展业务，对利润无影响
深圳星际产业建设有限公司	非同一控制下合并	尚未实质性开展业务，对利润无影响

主要控股参股公司情况说明

无

## 九、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、市场竞争风险

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

### 2、投资风险

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

### 3、安全生产风险

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

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	46.71%	2021 年 04 月 08 日	2021 年 04 月 09 日	《2021 年第一次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2021-21)
2020 年度股东大会	年度股东大会	47.57%	2021 年 05 月 20 日	2021 年 05 月 21 日	《2020 年度股东大会决议公告》 (公告编号: 2021-50)

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
宋扬	董事	被选举	2021 年 4 月 8 日	2021 年第一次临时股东大会选举宋扬先生为公司董事
宋扬	董事长	被选举	2021 年 4 月 9 日	第八届董事会第五十三次会议选举宋扬先生为公司董事长
王超	董事	被选举	2021 年 4 月 8 日	2021 年第一次临时股东大会选举王超先生为公司董事
孙慧荣	董事	被选举	2021 年 5 月 20 日	2020 年度股东大会选举孙慧荣先生为公司董事
刘铁军	总工程师	聘任	2021 年 6 月 24 日	第八届董事会第五十六次会议聘任刘铁军先生为公司总工程师
韩德宏	董事长	离任	2021 年 4 月 9 日	韩德宏先生因工作原因辞去公司董事长的职务
韩德宏	董事	离任	2021 年 5 月 20 日	韩德宏先生因工作原因辞去公司董事的职务
江建	总工程师	解聘	2021 年 3 月 31 日	江建先生因工作原因辞去公司总工程师的职务

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。



#### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

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

内容详见公司分别于2020年4月14日、5月14日、6月13日、7月13日、8月13日、9月2日在《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网披露的公告。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

本公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

未披露其他环境信息的原因

本公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

### 二、社会责任情况

#### (一) 巩固脱贫攻坚成果方面

公司协助新龙村党总支完成换届选举工作，实现脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接；致力产业发展，减贫成效得到巩固，以龙健公司为依托，采用“合作社+基地+农户”的运营模式，建设新龙村走地鸡养殖基地；建立健全防返贫监测机制，对已脱贫户全面走访，深入摸查，确保已脱贫户不因疫情等原因而返贫；顺利完成脱贫攻坚考核验收工作，2020年新龙村建档立卡贫困户61户222人全部脱贫，贫困村出列；脱贫成效巩固政策落实到位，继续协助无劳动能力已脱贫户18户28人申请纳入民政部门兜底扶持保障，认真调查并核实已脱贫户子女就读情况，落实教育补助发放事宜；完成新龙村党群服务中心广场改造提升工程，提升和改善村民居住环境及新龙村小学的教育教学环境。

#### (二) 乡村振兴工作推进情况

2021年7月，公司成立乡村振兴驻镇帮镇扶村工作队，选派4名成员前往汕头市潮南区仙城镇开展驻镇帮镇扶村工作，助力对口帮扶地乡村振兴工作。

## 第六节 重要事项

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	特区建工集团	权益变动报告书中所作承诺	1、特区建工集团将尽量减少特区建工集团及其控制的企业与天健集团及其附属企业之间的关联交易。2、对于无法避免或者合理存在的关联交易，特区建工集团及其控制的企业将与上市公司签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章及规范性文件和公司章程的规定履行批准程序。3、关联交易按照公平的市场原则和正常的商业条件进行，保证关联交易价格的公允性，保证按照有关法律、法规、规章及规范性文件和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。4、不利用关联交易非法转移上市公司资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。	2020年7月16日	长期有效	严格履行承诺
	特区建工集团	权益变动报告书中所作承诺	1、特区建工集团及其控制的其他公司、企业及其他经济组织不利用特区建工集团对天健集团的控股权进行损害天健集团及其中小股东、控股子公司合法权益的活动。2、特区建工集团将采取积极措施避免发生与天健集团及其附属企业主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，并促使特区建工集团控制企业避免发生与天健集团及其附属企业主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动。3、在作为天健集团的控股股东且天健集团在深圳证券交易所上市期间，对于特区建工集团现有的与上市公司存在同业竞争的业务，特区建工集团将在法律法规允许的范围内，自本次上市公司股权过户至特区建工集团名下之日起12个月内，适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在本次上市公司股权过户至特区建工集团名下之日起3年内实施完毕该方案，以解决现存的同业竞争问题：（1）特区建工集团与上市	2020年7月16日	长期有效	严格履行承诺

		<p>公司间签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞争关系的资产托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题；（2）将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司；（3）将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；（4）其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及特区建工集团控股或实际控制的公司、企业、经济组织（以下统称“附属公司”）从事业务的过程中，涉及争议解决等对业务存在重大影响的情形时，特区建工集团作为控股股东应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。</p> <p>4、在作为天健集团的控股股东且天健集团在深圳证券交易所上市期间，若特区建工集团因深圳市国企改革的需要，相关资源划转至特区建工集团而导致与天健集团产生新的同业竞争，特区建工集团将在法律法规允许的范围内，自相关资源划转至特区建工集团名下之日起 12 个月内，适时启动同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在相关资源划转至特区建工集团名下之日起 3 年内实施完毕该方案，以解决同业竞争问题。</p>			
特区建工集团	权益变动报告书中所作承诺	<p>1、保证天健集团人员独立。特区建工集团承诺与天健集团保证人员独立，天健集团的总裁、副总裁、财务总监和董事会秘书等高级管理人员不会在特区建工集团及其下属全资、控股或其他具有实际控制权的企业（以下简称“下属企业”）担任除董事、监事以外的职务，不会在特区建工集团及其下属企业领薪。天健集团的财务人员不会在特区建工集团及其下属企业兼职。2、保证天健集团资产独立完整。（1）保证天健集团具有独立完整的资产。（2）保证天健集团不存在资金、资产被特区建工集团及其下属企业占用的情形。3、保证天健集团的财务独立。（1）保证天健集团建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。（2）保证天健集团具有规范、独立的财务会计制度。（3）保证天健集团独立在银行开户，不与特区建工集团共用一个银行账户。（4）保证天健集团的财务人员不</p>	2020 年 7 月 16 日	长期有效	严格履行承诺

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

注:2021年7月14日,公司收到控股股东特区建工集团发来的《关于解决同业竞争问题进展的函》,公司就相关情况予以披露,详情请见公司于2021年7月15日披露的《关于公司控股股东解决同业竞争问题进展情况的公告》。

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

#### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

#### 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

#### 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

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

#### 十一、重大关联交易

##### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用  不适用

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

## 6、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

报告期内，公司租赁情况详见“第三节 管理层讨论与分析”相关内容。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

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

2、重大担保

适用  不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
商品房承购人	2021年04月09日	1,760,000	2021年06月30日	794,757.1	连带责任担保			自按揭合同生效之日起至办妥抵押登记手续	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		1,760,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		357,146.78				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,760,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		794,757.1				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市市政工程总公司	2021年04月09日	66,005.72		51,579.95	连带责任担保			保函注销之日止	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		230,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0				
报告期末已审批的对		230,000		报告期末对子公司实		51,579.95				



子公司担保额度合计 (B3)				实际担保余额合计 (B4)						
子公司对子公司的担保情况										
担保对象 名称	担保额 度相关 公告披 露日期	担保额 度	实际发 生日期	实际担 保金额	担保类 型	担保物 (如有)	反担 保情 况 (如有)	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
南宁市天健城房地产开发有限公司	2021年04月09日	100,000	2019年11月20日	83,145	连带责任担保	土地抵押		截止至2022.9.3	否	是
广州黄埔天健房地产开发有限公司	2021年04月09日	70,000	2020年08月19日	6,600	连带责任担保	土地抵押		截止至2023.8.18	否	是
深圳市天琦房地产开发有限公司	2021年04月09日	10,000	2021年06月25日	3,000	连带责任担保			截止至2022.6.23	否	是
深圳市前海天健房地产开发有限公司	2021年04月09日	65,000	2020年11月17日	18,000	连带责任担保			截止至2021.11.15	否	是
南宁市天健行房地产开发有限公司	2021年04月09日	85,000	2018年12月20日	4,446.6	连带责任担保	土地抵押、在建工程抵押		截止至2021.11.29	否	是
广州增城天健房地产开发有限公司	2021年04月09日	50,000	2019年10月11日	21,000	连带责任担保			截止至2022.9.6	否	是
天健置业(苏州)有限公司	2021年04月09日	50,000	2019年06月26日	34,200	连带责任担保	土地抵押		截止至2024.6.24	否	是
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	2021年04月09日	40,000	2019年10月14日	34,000	连带责任担保	土地抵押		截止至2022.10.14	否	是
东莞市天极房地产	2021年04月09日	50,000	2020年07月29日	20,000	连带责任担保			截止至2023.7.	否	是

开发有限 公司	日		日					23		
深圳市天 健第三建 设工程有 限公	2021 年 04 月 09 日	15,700		5,670	连带责 任担保			保函注 销之日 止	否	是
报告期内审批对子公 司担保额度合计 (C1)		1,630,000		报告期内对子公司担 保实际发生额合计 (C2)						52,000
报告期末已审批的对 子公司担保额度合计 (C3)		1,630,000		报告期末对子公司实 际担保余额合计 (C4)						230,061.6
公司担保总额(即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		3,620,000		报告期内担保实际发 生额合计 (A2+B2+C2)						409,146.78
报告期末已审批的担保额度 合计(A3+B3+C3)		3,620,000		报告期末实际担保余 额合计(A4+B4+C4)						1,076,398.65
实际担保总额(即 A4+B4+C4)占公司净资产 的比例										93.36%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余 额(D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保 对象提供的债务担保余额(E)										281,641.55
担保总额超过净资产 50%部分的金额(F)										499,910.04
上述三项担保金额合计(D+E+F)										499,910.04
对未到期担保合同,报告期内已发生担保责任 或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情 况说明(如有)										无
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)										无

采用复合方式担保的具体情况说明

无

### 3、委托理财

√ 适用 □ 不适用

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财
------	-----------	---------	-------	----------	---------

					已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	25,490	12,440	0	0
合计		25,490	12,440	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

#### 4、日常经营重大合同

适用  不适用

合同订立公司 方名称	合同订立对方 名称	合同标的	合同总金额	合同履行的 进度	本期及累计确认的销 售收入金额	应收账款回 款情况
深圳市市政工程总公司	深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	306,041.48	62.79%	本期确认收入： 13,711.44 万元； 累计确认收入金额： 187,217.55 万元	正常回款

重大合同进展与合同约定出现重大差异且影响合同金额 30%以上

适用  不适用

#### 5、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十三、其他重大事项的说明

适用  不适用

#### (一) 关于使用节余募集资金永久补充流动资金的事项

2021年1月12日，公司第八届董事会第五十次会议及第八届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用节余资金永久补充流动资金的议案》。按照相关法律、法规及规范性文件规定，结合公司实际情况，拟将募集资金投资项目结项后的节余募集资金264,574,044.90元用于永久补充流动资金，该事项已经2021年第一次临时股东大会批准。2021年5月27日，公司完成所有募集资金专户的销户手续。详见公司于2021年1月13日、5月27日披露的公告。

#### (二) 关于公司控股股东解决同业竞争问题进展情况的公告

2021年7月14日，公司收到控股股东特区建工集团发来的《关于解决同业竞争问题进展的函》，特区建工集团就同业竞争情况进行了说明。内容详见公司于2021年7月15日披露的公告。

#### (三) 关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的事项

2021年7月5日，公司第八届董事会第五十七次会议审议通过了《关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的议案》。公司拟通过深圳联合产权交易所以公开挂牌交易方式转让公司全资子公司海南酒店公司100%股权。本次挂牌价格以海南酒店公司净资产评估值2,905.71万元为基础，根据最终挂牌结果确定交易对方及交易价格。内容详见公司于2021年7月6日披露的公告。

#### （四）关于2021年度公司申请注册（备案）永续债产品额度的事项

2021年3月26日，公司第八届董事会第五十二次会议及第八届监事会第十八次会议审议通过了《关于2021年度公司申请注册（备案）永续债产品额度的议案》。为进一步拓宽融资渠道，降低融资成本，优化负债结构，结合公司发展需要，拟向中国银行间市场交易商协会、深圳证券交易所等机构申请注册（备案）发行总额不超过人民币50亿元（含）的永续债产品。该事项已经2021年第一次临时股东大会批准。内容详见公司于2021年3月27日披露的公告。

#### （五）关于会计政策变更的事项

2021年4月28日，公司第八届董事会第五十四次会议及第八届监事会第二十次会议审议通过了《关于执行新租赁准则变更会计政策的议案》，内容详见公司于2021年4月29日披露的公告。

#### （六）关于中标龙岗区南湾街道南岭村社区土地整备利益统筹项目前期服务项目的事项

2021年5月，公司收到深圳公共资源交易中心下发的《深圳市龙岗区网上政府采购中标通知书》，确定公司中标龙岗区南湾街道南岭村社区土地整备利益统筹项目前期服务项目，该土地整备利益统筹前期服务项目的顺利中标，表明公司涉足存量土地开发新模式取得突破，将进一步增强市场竞争力，为公司未来获取增量土地开发项目打下坚实基础，对公司业绩也将产生积极影响。内容详见公司于2021年5月28日、5月31日披露的公告。

#### （七）内控进展情况

报告期内，公司内控建设进展情况如下：

1、进一步加强公司内部控制体系建设，组织落实集团2021年度内控体系建设有关工作，编制完成集团年度内控体系工作报告，指导年度内控体系规范开展。

2、进一步完善内控制度建设。公司制定修订了《全面预算管理规定》、《企业年金管理制度》等十余项制度，目前已建立健全涵盖经营管理全过程的220余项管理制度，内控制度体系相对完善。

3、积极做好重大风险评估与跟踪监测。研判集团2021年度面临的重大风险，积极做好年度重大风险评估工作，梳理出集团年度重大风险，并制定有关管控措施。

4、持续加强重大项目、重点领域的风险控制。针对投资项目、企业并购等项目涉及的资产评估、尽职调查、招标采购、安全生产监督检查等工作，加强对重大风险、重点单位、重要业务的管控，抓好关键环节，进一步健全风险评估常态化机制。

5、进一步做好业务流程优化和信息化工作。按照集团架构调整，落实业务审批流程优化工作；做好流程管理的日常监督检查工作，推动集团所属企业流程优化工作。

6、全面组织开展2020年度公司内部控制自评价工作，做到自评价全覆盖；在所属企业自评价的基础上组织开展了集团监督抽查评价。

7、积极推动内部审计和整改等工作。积极推动审计整改，完成审计发现问题线索、审计整改情况、八项规定精神落实情况综合检查整改报告等文件，促进企业管理水平提升。

8、着力强化内控监督检查。制定了内控体系年度工作计划，印发集团《年度监督工作要点》，明确年度内控和监督要点，进一步加强内控监督，推动内部监督工作规范化开展，不断强化和规范企业内部管理。

## 十四、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

#### （一）关于全资子公司中标坪山大道综合改造工程（中段）施工的事项

2021年5月，公司控股子公司天健坪山建设公司中标为“坪山大道综合改造工程（中段）施工”，中标价为140,256.84万元，该项目的成功中标表明公司市场竞争能力、项目管理能力显著提升，项目的顺利实施将对公司未来经营业绩产生积极影响。详见公司于2021年5月27日披露的相关公告。

#### （二）关于子公司竞得土地使用权的事项

2021年6月9日,公司全资子公司天健地产集团控股子公司长沙天健地产在长沙市岳麓高新区国有建设用地使用权网上挂牌出让中,以人民币24,107万元的成交价格公开竞得长沙市编号为[2021]长沙市 038 号地块的国有土地使用权。详见公司于2021年6月10日披露的相关公告。

### (三) 重要事项公告索引

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

公告编号	披露/召开日期	重要事项概述
2021-1	2021年1月13日	《第八届董事会第五十次会议决议公告》, 审议如下议案 1. 《关于公司使用节余募集资金永久补充流动资金的议案》
2021-2		《第八届监事会第十七次会议决议公告》
2021-3		《关于使用节余募集资金永久补充流动资金的公告》 《独立董事关于第八届董事会第五十次会议相关事项的独立意见》 《国泰君安证券股份有限公司关于深圳市天健(集团)股份有限公司节余募集资金永久补充流动资金的核查意见》
2021-4	2021年1月27日	《2021年度第一期超短期融资券发行情况公告》
2021-5	2021年1月30日	《2020年第四季度建筑业经营情况简报》
2021-6	2021年3月24日	《第八届董事会第五十一次会议决议公告》, 审议如下议案 1. 《关于选举宋扬先生为公司非独立董事候选人的议案》 2. 《关于修改<公司章程>的议案》 3. 《关于修改<公司股东大会议事规则>的议案》 4. 《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》 5. 《关于召开公司2021年第一次临时股东大会的议案》
2021-7		《<公司章程>修订对照表》
2021-8		《《公司章程》(2021年3月修订)》
2021-9		《《董事会议事规则》修订对照表》
2021-10		《公司董事会议事规则(2021年3月修订)》
2021-11		《《股东大会议事规则》修订对照表》
2021-12		《公司股东大会议事规则(2021年3月修订)》
2021-13		《关于召开2021年第一次临时股东大会的通知》 《独立董事关于第八届董事会第五十一次会议相关事项的独立意见》
2021-14	2021年3月27日	《第八届董事会第五十二次会议决议公告》, 审议如下议案 1. 《关于2021年度公司申请注册(备案)永续债产品额度的议案》
2021-15		《关于2021年度公司申请注册(备案)永续债产品额度的公告》
2021-16		《关于2021年第一次临时股东大会增加临时议案的公告》
2021-17		《关于召开2021年第一次临时股东大会的补充通知》
2021-18		《第八届监事会第十八次会议决议公告》 《独立董事关于第八届董事会第五十二次会议相关事项的独立意见》
2021-19	2021年3月31日	《关于公司高级管理人员辞职的公告》
2021-20	2021年4月8日	《2021年第一次临时股东大会决议公告》, 审议如下议案 1. 《关于修改<公司章程>的议案》 2. 《关于修改<公司股东大会议事规则>的议案》 3. 《关于修改<公司董事会议事规则>的议案》 4. 《关于使用节余资金永久补充流动资金的议案》 5. 《关于2021年度公司申请注册(备案)永续债产品额度的议案》

		<p>6.《非独立董事选举》</p> <p>6.01.《选举宋扬先生为公司第八届董事会非独立董事》</p> <p>6.02.《选举王超先生为公司第八届董事会非独立董事》</p> <p>《天健集团2021年第一次临时股东大会法律意见书》</p> <p>《国信证券股份有限公司关于深圳市天健(集团)股份有限公司公司债券2021年第一次临时受托管理事务报告》</p>
2020-21	2021年4月13日	<p>《第八届董事会第五十三次会议决议公告》，审议如下议案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.《关于2020年度公司总裁工作报告的议案》</li> <li>2.《关于2020年度公司财务决算的议案》</li> <li>3.《关于2020年度公司董事会工作报告的议案》</li> <li>4.《关于2020年度企业社会责任报告的议案》</li> <li>5.《关于2020年度公司利润分配的预案》</li> <li>6.《关于2020年公司年度报告及其摘要的议案》</li> <li>7.《审计委员会关于对公司2020年度财务会计报告表决的议案》</li> <li>8.《审计委员会关于审计机构从事公司2020年度财务审计及内控审计工作的议案》</li> <li>9.《关于2020年度公司内部控制自我评价报告的议案》</li> <li>10.《关于2020年度公司募集资金存放与使用情况专项报告的议案》</li> <li>11.《关于2020年度公司内审工作总结及2021年度内审工作计划的议案》</li> <li>12.《关于2021年度公司财务预算报告的议案》</li> <li>13.《关于2021年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案》</li> <li>14.《关于续聘2021年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》</li> <li>15.《关于子公司参与竞拍苏州吴江WJ-J-2020-017土地使用权及后续项目开发的议案》</li> <li>16.《关于公司参与碧海花园棚户区改造项目实施主体投标及后续项目实施的议案》</li> <li>17.《关于选举孙慧荣先生为公司非独立董事候选人的议案》</li> <li>18.《关于选举宋扬先生为公司董事长的议案》</li> <li>19.《关于公司“十四五”(2021年—2025年)发展战略规划的议案》</li> </ol>
2021-22		<p>《第八届监事会第十九次会议决议公告》，审议如下议案</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.《关于2020年度公司财务决算的议案》</li> <li>2.《关于2020年度公司利润分配的预案》</li> <li>3.《关于2020年度公司年度报告及其摘要的议案》</li> <li>4.《关于2020年度公司内部控制自我评价报告的议案》</li> <li>5.《关于2020年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》</li> <li>6.《关于2020年度公司监事会工作报告的议案》</li> </ol>
2021-23		《2020年年度报告摘要》
2021-24		《2020年年度报告全文》
2021-25		《关于2021年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的公告》
2021-26		《关于续聘2021年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的公告》
2021-27		《2020年度企业社会责任报告》
2021-28		《关于2020年度公司利润分配预案的公告》
2021-29		《内部控制自我评价报告》
2021-30		《2020年度独立董事履行职责情况的报告》
2021-31		《关于2020年度募集资金存放与使用情况的专项报告》
2021-32		《2020年度公司内审工作总结及2021年度内审工作计划的公告》
2021-33		《2021年度公司财务预算报告》

2021-34		《关于子公司参与竞拍苏州吴江 WJ-J-2020-017 土地使用权及后续项目开发的公告》
2021-35		《关于公司参与碧海花园棚户区改造项目实施主体投标及后续项目实施的公告》
2021-36		《天健集团“十四五”发展战略规划纲要》
2021-37		《2020年度公司投资者保护工作情况的公告》
2021-38		《内部控制规范化建设2020年度总结及2021年度工作计划》
2021-39		《关于董事长辞职的公告》
2021-40		《监事会工作报告》 《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明》 《内部控制审计报告》 《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》 《国泰君安证券股份有限公司关于公司2020年度募集资金存放与使用情况的专项和核查意见》 《2020年年度审计报告》 《独立董事关于第八届董事会第五十三次会议相关事项的独立意见》
2021-41	2021年4月17日	《关于完成工商变更登记的公告》
	2021年4月20日	《国信证券股份有限公司关于深圳市天健(集团)股份有限公司公司债券2021年第二次临时受托管理事务报告》
2021-42	2021年4月21日	《2021年度第二期超短期融资券发行情况公告》
	2021年4月23日	《国信证券股份有限公司关于深圳市天健(集团)股份有限公司公司债券2021年第三次临时受托管理事务报告》 《中证鹏元关于关注深圳市天健(集团)股份有限公司董事长变动事项的公告》
2021-43	2021年4月29日	《第八届董事会第五十四次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于公司2021年第一季度报告全文及其正文的议案》 2. 《关于执行新租赁准则变更会计政策的议案》 3. 《关于召开2020年度股东大会的议案》
2021-44		《第八届监事会第二十次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于公司2021年第一季度报告全文及其正文的议案》 2. 《关于执行新租赁准则变更会计政策的议案》
2021-45		《2021年第一季度报告正文》
2021-46		《2021年第一季度报告全文》
2021-47		《关于会计政策变更的公告》
2021-48		《关于召开2020年度股东大会的通知》
2021-49		《独立董事关于第八届董事会第五十四次会议相关事项的独立意见》
2021-50	2021年5月21日	《2020年度股东大会决议公告》，审议如下议案 1. 《关于2020年度公司董事会工作报告的议案》 2. 《关于2020年度公司监事会工作报告的议案》 3. 《关于2020年度公司财务决算的议案》 4. 《关于2020年度公司利润分配的预案》 5. 《关于2020年公司年度报告及其摘要的议案》 6. 《关于2021年度公司财务预算报告的议案》 7. 《关于2021年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案》 8. 《关于续聘2021年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》 9. 《关于公司参与碧海花园棚户区改造项目实施主体投标及后续项目实施的议案》 10. 《选举孙慧荣先生为公司非独立董事》
2021-51		

		《关于公司董事长辞职的公告》 《天健集团2020年度股东大会的法律意见书》
2021-52	2021年5月26日	《天健集团2020年度权益分派实施公告》
2021-53	2021年5月27日	《关于募集资金专户销户完成的公告》
2021-54		《关于项目中标的自愿性信息披露公告》
2021-55	2021年5月28日	《关于项目中标的自愿性信息披露公告》
2021-56	2021年5月31日	《关于收到项目中标通知书的自愿性信息披露公告》
	2021年6月3日	《深圳市天健(集团)股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行可续期公司债券(第一期)(品种一)2021年跟踪评级报告》 《深圳市天健(集团)股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行可续期公司债券(第一期)2021年跟踪评级报告》
	2021年6月7日	《担保人深圳市高新投集团有限公司2020年度审计报告》 《深圳市天健(集团)股份有限公司2020年度可续期公司债券存续期披露事项公告》
2021-57	2021年6月10日	《关于竞得土地使用权的自愿性信息披露公告》 《深圳市天健(集团)股份有限公司2021年可续期公司债券存续期间补充事项的公告》
2021-58	2021年6月25日	《第八届董事会第五十六次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于聘任刘铁军先生为公司总工程师的议案》 《独立董事关于第八届董事会第五十六次会议相关事项的独立意见》
	2021年6月29日	《深圳市天健(集团)股份有限公司公司债券 2020 年定期受托管理事务报告》
<b>期后事项:</b>		
2021-59	2021年7月6日	《第八届董事会第五十七次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的议案》 《独立董事关于第八届董事会第五十七次会议相关事项的独立意见》
2021-60		《关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的公告》 《广东君言律师事务所关于海南天健威斯特酒店有限公司100%股权公开挂牌转让之法律意见书》
2021-61		《第八届监事会第二十一次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的议案》 《海南天健威斯特酒店有限公司清产核资审计报告》 《深圳市天健(集团)股份有限公司拟股权转让所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益资产评估报告》 《深圳市天健(集团)股份有限公司拟股权转让所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益资产评估说明》
2021-62	2021年7月15日	《关于公司控股股东解决同业竞争问题进展情况的公告》
2021-63		《深圳市天健(集团)股份有限公司2021年度第三期超短期融资券发行情况公告》
2021-64	2021年7月21日	《关于收到中标通知书的自愿性信息披露公告》
2021-65		《关于公司证券事务代表辞职的公告》
2021-66	2021年7月31日	《公司2021年第二季度建筑业经营情况简报》
2021-67	2021年8月3日	《关于项目预中标的自愿性信息披露公告》
2021-68		《第八届董事会第五十八次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于制定<天健集团银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度>的议案》



2021-69		《天健集团银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》
2021-70	2021年8月11日	《第八届董事会第五十九次会议决议公告》，审议如下议案 1. 《关于核发清算骨干员工长效激励资金的议案》 2. 《关于集团总部组织架构优化调整的议案》

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	257,845	0.01%				122,317	122,317	380,162	0.02%
其他内资持股	257,845	0.01%				122,317	122,317	380,162	0.02%
境内自然人持股	257,845	0.01%				122,317	122,317	380,162	0.02%
二、无限售条件股份	1,868,287,589	99.99%				-122,317	-122,317	1,868,165,272	99.98%
人民币普通股	1,868,287,589	99.99%				-122,317	-122,317	1,868,165,272	99.98%
三、股份总数	1,868,545,434	100%				0	0	1,868,545,434	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

1、2021年3月30日，公司董事会收到总工程师江建先生提交的辞职报告，江建先生因工作调动原因，不再继续担任公司总工程师及公司其他所有职务。截至报告期末，其通过二级市场持有公司股票24,820股根据相关规定予以锁定。详见公司于2021年3月31日披露的公告。

2、2021年6月24日，公司第八届董事会第五十六次会议审议通过了《关于聘任刘铁军先生为公司总工程师的议》，同意聘任刘铁军先生为公司总工程师。截至报告期末，其通过二级市场持有公司股票105,000股，其中78,750股根据相关规定予以锁定。

3、公司原董事童庆火先生所持1,638股根据相关规定已经全部解除锁定状态。

4、2021年5月20日，公司董事会收到董事韩德宏先生提交的辞职报告，韩德宏先生因工作调动原因，不再继续担任公司董事及公司其他所有职务。截至报告期末，其通过二级市场持有公司股票156,000股根据相关规定予以锁定。详见公司于2021年5月21日披露的公告。

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
刘铁军	0	0	78,750	78,750	2021年6月24日,公司董事会聘任刘铁军先生为公司总工程师,按照相关规定,其股票78,750股予以锁定。	-
韩德宏	117,000	0	39,000	156,000	2021年5月20日,公司董事会收到董事韩德宏先生提交的辞职报告,根据相关规定其所持156,000股全部予以锁定。	-
江建	18,615	0	6,205	24,820	2021年3月30日,公司董事会收到总工程师江建先生提交的辞职报告,根据相关规定其所持24,820股全部予以锁定。	-
童庆火	1,638	1,638	0	0	根据相关规定解除锁定状态。	2021年4月
合计	137,253	1,638	123,955	259,570	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,920		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0				
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市特区建工集团有限公司	国有法人	23.47%	438,637,781	-	0	438,637,781		

深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	16.10%	300,826,447	-	0	300,826,447		
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	3.22%	60,165,290	-	0	60,165,290		
陈重孚	境内自然人	1.97%	36,756,954	二级市场增持 36,756,954 股	0	36,756,954		
国泰君安证券资管—招商银行—国泰君安君享天健如意集合资产管理计划	境内非国有法人	1.43%	26,700,071	二级市场减持 1,500,000 股	0	26,700,071		
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	-	0	15,691,337		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.68%	12,796,550	二级市场减持 2,215,451 股	0	12,796,550		
冯骏驹	境内自然人	0.50%	9,338,928	二级市场增持 2,537,768 股	0	9,338,928		
杨龙忠	境外自然人	0.41%	7,713,900	二级市场减持 1,002,000 股	0	7,713,900		
杨杰	境内自然人	0.36%	6,636,883	-	0	6,636,883		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（资本运营集团、天健如意、高新投）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市特区建工集团有限公司	438,637,781	人民币普通股	438,637,781
深圳市资本运营集团有限公司	300,826,447	人民币普通股	300,826,447
深圳市高新投集团有限公司	60,165,290	人民币普通股	60,165,290
陈重孚	36,756,954	人民币普通股	36,756,954
国泰君安证券资管—招商银行—国泰君安君享天健如意集合资产管理计划	26,700,071	人民币普通股	26,700,071
上海闵行联合发展有限公司	15,691,337	人民币普通股	15,691,337

香港中央结算有限公司	12,796,550	人民币普通股	12,796,550
冯骏驹	9,338,928	人民币普通股	9,338,928
杨龙忠	7,713,900	人民币普通股	7,713,900
杨杰	6,636,883	人民币普通股	6,636,883
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（资本运营集团、天健如意、高新投）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	公司前 10 名股东中，陈重孚所持股份 33,053,264 股为通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有；杨龙忠所持股份 7,713,900 股为通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有；杨杰所持股份 6,602,883 股为通过东方财富证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有。		

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

是  否

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

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)	期初被授予的限制性股票数量(股)	本期被授予的限制性股票数量(股)	期末被授予的限制性股票数量(股)
刘铁军	总工程师	现任	0	105,000	0	105,000	0	0	0
江建	总工程师	离任	14,820	10,000	0	24,820	0	0	0
合计	--	--	14,820	115,000	0	129,820	0	0	0

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

### 一、企业债券

适用  不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用  不适用

#### 1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市天健(集团)股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行的永续期公司债券(第一期)(品种一)	18 天健 Y1	112831.SZ	2018 年 12 月 21 日	2018 年 12 月 21 日	2021 年 12 月 20 日	1,800,000,000	5.96%	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下,每年付息一次	深圳证券交易所
深圳市天健(集团)股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行的永续期公司债券(第一期)	20 天健 Y1	149095.SZ	2020 年 04 月 16 日	2020 年 04 月 16 日	2023 年 04 月 15 日	700,000,000	4.45%	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下,每年付息一次	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	否								
适用的交易机制	竞价交易、大宗交易								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	无								

逾期未偿还债券

适用  不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

公司已发行的永续期公司债券“18天健Y1”、“20天健Y1”发行条款中约定了强制付息事件，条款规定：付息日前12个月，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：1、向股东分配利润；2、减少注册资本。

2021年6月，公司向全体股东分配利润710,047,264.92元，已触发“18天健Y1”、“20天健Y1”的强制付息事件。公司将合理安排资金，保障上述永续期公司债券的按时足额付息。

## 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

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

适用  不适用

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

## 三、非金融企业债务融资工具

适用  不适用

### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳市天健(集团)股份有限公司2021年度第三期超短期融资券	21 天健集 SCP003	012102518	2021年7月14日	2021年7月14日	2022年4月8日	1,500,000,000	3.03%	一次性还本付息	银行间债券市场
投资者适当性安排（如有）			无						
适用的交易机制			竞价交易、大宗交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			无						



逾期未偿还债券

适用  不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

## 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

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

适用  不适用

## 四、可转换公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

## 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	145.15%	150.09%	-4.94%
资产负债率	78.29%	77.47%	0.82%
速动比率	61.81%	58.38%	3.43%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	127,739.29	123,785.28	3.19%
EBITDA 全部债务比	12.81%	11.92%	0.89%
利息保障倍数	5.76	6.2	-7.10%
现金利息保障倍数	10.13	-2.51	
EBITDA 利息保障倍数	6.13	6.51	-5.84%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

2021 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	9,253,489,976.75	8,630,295,250.28
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	136,931,834.25	162,373,433.04
衍生金融资产		
应收票据	4,850,000.00	5,350,000.00
应收账款	3,394,880,627.24	2,705,493,123.68
应收款项融资		
预付款项	191,995,273.47	201,350,996.02
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	651,092,740.11	523,138,318.91
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	26,535,519,830.91	26,494,249,147.79

合同资产	4,656,199,112.06	4,244,301,852.73
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,391,848,753.45	393,482,726.14
流动资产合计	46,216,808,148.24	43,360,034,848.59
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	270,158,148.76	
长期股权投资	84,892,324.20	77,782,065.48
其他权益工具投资	1,109,991,521.90	1,086,193,807.24
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,476,320,560.07	2,431,005,241.40
固定资产	480,435,311.22	484,314,030.88
在建工程	16,758,893.72	14,363,239.48
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	77,033,838.65	
无形资产	814,111,166.18	586,184,272.89
开发支出		
商誉	16,489,992.10	16,489,992.10
长期待摊费用	99,872,389.08	92,490,605.29
递延所得税资产	1,867,608,945.10	849,775,130.04
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,313,673,090.98	5,638,598,384.80
资产总计	53,530,481,239.22	48,998,633,233.39
流动负债：		
短期借款	3,228,000,000.00	5,581,471,607.77
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	51,949,544.50	1,747,255.98

应付账款	8,949,565,829.37	10,645,953,873.08
预收款项	26,375,916.07	33,066,694.47
合同负债	9,830,250,930.98	4,961,775,742.14
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	421,615,346.69	578,949,583.68
应交税费	4,062,735,152.10	2,232,448,467.41
其他应付款	916,643,810.18	1,384,491,861.55
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,905,710,000.00	2,597,090,146.85
其他流动负债	1,448,515,543.57	872,483,311.52
流动负债合计	31,841,362,073.46	28,889,478,544.45
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,472,438,526.27	8,316,657,025.33
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	340,868,345.88	
长期应付款	10,094,187.61	9,703,326.13
长期应付职工薪酬		
预计负债	59,664,625.58	29,524,432.10
递延收益	7,103,657.30	8,772,838.70
递延所得税负债	179,535,148.83	707,208,137.60
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,069,704,491.47	9,071,865,759.86
负债合计	41,911,066,564.93	37,961,344,304.31
所有者权益：		

股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	2,494,103,773.58	2,494,103,773.58
其中：优先股		
永续债	2,494,103,773.58	2,494,103,773.58
资本公积	1,562,217,534.93	1,562,217,534.93
减：库存股		
其他综合收益	447,650,954.06	429,802,668.06
专项储备		
盈余公积	794,846,842.01	794,846,842.01
一般风险准备		
未分配利润	4,362,407,741.02	3,806,722,475.15
归属于母公司所有者权益合计	11,529,772,279.60	10,956,238,727.73
少数股东权益	89,642,394.69	81,050,201.35
所有者权益合计	11,619,414,674.29	11,037,288,929.08
负债和所有者权益总计	53,530,481,239.22	48,998,633,233.39

法定代表人：宋扬

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	6,288,561,850.73	6,352,473,891.51
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	478,717,402.66	432,016,852.69
应收款项融资		
预付款项	1,343,274.25	3,065,878.87
其他应收款	11,605,454,633.09	20,081,423,184.80
其中：应收利息		
应收股利	886,021,232.58	800,000,000.00
存货	44,385,530.02	3,804,066.17
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	29,693,700.13	15,145,021.11
流动资产合计	18,448,156,390.88	26,887,928,895.15
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,364,965,629.04	3,225,284,569.57
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	68,862,161.56	70,693,581.52
固定资产	6,239,471.51	7,170,267.74
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,848,615.20	
无形资产	5,599,485.99	4,525,181.25
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,732,783.00	2,921,410.42
递延所得税资产	19,108,383.02	19,108,383.02
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,477,356,529.32	3,329,703,393.52
资产总计	21,925,512,920.20	30,217,632,288.67
流动负债：		
短期借款	2,238,000,000.00	1,836,500,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	174,136,984.78	190,565,275.85
预收款项		
合同负债	6,153,803.69	9,805,360.84
应付职工薪酬	52,747,278.92	68,155,055.55
应交税费	11,518,987.46	1,459,053.10

其他应付款	6,367,145,284.07	14,545,169,759.79
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,655,970,000.00	1,622,159,783.25
其他流动负债	603,509,589.04	603,056,882.88
流动负债合计	11,109,181,927.96	18,876,871,171.26
非流动负债：		
长期借款	3,529,500,000.00	3,404,500,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,923,838.77	
长期应付款	256,511.73	233,673.70
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	7,103,657.30	8,772,838.70
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,547,784,007.80	3,413,506,512.40
负债合计	14,656,965,935.76	22,290,377,683.66
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	2,494,103,773.58	2,494,103,773.58
其中：优先股		
永续债	2,494,103,773.58	2,494,103,773.58
资本公积	1,602,314,710.79	1,602,314,710.79
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	794,846,842.01	794,846,842.01
未分配利润	508,736,224.06	1,167,443,844.63
所有者权益合计	7,268,546,984.44	7,927,254,605.01
负债和所有者权益总计	21,925,512,920.20	30,217,632,288.67

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	7,761,653,378.74	7,259,856,478.02
其中：营业收入	7,761,653,378.74	7,259,856,478.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,967,266,823.91	5,578,504,515.04
其中：营业成本	4,862,575,464.04	4,526,421,908.60
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	652,692,370.68	748,480,455.59
销售费用	47,836,549.13	29,329,027.37
管理费用	174,648,881.77	147,526,134.34
研发费用	129,509,807.17	55,052,732.47
财务费用	100,003,751.12	71,694,256.67
其中：利息费用	134,163,090.55	96,889,537.43
利息收入	41,988,953.34	26,294,753.36
加：其他收益	18,389,430.92	14,296,932.32
投资收益（损失以“-”号填列）	21,823,794.72	12,198,333.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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)	1,601,269.09	5,363,468.49
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-23,896,062.79	7,522,241.47
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,097,139.63	
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	1,811,207,847.14	1,720,732,938.97
加:营业外收入	8,543,340.93	3,212,063.58
减:营业外支出	2,268,239.97	17,160,633.28
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	1,817,482,948.10	1,706,784,369.27
减:所得税费用	520,198,223.97	466,180,910.70
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	1,297,284,724.13	1,240,603,458.57
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	1,297,284,724.13	1,240,603,458.57
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	1,296,882,530.79	1,243,036,649.90
2.少数股东损益	402,193.34	-2,433,191.33
六、其他综合收益的税后净额	17,848,286.00	88,201,564.77
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	17,848,286.00	88,201,564.77
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	17,848,286.00	88,201,564.77
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	17,848,286.00	88,201,564.77
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		
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	1,315,133,010.13	1,328,805,023.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,314,730,816.79	1,331,238,214.67
归属于少数股东的综合收益总额	402,193.34	-2,433,191.33
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.6774	0.6316
(二) 稀释每股收益	0.6774	0.6316

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：宋扬

主管会计工作负责人：王超

会计机构负责人：肖文

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	74,039,416.01	68,219,816.86
减：营业成本	50,796,325.61	48,478,770.98
税金及附加	1,266,631.81	592,760.81
销售费用		
管理费用	45,330,779.65	44,190,465.48

研发费用	794,162.84	234,237.96
财务费用	-27,466,685.63	-61,974,373.68
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	3,757,380.14	4,245,558.30
投资收益（损失以“－”号填列）	83,824,900.42	448,053,809.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		5,363,468.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,402,318.11	-4,982,100.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	82,498,164.18	489,378,691.60
加：营业外收入	3,000.15	155,400.00
减：营业外支出	11,519.98	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	82,489,644.35	489,534,091.60
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	82,489,644.35	489,534,091.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	82,489,644.35	489,534,091.60
（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	82,489,644.35	489,534,091.60
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
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	11,910,595,814.64	4,606,392,296.02
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	35,954,777.00	
收到其他与经营活动有关的现金	101,472,475.83	137,071,693.13
经营活动现金流入小计	12,048,023,067.47	4,743,463,989.15
购买商品、接受劳务支付的现金	5,817,408,351.23	3,993,917,825.34
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	917,161,569.97	638,744,894.91
支付的各项税费	2,220,679,333.91	794,903,959.35
支付其他与经营活动有关的现金	382,063,805.46	615,258,330.47
经营活动现金流出小计	9,337,313,060.57	6,042,825,010.07
经营活动产生的现金流量净额	2,710,710,006.90	-1,299,361,020.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	280,500,000.00	226,000,000.00
取得投资收益收到的现金	15,561,671.34	16,890,637.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,589,912.00	55,656.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	299,651,583.34	242,946,293.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	185,701,130.73	88,960,923.94
投资支付的现金	254,900,000.00	412,450,000.00
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	89,190,000.00	18,459,584.63
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	529,791,130.73	519,870,508.57
投资活动产生的现金流量净额	-230,139,547.39	-276,924,215.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,190,000.00	706,539,056.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,190,000.00	8,190,000.00
取得借款收到的现金	10,759,618,089.74	7,332,100,000.00
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	10,768,608,089.74	8,038,639,056.60
偿还债务支付的现金	11,643,561,089.74	3,204,588,735.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,074,752,651.66	1,001,308,151.33
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	23,038,519.86	
筹资活动现金流出小计	12,741,352,261.26	4,205,896,886.84
筹资活动产生的现金流量净额	-1,972,744,171.52	3,832,742,169.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	507,826,287.99	2,256,456,933.75
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	8,787,150,528.98	6,696,562,354.30
----------------	------------------	------------------

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
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	20,576,462.62	19,813,804.34
收到的税费返还	588,198.74	
收到其他与经营活动有关的现金	1,220,344,040.54	906,453,378.75
经营活动现金流入小计	1,241,508,701.90	926,267,183.09
购买商品、接受劳务支付的现金	69,096,795.54	43,258,955.25
支付给职工以及为职工支付的现金	50,677,115.54	45,711,504.76
支付的各项税费	6,958,093.45	1,894,116.16
支付其他与经营活动有关的现金	735,826,211.23	793,907,039.23
经营活动现金流出小计	862,558,215.76	884,771,615.40
经营活动产生的现金流量净额	378,950,486.14	41,495,567.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		150,000,000.00
取得投资收益收到的现金	447,137.61	948,352,719.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	447,137.61	1,098,352,719.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	893,584.00	157,607.27
投资支付的现金	158,165,131.00	200,000,000.00
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	159,058,715.00	200,157,607.27
投资活动产生的现金流量净额	-158,611,577.39	898,195,111.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		698,349,056.60
取得借款收到的现金	7,420,100,000.00	2,827,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,420,100,000.00	3,525,549,056.60
偿还债务支付的现金	6,845,210,000.00	1,082,163,735.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	859,140,949.53	840,113,355.59
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	7,704,350,949.53	1,922,277,091.10
筹资活动产生的现金流量净额	-284,250,949.53	1,603,271,965.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-63,912,040.78	2,542,962,644.96
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	6,288,561,850.73	5,186,945,071.10

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,8 68, 545 ,43		2,4 94, 10 3,7		1,56 2,21 7,53 4.93		429, 802, 668. 06		794, 846, 842. 01		3,80 6,72 2,47 5.15		10,9 56,2 38,7 27.7	81.0 50.2 01.3 5	11,0 37,2 88,9 29.0



	4.0		73.									3		8	
	0		58												
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	1,868,543.400		2,494,103.7358		1,562,217.53493		429,802,668.06		794,846,842.01		3,806,722.47515		10,956,238.7273	81,050,201.35	11,037,288.92908
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						17,848,286.00					555,685,265.87		573,533,551.87	8,592,193.34	582,125,745.21
（一）综合收益总额						17,848,286.00					1,296,882,530.79		1,314,730,816.79	402,193.34	1,315,133,010.13
（二）所有者投入和减少资本														8,190,000.00	8,190,000.00
1. 所有者投入的普通股														8,190,000.00	8,190,000.00
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															-741,197.197

										264. 92		264. 92		264. 92	
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										-710,047,264.92		-710,047,264.92		-710,047,264.92	
4. 其他										-31,150,000.00		-31,150,000.00		-31,150,000.00	
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末	1,868,		2,494,		1,562,21		447,650,		794,846,		4,362,40		11,529,7	89,642,3	11,619,4

余额	545,434.00	103,773.58	7,534.93	954,060	842,010	7,741.02	72,279.60	94,690	14,674.29
----	------------	------------	----------	---------	---------	----------	-----------	--------	-----------

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	1,868,545.43 4.00	1,795,754.716.98	1,562,217.534.93			431,684,205.45		676,633,068.69		3,256,087,253.17		9,590,922,213.22	69,610,644.39	9,660,532,857.61	
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	1,868,545.43 4.00	1,795,754.716.98	1,562,217.534.93			431,684,205.45		676,633,068.69		3,256,087,253.17		9,590,922,213.22	69,610,644.39	9,660,532,857.61	
三、本期增减 变动金额(减 少以“-”号 填列)		69,834,905.60				88,201,564.77				532,989,384.98		1,319,540,006.35	6,736,808.67	1,326,276,815.02	
(一)综合收						88,201,564.77				1,240,000.00		1,330,000.00	-2,430.00	1,328,000.00	

益总额							01,564.77				3,036.649.90		1,238,214.67	3,191.33	,805,023.34
(二)所有者投入和减少资本			698,349,056.60										698,349,056.60	9,170,000.00	707,519,056.60
1. 所有者投入的普通股														9,170,000.00	9,170,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			698,349,056.60										698,349,056.60		698,349,056.60
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三)利润分配											-710,047,264.92		-710,047,264.92		-710,047,264.92
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											-710,047,264.92		-710,047,264.92		-710,047,264.92
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	1,868, 545, ,43 4.0 0	2,494, 10 3,7 73. 58	1,562, 21 7,53 4.93	519, 885, 770. 22	676, 633, 068. 69	3,789, 07 6,63 8.15	10,910, 4 62,2 19.5 7	76,347, 453 .06	10,986, 809 ,672. 63					

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分 配利 润	其他	所有者 权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末 余额	1,868, 545, 434.0 0		2,494, 10 3,77 3.58		1,602, 314,71 0.79				794,846, 842. 01	1,167, 44 3,84 4.63		7,927,254, 605.01
加：会计 政策变更												

前期 差错更正												
其他												
二、本年期初 余额	1,868 ,545, 434.0 0		2,49 4,10 3,77 3.58		1,602, 314,71 0.79				794,84 6,842. 01	1,16 7,44 3,84 4.63		7,927,25 4,605.01
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）										-658, 707, 620. 57		-658,707 ,620.57
（一）综合收 益总额										82,4 89,6 44.3 5		82,489,6 44.35
（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										-741, 197, 264. 92		-741,197 ,264.92
1. 提取盈余公 积												
2. 对所有者 （或股东）的 分配										-710, 047, 264. 92		-710,047 ,264.92
3. 其他										-31,1 50,0 00.0		-31,150, 000.00

										0		
(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	1,868 ,545, 434.0 0		2,49 4,10 3,77 3.58		1,602, 314,71 0.79				794,84 6,842. 01	508, 736, 224. 06		7,268,54 6,984.44

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	其他	所有者 权益合 计
		优 先 股	永 续 债	其 他								
一、上年期末 余额	1,86 8,54 5,43 4.00		1,79 5,75 4,71 6.98		1,618, 427,9 53.05				676,6 33,06 8.69	920,84 7,149.6 5		6,880,20 8,322.37
加：会计												

政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,868,543.40		1,795,754.71		1,618,427,953.05				676,633,068.69	920,847,149.65		6,880,208,322.37
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)			698,349,056.60		-16,113,242.26				-220,513,173.32			461,722,641.02
(一)综合收益总额									489,534,091.60			489,534,091.60
(二)所有者投入和减少资本			698,349,056.60									698,349,056.60
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本			698,349,056.60									698,349,056.60
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配									-710,047,264.92			-710,047,264.92
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									-710,047,264.92			-710,047,264.92
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. 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					-16,113,242.26							-16,113,242.26
四、本期期末余额	1,868,545,434.00	2,494,103,773.58			1,602,314,710.79			676,633,068.69	700,333,976.33			7,341,930,963.39

### 三、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)。公司股票已分别于1999年7月21日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司2021年8月23日第八届第六十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、深圳市天健工程技术有限公司、深圳市天健置业有限公司、海南天健威斯特酒店有限公司、天健(深圳)酒店管理有限公司、深圳市天健建设管理有限责任公司、深圳市天健投资发展有限公司、深圳市天健城市服务有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市天健住房租赁运营管理有限公司、中国广东国际合作(集团)深圳公司、广东海外建设发展有限公司和深圳市天健城市更新有限公司15家子公司纳入本期合并财务报表范围。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2、持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

### 1、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。

### 2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、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。

#### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### 5、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。

#### 6、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。

#### 7、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。

#### 8、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。

#### 9、外币业务和外币报表折算

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

## 10、金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

##### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

##### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### (3) 金融负债的后续计量方法

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

##### 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损

失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

##### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

#### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

#### 5. 金融工具减值

##### (1) 金融工具减值计量和会计处理

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公

司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

		及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
合同资产——工程款组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失
合同资产——保证金组合	账龄	

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

11、应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10 金融工具。

12、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10 金融工具。

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

无

12、应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10 金融工具。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10 金融工具。

15、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。

## 16、合同资产

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。

## 17、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。

## 18、持有待售资产

### 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。

## 19、债权投资

## 20、其他债权投资

## 21、长期应收款

## 22、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。

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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。

## 24、固定资产

### (1) 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) 折旧方法

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

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

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

## 25、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。

## 26、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。

## 27、生物资产

## 28、油气资产

## 29、使用权资产

### 1、使用权资产确认条件

公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物和机器设备。在租赁期开始日，公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：

租赁负债的初始计量金额；

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

承租人发生的初始直接费用；

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时，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，公司将剩余金额计入当期损益。

### 2、使用权资产的折旧方法

公司后续采用年限平均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。

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

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。

## 31、长期资产减值

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

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

## 32、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。

## 33、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。

## 34、职工薪酬

### (1) 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。

## (2) 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。

## (3) 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。

## (4) 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。

## 35、租赁负债

### 1、租赁负债的确认条件

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括：

(1) 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；
- (4) 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- (5) 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

## 2、租赁负债的的会计处理方法

公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用公司的增量借款利率作为折现率。公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 36、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。

## 37、股份支付

## 38、优先股、永续债等其他金融工具

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

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

## 39、收入

### 1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商



品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

## 2. 收入计量原则

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

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

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

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

## 3. 收入确认的具体方法

### (1) 房地产开发销售业务

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

### (2) 建筑施工业务

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

### (3) 出租物业收入确认方法

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

### (4) 其他业务收入确认方法

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

无

## 40、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，以购建或以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。

## 41、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。

## 42、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

#### 1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生

的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

## (2) 融资租赁的会计处理方法

### 2. 融资租赁的会计处理方法

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

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

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

### 1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 2. 采用套期会计的依据、会计处理方法

(1) 套期包括公允价值套期/现金流量套期/境外经营净投资套期。

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

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

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

### (3) 套期会计处理

#### 1) 公允价值套期

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

② 被套期项目因风险敞口形成的利得或损失计当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套

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

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

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

## 2) 现金流量套期

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

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

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

## 3) 境外经营净投资套期

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

## 3. 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

## 44、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2018年12月7日发布了经修订的《企业会计准则第21号—租赁》财会[2018]35号,境内上市企业自2021年1月1日起施行	2021年4月28日,第八届董事会第五十四次会议审议通过了《关于执行新租赁准则变更会计政策的议案》	

公司自2021年1月1日开始执行《企业会计准则第21号——租赁》（财会[2018]35号），确认长期租赁的使用权资产及租赁负债。

**(2) 重要会计估计变更**

适用  不适用

**(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况**

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	8,630,295,250.28	8,630,295,250.28	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	162,373,433.04	162,373,433.04	
衍生金融资产			
应收票据	5,350,000.00	5,350,000.00	
应收账款	2,705,493,123.68	2,705,493,123.68	
应收款项融资			
预付款项	201,350,996.02	201,350,996.02	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	523,138,318.91	523,138,318.91	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	26,494,249,147.79	26,494,249,147.79	
合同资产	4,244,301,852.73	4,244,301,852.73	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产	393,482,726.14	393,482,726.14	
流动资产合计	43,360,034,848.59	43,360,034,848.59	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		270,993,171.03	270,993,171.03
长期股权投资	77,782,065.48	77,782,065.48	
其他权益工具投资	1,086,193,807.24	1,086,193,807.24	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,431,005,241.40	2,431,005,241.40	
固定资产	484,314,030.88	484,314,030.88	
在建工程	14,363,239.48	14,363,239.48	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		39,566,315.42	39,566,315.42
无形资产	586,184,272.89	586,184,272.89	
开发支出			
商誉	16,489,992.10	16,489,992.10	
长期待摊费用	92,490,605.29	92,490,605.29	
递延所得税资产	849,775,130.04	849,775,130.04	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,638,598,384.80	5,949,157,871.25	310,559,486.45
资产总计	48,998,633,233.39	49,309,192,719.84	310,559,486.45
流动负债：			
短期借款	5,581,471,607.77	5,581,471,607.77	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,747,255.98	1,747,255.98	
应付账款	10,645,953,873.08	10,645,953,873.08	
预收款项	33,066,694.47	33,066,694.47	
合同负债	4,961,775,742.14	4,961,775,742.14	

卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	578,949,583.68	578,949,583.68	
应交税费	2,232,448,467.41	2,232,448,467.41	
其他应付款	1,384,491,861.55	1,384,491,861.55	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	2,597,090,146.85	2,597,090,146.85	
其他流动负债	872,483,311.52	872,483,311.52	
流动负债合计	28,889,478,544.45	28,889,478,544.45	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	8,316,657,025.33	8,316,657,025.33	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		310,559,486.45	310,559,486.45
长期应付款	9,703,326.13	9,703,326.13	
长期应付职工薪酬			
预计负债	29,524,432.10	29,524,432.10	
递延收益	8,772,838.70	8,772,838.70	
递延所得税负债	707,208,137.60	707,208,137.60	
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,071,865,759.86	9,382,425,246.31	310,559,486.45
负债合计	37,961,344,304.31	38,271,903,790.76	310,559,486.45
所有者权益：			
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	
其他权益工具	2,494,103,773.58	2,494,103,773.58	

其中：优先股			
永续债	2,494,103,773.58	2,494,103,773.58	
资本公积	1,562,217,534.93	1,562,217,534.93	
减：库存股			
其他综合收益	429,802,668.06	429,802,668.06	
专项储备			
盈余公积	794,846,842.01	794,846,842.01	
一般风险准备			
未分配利润	3,806,722,475.15	3,806,722,475.15	
归属于母公司所有者权益合计	10,956,238,727.73	10,956,238,727.73	
少数股东权益	81,050,201.35	81,050,201.35	
所有者权益合计	11,037,288,929.08	11,037,288,929.08	
负债和所有者权益总计	48,998,633,233.39	49,309,192,719.84	310,559,486.45

调整情况说明

公司自2021年1月1日开始执行《企业会计准则第21号——租赁》（财会[2018]35号），确认长期租赁的使用权资产及租赁负债。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,352,473,891.51	6,352,473,891.51	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	432,016,852.69	432,016,852.69	
应收款项融资			
预付款项	3,065,878.87	3,065,878.87	
其他应收款	20,081,423,184.80	20,081,423,184.80	
其中：应收利息			
应收股利	800,000,000.00	800,000,000.00	
存货	3,804,066.17	3,804,066.17	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动			



资产			
其他流动资产	15,145,021.11	15,145,021.11	
流动资产合计	26,887,928,895.15	26,887,928,895.15	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,225,284,569.57	3,225,284,569.57	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	70,693,581.52	70,693,581.52	
固定资产	7,170,267.74	7,170,267.74	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		14,201,196.45	14,201,196.45
无形资产	4,525,181.25	4,525,181.25	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,921,410.42	2,921,410.42	
递延所得税资产	19,108,383.02	19,108,383.02	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,329,703,393.52	3,343,904,589.97	14,201,196.45
资产总计	30,217,632,288.67	30,231,833,485.12	14,201,196.45
流动负债：			
短期借款	1,836,500,000.00	1,836,500,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	190,565,275.85	190,565,275.85	
预收款项			
合同负债	9,805,360.84	9,805,360.84	
应付职工薪酬	68,155,055.55	68,155,055.55	
应交税费	1,459,053.10	1,459,053.10	

其他应付款	14,545,169,759.79	14,545,169,759.79	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	1,622,159,783.25	1,622,159,783.25	
其他流动负债	603,056,882.88	603,056,882.88	
流动负债合计	18,876,871,171.26	18,876,871,171.26	
非流动负债：			
长期借款	3,404,500,000.00	3,404,500,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		14,201,196.45	14,201,196.45
长期应付款	233,673.70	233,673.70	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	8,772,838.70	8,772,838.70	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,413,506,512.40	3,427,707,708.85	14,201,196.45
负债合计	22,290,377,683.66	22,304,578,880.11	14,201,196.45
所有者权益：			
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	
其他权益工具	2,494,103,773.58	2,494,103,773.58	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,602,314,710.79	1,602,314,710.79	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	794,846,842.01	794,846,842.01	
未分配利润	1,167,443,844.63	1,167,443,844.63	
所有者权益合计	7,927,254,605.01	7,927,254,605.01	

负债和所有者权益总计	30,217,632,288.67	30,231,833,485.12	14,201,196.45
------------	-------------------	-------------------	---------------

调整情况说明

公司自2021年1月1日开始执行《企业会计准则第21号——租赁》（财会[2018]35号），确认长期租赁的使用权资产及租赁负债。

#### （4）2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

#### 45、其他

无

### 六、税项

#### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：无

#### 2、税收优惠

无

#### 3、其他

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	132,329.41	122,428.81
银行存款	8,787,018,199.57	8,279,201,812.18
其他货币资金	466,339,447.77	350,971,009.29
合计	9,253,489,976.75	8,630,295,250.28

其他说明

其他货币资金中存放在银行的房贷资金 430,317,974.97 元，不得随意支取的保证金 36,021,472.80 元，使用均受限。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	136,931,834.25	162,373,433.04
其中：		
权益工具投资	12,178,395.92	12,178,395.92
结构性存款	124,753,438.33	150,195,037.12
其中：		
合计	136,931,834.25	162,373,433.04

其他说明：

结构性存款系与黄金价格、欧元对美元即期汇率挂钩的产品。

### 3、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	4,850,000.00	5,350,000.00
合计	4,850,000.00	5,350,000.00

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	4,850,000.00	100.00%			4,850,000.00	5,350,000.00	100.00%			5,350,000.00
其中：										
银行承兑汇票						5,350,000.00	100.00%			5,350,000.00
商业承兑汇票										
合计	4,850,000.00	100.00%			4,850,000.00	5,350,000.00	100.00%			5,350,000.00

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票组合	4,850,000.00		
商业承兑汇票组合			
合计	4,850,000.00		--

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：无

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

### (3) 期末公司已质押的应收票据

无

### (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

(6) 本期实际核销的应收票据情况

无

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	45,527,467.06	1.22%	38,959,528.67	85.57%	6,567,938.39	45,701,837.37	1.51%	39,133,898.98	85.63%	6,567,938.39
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,690,168,120.09	98.78%	301,855,431.24	8.18%	3,388,312,688.85	2,978,238,834.65	98.49%	279,313,649.37	9.38%	2,698,925,185.29
其中：										
合计	3,735,695,587.15	100.00%	340,814,959.91	9.12%	3,394,800,627.24	3,023,940,672.02	100.00%	318,447,548.35	10.53%	2,705,493,123.68

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
工程款	31,095,131.56	25,695,131.56	82.63%	预计无法收回
混凝土销售款	5,484,289.76	4,584,289.76	83.59%	预计无法收回
涂料产品销售款	3,114,742.62	3,114,742.62	100.00%	预计无法收回
其他	5,833,303.12	5,565,364.73	95.41%	预计无法收回
合计	45,527,467.06	38,959,528.67	--	--

按组合计提坏账准备：采用账龄组合

单位：元

名称	期末余额

	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,321,666,663.31	116,083,333.16	5.00%
1-2 年	687,697,023.30	68,769,702.33	10.00%
2-3 年	531,987,126.20	79,798,068.93	15.00%
3 年以上	148,817,307.28	37,204,326.82	25.00%
合计	3,690,168,120.09	301,855,431.24	--

确定该组合依据的说明：无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,321,666,663.31
1 至 2 年	687,697,023.30
2 至 3 年	531,987,126.20
3 年以上	194,344,774.34
合计	3,735,695,587.15

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

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	318,447,548.35	22,917,009.88	549,598.32			340,814,959.91
合计	318,447,548.35	22,917,009.88	549,598.32			340,814,959.91

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

## （3）本期实际核销的应收账款情况

无

## （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数	坏账准备期末余额
------	----------	--------------	----------

		的比例	
第一名	506,735,421.44	13.56%	57,783,528.37
第二名	268,548,731.85	7.19%	17,129,166.31
第三名	177,595,243.47	4.75%	19,964,091.11
第四名	150,276,606.54	4.02%	7,513,830.33
第五名	128,662,280.65	3.44%	12,866,228.07
合计	1,231,818,283.95	32.96%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	157,168,782.08	81.86%	119,318,880.15	59.26%
1 至 2 年	17,608,014.65	9.17%	53,064,178.03	26.35%
2 至 3 年	5,762,368.12	3.00%	17,296,409.15	8.59%
3 年以上	11,456,108.62	5.97%	11,671,528.69	5.80%
合计	191,995,273.47	--	201,350,996.02	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数	未结算原因
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	7,211,828.00	未至结算期
广州供电局有限公司	1,987,964.87	未至结算期
深圳市联盈晟贸易有限公司	1,872,594.78	未至结算期
惠州市春雷实业有限公司	1,661,106.54	未至结算期
中国石化销售有限公司广东深圳石油分公司	1,561,283.00	未至结算期
合计	14,294,777.19	



(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额（元）	占预付款项余额的比例
深圳市燃气集团股份有限公司	18,276,037.33	9.52%
广东吉康环境系统科技有限公司	11,256,000.00	5.86%
深圳市浩瑞泰科技有限公司	9,984,396.88	5.20%
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	7,211,828.00	3.76%
深圳市正达环境工程实业有限公司	5,077,800.00	2.64%
合计	51,806,062.21	26.98%

其他说明：

无

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	651,092,740.11	523,138,318.91
合计	651,092,740.11	523,138,318.91

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
外部单位往来款	140,527,468.46	127,157,193.41
保证金及押金	467,890,837.51	370,769,114.88
员工备用金借款	6,880,994.43	915,223.41
物业专项维修资金	68,608,152.05	64,937,037.05
其他	29,849,435.44	20,495,246.71
合计	713,756,887.89	584,273,815.46

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期	整个存续期预期信用损	整个存续期预期信用损	

	信用损失	失(未发生信用减值)	失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	3,332,530.82	3,887,173.03	53,915,792.70	61,135,496.55
2021年1月1日余额 在本期	——	——	——	——
本期计提	848,758.62	1,475,478.30	2,784,759.35	5,108,996.27
本期转回	922,057.87	1,757,752.39	900,534.78	3,580,345.04
2021年6月30日余额	3,259,231.57	3,604,898.94	55,800,017.27	62,664,147.78

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	92,306,782.08
1至2年	36,301,420.90
2至3年	20,770,149.00
3年以上	96,487,698.40
合计	245,866,050.38

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	61,135,496.55	5,108,996.27	3,580,345.04			62,664,147.78
合计	61,135,496.55	5,108,996.27	3,580,345.04			62,664,147.78

无

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期	坏账准备期末余
------	-------	------	----	---------	---------

				未余额合计数的比例	额
第一名	保证金及押金	270,000,000.00	1 年内	37.83%	0.00
第二名	保证金及押金	101,780,000.00	1 年内	14.26%	0.00
第三名	外部单位往来款	9,345,113.82	3 年以上	1.31%	2,336,278.46
第四名	保证金及押金	7,830,000.00	3 年以上	1.10%	0.00
第五名	外部单位往来款	7,500,000.00	3 年以上	1.05%	7,500,000.00
合计	--	396,455,113.82	--	55.54%	9,836,278.46

#### 6) 涉及政府补助的应收款项

无

#### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

#### 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

### 7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

#### (1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	18,020,042,008.54	39,179,095.64	17,980,862,912.90	17,334,215,516.77	39,179,095.64	17,295,036,421.13
开发产品	8,436,830,917.60		8,436,830,917.60	9,140,985,208.76		9,140,985,208.76
原材料	10,190,810.89		10,190,810.89	13,493,510.96		13,493,510.96

库存商品	107,563,574.90		107,563,574.90	44,588,693.60		44,588,693.60
周转材料	71,614.62		71,614.62	145,313.34		145,313.34
合计	26,574,698,926.55	39,179,095.64	26,535,519,830.91	26,533,428,243.43	39,179,095.64	26,494,249,147.79

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
黄埔长岭居	2019年10月01日	2022年02月01日	2,011,200,000.	1,292,454,582.68			79,901,262.19	1,372,355,844.87	62,684,912.19	15,748,494.32	银行贷款;其他
增城东玥台	2019年03月01日	2021年12月01日	1,009,880,000.	713,026,218.28			46,940,279.86	759,966,498.14	60,978,309.21	12,246,008.65	银行贷款;其他
南宁天健城二期	2019年01月01日	2021年12月01日	3,367,600,000.	2,172,000,197.42			369,574,578.38	2,541,574,775.80	387,052,343.22	33,218,662.14	银行贷款;其他
长沙黄兴北项目[注]	2002年10月01日		348,660,000.00	79,179,095.64				79,179,095.64			其他
惠州阳光花园二期	2018年11月01日	2021年12月01日	1,606,660,000.	946,402,267.92			106,669,776.72	1,053,072,044.64	39,762,623.76	10,222,436.13	银行贷款;其他
深圳天睿狮头岭工业区项目			1,398,000,000.	2,264,570.13			480,354.05	2,744,924.18			其他
深圳天灏华富工业园项目			4,154,000,000.	1,810,914.67			1,819,540.13	3,630,454.80			其他
深圳天健悦桂府	2020年05月01日	2022年12月01日	5,111,280,000.	4,109,104,168.19			89,712,314.65	4,198,816,482.84	49,831,801.04	25,537,352.21	银行贷款;其他
苏州山棠春晓别墅	2018年08月01日	2021年10月01日	1,815,990,000.	1,506,288,518.61			47,341,436.58	1,553,629,955.19	130,888,077.55	28,845,913.54	银行贷款;其他
苏州清	2020年	2022年	1,515,000,000.	1,041,700,000.			111,799,000.	1,153,500,000.	31,940,000.	20,398,000.	银行贷

枫和	06月01日	11月01日	40,000.00	73,246.84			,838.42	73,085.26	920.98	066.63	款;其他
吴江清风和景雅苑	2020年10月01日	2022年12月01日	2,163,510,000.00	1,337,873,913.67			180,164,811.02	1,518,038,724.69	21,076,572.98	19,203,304.92	银行贷款;其他
东莞天健万江花园	2020年03月01日	2021年12月01日	1,687,180,000.00	1,249,410,895.01			128,135,623.36	1,377,546,518.37	56,259,120.19	18,695,467.65	银行贷款;其他
深圳龙岗回龙埔项目	2017年02月01日	2021年05月01日	1,043,200,000.00	541,755,446.53	674,267,965.71				40,477,047.28	6,500,195.41	银行贷款;其他
西丽汽车城			0	2,122,734,570.91			193,303.20	2,122,927,874.11			银行贷款;其他
天健天骄西筑	2020年03月01日		398,180,000.00	218,001,061.21			4,566,727.14	222,567,788.35	9,538,856.38	5,192,198.40	银行贷款;其他
碧海花园棚户区改造项目							44,385,530.02	44,385,530.02			银行贷款;其他
罗湖区金翠城市更新单元							14,458,411.64	14,458,411.64			其他
其他				135,849.06			1,438,150.94	1,574,000.00			其他
合计	--	--	27,630,400,000.00	17,334,215,516.77	674,267,965.71		1,227,581,938.30	18,020,042,008.54	890,490,584.78	195,808,100.00	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
广州天健上城阳光花园	2015年06月01日	19,293,989.20		2,577,911.67	16,716,077.53	335,118,543.61	
广州天健汇	2018年08月01日	220,361,184.92		121,247,165.23	99,114,019.69	26,037,804.95	

广州云山府项目	2020年10月01日	2,489,675,446.67		173,583,261.57	2,316,092,185.10	188,772,191.72	
长沙芙蓉盛世二期	2018年05月01日	4,677,982.56			4,677,982.56	41,923,583.67	
长沙芙蓉盛世三期南区	2020年12月01日	1,009,955,669.83	21,407,894.70	115,105,896.72	916,257,667.81	22,501,493.50	
长沙芙蓉盛世三期北区	2019年12月01日	211,322,370.54		11,541,864.64	199,780,505.90	18,414,514.22	
南宁天健领航大厦项目	2017年11月01日	136,185,464.21	884,823.35	2,459,491.88	134,610,795.68	9,093,389.78	
南宁天健国际公馆	2013年05月01日	52,634,581.80		3,200,106.94	49,434,474.86	47,251,367.60	
南宁天健商务大厦	2013年05月01日	356,571.15			356,571.15	18,851,529.24	
南宁天健西班牙小镇	2018年09月01日	394,025,717.74	121,401.00	5,190,190.24	388,956,928.50	39,938,037.40	
南宁天健世纪花园	2013年05月01日	34,452,244.59	404,174.08	1,678,652.41	33,177,766.26	108,272,282.87	
南宁天健城一期项目	2019年12月01日	215,702,200.08	28,074,339.82	17,033,546.83	226,742,993.07	100,495,996.54	
南宁天健和府项目	2020年12月01日	1,479,076,168.58	34,010,106.44	168,155,461.72	1,344,930,813.30	96,942,130.34	
惠州天健阳光花园	2016年10月01日	41,574,303.47	454,927.02	6,452,292.22	35,576,938.27	8,559,912.03	
天健天骄南苑	2019年12月01日	217,769,699.39		13,432,505.38	204,337,194.01	146,559,493.16	
天健天骄	2020年	2,483,036.7				204,793,392.24	

北庐	12月01日	95.68	160,919,361.60	1,168,844,510.49	1,679,448,840.80		
上海南码头项目	2018年09月01日	26,080,169.89	401,523.01	15,415,559.40	11,066,133.50	54,479,363.27	
上海天健萃园项目	2018年05月01日	34,475,315.32		2,960,133.77	31,515,181.55	64,012,214.03	
阳光天健城		1,226,809.31			1,226,809.31	73,081,881.18	
龙岗天健花园		710,746.41			710,746.41		
天健公馆	2018年12月01日	68,391,777.42	685,044.85	1,244,495.64	67,832,326.63	42,641,411.34	
深圳龙岗回龙埔项目	2021年06月01日		674,267,965.71		674,267,965.71	40,477,047.28	6,500,195.41
合计	--	9,140,985,208.76	921,631,561.58	1,830,123,046.74	8,436,830,917.60	1,688,217,579.97	6,500,195.41

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	39,179,095.64					39,179,095.64	
合计	39,179,095.64					39,179,095.64	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
长沙黄兴路项目	39,179,095.64					39,179,095.64	

合计	39,179,095.64	0.00	0.00	0.00	0.00	39,179,095.64	--
----	---------------	------	------	------	------	---------------	----

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

资本化利率3.95%-5.46%

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
东莞天健万江花园	1,121,262,285.00	1,121,262,285.00	用于银行借款抵押
黄埔长岭居	1,096,229,629.50	1,096,229,629.50	用于银行借款抵押
南宁天健和府	906,650,865.35	906,650,865.35	用于银行借款抵押
惠州阳光花园二期	208,915,833.61	208,915,833.61	用于银行借款抵押
苏州山棠春晓别墅	944,874,803.64	944,874,803.64	用于银行借款抵押
苏州清枫和苑	898,766,479.72	898,766,479.72	用于银行借款抵押
合计	5,176,699,896.82	5,176,699,896.82	--

8、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	4,671,126,563.57	14,927,451.51	4,656,199,112.06	4,258,132,164.61	13,830,311.88	4,244,301,852.73
合计	4,671,126,563.57	14,927,451.51	4,656,199,112.06	4,258,132,164.61	13,830,311.88	4,244,301,852.73

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
建造合同	2,525,279.38	1,428,139.75		
合计	2,525,279.38	1,428,139.75		--

其他说明：

无



## 9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,291,710,485.52	325,565,141.68
城建税	5,694,264.48	5,542,015.35
教育费附加	2,439,986.01	2,419,464.40
地方教育附加	1,682,578.46	2,189,623.46
土地增值税	64,578,186.46	48,367,251.21
企业所得税	2,353,308.50	9,146,847.86
其他税费	23,389,944.02	252,382.18
合计	1,391,848,753.45	393,482,726.14

其他说明：

无

## 10、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	270,158,148.76		270,158,148.76	270,993,171.03		270,993,171.03	4.66%
其中：未实现融资收益	174,536,520.20		174,536,520.20	186,797,459.73		186,797,459.73	
合计	270,158,148.76		270,158,148.76	270,993,171.03		270,993,171.03	--

坏账准备减值情况

无

### (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

### (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
中交天健(深圳)投资发展有限公司	7,988,621.98			5,682,488.83						13,671,110.81	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	28,240,761.21			333,439.64						28,574,200.85	
深圳市宝安居天健棚改服务有限公司	9,817,518.32			-13,735.68						9,803,782.64	
深圳壹创国际设计股份有限公司	29,454,558.59			1,190,453.57						30,645,012.16	
扬州市龙川天健城市运营管理有限公司	2,280,605.38			-82,387.64						2,198,217.74	
小计	77,782,	0.00	0.00	7,110,2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	84,892,	0.00

	065.48			58.72						324.20	
合计	77,782,065.48			7,110,258.72						84,892,324.20	

其他说明

无

## 12、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	584,610,615.00	594,484,038.72
上海临港控股股份有限公司	495,380,906.90	461,709,768.52
合计	1,109,991,521.90	1,086,193,807.24

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
深圳莱宝高科技股份有限公司	7,794,808.20					公司持有以上公司股权投资属于非交易性权益工具投资
上海临港控股股份有限公司	6,918,727.80					公司持有以上公司股权投资属于非交易性权益工具投资
喀什深圳城有限公司						公司持有以上公司股权投资属于非交易性权益工具投资

其他说明：

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

单位：元

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	542,223.98	542,223.98
深圳市辉虹实业有限公司	25	1,220,000.00	1,220,000.00
深圳市经纬实业股份有限公司	12.5	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	2,926,000.00	2,926,000.00
深圳市嘉华化工有限公司	100	11,619,284.49	11,619,284.49
深圳丰华化工企业有限公司	40	952,000.00	952,000.00
北京百峰新技术开发股份有限公司	5	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) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	3,167,732,691.83	3,167,732,691.83
2.本期增加金额	101,874,862.34	101,874,862.34
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	101,874,862.34	101,874,862.34
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额	6,666,463.79	6,666,463.79
(1) 处置	6,666,463.79	6,666,463.79
(2) 其他转出		
4.期末余额	3,262,941,090.38	3,262,941,090.38
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	736,727,450.43	736,727,450.43
2.本期增加金额	50,519,487.27	50,519,487.27
(1) 计提或摊销	50,519,487.27	50,519,487.27
3.本期减少金额	626,407.39	626,407.39
(1) 处置	626,407.39	626,407.39
(2) 其他转出		

4.期末余额	786,620,530.31	786,620,530.31
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	2,476,320,560.07	2,476,320,560.07
2.期初账面价值	2,431,005,241.40	2,431,005,241.40

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是  否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
长沙芙蓉盛世车库	84,858,275.51	正在办理中
车库	280,635,766.50	深圳车库无产权证
其他	23,788,273.81	

其他说明

无

## 14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	480,435,311.22	484,314,030.88
合计	480,435,311.22	484,314,030.88

(1) 固定资产情况

单位：元

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
一、账面原值：					
1.期初余额	305,359,972.09	478,326,633.78	95,510,914.31	149,154,291.55	1,028,351,811.73
2.本期增加金额	29,048,504.23	27,794,907.81	6,599,622.50	13,591,835.85	77,034,870.39
(1) 购置		27,794,907.81	6,599,622.50	13,591,835.85	47,986,366.16
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
从存货转入	29,048,504.23				29,048,504.23
3.本期减少金额	40,133,463.62	23,370,551.64	422,596.00	423,667.07	64,350,278.33
(1) 处置或报废		23,370,551.64	422,596.00	423,667.07	24,216,814.71
转为投资性房地产	40,133,463.62				40,133,463.62
4.期末余额	294,275,012.70	482,750,989.95	101,687,940.81	162,322,460.33	1,041,036,403.79
二、累计折旧					
1.期初余额	67,669,977.52	297,736,713.61	77,315,310.30	101,315,779.42	544,037,780.85
2.本期增加金额	3,755,423.03	16,201,582.03	6,329,006.34	16,081,127.36	42,367,138.76
(1) 计提	3,755,423.03	16,201,582.03	6,329,006.34	16,081,127.36	42,367,138.76
3.本期减少金额	1,238,050.29	22,899,753.41	422,596.00	1,243,427.34	25,803,827.04
(1) 处置或报废		22,899,753.41	422,596.00	1,243,427.34	24,565,776.75
转为投资性房地产	1,238,050.29				1,238,050.29
4.期末余额	70,187,350.26	291,038,542.23	83,221,720.64	116,153,479.44	560,601,092.57

三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	224,087,662.44	191,712,447.72	18,466,220.17	46,168,980.89	480,435,311.22
2.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

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

其他说明

无

(5) 固定资产清理

其他说明

无

15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

在建工程	16,758,893.72	14,363,239.48
合计	16,758,893.72	14,363,239.48

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
沥青拌合厂	9,603,279.28		9,603,279.28	8,706,016.12		8,706,016.12
HZS270 型混凝土生产设备	4,336,200.00		4,336,200.00	4,336,200.00		4,336,200.00
搅拌站（安装材料、基础设施监理费、造价咨询费）	1,868,696.52		1,868,696.52	1,321,023.36		1,321,023.36
其他	950,717.92		950,717.92			
合计	16,758,893.72		16,758,893.72	14,363,239.48		14,363,239.48

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
沥青拌合厂	10,464,898.91	8,706,016.12	897,263.16			9,603,279.28	91.77%	91.77%				其他
合计	10,464,898.91	8,706,016.12	897,263.16			9,603,279.28	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

16、使用权资产

单位：元



项目	房屋建筑及其他	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	39,566,315.42	39,566,315.42
2.本期增加金额	48,313,583.64	48,313,583.64
3.本期减少金额		
4.期末余额	87,879,899.06	87,879,899.06
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	10,846,060.41	10,846,060.41
(1) 计提	10,846,060.41	10,846,060.41
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	10,846,060.41	10,846,060.41
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	77,033,838.65	77,033,838.65
2.期初账面价值	39,566,315.42	39,566,315.42

其他说明：

无

## 17、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	办公软件	资质	特许经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	26,929,650.00	30,159,597.29	28,506,626.66	532,137,030.61	617,732,904.56

2.本期增加金额		4,324,052.87	99,550,000.00	131,816,119.47	235,690,172.34
(1) 购置		4,324,052.87	99,550,000.00		103,874,052.87
(2) 内部研发					
(3) 其他				131,816,119.47	131,816,119.47
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	26,929,650.00	34,483,650.16	128,056,626.66	663,953,150.08	853,423,076.90
二、累计摊销					
1.期初余额	11,243,214.05	18,404,975.84	1,900,441.78		31,548,631.67
2.本期增加金额	276,705.90	3,173,045.59	4,313,527.56		7,763,279.05
(1) 计提	276,705.90	3,173,045.59	4,313,527.56		7,763,279.05
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	11,519,919.95	21,578,021.43	6,213,969.34		39,311,910.72
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					

(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	15,409,730.05	12,905,628.73	121,842,657.33	663,953,150.08	814,111,166.19
2.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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明：

无

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
长沙众源物业管理有限公司	16,056,363.60					16,056,363.60
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	433,628.50					433,628.50
合计	16,489,992.10					16,489,992.10

## (2) 商誉减值准备

无

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

无

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

无

商誉减值测试的影响

无

其他说明

无

## 19、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	92,490,605.29	20,659,962.87	13,278,179.08		99,872,389.08
合计	92,490,605.29	20,659,962.87	13,278,179.08		99,872,389.08

其他说明

无

## 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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	428,441,133.54	107,110,283.39	403,447,931.12	100,861,982.78
内部交易未实现利润	4,146,007,295.40	1,036,501,823.85	193,239,805.04	48,309,951.26
可抵扣亏损	106,201,740.12	26,550,435.03	159,964,449.76	39,991,112.44
预提土地增值税	1,730,932,902.04	432,733,225.51	1,649,584,487.16	412,396,121.79
毛利率差异调整	451,204,449.04	112,801,112.26	486,416,436.00	121,604,109.00
预提成本	607,648,260.28	151,912,065.06	493,993,702.52	123,498,425.63
其他权益工具投资公允价值变动			12,453,708.56	3,113,427.14
合计	7,470,435,780.42	1,867,608,945.10	3,399,100,520.16	849,775,130.04

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	128,504,056.83	32,126,014.21	34,391,384.88	8,597,846.22
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	589,636,538.46	147,409,134.62	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	718,140,595.29	179,535,148.83	2,828,832,550.40	707,208,137.60

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		1,867,608,945.10		849,775,130.04
递延所得税负债		179,535,148.83		707,208,137.60

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	499,379,439.92	387,638,210.34
坏账准备	11,149,491.60	37,876,569.30
合计	510,528,931.52	425,514,779.64

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年	21,820,597.63	23,275,971.57	
2022 年	112,501,653.54	144,512,302.29	
2023 年	52,321,682.58	48,760,057.09	
2024 年	118,392,875.06	36,651,356.54	

2025 年	50,780,509.31	134,438,522.85	
2026 年	143,562,121.80		
合计	499,379,439.92	387,638,210.34	--

其他说明：

无

## 21、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	210,000,000.00	880,670,364.95
信用借款	3,018,000,000.00	4,700,801,242.82
合计	3,228,000,000.00	5,581,471,607.77

短期借款分类的说明：

无

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

## 22、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	51,949,544.50	1,747,255.98
合计	51,949,544.50	1,747,255.98

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 23、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、材料款等	8,949,565,829.37	10,645,953,873.08
合计	8,949,565,829.37	10,645,953,873.08

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
汕头市建筑工程总公司	83,402,826.21	未到清偿期
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	56,238,313.31	未到清偿期
深圳市久昌空调制冷有限公司	43,442,110.94	未到清偿期
深圳市兆原峰建筑工程有限公司	41,619,080.53	未到清偿期
深圳市建工泰建筑劳务分包有限公司	26,972,332.40	未到清偿期
深圳市潘达建设工程有限公司	26,556,800.00	未到清偿期
深圳市联盈晟贸易有限公司	24,753,242.08	未到清偿期
深圳市朗达工程有限公司	23,624,336.02	未到清偿期
深圳市华懋建设工程有限公司	20,000,000.00	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
合计	361,923,636.25	--

其他说明：

无

24、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金、管理费等	26,375,916.07	33,066,694.47
合计	26,375,916.07	33,066,694.47

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

其他说明：

无

25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	8,214,025,692.16	3,796,090,474.97
预收工程款	1,612,669,398.86	1,154,258,107.94

其他	3,555,839.96	11,427,159.23
合计	9,830,250,930.98	4,961,775,742.14

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	前海天健悦桂府		4,200,211,419.00	2023 年 12 月	90.63%
2	东莞天健万江花园	186,618,030.00	1,140,963,460.00	2021 年 12 月	58.67%
3	惠州天健阳光花园二期	492,401,554.29	834,067,632.00	2021 年 12 月	90.02%
4	黄埔长岭居	23,780,677.00	698,472,698.00	2022 年 06 月	59.07%
5	南宁天健城二期	429,573,541.90	616,029,253.00	2021 年 12 月	15.42%

## 26、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	542,720,329.20	697,710,450.28	871,293,336.13	369,137,443.35
二、离职后福利-设定提存计划	35,585,931.39	60,090,049.57	43,808,918.71	51,867,062.25
三、辞退福利	643,323.09	1,894,651.11	1,927,133.11	610,841.09
合计	578,949,583.68	759,695,150.96	917,029,387.95	421,615,346.69

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	480,459,115.17	601,918,454.22	774,828,427.85	307,549,141.54
2、职工福利费		27,169,449.32	25,884,812.55	1,284,636.77
3、社会保险费	3,402,631.52	17,643,613.96	18,632,415.02	2,413,830.46
其中：医疗保险费	3,055,165.46	16,071,865.27	16,965,092.58	2,161,938.15



工伤保险费	162,084.50	571,609.94	591,793.64	141,900.80
生育保险费	185,381.56	1,000,138.75	1,075,528.80	109,991.51
4、住房公积金	5,941,919.25	34,974,064.28	35,668,098.39	5,247,885.14
5、工会经费和职工教育经费	52,916,663.26	16,004,868.50	16,279,582.32	52,641,949.44
合计	542,720,329.20	697,710,450.28	871,293,336.13	369,137,443.35

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	20,411,294.57	30,951,792.69	42,682,119.34	8,680,967.92
2、失业保险费	154,462.10	806,586.37	788,751.25	172,297.22
3、企业年金缴费	15,020,174.72	28,331,670.51	338,048.12	43,013,797.11
合计	35,585,931.39	60,090,049.57	43,808,918.71	51,867,062.25

其他说明：

无

## 27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	223,395,340.23	183,802,074.65
企业所得税	1,799,433,094.09	321,545,896.87
个人所得税	15,018,669.59	28,390,940.88
城市维护建设税	10,908,184.23	17,608,707.72
教育费附加	6,584,095.07	7,533,517.21
地方教育附加	880,666.52	5,022,344.80
土地增值税	1,990,265,962.82	1,655,092,096.81
房产税	7,486,067.71	3,923,086.93
土地使用税	7,587,915.46	6,940,404.92
其他	1,175,156.38	2,589,396.62
合计	4,062,735,152.10	2,232,448,467.41

其他说明：

无

## 28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	916,643,810.18	1,384,491,861.55
合计	916,643,810.18	1,384,491,861.55

### (1) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	533,037,095.03	441,546,995.13
往来及其他	383,606,715.15	942,944,866.42
合计	916,643,810.18	1,384,491,861.55

#### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	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	未到结算期或清偿期
深圳市宝山投资咨询有限公司	8,288,474.01	未到结算期或清偿期
深圳市深投发展有限公司	5,014,758.34	未到结算期或清偿期
深圳市宝豪市政工程有限公司	4,656,000.00	未到结算期或清偿期
佳兆业城市更新集团(深圳)有限公司	3,928,671.76	未到结算期或清偿期
深圳市环景园林建设工程有限公司	2,367,438.06	未到结算期或清偿期
深圳中耘筑建筑工程有限公司	2,340,000.00	未到结算期或清偿期
合计	36,565,342.17	--

其他说明

无

## 29、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,905,710,000.00	2,597,090,146.85
合计	2,905,710,000.00	2,597,090,146.85

其他说明:

无

### 30、其他流动负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	603,509,589.04	602,990,000.00
待转销项税额	845,005,954.53	269,493,311.52
合计	1,448,515,543.57	872,483,311.52

短期应付债券的增减变动:

单位: 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
超短期融资券	100.00	4月20日	90日	600,000,000.00	600,000,000.00	1,200,000,000.00	3,509,589.04		1,200,000,000.00	600,000,000.00

其他说明:

无

### 31、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		270,000,000.00
抵押借款	480,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	692,000,000.00	776,000,000.00
信用借款	6,148,262,526.27	5,398,500,000.00
保证及抵押借款	1,762,176,000.00	933,733,283.67
保证及抵质押借款	390,000,000.00	638,423,741.66
合计	9,472,438,526.27	8,316,657,025.33

长期借款分类的说明:

无

其他说明, 包括利率区间:

利率区间为3.75%-5.46%

### 32、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	340,868,345.88	310,559,486.45
合计	340,868,345.88	310,559,486.45

其他说明

无

### 33、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	8,110,091.50	7,392,145.85
专项应付款	1,984,096.11	2,311,180.28
合计	10,094,187.61	9,703,326.13

#### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	8,110,091.50	7,392,145.85

其他说明：

无

#### (2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
财政拨款	2,311,180.28		327,084.17	1,984,096.11	财政专项拨款
合计	2,311,180.28		327,084.17	1,984,096.11	--

其他说明：

无

### 34、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
待执行的亏损合同	59,664,625.58	29,524,432.10	根据完工进度确认的预计亏

			损额
合计	59,664,625.58	29,524,432.10	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

### 35、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	8,772,838.70		1,669,181.40	7,103,657.30	与资产相关政府补助尚未结转收益
合计	8,772,838.70		1,669,181.40	7,103,657.30	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用	5,792,300.10			827,471.40			4,964,828.70	与资产相关
海水海砂专项资金支出	2,980,538.60			841,710.00			2,138,828.60	与资产相关

其他说明：

无

### 36、其他非流动负债

无

### 37、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,868,545,434.00						1,868,545,434.00

其他说明:

无

### 38、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

1) 期末公司发行总额为人民币25亿元的永续债,其中18亿(18天健Y1)于2018年12月20日发行,7亿元(20天健Y1)于2020年4月14日发行。该永续债于2018年11月9日取得证监会的批复文件。

2) 债券期限:本次债券以每3个计息年度为1个周期,在每个周期末,发行人有权选择将本品种债券期限延长1个周期(即延长3年),或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

3) 付息日:自发行日起,每年的12月21日(18天健Y1)、4月16日(20天健Y1)为上一个月计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)。顺延期间付息款项不另计利息。

4) 兑付日:若在某一续期选择权行权年度末,发行人选择全额兑付本次债券,则该计息年度的付息日即为本次债券兑付日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至期后的第1个交易日)。

5) 付息、兑付方式:本次债券在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付息一次,本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

#### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位:元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		2,494,103,773.58						2,494,103,773.58
合计		2,494,103,773.58						2,494,103,773.58

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明,以及相关会计处理的依据:

无

其他说明:

无

### 39、资本公积

单位:元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

#### 40、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	424,379,178.86	23,797,714.66			5,949,428.67	17,848,286.00		442,227,403.86
其他权益工具投资公允价值变动	424,379,178.86	23,797,714.66			5,949,428.67	17,848,286.00		442,227,403.86
二、将重分类进损益的其他综合收益	5,423,550.20							5,423,550.20
外币财务报表折算差额	5,423,550.20							5,423,550.20
其他综合收益合计	429,802,668.06	23,797,714.66			5,949,428.67	17,848,286.00		447,650,954.06

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

#### 41、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	794,846,842.01			794,846,842.01
合计	794,846,842.01			794,846,842.01

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

#### 42、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,806,722,475.15	3,256,087,253.17
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	1,296,882,530.79	1,243,036,649.90
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	710,047,264.92	710,047,264.92
支付永续债利息	31,150,000.00	
期末未分配利润	4,362,407,741.02	3,789,076,638.15

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

#### 43、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,761,653,378.74	4,862,575,464.04	7,259,856,478.02	4,526,421,908.60
合计	7,761,653,378.74	4,862,575,464.04	7,259,856,478.02	4,526,421,908.60

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	合计
其中：		
建筑施工业	4,014,772,866.12	4,014,772,866.12
房地产业	4,067,639,157.49	4,067,639,157.49
物业租赁业	204,842,153.51	204,842,153.51
棚改项目管理服务	54,804,372.70	54,804,372.70
其他城市服务业	291,409,325.39	291,409,325.39
合并抵消	-871,814,496.47	-871,814,496.47
其中：		



广东省	7,473,586,824.26	7,473,586,824.26
湖南省	277,747,178.65	277,747,178.65
上海市	107,087,458.61	107,087,458.61
广西壮族自治区	386,330,124.80	386,330,124.80
其他	388,716,288.89	388,716,288.89
合并抵消	-871,814,496.47	-871,814,496.47

与履约义务相关的信息：

截止2021年6月30日，公司剩余合同履约义务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。与建造合同相关的剩余履约义务预计将于相应工程承包合同的未来履约期内按履约进度确认为收入。

其他说明

无

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	天健天骄北庐	3,306,520,211.32
2	广州云山府	234,483,860.55
3	长沙天健城三期	210,898,810.18
4	南宁天健和府	121,177,157.88
5	广州天健汇	44,974,316.19

#### 44、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	52,018,372.45	21,774,185.30
教育费附加	34,569,021.16	14,505,730.98
房产税	6,516,243.61	3,422,232.87
土地使用税	2,124,075.21	2,294,641.26
车船使用税	58,623.98	16,960.74
印花税	6,704,585.89	3,421,135.64
地方教育附加	2,616,773.89	797,811.11
土地增值税	547,644,743.86	702,123,261.02
其他税金	439,930.63	124,496.67

合计	652,692,370.68	748,480,455.59
----	----------------	----------------

其他说明：

无

#### 45、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	10,023,265.74	8,559,123.95
职工薪酬	7,126,288.30	5,332,847.07
销售代理费	15,796,016.27	11,918,148.34
营销活动费		
其他	14,890,978.82	3,518,908.01
合计	47,836,549.13	29,329,027.37

其他说明：

无

#### 46、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	115,274,931.49	99,176,719.88
折旧费	7,741,534.40	6,472,431.05
办公费	8,497,620.12	6,609,779.02
资产摊销	2,383,558.22	1,442,228.73
业务招待费	3,113,556.15	1,626,877.66
租赁费	2,910,962.32	2,074,547.46
聘请中介机构费	4,828,595.59	3,882,690.42
其他	29,898,123.48	26,240,860.12
合计	174,648,881.77	147,526,134.34

其他说明：

无

#### 47、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

材料费用	49,198,228.19	29,358,645.41
职工薪酬	74,407,300.45	23,299,366.42
资产摊销	1,102,987.20	623,382.26
其他	4,801,291.33	1,771,338.38
合计	129,509,807.17	55,052,732.47

其他说明:

无

#### 48、财务费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	338,485,878.48	290,961,360.90
减: 利息收入	41,988,953.34	26,294,753.36
减: 利息资本化金额	204,322,787.93	194,071,823.47
汇兑损益	0.00	32,307.54
其他	7,829,613.91	1,067,165.06
合计	100,003,751.12	71,694,256.67

其他说明:

无

#### 49、其他收益

单位: 元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
总部经营支持扶持资金	1,500,000.00	6,166,677.98
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金	827,471.40	827,471.40
征地补偿款		1,166,073.80
债券融资支持		1,500,000.00
物业疫情防控补贴		1,659,193.29
建筑业稳增长奖励	10,000,000.00	
和谐劳动关系奖励金	500,000.00	
院士工作站经费	800,000.00	
知识产权管理规范资助	300,000.00	
海水海砂项目专项资金	841,710.00	
增值税加计扣除	1,052,267.03	

其他	2,567,982.49	2,977,515.85
合计	18,389,430.92	14,296,932.32

## 50、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,110,258.72	1,494,165.96
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	14,713,536.00	10,704,167.75
合计	21,823,794.72	12,198,333.71

其他说明：

无

## 51、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,601,269.09	5,363,468.49
合计	1,601,269.09	5,363,468.49

其他说明：

无

## 52、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-1,528,651.23	858,867.26
应收账款坏账损失	-22,367,411.56	6,663,374.21
合计	-23,896,062.79	7,522,241.47

其他说明：

无

## 53、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-1,097,139.63	

合计	-1,097,139.63
----	---------------

其他说明:

无

#### 54、资产处置收益

单位: 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益		542,057.65
合计		542,057.65

#### 55、营业外收入

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款及违约金收入	3,354,030.07	1,809,007.62	3,354,030.07
固定资产处置利得	3,675,707.99	651,816.86	3,675,707.99
其他	1,513,602.87	751,239.10	1,513,602.87
合计	8,543,340.93	3,212,063.58	8,543,340.93

其他说明:

无

#### 56、营业外支出

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠		13,622,101.44	
罚款及违约金支出	738,947.84	1,697,656.41	738,947.84
固定资产处置损失		12,850.20	
其他	1,529,292.13	1,828,025.23	1,529,292.13
合计	2,268,239.97	17,160,633.28	2,268,239.97

其他说明:

无

## 57、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	396,023,855.31	479,153,496.37
递延所得税费用	124,174,368.66	-12,972,585.67
合计	520,198,223.97	466,180,910.70

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,817,482,948.10
按法定/适用税率计算的所得税费用	454,370,737.02
调整以前期间所得税的影响	65,827,486.95
所得税费用	520,198,223.97

其他说明

无

## 58、其他综合收益

详见附注 40。

## 59、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工程保证金、履约金、质保金及押金等	12,613,268.13	76,136,597.14
利息收入	41,988,953.34	26,294,753.36
其他	46,870,254.36	34,640,342.63
合计	101,472,475.83	137,071,693.13

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
经营及管理费用	221,794,062.89	178,979,224.62
工程质保金、履约保证金、保函押金	104,670,349.03	331,349,113.28
其他	55,599,393.54	104,929,992.57
合计	382,063,805.46	615,258,330.47

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
贷款贴息补助	800,000.00	
合计	800,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付长期租赁付款额	23,038,519.86	
合计	23,038,519.86	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

60、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,297,284,724.13	1,240,603,458.57
加：资产减值准备	24,993,202.42	-7,522,241.47

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	92,886,626.03	79,810,407.61
使用权资产折旧	10,846,060.41	
无形资产摊销	7,763,279.05	2,963,097.33
长期待摊费用摊销	13,278,179.08	6,980,236.74
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)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	-3,675,707.99	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-1,601,269.09	-5,363,468.49
财务费用(收益以“—”号填列)	134,163,090.55	96,889,537.43
投资损失(收益以“—”号填列)	-21,823,794.72	-12,198,333.71
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-1,017,833,815.06	-22,481,774.98
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-527,672,988.77	361,544,121.26
存货的减少(增加以“—”号填列)	-41,270,683.12	-218,269,866.14
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-1,219,383,461.54	-488,174,228.06
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	3,962,756,565.52	-2,334,141,967.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,710,710,006.90	-1,299,361,020.92
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	8,787,150,528.98	6,696,562,354.30
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	507,826,287.99	2,256,456,933.75



**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	89,190,000.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：	--
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	89,190,000.00

其他说明：

无

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

无

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,787,150,528.98	8,279,324,240.99
其中：库存现金	132,329.41	122,428.81
可随时用于支付的银行存款	8,787,018,199.57	8,279,201,812.18
三、期末现金及现金等价物余额	8,787,150,528.98	8,279,324,240.99

其他说明：

无

**61、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

## 62、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	466,339,447.77	不可动用保证金及预售房监管资金
存货	5,176,699,896.82	用于银行借款抵押的地产开发项目土地使用权
持有的子公司股权质押	1,156,910,080.91	用于协议履行质押
合计	6,799,949,425.50	--

其他说明：

无

## 63、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币	454.07	0.8967	407.18
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

无

(2) 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 64、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
总部经营支持扶持资金	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
贷款贴息支持扶持资金	800,000.00	财务费用	800,000.00
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金	827,471.40	其他收益	827,471.40
建筑业稳增长奖励	10,000,000.00	其他收益	10,000,000.00
和谐劳动关系奖励金	500,000.00	其他收益	500,000.00
院士工作站经费	800,000.00	其他收益	800,000.00
知识产权管理规范资助	300,000.00	其他收益	300,000.00
海水海砂项目专项资金	841,710.00	其他收益	841,710.00
增值税加计扣除	1,052,267.03	其他收益	1,052,267.03
其他	2,567,982.49	其他收益	2,567,982.49

### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

无

## 65、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、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

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收	购买日至期末被购买方的净
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	--------------	--------------

							入	利润
广东渝大建筑工程有限公司	2021年04月09日	29,700,000.00	100.00%	购买	2021年04月09日	取得控制权	0.00	0.00
广东品骏建设工程有限公司	2021年04月08日	29,800,000.00	100.00%	购买	2021年04月08日	取得控制权	0.00	0.00
深圳慧通建设工程有限公司	2021年03月30日	19,000,000.00	100.00%	购买	2021年03月30日	取得控制权	0.00	0.00
深圳星际产业建设有限公司	2021年01月27日	22,000,000.00	100.00%	购买	2021年01月27日	取得控制权	0.00	0.00

其他说明：

无

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	广东渝大建筑工程有限公司	广东品骏建设工程有限公司	深圳慧通建设工程有限公司	深圳星际产业建设有限公司
--现金	29,700,000.00	29,800,000.00	19,000,000.00	22,000,000.00
合并成本合计	29,700,000.00	29,800,000.00	19,000,000.00	22,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	29,700,000.00	29,800,000.00	24,800,000.00	24,300,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	-2,800,000.00	-2,300,000.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	广东渝大建筑工程有限公司	广东品骏建设工程有限公司	深圳慧通建设工程有限公司	深圳星际产业建设有限公司

	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金		0.00		0.00		0.00		0.00
应收款项		0.00		0.00		0.00		0.00
存货		0.00		0.00		0.00		0.00
固定资产		0.00		0.00		0.00		0.00
无形资产		0.00		0.00		0.00		0.00
借款		0.00		0.00		0.00		0.00
应付款项		0.00		0.00		0.00		0.00
递延所得税负债		0.00		0.00		0.00		0.00
净资产	29,700,000.00	0.00	29,800,000.00	0.00	24,800,000.00	0.00	24,300,000.00	0.00
减：少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	29,700,000.00	0.00	29,800,000.00	0.00	24,800,000.00	0.00	24,300,000.00	0.00

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

上述评估均选用市场法进行评估，选择理由为：

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于截至评估基准日，被评估单位尚未展开实际经营、暂未产生任何收入、费用和支出；没有任何债权债务关系，股东认缴的出资额均暂未实际缴纳，资产、负债和所有者权益均为零，故不适宜采用资产基础法进行评估。

收益法，因被评估单位为刚成立不久的单位，至评估基准日尚未正常开展经营，故未来收益没法有效合理预测，故不适宜采用收益法。

市场法，国内存在与广东品竣建设工程有限公司相类似的公司交易案例，可以取得交易案例，因此可获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择市场法进行评估。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

#### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

#### (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无

## (6) 其他说明

无

## 2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 3、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
长沙市天健置业有限公司	设立	2021-6-15	50,000,000.00	100%

## 4、其他

无

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市市政工程总公司	深圳	深圳	市政工程施工，物业租赁等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健地产集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发、销售	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健坪山建设工程有限公司	深圳	深圳	市政道路、水电设备安装等	55.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健工程技术有限公司	深圳	深圳	施工材料的实验检测等	100.00%		通过设立或投资等方式取得

深圳市天健置业有限公司	深圳	深圳	房地产交易、租售代理、咨询等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
海南天健威斯特酒店有限公司	海南	海南	客房、餐饮等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
天健(深圳)酒店管理有限公司	深圳	深圳	物业管理、为酒店提供管理服务等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健建设管理有限责任公司	深圳	深圳	房地产开发经营、建设工程项目管理等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健投资发展有限公司	深圳	深圳	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健城市服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市粤通建设工程有限公司	深圳	深圳	市政工程施工, 物业租赁等	100.00%		非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市天健住房租赁运营管理有限公司	深圳	深圳	自有房屋租赁、房地产经纪、物业管理等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国广东国际合作(集团)深圳公司	深圳	深圳	按粤经贸进字[1998]第317号项目	100.00%		通过设立或投资等方式取得
广东海外建设发展有限公司	香港	香港	境外建筑工程承包、施工	60.00%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健城市更新有限公司	深圳	深圳	物业租赁、物业管理等	100.00%		通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

无

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

## (2) 重要的非全资子公司

单位: 元

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%	1,477,538.67		62,665,236.78
深圳市深车联合投资有限公司	2.00%			2,800,000.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

其他说明:

无

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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	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	747,566,210.17	46,567,143.61	794,133,353.78	648,379,743.33	7,118,190.85	655,497,934.18	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	2,127,530,247.42	38,657.42	2,127,568,904.84	2,544,129,978.92	0.00	2,544,129,978.92	2,127,729,747.82	129,013.33	2,127,858,761.15	2,497,499,464.90	0.00	2,497,499,464.90



单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	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	336,248,501.74	4,928,221.90	4,928,221.90	-104,383,439.30	174,068,992.60	-1,751,358.51	-1,751,358.51	-28,578,519.06
深圳市深车联合投资有限公司	581,381.00	-46,920,370.33	-46,920,370.33	-396,213.60	465,996.37	-47,352,278.28	-47,352,278.28	-363,766.01

其他说明：

无

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

无

**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

无

其他说明：

无

**2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

**(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明**

无

**(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

无

**3、在合营安排或联营企业中的权益**

**(1) 重要的合营企业或联营企业**

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

深圳市综合交通设计研究院有限公司	深圳	深圳	交通规划设计与研究	18.00%		权益法核算
中交天健(深圳)投资发展有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	45.00%		权益法核算
深圳壹创国际设计股份有限公司	深圳	深圳	建筑装饰设计	20.00%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

深圳市综合交通设计研究院有限公司持股权比例为18%,公司委派有3位董事,具有重大影响。

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位:元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	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	126,852,018.70	165,586,381.20	182,363,252.38	163,199,532.42	130,904,306.16	194,667,138.26
非流动资产	61,403,233.58	140,865.28	22,164,548.48	38,598,138.25	255,471.22	20,253,984.20
资产合计	188,255,252.28	165,727,246.48	204,527,800.86	201,797,670.67	131,159,777.38	214,921,122.46
流动负债	34,602,600.10	135,419,130.79	55,856,462.98	65,119,652.88	113,449,414.64	91,522,529.70
非流动负债	21,142,491.92	0.00			30,000.00	
负债合计	55,745,092.02	135,419,130.79	55,856,462.98	65,119,652.88	113,479,414.64	91,522,529.70
归属于母公司股东权益	132,510,160.26	30,308,115.69	148,671,337.88	136,678,017.79	17,680,362.74	123,398,592.76
按持股比例计算的净资产份额	23,851,828.85	12,123,246.28	29,734,267.58	24,602,043.20	7,956,163.23	24,679,718.55
营业收入	88,080,978.48	115,351,743.86	106,703,539.96	75,328,093.99	6,172,384.71	83,149,325.38
净利润	1,852,442.46	12,627,752.95	5,952,267.83	6,902,981.58	672,260.42	7,211,428.01
综合收益总额	1,852,442.46	12,627,752.95	5,952,267.83	6,902,981.58	672,260.42	7,211,428.01
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	1,855,100.00	0.00	0.00

其他说明

无

### (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	12,002,000.38	12,098,123.80
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-96,123.32	-62,024.66
--综合收益总额	-96,123.32	-62,024.66

其他说明

无

### (4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

### (5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

### (6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

### (7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

## 4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

## 5、其他

无

## 十、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. 金融工具损失准备详见本财务报表附注七2、3、4、5、6、8之说明。

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

##### (1) 货币资金

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

##### (2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户,截至2021年6月30日,本公司应收账款的32.97%(2020年12月31日:33.1%)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。

(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。

2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、63之说明。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			136,931,834.25	136,931,834.25
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			136,931,834.25	136,931,834.25
（2）权益工具投资			12,178,395.92	12,178,395.92
（3）衍生金融资产			124,753,438.33	124,753,438.33
（三）其他权益工具投资	1,079,991,521.90		30,000,000.00	1,109,991,521.90
持续以公允价值计量的资产总额	1,079,991,521.90		166,931,834.25	1,246,923,356.15
二、非持续的公允价值	--	--	--	--

计量				
----	--	--	--	--

## 2、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。

## 3、持续和非持续第二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

无

## 4、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。

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

## 9、其他

无

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
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	人民币 50 亿元	23.47%	23.47%

		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。			
--	--	---	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

2020年6月18日，深圳市国资委与深圳市特区建工集团有限公司（以下简称特区建工集团）签署《关于深圳市天健（集团）股份有限公司之国有产权无偿划转协议》，深圳市国资委将其所持有的本公司438,637,781股股份无偿划转至特区建工集团，并于2020年7月16日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已完成股份过户登记手续。

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

本企业最终控制方是深圳市国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1.在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3.在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳市综合交通设计研究院有限公司	受同一控制、联营企业

其他说明

无

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市建安（集团）股份有限公司	受同一控制
深圳市建安劳务有限公司	受同一控制
深圳市路桥建设集团有限公司	受同一控制
深圳市综合交通设计研究院有限公司	受同一控制、联营企业
深圳市特区建工科工集团有限公司	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

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市路桥建设集团有限公司	接受劳务	3,365,416.94		否	0.00
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	购买商品	1,538,359.24		否	0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市路桥建设集团有限公司	提供劳务	19,344,776.66	12,713,856.78

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

### (2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市综合交通设计研究院有限公司	住宅、写字楼	480,836.86	

本公司作为承租方：

无

### (3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,868,103.23	9,376,014.53



(4) 其他关联交易

无

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	深圳市建安(集团)股份有限公司			9,485,882.90	781,817.25
	深圳市路桥建设集团有限公司	20,000,000.00	1,000,000.00	66,705,010.56	6,208,287.98
小计		20,000,000.00	1,000,000.00	76,190,893.46	6,990,105.23
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
	深圳市路桥建设集团有限公司	50,000.00			
小计		50,000.00	0.00	74,658.94	3,732.95
合同资产					
	深圳市建安(集团)股份有限公司	18,974,483.96	56,923.45	93,425,854.75	280,277.56
	深圳市路桥建设集团有限公司			68,823,419.41	206,470.26
小计		18,974,483.96	56,923.45	162,249,274.16	486,747.82

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	深圳市建安劳务有限公司		2,478,856.96
	深圳市路桥建设集团有限公司		180,000.00
	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	44,658.38	
小 计		44,658.38	3,133,989.03
其他应付款			
	深圳市建安(集团)股份有限公司	31,000.00	53,000.00
	深圳市建安劳务有限公司	560,920.96	1,191,683.55
	深圳市路桥建设集团有限公司		1,214,000.00
小 计		591,920.96	2,458,683.55
合同负债			
	深圳市路桥建设集团有限公司		9,823,746.81
小 计			9,823,746.81

7、关联方承诺

无

8、其他

无

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺 无

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

无

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 3、其他

无

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

无

### 2、利润分配情况

无

### 3、销售退回

无

### 4、其他资产负债表日后事项说明

无

## 十五、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

2、债务重组

无

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

无

(2) 其他资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

单位：元

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	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	4,014,772,86 6.12	4,067,639,15 7.49	204,842,153. 51	54,804,372.7 0	291,409,325. 39	-871,814,496 .47	7,761,653,37 8.74
营业成本	3,533,650,40 8.33	1,704,790,06 4.50	116,686,437. 36	41,109,616.0 8	266,054,939. 10	-799,716,001 .33	4,862,575,46 4.04
资产总额	20,158,623,0	38,514,474,0	2,552,502,41	604,383,972.	690,592,566.	-8,990,094,8	53,530,481,2

	51.84	89.11	9.38	10	10	59.31	39.22
负债总额	16,414,201,386.78	35,053,931,076.64	2,338,988,721.31	307,010,441.69	578,815,559.91	-12,781,880,621.41	41,911,066,564.93

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

无

(4) 其他说明

无

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

8、其他

无

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,315,430.74	0.24%	1,315,430.74	100.00%		1,315,430.74	0.27%	1,315,430.74	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	539,389,855.32	99.76%	60,672,452.66	11.25%	478,717,402.66	484,327,025.10	99.73%	52,310,172.41	10.80%	432,016,852.69
其中：										
按账龄组合计提	539,300,785.32	99.98%	60,672,452.66	11.25%	478,628,332.66	484,237,955.10	99.98%	52,310,172.41	10.80%	431,927,782.69

无风险组合	89,070.00	0.02%			89,070.00	89,070.00	0.02%			89,070.00
合计	540,705,286.06	100.00%	61,987,883.40	11.46%	478,717,402.66	485,642,455.84	100.00%	53,625,603.15	11.04%	432,016,852.69

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	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
合计	1,315,430.74	1,315,430.74	--	--

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	539,300,785.32	60,672,452.66	11.25%
无风险组合	89,070.00		
合计	539,389,855.32	60,672,452.66	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	119,141,921.00
1 至 2 年	166,347,600.70
2 至 3 年	253,900,333.62
3 年以上	1,315,430.74
合计	540,705,286.06

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏	52,310,172.41	8,362,280.25				60,672,452.66

账准备					
单项计提坏账准备	1,315,430.74				1,315,430.74
合计	53,625,603.15	8,362,280.25			61,987,883.40

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	507,194,876.68	93.80%	57,783,528.37
第二名	30,508,665.28	5.64%	2,616,406.06
第三名	1,315,430.74	0.24%	1,315,430.74
第四名	1,121,739.00	0.20%	56,086.95
第五名	519,014.00	0.09%	25,950.70
合计	540,659,725.70	99.97%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6)

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	886,021,232.58	800,000,000.00
其他应收款	10,719,433,400.51	19,281,423,184.80
合计	11,605,454,633.09	20,081,423,184.80

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市市政工程总公司	101,800,489.96	80,000,000.00
深圳市天健地产集团有限公司	720,000,000.00	720,000,000.00
深圳市粤通建设工程有限公司	55,654,505.58	
深圳市天健城市服务有限公司	5,730,739.60	
深圳市天健棚改投资发展有限公司	2,835,497.44	
合计	886,021,232.58	800,000,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

其他说明：

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来及垫付款项	10,449,339,652.75	19,010,520,320.23
保证金及押金组合	270,093,747.76	270,902,864.57
合计	10,719,433,400.51	19,281,423,184.80

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	91,258.38	-36,053.69	20,899,665.58	20,954,870.27
2021 年 1 月 1 日余额	—	—	—	—



在本期				
本期计提	36,525.61	3,512.25		40,037.86
2021年6月30日余额	127,783.99	-32,541.44	20,899,665.58	20,994,908.13

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	10,690,188,068.14
1至2年	450,000.00
2至3年	951,026.87
3年以上	27,844,305.50
3至4年	9,553,113.84
5年以上	18,291,191.66
合计	10,719,433,400.51

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	18,291,191.66					18,291,191.66
按组合计提坏账准备	2,663,678.62	40,037.86				2,703,716.48
合计	20,954,870.28	40,037.86				20,994,908.14

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市深车联合投资有限公司	内部往来款	1,989,385,192.99	1 年以内	18.38%	
深圳市天健地产集团有限公司	内部往来款	1,552,805,867.57	1 年以内	14.34%	
天健地产(苏州吴江)有限公司	内部往来款	1,369,194,864.33	1 年以内	12.65%	
南宁市天健行房地产开发有限公司	内部往来款	1,226,479,350.00	1 年以内	11.33%	
天健置业(苏州)有限公司(本部)	内部往来款	1,206,056,221.66	1 年以内	11.14%	
合计	--	7,343,921,496.55	--	67.83%	

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,335,881,317.38	13,161,000.00	3,322,720,317.38	3,202,216,186.38	13,161,000.00	3,189,055,186.38
对联营、合营企业投资	42,245,311.66		42,245,311.66	36,229,383.19		36,229,383.19
合计	3,378,126,629.04	13,161,000.00	3,364,965,629.04	3,238,445,569.57	13,161,000.00	3,225,284,569.57

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准 备	其他		
深圳市市政工程总公司	1,008,000.00					1,008,000.00	
深圳市天健地产集团有限公司	600,000,000.00					600,000,000.00	
长沙市天健房地产开发有限公司	15,000,000.00					15,000,000.00	
南宁市天健房地产开发有限公司	73,500,000.00					73,500,000.00	
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
海南天健威斯特酒店有限公司	12,000,000.00					12,000,000.00	
深圳市天健置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	30,279,080.00					30,279,080.00	
广东海外建设发展有限公司							13,161,000.00
深圳市天健涂料科技开发有限公司	30,642,911.00					30,642,911.00	
深圳市天健坪山建设工程有限公司	46,131,936.52					46,131,936.52	
广州市天健	15,000,000.00					15,000,000.00	

兴业房地产开发有 限公司	0						0	
深圳市天健 工程技术有 限公司	8,000,000.00						8,000,000.00	
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 物业管理有 限公司	50,000,000.0 0						50,000,000.0 0	
深圳市天健 棚改投资发 展有限公司	49,000,000.0 0						49,000,000.0 0	
深圳市粤通 建设工程有 限公司	997,501,258. 86	118,165,131. 00					1,115,666,38 9.86	
深圳市天健 建筑工程有 限公司	24,500,000.0 0		24,500,000.0 0				0.00	
深圳市天健 城市更新有 限公司	12,000,000.0 0	40,000,000.0 0					52,000,000.0 0	
合计	3,189,055,18 6.38	158,165,131. 00	24,500,000.0 0				3,322,720,31 7.38	13,161,000.0 0

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单 位	期初余 额(账 面价 值)	本期增减变动							期末余 额(账 面价 值)	减值准 备期末 余额	
		追加投 资	减少投 资	权益法 下确认 的投资 损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减 值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
中交天 健(深 圳)投	7,988,6 21.98			5,682,4 88.83						13,671, 110.81	

资发展 有限公司											
深圳市 综合交 通设计 研究院 有限公司	28,240, 761.21			333,43 9.64						28,574, 200.85	
小计	36,229, 383.19			6,015,9 28.47						42,245, 311.66	
合计	36,229, 383.19			6,015,9 28.47						42,245, 311.66	

### (3) 其他说明

无

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	74,039,416.01	50,796,325.61	68,219,816.86	48,478,770.98
合计	74,039,416.01	50,796,325.61	68,219,816.86	48,478,770.98

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	合计
商品类型		
其中：		
棚改项目管理服务	49,851,367.22	49,851,367.22
物业租赁	22,155,093.22	22,155,093.22
其他	2,032,955.57	2,032,955.57

与履约义务相关的信息：

截止2021年6月30日，公司剩余合同履约义务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。与建造合同相关的剩余履约义务预计将于相应工程承包合同的未来履约期内按履约进度确认为收入。

其他说明:

无

## 5、投资收益

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	77,808,971.95	446,497,619.04
权益法核算的长期股权投资收益	6,015,928.47	1,556,190.63
合计	83,824,900.42	448,053,809.67

## 6、其他

### 十七、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位: 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	3,675,707.99	处置固定资产收益
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	18,166,609.36	主要为总部经营支付资金、稳增长奖励、利息补贴等
委托他人投资或管理资产的损益	1,601,269.09	理财产品、结构性存款收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,542,528.25	主要为收取违约金、罚款及赔偿支出等
减: 所得税影响额	6,496,528.67	
合计	19,489,586.02	--

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

适用  不适用

#### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	11.32%	0.6774	0.6774

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.15%	0.6670	0.6670
-------------------------	--------	--------	--------

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无

### 4、其他

无