



天健集团

Tagen Group

深圳市天健（集团）股份有限公司

（住所：广东省深圳市福田区红荔西路 7019 号天健商务大厦 19 层）

# 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）

## 募集说明书摘要

本期债券发行金额：不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）

担保情况：深圳市特区建工集团有限公司提供连带责任保证担保

信用评级结果：主体评级 AA+/债项评级 AAA

发行人：深圳市天健（集团）股份有限公司

主承销商：国信证券股份有限公司、万和证券股份有限公司

受托管理人：国信证券股份有限公司

信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

### 牵头主承销商/债券受托管理人



国信证券股份有限公司

GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

（住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层）

### 联席主承销商



万和证券

VANHO SECURITIES

（住所：海口市南沙路 49 号通信广场二楼）

签署日期：2021 年 11 月 22 日

## 声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“天健集团”）面向专业投资者公开发行不超过人民币25亿元可续期公司债券（以下简称“本期债券”）。本期债券为可续期公司债券，发行人存在续期选择权和递延付息选择权。根据条款约定，本期债券基础期限为3年，在每个约定的周期末附发行人续期选择权，公司有权行使续期选择权；在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。本期债券附设发行人递延支付利息权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述递延支付利息不构成发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

二、本期债券的发行规模为不超过人民币25亿元（含25亿元），由深圳市特区建工集团有限公司提供连带责任保证担保，于2021年10月28日经深圳证券交易所审核同意，在中国证券监督管理委员会注册通过（证监许可[2021]3433号）。本期债券每张面值为人民币100元，发行价格为人民币100元/张。

三、经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+；本期债券信用评级为AAA。本期债券发行前，2021年9月末的净资产为1,160,902.83万元，合并报表资产负债率为79.72%，母公司资产负债率为52.03%。发行人近三年实现的年均可分配利润为116,798.26万元（2018-2020年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券的发行及上市安排见发行公告。

四、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际经济环境变化的影响，市场利率存在一定波动性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

五、本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的

上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在深圳证交所以外的其他交易场所上市。

此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、本期债券为担保债券。发行人的主体信用等级为AA+，说明发行人偿还债务的能力较强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险很低。本期债券的信用评级为AAA，该级别反映了债券的偿付安全性极强，违约风险极低。但在本期债券存续期内，如果发生任何影响公司主体信用等级或债券信用级别的事项，导致公司主体信用等级降低，将会增大投资者的风险，对投资者利益产生一定影响。

七、本次信用评级报告出具后，考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。中证鹏元对本期债券的主体评级为AA+，债项评级为AAA，在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，中证鹏元公司将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等情况。当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元公司并提供评级所需相关资料，中证鹏元公司在认为必要时及时启动不定期跟踪评级程序。中证鹏元公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

八、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

九、发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。根据中国证券登记结算有限公司《关于发布〈质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引〉（2017年修订版）有关事项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。

十、遵照《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十一、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了国信证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十二、截至募集说明书出具日，发行人与国信证券股份有限公司、万和证券股份有限公司的实际控制人均为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。深圳市资本运营集团有限公司（以下简称“资本运营集团”）为发行人的重要股东，资本运营集团也是本期债券联席主承销商万和证券的控股股东。此外，资本运营集团资产管理部部长孙慧荣亦在发行人处任董事。因此，万和证券与发行人具有关联关系，万和证券作为联席主承销商为发行人提供公司债券承销服务涉及关联交易。

十三、发行人建筑施工项目的业主大多按工程进度付款，但在项目执行过程中，可能发生由于业主拖延支付或付款能力不佳，导致进度付款不及时或应收账款发生坏账损失的情况。发行人近三年及一期的应收账款分别为199,371.11万元、217,719.50万元、270,549.31万元和339,488.06万元，呈上升趋势。根据历史累计拖欠工程款的情况看，发行人应收账款构成中，建筑工程类所占比重较大。一般来说，工程施工企业的应收账款收款情况受行业的景气程度影响较大。如未来市场走势发生较严重的逆转，发行人可能面临应收账款损失增加的风险。

十四、发行人存货包括在建开发的房地产项目及待开发的土地等，发行人近三年及一期的存货分别为2,037,101.12万元、2,724,792.45万元、2,649,424.91万元和2,653,551.98万元。尽管发行人已按会计准则计提存货跌价准备，但未来若国家宏观经济形势、所在行业发生重大不利变化，房地产开发产品价格大幅下降，公司可能面临

存货跌价损失，进而影响整体利润的风险。

十五、近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-49,277.01万元、29,241.78万元、-15,758.34万元和271,071.00万元，发行人近年来经营活动现金流量波动较大，主要是受宏观经济政策变化带来的社会固定资产投资建设资金波动以及公司加大对房地产项目和工程投资项目投入的影响。未来宏观环境及发行人项目集中所在地地方政策的变动都有可能造成发行人经营活动净现金流量的波动，从而产生一定的风险。经营活动现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要，如果公司不能有效规划和控制房地产开发业务的规模和速度并实现较快的销售，公司经营活动的净现金流量可能持续为负数或进一步下降，公司将可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转压力。

十六、截至2020年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计668,458.10万元，占发行人2020年末总资产的比重为13.64%。发行人的受限资产主要为货币资金、存货及持有的子公司股权质押等。其中，受限的货币资金系不可动用保证金及预售房监管资金，受限的存货系用于银行借款抵押的地产开发项目土地使用权。受限资产占比较大对发行人的生产经营造成一定的影响，使发行人存在一定的再融资压力；同时如果受限资产因借款问题产生纠纷，也将对发行人造成不利影响。

十七、建筑施工企业普遍存在负债规模大、资产负债率高的情况。2018-2020年末及2021年9月末，发行人负债总额分别为2,300,333.31万元、3,065,283.89万元、3,796,134.43万元和4,563,116.34万元，资产负债率分别为72.47%、76.04%、77.47%和79.72%，公司负债总额呈上升趋势，资产负债率处于高位，较高的资产负债率说明公司长期偿债压力较大。随着业务的发展，为满足工程承包项目的资金需求，未来公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，用于运营支出、资本性支出等用途的现金流可能减少；同时，资产负债率的提高可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。此外，由于公司流动资产中拥有较多存货，速动比率偏低，2018-2020年末及2021年9月末，公司速动比率分别为0.46、0.35、0.58和0.64，在一定程度上影响了公司的短期偿债能力。合理的资产负债结构对于公司的经营发展至关重要，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增大，可能对公司的稳健经营产生不利的影响。

十八、发行人的收入主要来自于建筑工程施工行业，但由于国内建筑行业集中度较低，发行人主营业务所在相关行业存在不同程度的市场竞争，其中主要的竞争者包

括大型国有企业、地方国有企业、民营企业以及跨国公司等均占有一定的市场份额，对公司经营产生一定的压力。随着宏观经济与行业情况的变化，发行人的主营业务领域的竞争可能进一步加剧，发行人如果未能在市场竞争中持续保持领先地位，则发行人的经营业绩可能面临不利影响。

十九、土地储备是发行人持续经营的重要保障。土地储备不足将会影响公司后续项目的持续开发，造成公司经营业绩的波动。但土地储备过多，亦将给公司经营带来风险。根据《土地管理法》对建设用地的管理规定，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的土地，将面临缴纳土地闲置费甚至被无偿收回土地使用权的风险。此外，目前全国各地均已实行土地公开出让制度，企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司进行土地储备的资金压力。另外，土地资源不可再生的特性决定了其价格的长期上涨趋势。

截止2021年6月末，发行人储备项目1个，总占地面积9.05万m<sup>2</sup>，总建筑面积19.91万m<sup>2</sup>，项目主要位于深圳西丽西南部留仙洞片区南侧的曙光片区，土地储备较为优质。但从长期来看，若公司不能及时开发储备的土地，可能对公司未来的经营及可持续发展带来一定的风险。

二十、2017年5月11日，公司全资子公司深圳市市政工程总公司（以下简称“市政工程总公司”）承接的深圳地铁3号线南延段3131标项目发生基坑土方坍塌事故，市政工程总公司于2017年12月12日收到了深圳市住房和建设局出具的《行政处罚意见告知书》（深建质安罚告知[2017]2190号），并于2018年3月14日收到了深圳市福田区安全生产监督管理局出具的《行政处罚告知书》（深福）安监罚告[2018]SG1-1号，责令公司限期整改并给予相应的行政处罚。2018年5月24日，中华人民共和国应急管理部发布《2018年第二批安全生产领域失信联合惩戒“黑名单”》（以下简称“名单”）。市政工程总公司因该安全事故被纳入该名单。市政工程总公司被纳入该名单后，在一年内对其在重大项目申报、取得政府性资金支持、申报科技项目等方面造成一定程度的影响。2019年6月22日，应急管理部发布第13号公告，根据《对安全生产领域失信行为开展联合惩戒的实施办法》（安监总办[2017]49号）的规定，将深圳市市政工程总公司等24家生产经营单位及其有关人员移出安全生产领域失信联合惩戒“黑名单”。市政工程总公司的此次安全事故不属于重大事故，不属于重大违法、违规行为，但突发事件的产生会对公司经营造成一定的影响。

二十一、2018年7月10日，天健芙蓉盛世花园三期项目在开盘认筹活动中，由于管

控不力、组织不严，出现了市民较长时间排队现象，发生了保安人员与认筹客户言语、肢体冲突事件。2018年7月12日，长沙市住建委发布通报，鉴于该项目在全市推进“反炒房”工作的重要时期出现上述问题，对维护长沙市房地产市场秩序和开展房地产市场调控工作造成了不良影响，经长沙市人民政府同意，决定将长沙市天健房地产开发有限公司将被列入失信“黑名单”，并纳入重点监管范围；取消长沙市天健房地产开发有限公司2018年度行业所有评先评优资格。上述事项对集团公司的整体生产经营无重大影响。上述事件并未构成重大违法违规行为、并未构成暂停或限制发行公司债券或触发《公司债券发行与交易管理办法》第十五条所列不得发行公司债券的情形，不属于禁止发行债券的情况。

二十二、本期可续期公司债特有风险包括但不限于：（1）利息递延支付风险：本期可续期债券条款约定，除非发生强制付息事件，公司有权递延支付利息，且不受到任何递延支付利息次数的限制。如果本公司选择利息递延支付，则会对投资人获取利息的时间推迟，甚至中短期内无法获取利息，由此可能给投资人带来一定的投资风险。（2）续期选择期无法回收本金的风险：本期债券为可续期公司债券，根据本期债券条款约定，发行人有权无限次的行使续期选择权，在这种情况下，投资者可能面临无法收回本金的风险。（3）再投资风险：在本期债券续期选择权行权年度，本公司可以选择延续本期债券的期限或到期全额兑付本期债券，若公司选择延续本期债券的期限，则投资人可能丧失承担同等风险下获取更高收益的机会；若公司选择全额兑付本期债券，届时投资者将失去继续获取本期债券高收益的投资机会。（4）发行人使用赎回选择权的风险：按照本期债券的条款，在税收政策、会计准则的变化满足一定条件时，发行人有赎回债券的权利，投资人将面临一定的提前赎回风险。（5）会计政策变动风险：目前，依据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，通过发行条款的设计，本期债券发行后将作为权益性工具进行会计核算。若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的本期债券重分类为负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险。

二十三、发行人本期债券募集资金扣除发行费用后拟优先偿还到期债券本息，剩余资金全部用于偿还发行人有息债务。发行人承诺通过本次发行募集的资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于转借他人弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

二十四、发行人营业收入的第一大板块为工程施工板块，2018-2020年发行人工程施工板块的营业收入分别为67.35亿元、97.19亿元和123.06亿元，占营业总收入的比重分别为54.00%、56.16%和60.71%；发行人房地产板块的营业收入分别为43.76亿元、65.61亿元和69.17亿元，占营业总收入的比重分别为35.09%、37.91%和34.13%，基本保持稳定。根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，发行人属于“建筑”行业，不属于“房地产业”，故发行人不存在《分类监管函》中所规定的房地产企业不得发行公司债券的情形。发行人报告期内不存在违反“国办发[2013]17号”规定的重大违法违规行为或经国土部门查处且尚未按规定整改的情况；房地产调控期间，发行人不存在因在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况。

二十五、在新冠疫情爆发后，为帮助商户共渡难关，天健集团积极响应深圳市政府和市国资委关于减免租金共抗疫情的号召，第一时间落实减租政策，与广大客户携手抗疫、大力推动复工复产，为近500家客户减免3个月近5388万元的租金，此外，深圳市外物业涉及减租面积为4328平方米，减租金额为102.83万元，受惠租户为30户，有力减轻了广大客户的经营压力。在抗击新冠肺炎疫情中，获悉减租政策后，天健集团率先对所有租户中的医疗企业进行了梳理，以便优先支持医疗企业发展。为此，天健集团对深圳景田医院、中山大学附属第八医院、深圳军龙医院、深圳新兴皮肤病专科门诊部等4家医疗企业减免3个月租金共约233万元。同时，公司子公司深圳市市政工程总公司于2月4日接到支援建设深圳市第三人民医院二期工程应急院区项目的通知，在短时间之内完成了近12km管网及600m的新建混凝土路面、沥青路面（人行道）工程。另外，发行人旗下深圳市天珺房地产开发有限公司还向深圳市慈善协会捐赠了118.24万元人民币支援湖北省抗击疫情，彰显了天健集团作为市属国企应有的社会责任和担当意识。

二十六、截至最近一期末，发行人有息负债余额为1,620,965.81万元，其中一年内到期的有息债务余额为673,371.00万元，占比41.55%。虽然发行人偿债能力强，短期资金主要来源于授信银行借款，如果授信银行融资渠道因突发事件而无法保证，大量一年内到期的有息债务会对公司短期偿债能力产生一定的影响。

二十七、2021年发行人计划完成投资不低于70亿元。其中2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程，预计总投资23.05亿元，已投资13.50亿元，发行人未来建筑工程类项目等资本性支出金额较大。尽管发行人已根据现有资金规模、授

信额度等实际情况对项目资金来源进行了规划，可以满足未来项目建设所需资金。但是由于本次公司债券期限较长，发行人资本性支出的变化可能会对本次公司债券偿付带来一定的影响。

二十八、截至募集说明书签署日，发行人市政工程预计完工项目大部分已如期完工。少数项目如天健城二期、甲子塘水厂深度处理建设工程和白松公园地下停车场项目因新冠疫情、设计方案调整等因素工期延缓。发行人已采取措施加快工期，报告期内，不存在计提存货跌价准备的情形。

二十九、续期选择期：本期债券以不超过每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期债券期限延长1个周期，或选择在该个周期末全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权年度付息日前30个交易日在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。由此，可能给投资者带来一定的风险。

三十、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。本次可续期公司债券首个定价周期的票面利率将根据网下簿记建档结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，在首个定价周期内保持不变。自第一个重定价周期起，每个重定价周期重置一次票面利率。

首个定价周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入到0.01%）；初始利差为首个定价周期的票面利率与初始基准利率之间的差值。

如果发行人行使续期选择权，则从第一个重定价周期（即第4个计息年度）开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点，在第一个重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网站（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。此后每个重定价周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上300个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。

如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上300个基点确定。

三十一、递延支付利息选择权：除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如发行人决定递延支付利息的，发行人应当在付息日前10个交易日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算付息。在下一个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的付息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

三十二、利息递延下的限制事项：发行人有递延支付利息的情形时，直至已递延利息及其孳息全部清偿完毕，不得从事下列行为：

- (1) 向股东分配利润；
- (2) 减少注册资本。

三十三、强制付息事件：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。

若发生强制付息事件，发行人应在2个交易日内披露。

三十四、根据发行人在中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）公布的2021年三季度未经审计的财务报表，发行人2021年三季度报表营业外收入、净利润、总资产、净资产等主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月
营业收入	1,169,612.35
营业利润	200,307.37
利润总额	200,706.58
净利润	140,100.10
归属于母公司的净利润	140,179.34
项目	2021年9月末
总资产	5,724,019.17
总负债	4,563,116.34

所有者权益	1,160,902.83
归属于母公司的净资产	1,152,681.04

截至募集说明书签署之日，公司生产经营情况正常，业绩未出现大幅下滑或亏损。发行人没有发生影响公司持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化，不存在影响公司经营或者偿债能力的其他不利变化。发行人仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形，且本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。

## 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示 .....	2
释 义 .....	17
第一节 发行概况 .....	19
一、本次发行的基本情况 .....	19
（一）本次发行的内部批准情况及注册情况.....	19
（二）本期债券的主要条款.....	20
（三）本期债券发行及上市安排.....	24
二、认购人承诺 .....	24
第二节 募集资金运用 .....	26
一、募集资金运用计划 .....	26
（一）本次债券的募集资金规模.....	26
（二）本期债券募集资金使用计划.....	26
（三）募集资金的现金管理.....	27
（四）本期债券募集资金专项账户管理安排.....	27
（五）募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	28
（六）发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	28
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	28
三、前次公司债券募集资金使用情况 .....	29
第三节 发行人基本情况 .....	30
一、发行人概况 .....	30
二、发行人历史沿革 .....	30

（一）历史沿革.....	30
（二）发行人历次股本变动情况.....	31
<b>三、发行人控股股东和实际控制人 .....</b>	<b>36</b>
<b>四、发行人的股权结构及权益投资情况 .....</b>	<b>37</b>
（一）发行人的股权结构.....	37
（二）发行人主要子公司情况.....	37
（三）发行人重要合营、联营公司情况.....	45
<b>五、发行人的治理结构及独立性 .....</b>	<b>47</b>
（一）发行人的治理结构.....	47
（二）发行人组织机构.....	51
（三）发行人的独立性.....	63
<b>六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....</b>	<b>64</b>
（一）发行人董事、监事及高管人员基本情况.....	64
（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况.....	65
（三）发行人董事、监事及高管人员简历.....	65
（四）董事、监事及高级管理人员兼职情况.....	70
<b>七、发行人主要业务情况 .....</b>	<b>71</b>
（一）所在行业情况.....	71
（二）公司所处行业地位.....	77
（三）公司面临的主要竞争状况.....	78
（四）公司的竞争优势.....	80
（五）公司主营业务情况.....	83
（六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况.....	115
（七）报告期的重大资产重组情况.....	115
<b>八、媒体质疑事项 .....</b>	<b>115</b>
<b>九、发行人内部管理制度 .....</b>	<b>116</b>

（一）在重大事项决策方面.....	116
（二）在会计核算和财务管理方面.....	116
（三）在风险控制方面.....	116
（四）在信息披露事务及投资者关系管理方面.....	117
（五）在经营管理方面.....	117
（六）在对下属公司管理方面.....	118
<b>十、发行人违法违规及受处罚情况 .....</b>	<b>119</b>
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>121</b>
<b>一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响 .....</b>	<b>121</b>
（一）2018 年度会计政策变更、会计估计变更对财务报表的影响.....	121
（二）2019 年度会计政策变更、会计估计变更对财务报表的影响.....	122
（三）2020 年度会计政策、会计估计变更对财务报表的影响.....	126
（四）2021 年 1-6 月会计政策变更、会计估计变更对财务报表的影响.....	127
<b>二、合并报表范围的变化 .....</b>	<b>128</b>
（一）2018 年度发行人合并报表范围变化情况.....	128
（二）2019 年度发行人合并报表范围变化情况.....	128
（三）2020 年度发行人合并报表范围变化情况.....	128
（四）2021 年度 1-6 月发行人合并报表范围变化情况.....	128
<b>三、公司报告期内合并及母公司财务报表 .....</b>	<b>129</b>
<b>四、报告期内主要财务指标 .....</b>	<b>137</b>
<b>五、管理层讨论与分析 .....</b>	<b>139</b>
（一）资产结构分析.....	139
（二）负债结构分析.....	149
（三）盈利能力分析.....	155
（四）现金流量分析.....	159
（五）偿债能力分析.....	160
（六）资产周转能力分析.....	161

(七) 盈利能力的可持续性.....	161
<b>六、公司有息负债情况 .....</b>	<b>162</b>
(一) 有息负债总余额.....	162
(二) 有息负债期限结构.....	165
(三) 有息负债信用融资与担保融资结构.....	166
<b>七、关联方及关联交易 .....</b>	<b>166</b>
(一) 发行人的控股股东.....	166
(二) 发行人的实际控制人.....	166
(三) 发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司.....	167
(四) 发行人的合营和联营企业.....	167
(五) 发行人的其他关联方.....	167
(六) 关联交易情况.....	167
(七) 关联交易的决策权限、决策程序、定价机制.....	170
<b>八、重大或有事项或承诺事项及其他重要事项 .....</b>	<b>171</b>
(一) 发行人对外担保情况.....	171
(二) 重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况.....	171
(三) 重大承诺.....	174
(四) 2021 年三季度报表主要财务指标及主要财务数据.....	174
<b>九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....</b>	<b>175</b>
<b>第五节 发行人及本期债券的资信状况 .....</b>	<b>176</b>
<b>一、报告期历次主体评级、变动情况及原因 .....</b>	<b>176</b>
<b>二、信用评级报告的主要事项 .....</b>	<b>176</b>
(一) 信用评级结论及标识所代表的涵义.....	176
(二) 评级报告揭示的主要风险.....	176
(三) 跟踪评级的有关安排.....	177
<b>三、其他重要事项 .....</b>	<b>178</b>

<b>四、发行人的资信情况 .....</b>	<b>178</b>
(一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况.....	178
(二) 企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况.....	179
(三) 企业及主要子公司境内外债券存续及偿还情况.....	179
(四) 最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象.....	179
(五) 本期发行后累计公开发行人公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例.....	179
<b>第六节 增信机制 .....</b>	<b>181</b>
<b>一、保证担保基本情况 .....</b>	<b>181</b>
(一) 担保人基本情况及业务情况.....	181
(二) 担保人最近一年主要财务情况.....	182
(三) 担保人信用状况.....	183
(四) 担保人最近一期末累计对外担保的余额及其占净资产的比例.....	183
(五) 担保人其他主要资产及其权利受限情况.....	183
<b>二、担保函的主要内容 .....</b>	<b>184</b>
(一) 担保金额.....	184
(二) 担保期限.....	184
(三) 担保方式.....	184
(四) 担保范围.....	184
(五) 发行人、保证人、发行人与保证人之间的权利义务关系及违约责任.....	185
(六) 各方认为需要约定的其他事项.....	185
<b>第七节 备查文件 .....</b>	<b>187</b>
<b>一、备查文件内容 .....</b>	<b>187</b>
<b>二、备查文件查阅地点及查询网站 .....</b>	<b>187</b>

## 释 义

发行人/发行主体/本公司/公司/天健集团/评级主体	指	深圳市天健（集团）股份有限公司
控股股东/实际控制人/深圳市国资委	指	深圳市国有资产监督管理委员会
本次债券	指	深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券
本期债券	指	深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人在发行前刊登的《深圳市天健集团股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）发行公告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《创新品种指引第 2 号》	指	《深圳证券交易所公司债券创新品种业务指引第 2 号——可续期公司债券》
《公司章程》	指	现行有效的《深圳市天健（集团）股份有限公司章程》
主承销商/受托管理人/国信证券	指	国信证券股份有限公司
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
发行人审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
监管银行	指	招商银行股份有限公司深圳福田支行
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券之受托管理协议》

《债券持有人会议规则》、持有人会议规则	指	《深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券持有人会议规则》
账户监管协议	指	《深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）账户监管协议》
市政工程总公司	指	深圳市市政工程总公司
粤通建设	指	深圳市粤通建设工程有限公司
建筑公司	指	深圳市天健建筑工程有限公司
天健置业	指	深圳市天健置业有限公司
天健物业	指	深圳市天健城市服务有限公司
天健棚改	指	深圳市天健棚改投资发展有限公司
中交天健	指	中交天健（深圳）投资发展有限公司
中冶天健	指	中冶天健（深圳）投资发展有限公司
广州地产	指	广州市天健兴业房地产开发有限公司
南宁地产	指	南宁市天健房地产开发有限公司
南宁天健城	指	南宁市天健城房地产开发有限公司
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或证券经营机构的休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	全国商业银行的对公营业日
交易日	指	本期债券流通转让的证券交易场所交易日
A 股	指	获准在上海证券交易所或深圳证券交易所上市的以人民币标明价值、以人民币认购和进行交易的股票
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
企业会计准则	指	中华人民共和国财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》
报告期/近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月
中国/我国	指	中华人民共和国，就募集说明书而言，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省
元	指	如无特别说明，为人民币元

募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

募集说明书中若出现加总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

## 第一节 发行概况

募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《债券管理办法》及《创新品种指引第2号》等法律、法规及发行人实际情况编写，旨在向投资者提供发行人基本情况和本次发行的详细资料。

本期发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除公司董事会和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2021年3月26日，本公司第八届董事会第五十二次会议审议并通过了《关于2021年度公司申请注册（备案）永续债产品额度的议案》。

2021年4月8日，本公司2021年第一次临时股东大会审议并通过了《关于2021年度公司申请注册（备案）永续债产品额度的议案》。公司股东大会同意授权公司经营管理层确定永续债产品具体的发行方案、具体条款、条件和其他事宜（包括但不限于注册规模、发行规模、期限、发行时机、发行条款、发行价格、利率及其确定方式、是否分期发行及发行期数、终止发行、评级安排、担保事项、还本付息的期限、在股东大会批准的用途范畴内决定筹集资金的具体安排等与永续债产品发行有关的一切事宜）。

2021年7月12日，本公司第23次总裁办公会议审议通过了《关于2021年度公司申请注册（备案）永续期公司债券的发行方案》，并经2021年8月2日第八届董事会第五十八次会议通报后执行。

本公司于2021年10月28日获得中国证券监督管理委员会同意面向专业投资者发行面值不超过（含）50亿元的永续期公司债券的注册（证监许可【2021】3433

号)。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

## （二）本期债券的主要条款

- 1、发行主体：深圳市天健（集团）股份有限公司。
- 2、债券名称：深圳市天健（集团）股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。
- 3、发行规模：本期债券发行总额不超过人民币25亿元（含25亿元）。
- 4、债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：本期债券基础期限为3年，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期债券期限延长1个周期（即延长3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。
- 6、发行对象：本期债券面向相关法律法规规定的专业投资者公开发行。
- 7、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。本次可续期公司债券首个定价周期的票面利率将根据网下簿记建档结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，在首个定价周期内保持不变。自第一个重定价周期起，每个重定价周期重置一次票面利率。

首个定价周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，其中初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入到0.01%）；初始利差为首个定价周期的票面利率与初始基准利率之间的差值。

如果发行人行使续期选择权，则从第一个重定价周期（即第4个计息年度）开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点，在第一个重定价周期内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。此后每个重定价周期重置票面利率以当期基

准利率加上初始利差再加上300个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。

如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上300个基点确定。

8、发行人续期选择权：本期债券以不超过每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期债券期限延长1个周期，或选择在该个周期末全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权年度付息日前30个交易日在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

9、递延支付利息权：除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如发行人决定递延支付利息的，发行人应当在付息日前10个交易日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算付息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的付息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

10、强制付息事件：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。

若发生强制付息事件，发行人应在2个交易日内披露。

11、利息递延下的限制事项：发行人有递延支付利息的情形时，直至已递延利息及其孳息全部清偿完毕，不得从事下列行为：

- （1）向股东分配利润；
- （2）减少注册资本。

12、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于公司普通债券和其他债务。

13、发行人赎回选择权：

- （1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前20个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于20个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

#### （2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会【2014】23号）和《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会【2014】13号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人应在2个交易日内进行披露，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前20个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于20个交易日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登

记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

14、**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

15、**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

16、**起息日：**本期债券的起息日为2021年12月10日。

17、**付息债权登记日：**按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

18、**付息日：**本期债券存续期内每年的12月10日为上一个计息年度的付息日（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）。

19、**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期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

20、**付息、兑付方式：**本期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。

21、**增信措施：**本期债券由深圳市特区建工集团有限公司提供连带责任保证担保。

22、**信用级别及资信评级机构：**经中证鹏元综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券信用评级为AAA，评级展望为稳定。中证鹏元将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

23、**牵头主承销商、债券受托管理人：**国信证券股份有限公司。

24、**联席主承销商：**万和证券股份有限公司。

25、**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

26、**拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

27、**募集资金用途：**发行人本期债券募集资金扣除发行费用后拟优先偿还到期债

券本息，剩余资金全部用于偿还发行人有息债务。

28、募集资金与专项偿债账户监管人：本期债券监管行为招商银行股份有限公司深圳福田支行，监管账户信息如下：

银行名称：招商银行股份有限公司深圳福田支行

账户名称：深圳市天健（集团）股份有限公司

账号：755900416510804

29、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA，根据中国证券登记结算有限公司《关于发布〈质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）〉有关事项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

30、投资者取得的与本期债券投资相关的收益，应根据国家有关税收法律、法规的规定，依法纳税（包括但不限于增值税、企业所得税）。根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部、税务总局公告2019年第64号），发行人本期债券的利息支出在企业所得税税前扣除，投资者本期债券利息收入应当依法纳税。

31、会计处理：根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》，发行人将本期债券分类为权益工具。

### （三）本期债券发行及上市安排

#### 1、本期债券发行时间安排

（1）发行公告刊登日期：2021年12月6日。

（2）发行首日：2021年12月8日。

（3）网下发行期：2021年12月8日至2021年12月10日，共3个交易日。

#### 2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以

其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 第二节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### （一）本次债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东大会审议通过，本次债券发行总额不超过 50 亿元（含 50 亿元），可分期发行。本期债券发行规模不超过 25 亿元（含 25 亿元）。

#### （二）本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过 25 亿元（含 25 亿元），发行人本期债券募集资金扣除发行费用后拟优先偿还到期债券本息，剩余资金全部用于偿还发行人有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还有息债务、到期债券等的具体明细及金额。

发行人本期债券募集资金扣除发行费用后拟优先偿还到期债券本息，剩余资金全部用于偿还发行人有息债务。发行人到期债券具体情况如下所示：

证券名称	起息日	到期日期	当前余额 (万元)	票面利率 (%)	债券利息 (万元)	拟偿还规模 (万元)	募集资金拟 使用规模 (万元)
18 天健 Y1	2018-12-21	2021-12-21	180,000.00	5.96	10,728.00	190,728.00	190,728.00

因本期债券实际发行规模和发行人偿还“18 天健 Y1”的时间尚有一定不确定性，如果发行人以自有资金先行偿付到期债券本息，待募集资金到账后可置换前期自有资金偿还的到期债券金额，置换期限不超过三个月。发行人本期债券拟偿还的有息债务情况如下所示：

贷款银行	借款主体	借款起始 日	借款到期日	借款余额 (万元)	募集资金拟使用规 模 (万元)
浦发银行	天健集团	2019-3-27	2022-3-27	18,000.00	18,000.00
浦发银行	天健集团	2019-9-29	2022-9-29	27,600.00	27,600.00
兴业银行	天健集团	2019-12-20	2021-12-20	19,997.00	13,672.00
合计				<b>65,597.00</b>	<b>59,272.00</b>

上述债务中发行人均可以提前还款。因本期债券实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相

关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司有息债务、到期债券的具体明细及金额。

在公司有息债务和到期债券偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

### （三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### （四）本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将于本期债券发行前在账户及资金监管银行开立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

#### 1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

#### 2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，包括但不限于：

（1）受托管理人应当持续关注发行人和增信主体的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及其他可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询本期债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

(3) 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

(4) 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

### **(五) 募集资金运用对发行人财务状况的影响**

#### **1、对发行人负债结构的影响**

以 2021 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成用于偿还公司到期债券和有息债务，根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率下降至 77.19%。

#### **2、对发行人短期偿债能力的影响**

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2021 年 6 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率不变。

本期债券发行后，发行人可获得长期稳定的经营资金，有效提高公司短期偿债能力，降低公司财务风险，可以使公司获得持续稳定的发展。

### **(六) 发行人关于本期债券募集资金的承诺**

在募集资金使用方面，发行人承诺通过本次发行募集的资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。本期债券不涉及新增地方政府债务，且募集资金不用于偿还地方政府债务。

## **二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化**

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构变化。假定发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 25 亿元；

3、假设本期债券募集资金净额 25 亿元全部计入 2021 年 6 月 30 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金净额 25 亿元，全部用于偿还公司有息债务和到期债券；

5、假设本期债券发行在 2021 年 6 月 30 日完成，且前述募集资金已使用完毕。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后	模拟变动额
流动资产	4,621,680.81	4,621,680.81	0.00
非流动资产	731,367.31	731,367.31	0.00
资产总计	5,353,048.12	5,353,048.12	0.00
流动负债	3,184,136.21	3,184,136.21	0.00
非流动负债	1,006,970.45	947,698.45	-59,272.00
负债总计	4,191,106.66	4,131,834.66	-59,272.00
所有者权益总计	1,161,941.47	1,221,213.47	59,272.00
资产负债率	78.29%	77.19%	-1.10
流动比率（倍）	1.45	1.45	0.00

### 三、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金的用途、使用计划与募集说明书约定的内容一致。前次公司债券基本情况如下：

证券名称	发行日	到期日期	发行规模（亿）	当前余额（亿）	票面利率（当期）%	发行期限	募集资金用途是否按照约定用途使用
20 天健 Y1	2020-04-13	2023-04-16	7	7	4.45	3（3+N）	是
18 天健 Y1	2018-12-19	2021-12-21	18	18	5.96	3（3+N）	是

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人概况

公司名称	深圳市天健（集团）股份有限公司
法定代表人	宋扬
注册资本	人民币 1,868,545,434 元
实缴资本	人民币 1,868,545,434 元
成立日期	1993 年 12 月 06 日
统一社会信用代码	91440300192251874W
注册地址	广东省深圳市福田区红荔西路 7019 号天健商务大厦 19 层
办公地址	广东省深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 16、17、18、19 楼
邮政编码	518034
信息披露事务负责人	刘丽梅
信息披露事务负责人联系方式	(0755) 82555946
电话	(0755) 82555946
传真	(0755) 83990006
互联网网址	http://www.tagen.cn/
电子信箱	luweihong@tagen.cn
公司类型	股份有限公司
统一社会信用代码	91440300192251874W
所属行业	建筑业（Wind 行业）
经营范围	投资兴办工业实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；开展对外经济技术合作业务（按中华人民共和国对外贸易经济合作部[2000]外经贸发展审函字第 913 号文规定办理）；自有物业租赁。

#### 二、发行人历史沿革

##### （一）历史沿革

发行人原名为深圳市天健实业股份有限公司（以下简称“天健实业”），经深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)662 号文批准，由深圳市建设（集团）公司作为主发起人，对其所属的深圳市市政工程公司（现更名为深圳市市政工程总公司）等六家公司中有关市政工程总承包、施工、装饰及相关房地产等主营业务的资产、负债合并重组，并吸收定向法人和上述六家子公司的内部职工参股，于 1993 年 12 月 6 日，在深圳市工商行政管理局注册成立，注册资本为人民币 9,837 万元。深圳大华会计师事务所出具了“深华（93）字第 166 号”《验资报告》，对天健实业注册资本金进行了审

验。截至 1993 年 9 月 24 日，发行人已经收到其股东缴纳的注册资本。其股权结构如下：

发行人设立时股权结构情况表

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
深圳市建设（集团）公司	6,737.00	68.50
深圳市第二建筑工程公司	500.00	5.10
深圳市第五建筑工程公司	500.00	5.10
深圳市经纬实业股份有限公司	600.00	6.10
内部员工股	1,500.00	15.20
合计	<b>9,837.00</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人历次股本变动情况

### 1、第一次股权变动

1994 年 5 月，天健实业董事会通过“深天健董字[1994]第 007 号”董事会决议，同意深圳市经纬实业股份有限公司于 1993 年 11 月 25 日认购的天健实业法人股 600 万股转让给深圳市联利达工业有限公司。

### 2、第一次股本变动

1995 年 3 月，天健实业经第一届二次股东大会审议通过，并经深圳市证券管理办公室同意，按每 10 股送 2 股的比例向全体股东派送红股计 1,967.40 万股，至此，天健实业股本总额为 11,804.40 万元。深圳市民和会计师事务所对本期分红配股转增资本进行了审验，出具了“内验资[1995]第 026 号”《验资报告》，截至 1995 年 5 月 31 日，公司总股本为 11,804.40 万元整。

### 3、第二次股权变动

1996 年 8 月，天健实业董事会通过第一届七次会议决议，同意深圳联利达工业将其持有天健实业 720 万股法人股转让给上海闵行联合发展有限公司。

1997年6月4日深圳市工商行政管理局出具了《企业法人名称变更登记公告》，并经深圳市国有资产管理办公室以深国资办[1997]89号文批复同意，天健实业更名为深圳市天健（集团）股份有限公司。

#### 4、第二次股本变动

1996年7月，天健集团经第四次股东大会决议通过，并经深圳市证券管理办公室同意，按每10股送3股并转增1股的比例向全体股东派送红股计3,541.32万股，转增资本计1,180.44万股，至此，天健集团股本总额为16,526.16万元。深圳市民和会计师事务所对本期分红配股转增资本进行了审验，出具了“内验资[1997]第014号”《验资报告》，截至1997年7月31日止，公司增加投入资本4,721.76万元，变更后实收股本总额为16,526.16万元。

#### 5、第三次股本变动

1999年6月，经天健集团1999年第一次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会以证监发行字（1999）71号文批复同意，向社会公众增量发行人民币普通股5,800万股并在深圳证券交易所上市，发行后总股本为22,326.16万元。就本期向社会公众增量发行人民币普通股5,800万股的实收股本的行为，深圳同人会计师事务所出具了“深同证验字[1999]第010号”《验资报告》，截至1997年7月12日，公司实际收到社会公众投入资本人民币46,400万元，扣除券商承销佣金、手续费等后，其中5,800万元作为公司“股本”，39,209万元转作公司的“资本公积”，至此，公司社会公众股东应缴出资额已缴足。

2002年7月，经中国证监会证监发行字[2002]65号文核准，并经深圳证券交易所批准，天健集团内部职工股2,520万股上市流通，公司总股本未发生变化，为22,326.16万元。上市后，流通股为8,320万股，占总股本37.27%。

#### 6、第四次股本变动

2005年6月，天健集团经2004年股东大会决议通过，按每10股转增0.5股的比例向全体股东转增股份1,116.308万股，每股面值1元，增加股本1,116.308万元，至此，公司股本总额为人民币23,442.468万元。深圳市南方民和会计师事务所对本期分红配股转增资本进行了审验，出具了“深南验资[2005]第043号”《验资报告》，截至

2005年6月30日止，公司已将未分配利润1,116.308万元转增股本，变更后实收股本总额为23,442.468万元。

### 7、第三次股权变动

2005年8月，国务院国有资产监督管理委员会对深圳市国资委上报的《关于深圳市属上市公司国有股权划转问题的请示》作出了批复（国资产权[2005]689号），同意将深圳市建设投资控股公司持有的天健集团11,884.068万股国家股权行政划转给深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有，本期股权划转不改变天健集团的股本总额。划转完成后，天健集团股本总额为23,442.468万元。

2005年12月，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于深圳市天健（集团）股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（深国资委[2005]736号），批准天健集团的股权分置改革方案，公司非流通股股东向流通股股东支付2,708.16万股股票对价，流通股股东每10股获得3.1股股票。股权分置改革方案于2006年1月10日实施，股权分置改革后公司总股本为23,442.468万元。

2007年1月，天健集团董事会提出有限售条件的流通股上市申请，限售股份上市流通3,474.7854万股，上市流通日为2007年1月12日。本期上市之后，有限售条件流通股为8,550.8948万股，无限售条件的流通股为14,891.5732万股，股本总额不变，为23,442.468万元。

### 8、第五次股本变动

2007年1月，经天健集团第五届董事会第二次会议与2006年第一次临时股东大会审议通过，及中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市天健（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2006]163号）核准，同意公司向深圳市人民政府国有资产监督管理委员会等9家特定机构投资者非公开发行7,000万股人民币普通股股票，每股面值1元，发行价为人民币7.25元/股，变更后注册资本为30,442.468万元。深圳市南方民和会计师事务所对本期新增注册资本进行审验，出具了“深南验资[2007]第070号”《验资报告》，截至2006年12月27日，公司已收到深圳市人民政府国有资产监督管理委员会等9家特定机构投资者认缴的7000万股人民币普通股认购总款50,750万元，扣除保荐费、承销费用、注册会计师费用、律师费等发行费用

后，募集净额为 49,846.90 万元，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会等 9 家特定机构投资者均以货币出资。变更后实收股本总额 30,442.468 万元。

### 9、第六次股本变动

2009 年 11 月，经天健集团 2008 年度股东大会及 2009 年第一次临时股东大会决议，并由深圳市市场监督管理局[2010]第 2493593 号文件核准，天健集团新增注册资本人民币 15,221.234 万元，由资本公积转增股本，转增基准日为 2009 年 6 月 11 日，变更后注册资本为人民币 45,663.702 万元。深圳南方民和会计师事务所于 2009 年 7 月 31 日，出具了“深南验字（2009）第 052 号”《验资报告》，审验表明截至 2009 年 6 月 11 日止，天健集团已将资本公积转增股本 15,221.234 万元。变更后注册资本为 45,663.702 万元，公司总股本为人民币 45,663.702 万元。

### 10、第七次股本变动

2012 年 5 月，经天健集团 2011 年度股东大会决议，并由深圳市市场监督管理局[2012]第 4689204 号文件核准，天健集团增加注册资本人民币 4,566.3702 万元，由未分配利润转增变股本，转增基准日期为 2012 年 6 月 28 日，变更后注册资本为人民币 50,230.0722 万元。中审国际会计师事务所对本期增资进行了审验，并出具了“中审国际验字[2012]09030041”《验资报告》，截至 2012 年 6 月 23 日，公司已将未分配利润转增股本 4,566.3702 万元，其中：转增有限售条件高管锁定股 387.00 元，转增无限售条件流通的未托管股 4,566.3315 万元。变更后的注册资本和总股本为 50,230.0722 万元。

### 11、第八次股本变动

2013 年 5 月，经天健集团 2012 年度股东大会决议，天健集团增加注册资本人民币 5,023.0072 万元，由未分配利润转增股本，转增基准日期为 2013 年 6 月 28 日，变更后注册资本为人民币 55,253.0794 万元。瑞华会计师事务所于 2013 年 10 月 9 日出具了“瑞华验字[2013]第 91620001 号”《验资报告》，审验表明截至 2013 年 6 月 28 日止，天健集团已将未分配利润转增股本 5,023.0072 万元，其中：转增有限售条件高管锁定股 425.00 元，转增无限售条件流通的未托管股 50,22.9647 万元。变更后实收股本为 55,253.0794 万元。

### 12、第九次股本变动

2015年11月，经中国证监会核准（证监许可[2015]2339号），公司启动非公开发行人民币普通股股票。非公开发行股份30,303.0303万股于2015年12月14日在深圳证券交易所上市，总股本由原来的55,253.0794万股增至85,556.1097万股。公司注册资本增至85,556.1097万元。瑞华会计师事务所于同年12月2日出具了“瑞华验字[2015]48400021号”《验资报告》，审验表明截至2015年12月2日，天健集团已收到深圳远致投资有限公司（已更名为“深圳市资本运营集团有限公司”）以及其他共计10名特定投资者缴纳的新增注册资本（股本）30,303.0303万元，变更后的注册资本及股本为85,556.1097万元。

### 13、第十次股本变动

2016年5月，经天健集团2015年度股东大会审议通过，天健集团于2016年6月7日发布《2015年年度权益分派实施公告》以资本公积金向全体股东每10股转增4股，权益分派实施后，公司总股本由原来85,556.1097万股增至119,778.5535万股。公司注册资本由原来的人民币85,556.1097万元增至119,778.5535万元。

### 14、第十一次股本变动

2018年6月，经天健集团2017年度股东大会审议通过，天健集团于2018年6月22日发布《2017年度权益分派实施公告》，以资本公积金向全体股东每10股转增2股。转股后，公司股本增至143,734.2642万股。公司注册资本由原来的人民币119,778.5535万元增至143,734.2642万元。

### 15、第十二次股本变动

2019年5月，经天健集团2018年年度股东大会决议，审议通过了《关于2018年度公司利润分配的预案》，资本公积金转增股本，每10股转增3股，转股后，公司股本增至186,854.5434万股。公司注册资本由原来的人民币143,734.2642万元增至186,854.5434万元。

2020年6月18日，发行人实际控制人深圳市国资委与深圳市特区建工集团有限公司签署《国有产权无偿划转协议》，将其持有的天健集团438,637,871股股份（占发行人总股本的23.47%）无偿划转至特区建工集团。本次划转属于深圳市国有资产监督管理的整体性调整，划转完成后，特区建工集团成为发行人第一大股东，由于特区

建工集团为深圳市国资委 100%控股公司，发行人实际控制人仍为深圳市国资委。2020年7月17日，上述过户手续登记完成。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 186,854.5434 万元。发行人第一大股东为深圳市特区建工集团有限公司，实际控制人为深圳市国资委。

### 三、发行人控股股东和实际控制人

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人的股权架构如下：

股东名称	股份数量（万股）	出资比例（%）
限售流通股（或非流通股）	38.0162	0.02%
无限售流通股	186,816.5272	99.98%
合计	186,854.5434	100%

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人前十大股东的构成为：

股东名称	持股数量（股）	出资比例	股份性质
深圳市特区建工集团有限公司	438,637,781	23.47%	流通 A 股
深圳市资本运营集团有限公司	300,826,447	16.10%	流通 A 股
深圳市高新投集团有限公司	60,165,290	3.22%	流通 A 股
陈重孚	36,756,954	1.97%	流通 A 股
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	1.43%	流通 A 股
上海闵行联合发展有限公司	15,691,337	0.84%	流通 A 股
香港中央结算有限公司	12,796,550	0.68%	流通 A 股
冯骏驹	9,338,928	0.50%	流通 A 股
杨龙忠	7,713,900	0.41%	流通 A 股
杨杰	6,636,883	0.36%	流通 A 股

发行人的控股股东为深圳市特区建工集团有限公司（以下简称“建工集团”），持股比例为23.47%，发行人的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”），深圳市国资委通过建工集团持有发行人438,637,781股，占比23.47%，并通过深圳市资本运营集团有限公司持有发行人300,826,447股，占比16.10%。

深圳市特区建工集团有限公司由深圳市国资委于2019年12月25日出资设立，注册

资本人民币500,000万元，为深圳市国资委100%持股的全资子公司，注册地为深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路7019号天健商务大厦19楼。截至2020年末，建工集团总资产达5,551,295.16万元。建工集团定位为深圳市建工板块资源的集中整合平台，建工产业链上下游的投资平台，经营范围包括市政公用工程、建筑工程的规划咨询；建筑工程设备、新型材料、构件的研发、销售；地下空间投资开发和建设；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）。许可经营项目是：市政公用工程、建筑工程的设计、投资、施工、运维；筑工程设备、新型材料、构件的生产经营；城市道路、桥梁、隧道管养；园林、绿化设施管养；棚户区改造；城市更新；土地开发；产业园区综合开发；建筑产业人才培养；新型建筑业投资经营管理；城市基础设施投资建设。

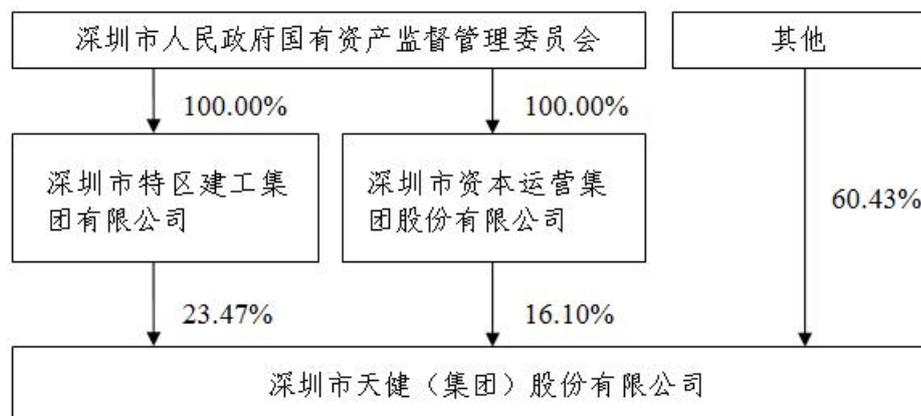
深圳市国有资产监督管理委员会根据《中共深圳市委深圳市人民政府关于印发〈深圳市人民政府机构改革方案〉的通知》（深发[2009]9号），于2004年7月31日挂牌成立，作为深圳市政府的直属特设机构，代表国家履行出资人职责，对授权监管的国有资产依法进行监督和管理。

截至募集说明书出具日，发行人控股股东及实际控制人持有发行人股权不存在质押或其他争议情况。

#### 四、发行人的股权结构及权益投资情况

##### （一）发行人的股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



##### （二）发行人主要子公司情况

## 1、主要子公司基本情况及主营业务

截至2020年末，发行人将深圳市市政工程总公司、深圳市天健地产集团有限公司、深圳市天健坪山建设工程有限公司、深圳市天健信息技术有限公司、深圳市天健置业有限公司、海南天健威斯特酒店有限公司、天健（深圳）酒店管理有限公司、深圳市天健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等15家子公司纳入本期合并财务报表范围，基本情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	取得方式
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	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	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	55.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健信息技术有限公司	深圳	深圳	施工材料的实验检测等	100.00	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	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	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	100.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市天健建设管理有限责任公司	深圳	深圳	涂料产品的技术开发和生产等	100.00	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	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	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	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	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	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	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	100.00	通过设立或投资等方式取得

发行人重要子公司基本情况及业务介绍如下：

### （1）深圳市市政工程总公司

深圳市市政工程总公司成立于1983年10月8日，注册资本人民币100,800.00万元，发行人持股比例为100.00%，为发行人全资子公司，公司注册地为广东省深圳市龙华区龙华街道清华社区清龙路6号港之龙科技园科技孵化中心5层F区，经营范围包括道路运输经营；承装（修、试）电力设施。一般经营项目：市政公用工程施工总承包特级；房屋建筑工程施工总承包壹级；公路工程施工总承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；土石方工程专业承包壹级；公路路面工程专业承包壹级；公路路基工程专业承包壹级；城市轨道交通工程专业承包资质；水利水电工程施工总承包贰级；机电安装工程施工总承包贰级(具体承包工程范围按《建筑业企业资质证书》规定经营)，道路普通货运(不含危险物品运输)。

市政总公司具有建设部颁发的市政工程总承包特级资质及多项专业承包一级资质。公司自成立以来共完成700多项大小工程，先后完成了深圳深南大道、滨海大道、深港西部通道、南坪快速路、深圳地铁、深圳四大水厂、广州地铁、上海浦东世纪大道等300多项重大市政工程，承揽了公路主枢纽管理控制中心大厦、深圳书城中心城、天健现代城等230多项、总面积达1,500万平方米的工业与民用建筑工程；铺筑了广州机场北线高速、西安西蓝高速公路、河北石黄高速公路、四川宜宾至水富高速公路、湖南湘潭至邵阳高速公路、郑州至石人山高速公路等400余公里的高速公路；架设了杭州绕城高速东线下沙特大桥、广州南部快速马克特大桥、广州黄埔涌大桥等30多座大型桥梁。同时积极拓展境外市场，承接了香港新机场地铁516工程、泰国污水处理厂工程。此外，市政总公司近年来积极开拓和发展工程代建制和总承包业务，先后参与了深圳东部沿海高速公路、深圳坂雪岗大道等项目的代建管理。

### （2）深圳市天健地产集团有限公司

深圳市天健地产集团有限公司（以下简称“天健地产”）成立于1988年6月15日，注册资本人民币60,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，为发行人全资子公司，公司注册地为深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼12层，经营范围包括土地开发，商品房经营；自有物业租赁。

天健地产是发行人旗下核心企业，拥有房地产开发一级资质，30年来开发和运营了大量高品质的地产项目，累计开发建筑面积达1,000多万平，获得60余项市优、省

优、国优和国际荣誉。项目和土地储备优质，重点布局深圳、广州、东莞、惠州、南宁、长沙、苏州、上海8个城市。产品类型涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等，通过个性化设计和服务细节以满足不同消费群体需求，并积极采用新技术、新工艺、新材料，大力发展绿色建筑，实现节能环保。

### （3）深圳市天健坪山建设工程有限公司

深圳市天健坪山建设工程有限公司（以下简称“天健坪山建设”）成立于1995年05月05日，注册资本人民币10,000.00万元，发行人持股比例为55.00%，公司注册地为深圳市坪山区马峦街道坪山大道2007号创新广场A座A1201-A1206号，经营范围包括电力工程、机电设备安装、水电设备安装、金属结构加工、管道内外防腐施工；水库、河道、泵站、供排水管道、湿地、公园、水景观、水文设施及其他公共设施的维修保养及管理；项目管理服务、项目管理咨询服务、技术咨询服务。市政工程、建筑工程、装修装饰工程、土石方工程、水利工程、桥梁工程、管道工程、环保工程、城市及道路照明工程、河湖整治工程、体育场地设施工程、消防设施工程、防水防腐保温工程、建筑智能化工程、建筑幕墙工程和园林绿化工程的设计、施工。

天健坪山建设是发行人面向市政道路、水电设备安装的事业平台，主要经营水务工程、市政工程、机电安装工程、燃气工程、钢结构工程、电力工程等。经过二十余年的发展，天健坪山建设在 EPC、BT、代建工程已经逐步形成了全过程咨询、服务、施工总承包全产业链的业务发展，先后承接了多项市政府、区政府重大工程，并获得多项国家级、省市级优质工程荣誉，其中布吉污水处理厂荣获三项国家级奖项：詹天佑奖、金杯奖、鲁班奖。目前已获得质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证及知识产权管理体系认证，多次被评为“重合同，守信用”单位。

### （4）深圳市天健工程技术有限公司

深圳市天健工程技术有限公司成立于2001年10月9日，注册资本为人民币800万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市龙华区大浪街道浪口社区华富工业园2栋1层2层，经营范围为对外承接砖、砂、石、砌块、水泥、石灰、轻骨料、沥青、油毡等原材料试验；混凝土和砂浆的试配、力学性能、抗渗性能试验；混凝土非破损检测；混凝土拌合用水、外加剂、掺合料试验；钢材（含连接件）的力学性能

试验、化学分析；简易土工试验；路基及路面质量检测；结构裂缝变化、应力应变、混凝土碳化等结构工程监测；土体压力、沉降、位移等工程监测；建筑工程及交通工程领域的技术咨询；建筑结构加固补强工程的施工；机电及检验检测设备的租赁。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：建设工程勘察及测量。

#### （5）深圳市天健置业有限公司

深圳市天健置业有限公司（以下简称“天健置业”）成立于2004年10月10日，注册资本人民币1,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼1311，经营范围为房地产交易、租售代理、咨询及相关业务（凡涉及许可的项目须取得相关许可后方可经营）。在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁。

天健置业是发行人旗下独立运作的，集工商地产开发、运营管理于一体的核心子公司。天健置业以地产开发、物业经营、增值服务的商业模式，坚持高品质战略，注重专业能力培育，持续提升产品与服务品质，致力于成为全国一流的工商地产综合开发运营商。天健置业已经开发运营的项目有：鲁班大厦、市政大厦、天健创业大厦、天健商务大厦、景田综合市场、天玑美食荟（酒楼）、海南威斯特酒店、南宁五象山庄、宜舍酒店等。

#### （6）海南天健威斯特酒店有限公司

海南天健威斯特酒店有限公司成立于1998年1月12日，注册资本人民币1,200万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为万宁市兴隆温泉旅游区，经营范围为客房、餐饮、美容美发、桑拿、游泳池、健身房、代客洗衣、停车场服务(仅限于本酒店无偿提供服务)；泳装、糖烟酒、饮料销售。

#### （7）天健（深圳）酒店管理有限公司

天健（深圳）酒店管理有限公司成立于1993年3月23日，注册资本人民币1,200万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼1312，经营范围为物业服务；为酒店提供管理服务、商

业物业（含写字楼、商铺）管理服务及咨询；企业管理咨询；自有物业租赁；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；代售火车票飞机票；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；投资兴办实业（具体项目另行审批）；房地产经纪。会议展览、广告类：企业形象策划；文化交流；文化活动策划；礼仪服务、会务服务；市场营销策划；展览展示策划。许可经营项目是：餐饮服务；为机动车提供停放服务。

#### （8）深圳市天健建设管理有限责任公司

深圳市天健建设管理有限责任公司成立于2001年2月20日，注册资本人民币1,250万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼12层，一般经营范围为房地产开发咨询；房地产信息咨询；旧城改造项目策划；工程技术咨询；工程造价咨询；投资咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：提供棚户区改造、建筑工程、拆除工程设计及施工；建设工程项目管理；在合法取得土地使用权范围内的房地产开发经营业务；全过程工程咨询；招标代理；园林景观工程施工。

#### （9）深圳市天健投资发展有限公司

深圳市天健投资发展有限公司成立于2004年3月19日，注册资本人民币20,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市福田区红荔西路鲁班大厦28层，经营范围为投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业；投资开发房地产业；高新技术产业投资开发；投资咨询服务，管理咨询（不含限制项目）；工程建设全过程管理（代建）；创业投资；项目投资、实业投资；围填海项目的投资建设；海洋建筑工程、水利水务设施的投资建设与运营；海洋利用技术咨询；工程勘察设计；项目管理服务。

#### （10）深圳市天健城市服务有限公司

深圳市天健城市服务有限公司（以下简称“天健城市服务”）成立于1991年10月29日，注册资本人民币5,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市福田区红荔西路7024号鲁班大厦26楼，主营业务包括物业管理、公共设施管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；五金建材的购销；园林绿化服务；房地产经纪；

物业服务；企事业单位的后勤服务和管理；国内贸易；经营电子商务；日用百货、初级农产品、电子产品的销售等。

天健城市服务是国家物业管理一级资质企业，中国物业管理协会理事单位，深圳市物业管理协会常务理事单位。公司已通过ISO9001：2008质量管理、ISO14001：2004环境管理及GB/T28001：2001职业安全卫生管理三大体系认证。经过20多年的长足发展，天健城市服务已经成为全国物业管理百强企业、深圳物业管理行业综合实力二十强企业。公司物业面积近2,000万平方米，员工3,000多人，管理项目类型包括政府办公楼、住宅小区、写字楼、公寓、工业区、学校、综合市场、商业中心、会展中心、体育馆、政府规划用地等，且大多荣获国家、省、市物业管理优秀示范大厦（小区）称号。

#### （11）深圳市粤通建设工程有限公司

深圳市粤通建设工程有限公司（以下简称“粤通公司”）成立于1993年6月28日，注册资本人民币50,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市盐田区沙头角街道田心社区沙盐路3018号盐田现代产业服务中心(一期)A座29A，主营业务包括公路、道路和隧道养护，城市园林绿化施工，物业租赁，物业管理，接受合法委托为高等级公路提供经营管理、运营及技术服务，劳务施工，机械设备租赁，材料销售，轻钢结构类产品销售，钢结构工程设计及施工，道路保洁，排水管网维护，路灯照明工程施工与维护，交通监控设施维护，新材料新设备研发应用，机电工程，电气工程，管廊施工与维护。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：市政公用工程施工总承包、公路工程施工总承包、桥梁工程专业承包、公路路面工程专业承包、公路路基工程专业承包、公路交通工程专业承包、管道工程专业承包、房屋建筑工程施工总承包，机场场道工程专业承包,环保工程专业承包（具体按资质证书业务范围经营）；汽车维修。（具体按许可证核准范围经营）劳务派遣，早中晚餐制售，城市园林绿化施工与养护。

粤通公司前身是深圳市公路局工程总队，多年来主要从事公共道路建设与养护工程施工、养护等业务。公司拥有近4台（套）总价值约1亿元的各类工程机械设备，下属有深圳市公路养护有限公司、深圳市公路隧道养护管理有限公司、深圳市盛通实业发展有限公司和深圳市通诚交通建设工程检验有限公司等4家独立法人企业和8家非独

立法人单位。公司在深圳市日常养护项目包括南坪快速路、东部沿海高速、龙大高速等多条地方公路，养护各类桥梁331座，公路绿化面积171万m<sup>2</sup>，养护总里程达9千多公里，约占全市公路总养护里程的68%。公司直属企业隧道公司负责坪西公路迭福山隧道群的运营管理及养护、南坪快速路（一期工程）塘朗山隧道群及机电设施、全段照明设施的日常养护、东部沿海高速公共道路莲塘至盐田段的运营管养，管养的隧道共21座，总里程约21公里。经过多年的发展壮大，公司已在深圳范围内建立了一个完整的公共道路养护网络，能够充分发挥快速反应的作用，是原市公路局指定的应急抢险单位，同时也是深圳市国防战备应急单位。

#### （12）深圳市天健住房租赁运营管理有限公司

深圳市天健住房租赁运营管理有限公司成立于2017年11月20日，注册资本人民币10,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼1311，经营范围包括自有房屋租赁；房地产经纪；物业管理；建筑装饰装修工程设计与施工；房地产信息咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：停车场经营和管理。

#### （13）深圳市天健城市更新有限公司

深圳市天健城市更新有限公司成立于2016年12月13日，注册资本人民币10000.00万元，发行人持股比例为100.00%。公司注册地为深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼1409，经营范围包括一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；投资咨询；城市更新项目投资（具体项目另行申报）、项目策划、建设工程设计；产业园项目投资（具体项目另行申报）；创业投资、为科技类企业提供孵化服务；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁。许可经营项目是：物业租赁；物业管理。

天健城市更新是发行人为进一步拓宽土地获取模式，深耕城市更新，积极推动华富工业区、罗湖金翠等城市更新项目于2020年7月打造的专营平台。

## 2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司2020年度主要财务数据如下：

## 发行人主要子公司的主要财务数据

单位：万元

公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
深圳市市政工程总公司	2,671,157.19	2,384,666.85	286,490.33	1,053,512.82	26,797.77
深圳市天健地产集团有限公司	3,205,299.17	2,972,232.67	233,066.50	660,106.55	123,194.43
深圳市天健坪山建设工程有限公司	81,433.27	68,933.26	12,500.01	58,607.84	911.76
深圳市天健工程技术有限公司	2,851.03	1,730.55	1,120.49	3,226.79	235.34
深圳市天健置业有限公司	4,127.29	2,876.01	1,251.28	3,561.73	63.88
海南天健威斯特酒店有限公司	269.24	595.99	-326.75	0.00	-102.45
天健（深圳）酒店管理有限公司	4,086.62	3,760.96	325.66	2,869.09	397.12
深圳市天健建设管理有限责任公司	270.87	900.33	-629.47	55.11	13.72
深圳市天健投资发展有限公司	21,439.34	9,801.54	11,637.79	9,356.76	-695.62
深圳市天健城市服务有限公司	41,497.53	32,414.59	9,082.94	55,679.67	847.48
深圳市粤通建设工程有限公司	321,356.33	275,918.18	45,438.15	236,963.94	7,950.64
深圳市天健住房租赁运营管理有限公司	118.49	68.98	49.51	153.88	43.25
深圳市天健城市更新有限公司	880.06	216.07	664.00	0.00	-536.00

## (三) 发行人重要合营、联营公司情况

## 1、重要合营、联营公司基本情况及主营业务

截至2020年末，发行人重要合营、联营公司基本情况如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	深圳	深圳	交通规划设计与研究	18.00		权益法核算
中交天健（深圳）投资发展有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	45.00		权益法核算
中冶天健(深圳)投资发展有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	40.00		权益法核算
深圳壹创国际设计股份有限公司	深圳	深圳	建筑装饰	20.00		权益法核算

注：中冶天健(深圳)投资发展有限公司已于2020年11月4日办理注销。

## (1) 深圳市综合交通设计研究院有限公司

深圳市综合交通设计研究院有限公司成立于2002年11月6日，注册资本为3,750万

元，发行人直接持股比例为18%。该公司一般经营项目是交通规划设计与研究；城乡规划设计及相关信息咨询；市政公用行业设计；公路行业设计；环境景观设计；智能交通规划与设计；工程技术咨询；交通信息与数据系统研发及技术服务；软件开发；建筑信息模型与大数据的研发；建筑工程项目管理；工程监理；招标代理；物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）

### （2）中交天健（深圳）投资发展有限公司

中交天健（深圳）投资发展有限公司成立于2016年1月26日，注册资本人民币10,000.00万元，发行人持股比例为45%，公司注册地为深圳市宝安区新安街道新安六路1003号金融港十楼，经营范围包括投资兴办实业（具体项目另行申报）；海洋利用技术咨询；围填海项目的投资建设（具体项目另行申报）；海洋建筑工程、城市基础设施、市政公共设施、水利水务设施的投资建设（具体项目另行申报）；创业投资（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；科技企业孵化器的投资运营；工程勘察设计。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：物业经营。

### （3）深圳壹创国际设计股份有限公司

深圳壹创国际设计股份有限公司成立于2008年11月04日，注册资本人民币3992.7375万元，发行人持股比例为20%，公司注册地为深圳市南山区华侨城东部工业区东北B-1栋202（二楼东侧），经营范围包括建筑工程、建筑装饰工程、建筑幕墙工程、轻型钢结构工程、建筑智能化、照明工程、消防工程、风景园林工程的设计、总承包以及项目管理和相关的技术与管理服务；项目投资；建筑装饰材料的购销（不含零售及专营、专控、专卖商品）。

## 2、重要合营、联营公司财务情况

发行人重要合营、联营公司2020年度主要财务数据如下：

### 重要合营、联营公司2020年度主要财务数据

单位：万元

重要合营、联营公司	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
深圳市综合交通设计研究院有限公司	20,179.77	6,511.97	13,667.80	24,941.72	2,006.79
中交天健（深圳）投资发展有限公司	13,115.98	11,347.94	1,768.04	1,432.15	0.21
深圳壹创国际设计股份有限公司	21,287.76	8,984.64	12,303.12	22,147.57	2,941.77

## 五、发行人的治理结构及独立性

发行人自成立起就根据《公司法》制定了《公司章程》和各项规章制度，建立了权责分明、管理科学、激励和约束机制相结合的完善内部管理体制，并按照现代企业制度规范运行。发行人通过明确其与各成员公司的功能和定位，理顺母子公司关系，加强风险控制，提高透明度，促进其科学、规范管理和可持续发展。

### （一）发行人的治理结构

#### 1、股东大会

根据《公司章程》，发行人设股东大会。股东大会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。股东大会行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对公司证券发行、股份回购、重大资产重组、公司债券发行等事项作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改本章程；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准的担保事项；（13）审议批准变更募集资金用途事项；（14）审议批准公司长效激励约束机制以及所属上市公司长效激励约束机制；（15）审议以下交易事项：公司发生的交易（获赠现金资产除外）达到下列标准之一的，须提交股东大会审议，并及时披露。若交易标的为公司股权，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计。①交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的50%以上；（该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据，下同）；②交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的主营

业务收入占上市公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的 50%以上，且绝对金额超过 5,000 万元；③交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；④交易的成交金额（含承担债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5,000 万元；⑤交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；⑥公司发生“购买或出售资产”交易时，应当以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算，经累计计算达到最近一期经审计总资产 30%的交易，除进行审计或评估外，还应由出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过；已按照前款规定履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。（16）除前述交易事项之外，下列事项也需提交股东大会审议：①公司主业范围内的投资项目，除通过政府招标、拍卖等法定公开竞价方式购买房地产开发项目用地和对已有项目的正常开发投资外，投资额占本公司最近一期经审计净资产 50%以上的。②公司主业范围以外的投资项目；③在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区投资的项目；④公司资产负债率超过 70%，且投资主体为本公司情况下进行的投资；公司资产负债率超过 70%，投资主体为下属企业，且该下属企业的资产负债率超过 70%情况下进行的投资；⑤与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的项目；⑥确定拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单，审议批准公司及所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案；⑦按照证券监管和国资监管等规定，审议需由股东大会批准的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；⑧涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动，承担重大专项任务或者具有重要战略意义的产权变动事项，且失去控股地位的；⑨根据有关法律法规，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项。（17）审议公司与关联人发生的交易（获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易。公司应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计。（18）审议资产减值准备及资产核销事

项：上市公司在资产负债表日判断资产可能发生减值迹象的，应当根据《企业会计准则》规定确定是否需计提相关资产减值准备。计提资产减值准备占公司最近一个会计年度经审计净利润的比例在 50% 以上且绝对金额超过 500 万元的，还应当提交股东大会审议。核销资产占公司最近一个会计年度经审计净资产的比例在 50% 以上且绝对金额超过 5,000 万元的，还应当提交股东大会审议。（19）审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

公司设董事会，董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，不设副董事长。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事会成员中可以有一名公司职工代表。董事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生后，直接进入董事会。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）审议批准公司组织管控和机构设置方案；

（10）聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等其他高级管理人员，并决定其报酬事项、考核事项和奖惩事项；

（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订本章程的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）领导和监督公司全面风险管理工作，统筹全面风险管理体系的建设和有效实施，督导企业风险管理文化的培育，审议公司年度全面风险管理报告，批准风险管理策略和重大风险管理解决方案，了解和掌握企业面临的各项重大风险及其风险管理现状，做出有效控制风险的决策；（15）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（16）听取公司总裁的年度工作汇报并检查其工作；（17）审议批准公司薪酬方案、特殊贡献奖的奖励办法以及相关事项；（18）审议批准公司企业年金方案、住房公积金方案；（19）审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；

(20) 审议批准所属公司（上市公司除外）长效激励约束机制；(21) 审议并提出实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订公司及所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案；(22) 审议批准未纳入预算的参股上市公司减持事项；审议减持参股上市公司股份后的评价报告；(23) 审议公司年度内部控制自我评价报告，统筹内部控制评价体系的建设和有效实施；(24) 决定发行中期票据、短期融资券、超短期融资券等债务融资工具事项；(25) 按照证券监管和国资监管等规定，审议由企业自主决策的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；(26) 董事会决定公司重大问题时，应事先听取公司党委的意见；(27) 法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，监事会设主席 1 人，不设副主席。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3（即 2 人）。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事会是公司依法设立的监督机构，监事会行使下列职权：(1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；(2) 检查公司财务；(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；(5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；(6) 向股东大会提出提案；(7) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；(8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；(9) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

### 4、总裁及其他高级管理人员

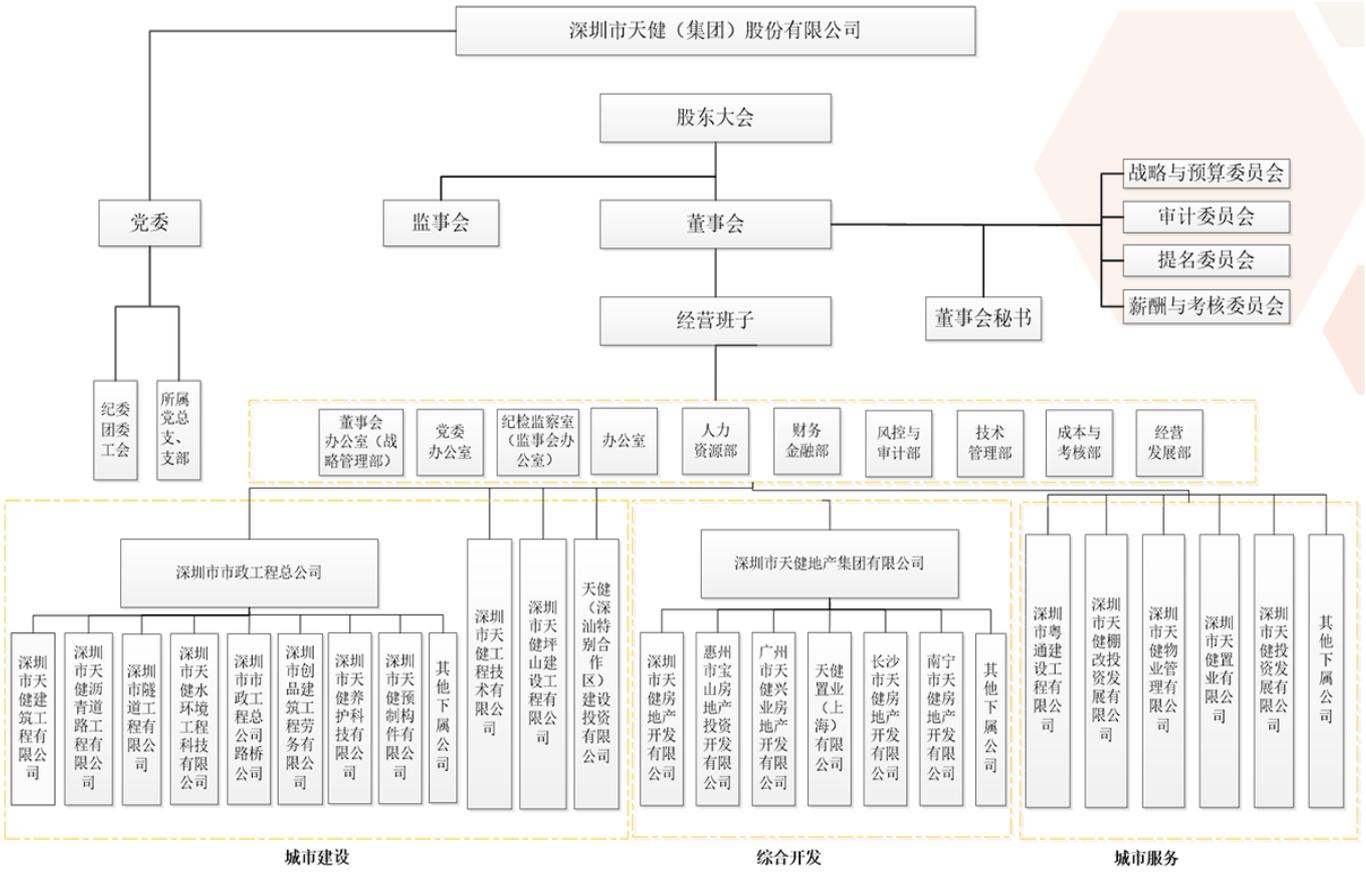
公司设总裁 1 名，由董事会聘任或解聘，总裁每届任期三年，总裁连聘可以连任。公司设副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。公司设财务总监 1 名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责并报告工作。财务总监根据董事会授权，负责就本公司财务等方面的重大事项与董事长或总裁共同签署审批意见。公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书、总工程师为公司高级管理人员。

总裁对董事会负责，依照《公司法》和董事会的授权行使以下职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司组织管控和机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务总监、总工程师；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）审议公司对合并报表范围内、持股比例超过 50% 的控股子公司提供借款的行为；（9）本章程或董事会授予的其他职权。

## （二）发行人组织机构

发行人董事会和经营班子下设有董事会办公室、党委办公室、办公室、纪检监察室、人力资源部、财务金融部、风控与审计部、技术管理部、经营发展部及成本与考核部共 10 个部门，具体组织架构如下：

### 深圳市天健（集团）股份有限公司组织架构图



## 1、董事会办公室（战略管理部）

董事会办公室下设编制共计 5 人，分别为董事会办公室主任、董事会办公室副主任、证券事务代表、证券事务经理及证券事务专员。具体职能分工如下：

### （1）公司治理及董事会事务

主要由董事会办公室主任、证券事务代表、证券事务经理及证券事务专员负责如下事务：①完善公司治理体系和基本制度，规范上市公司组织和行为，提高上市公司规范运作水平；②组织筹备股东大会、董事会及专门委员会会议，编制会议资料，制作会议记录和决议，配合监事会工作，规范上市公司三会运作；③组织董事、监事、高级管理人员及相关从业人员进行证券法律法规及相关规则培训，协助其了解各自责任、权力和义务，为其合规履职提供服务；④负责公司的股份管理、登记、转让工作，跟踪、监测投资者持股信息及股价变动；⑤整理、归档、保管上市公司“三会”会议记录和文件、信息披露文件、公司股东名册、股东资料等。

### （2）信息披露

主要由董事会办公室副主任、证券事务代表、证券事务经理及证券事务专员负责如下事务：①处理上市公司信息披露事务，编制、呈报、披露各项公告，协调公司信息披露工作，制订信息披露事务管理制度，督促公司及相关义务人遵守信息披露相关规定；②处理公司信息披露的保密工作，加强内幕信息管理；③监测公司舆情、相关机构研究及媒体报道，并主动求证真实情况，澄清不实报道，回复监管机构问询。

### （3）机构投资者关系管理

主要由董事会办公室副主任、证券事务代表、证券事务经理及证券事务专员负责如下事务：①处理公司投资者关系管理事务，协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、中小股东、保荐人、证券服务机构、证券类媒体等之间的信息沟通与交流；②不定期接待投资者来访和调研，参与策划分析师会议、业绩说明会、路演、重大信息发布会等活动，主动参加各类投资者会议及活动，争取投资者认可与正面评价，提升公司关注度，定期更新上市公司推介材料；③负责公司官方网站、微信公众号的建设、更新与维护。

#### （4）战略管理

主要由董事会办公室副主任、证券事务代表、证券事务经理及证券事务专员负责如下事务：①组织编制集团公司中长期发展战略规划，协调职能战略及子公司发展战略的编制，参与规划指标分解及行动计划制定；②收集与公司发展战略相关的宏观环境、政策法规、行业动态及市场信息，动态跟踪规划实施的内外环境；③收集、整理战略规划的执行情况，组织年度战略回顾和滚动检讨，动态评估战略落地、实施效果并及时反馈；④若规划实施的内外环境发生重大变化，组织制定规划调整计划。

#### （5）资本运作与投资管理

负责牵头公司资本运作类项目；对公司地产类、PPP类投资项目末端节点进行审核。

## 2、党委办公室

党委办公室下设编制共计 13 人，分别为党委办公室主任、党委办公室副主任、党建服务人员、工会服务人员、企业文化管理人员及扶贫工作人员。具体职能如下：

#### （1）党建工作

主要由党委办公室主任与党建服务人员负责如下事务：①传达落实上级组织有关文件精神，制定并实施贯彻落实方案，完成上级党组织布置各项工作组织开展党建专项活动；②落实市国资委党委对集团党委党建考核有关工作；③组织落实党组织的设置、调整、换届、选举等工作；④负责党员发展、教育、管理、培训和党内信息统计、党费收缴、党组织关系接转、政工职称申报等工作；⑤编制公司党建工作计划，起草党委会议纪要、党建工作总结、报告、通知、经验材料等，资料管理和向档案室移交；⑥支持下属支部开展党建工作，落实党委对下属支部党建考核工作。

#### （2）群团工作

主要由党委办公室副主任与工会服务人员负责宣传贯彻《工会法》和《工会工作条例》，做好工青妇组织建设和管理；落实集体合同制度，做好工资发放检查、劳动争议调处和劳动保护监督工作；落实职代会制度，征集、处理职代会提案，保障员工参与民主决策、民主管理、民主监督、民主评议；实施“送温

暖工程”，办好员工福利事项，做好困难员工慰问和离退休人员的管理工作；实施员工素质提升工程，借助内外资源积极开展员工学历教育、技能培训，提升员工综合素质；积极开展工会宣传，弘扬健康文明、积极向上的职工文化；加强与上级有关部门的工作联系、衔接、协调工作，落实国家计生政策。

### （3）企业文化和建设工作

主要由月刊主编与企业文化管理人员负责紧跟党和国家的路线方针政策，围绕经济建设这一中心，做好公司内外宣传工作；按照上级和集团党委部署，制定公司精神文明建设方案；负责编制企业文化和年度工作计划。编制和完善《企业文化手册》。编制公司宣传规划和工作方案，宣传公司的文化理念；办好《天健》月刊，传达公司领导层的有关决策、决议等，报道行业发展的动向、公司发展战略和重要工作部署，为公司上下沟通发挥桥梁功能；加强对公司生产经营管理的跟踪报道，宣传公司新人新事和好人好事，鼓励先进，弘扬正气，凝聚人心，为推进公司发展发挥激励功能；负责企业文化培训工作，公司通讯员的培训工作。

### （4）扶贫工作

主要职责为按照上级要求做好精准扶贫工作。

## 3、办公室

办公室下设编制共计 15 人，分别为办公室主任、办公室副主任、行政管理人員、后勤管理与服务人员及档案管理人员。具体职能分工如下：

### （1）行政管理

主要由办公室主任、行政秘书与其他行政管理人員负责如下事务：①集团公司下发上报文件、通知、函等公文的起草及审批流程、格式的规范；②集团收文（包括上级政府部门、其它单位来文和集团内部来文）的处理、流转、跟踪和反馈；各类行政公文的归类、备案及存档管理；③集团总部有关会务组织，相关会议纪要整理发放；④跟踪集团有关议定事项的落实；督促集团重点工作落实；⑤接待公司来宾相关工作；⑥申报深圳市总部贡献奖、区（总部所在区域）总部贡献奖等配套发展奖励；⑦集团公司营业执照，营业资质，机构代码等有关证件的延期、新增、变更、注册、年审、注销等工作；集团公司的商标的注册、续展等相关工作；⑧集团公司各类证章的备案和管理工作，各类

印章刻制、保管和使用登记；⑨集团总部办公用品、低值易耗品的采购、验收、登记、发放工作；⑩协调监督前台服务，来客接待、报刊收发、办公区域的保安、保洁、会议服务等（物业公司负责，办公室监督协调）；⑪负责出差人员机票、火车票的订购及结算；⑫完成公司领导交办的其他工作。

#### （2）文秘工作

负责收发文管理；会务管理；文秘工作；制度建设汇总。

#### （3）公共关系与品牌管理

负责来宾接待；舆情处理与危机公关及公共关系维护与管理；政府及媒体关系管理；企业品牌管理；负责公司官方网站、微信公众号的建设、更新与维护。

#### （4）档案管理工作

主要由档案主管、高级经理与档案管理专员负责根据国家、省、市档案管理规定、文书综合档案分类、整理标准、工程项目档案管理规定，按照公司战略发展规划，制定公司档案管理规定、标准并推行；根据下发的档案管理规定对公司历史文书综合档案、工程档案进行清理、整理，对新收集移交来的归档资料按市档案局统一口径实施分类、整理、编制目录索引和入库管理；规划公司档案信息化、数字化发展方案并推进实施。

### 4、纪检监察室

纪检监察室下设编制共计 5 人，分别为纪检监察室主任及副主任、纪检监察岗人员及监事岗人员。具体职能分工如下：

#### （1）纪检监察工作

主要由纪检监察室主任与纪检监察岗人员负责贯彻落实党风廉政建设工  
作，维护党的章程和党内法规，检查监督企业各级党组织、党员领导干部及各级管理人员遵守和执行党章以及其他党内法规，遵守和执行党的路线方针政策和决议、国家法律法规，以及贯彻执行上级党组织的决定、决议、企业重大决策、制度等方面情况；负责纪检信访工作，受理涉及违法违纪方面的来信来访，和督办、回复工作；办理上级机关转交的纪检信访事项并按照规定及时反馈办理结果；对企业相关领导干部违纪违法事项的问题线索进行分类处置。

## （2）监事会工作

主要由纪检监察室主任与监事岗人员负责起草直管企业监事会管理制度、业务规范及年度工作计划、工作总结等各类文件材料；落实监事会与各监事、相关股东单位的沟通工作；负责汇总各监事对公司各项生产经营活动工作的意见和建议，收集、整理公司有关资料、文件和记录，并按规定提供给各位监事，为监事会决策提供咨询和建议；收集、准备监事会会议议案，承办监事会会议，做好会议记录，形成会议纪要。

## 5、人力资源部

人力资源部下设编制共计 7 人，分别为人力资源部总经理及副总经理、业务经理（分为绩效考核与人事调配岗、招聘培训岗、薪酬管理岗、卓越绩效岗）、高级主管（分为劳动关系与社会保险岗、人事事务岗）及卓越绩效专员。具体职能分工如下：

### （1）人力资源规划工作

主要由人力资源部总经理与副总经理负责如下事务：根据集团公司总体战略部署，制定并组织实施人力资源发展规划方案；搭建人力资源管理平台，组织编制、修订和实施人力资源各项管理规章制度；进行组织机构设计和工作分析，拟订集团公司机构、岗位设置及人员编制方案，编制部门职责及岗位说明书。

### （2）人力资源开发工作

主要由人力资源部副总经理与业务经理（招聘培训岗、绩效考核与人事调配岗）负责如下事务：集团后备人才库建立和动态更新；干部管理：集团及下属公司管理干部任免和考核；岗位流动管理，实现人员动态匹配；员工培训规划和年度计划制定，产业工人和青年骨干的培养；招聘管理。

### （3）人力资源管理工作

主要由业务经理（招聘培训岗、绩效考核与人事调配岗、薪酬管理岗）、高级主管（劳动关系与社会保险岗、人事事务岗）负责集团公司员工的招聘、引进、选拔、录用、辞退、退休、离职及劳动合同和人事档案的管理；制定并组织实施集团公司员工绩效考核和能力评价方案；集团公司员工薪酬及人事费用预算、执行、控制与分析；办理集团公司员工因公出入国（境）报批手续并负

责出国（境）证件管理工作；负责办理集团总部员工职称申报评定有关工作；集团公司员工各类休假的审核；集团公司其他日常人事事务处理。

#### （4）卓越绩效管理模式

主要负责深入整合卓越绩效体系，编制卓越绩效手册；指导所属单位建立卓越绩效体系，申报质量奖；运行知识产权体系；建立 ISO9001 质量管理体系。

## 6、财务金融部

财务金融部下设编制共计 15 人，分别为财务金融总经理及副总经理、高级经理、主管、专员。具体职能分工如下：

### （1）财务统筹管理工作

主要由财务金融部总经理与副总经理负责如下事务：①负责集团公司的财务管理和会计核算，建立及健全集团公司统一的财务制度，制定统一会计政策。指导、督促、检查各子公司的财务管理和会计核算工作，保证集团公司财务活动的正常进行；②按照企业会计准则的要求，进行财务会计核算，编制和报送财务报告，进行财务分析，及时、准确地提供财务会计信息；③加强全面预算管理工作，负责集团公司预算的编制、下达、监督、检查及分析工作；④履行会计监督职能，严格财经法规，防范和制止违法乱纪行为，确保国有资产的安全和增值；⑤组织制订公司的年度筹融资和资金运用计划，统筹管理公司的筹融资和资金管理工作，所属企业重大资金支付事项监管，参与公司的资本运作工作；⑥建立集团公司财务风险管理机制并负责具体实施和监控，保持公司合理的负债结构；⑦拟定年度集团公司利润分配方案，供公司董事会决策；⑧妥善保管会计凭证、会计账簿、会计报表和其他会计资料；⑨分析研究国家的税收政策，协调并处理好集团公司与税务机构的征缴关系，制定集团税费管理政策及税费筹划方案。

### （2）金融管理工作

主要由财务金融部总经理与副总经理负责如下事务：制定和完善公司融资管理规范；根据董事会发展战略，编制和落实年度融资预算；公司及集团重大项目融资活动的策划、融资方案的拟定、实施与监管；牵头与金融机构商谈和

申请公司及项目融资额度，并进行额度和资源的合理分配；审核各下属公司与金融机构有关的重要融资活动。

### （3）财务分析管理工作

主要由财务金融部副总经理负责如下事务：协助财务经理做好集团公司各项财务工作及部门内务工作；不定期组织对所属企业财务工作进行检查，运用财务会计资料，对公司经营情况进行分析，协助编制财务分析报告，定期向公司经营班子和上级主管部门报告公司财务状况和经营成果；上市公司季度及年度会计信息编报工作。

### （4）资金管理工作的

主要由财务金融部副总经理负责如下事务：依据公司年度经营计划、投资计划和项目进度计划，协助拟订相应的资金计划和信贷安排；收集、整理融资信息，动态评价企业的整体融资成本，协助完成资金分析报告；办理银行借贷相关事宜资料收集、材料编写及报批等工作；合理分配与使用资金，保证公司资金供应，维护公司现金流平衡，提高资金效率。

### （5）税务管理工作

主要由财务金融部副总经理负责如下事务：分析国内外税务政策及变化趋势和对集团公司的影响；优化税务工作流程，规避税收风险，以实现公司整体税负的合理性和经济性；监督和审核集团公司及所属子公司各项税种的核算及汇算清缴情况，确保核算及清缴正确；指导所属子公司、分公司税收工作，协助子公司、分公司解决日常税务疑难问题及涉税纠纷。

### （6）全面预算管理工作

主要由会计高级经理负责如下事务：协助拟订集团公司全面预算管理的规章制度、制订预算编制规程，指导各子公司及直属单位编制年度财务预算，审核预算执行单位的预算外支出申请；分析、汇总编制全集团财务预算，提出审核意见，提交战略与预算管理委员会审核；检查和监控预算执行过程情况，对预算执行过程中的偏差提出处理建议。

### （7）其他工作

主要涉及到合并报表工作、集团总部会计核算事务、集团公司资金管理中心会计核算及财务管控工作。

## 7、经营发展部

经营发展部下设编制共计 9 人，分别为经营发展部总经理、经营发展部副总经理、产权管理员、设备管理员及招采平台管理员。具体职能分工如下：

### （1）资产管理工作的

主要由经营发展部总经理与设备管理员负责如下事务：组织公司固定资产的清查、统计、监督、检查下属企业资产清查和盘点工作、参与固定资产年度投资预算、参与大型资产项目购置、利用及处置的论证工作；对下属全资及控股公司的资产质量及处置提供评审意见；组织处置资产的报批、评估、备案及处置工作；负责设备购置过程中对供货单位的质量保证体系和拟采购设备进行考察、调研；提出对供货单位的选择意见；组织对公司设备日常使用和维护情况进行检查和考核、审核设备大（项）修计划方案，并对实施过程进行监督和协调。

### （2）产权管理工作

主要由经营发展部总经理与产权管理员负责如下事务：结合公司产业发展规划、项目投资需求，研究拟定公司中长期资本市场的再融资工作、执行公司对外扩张（收购、兼并）方案的可行性研究，及方案的具体实施；组织公司内部所属企业的产权重组工作；拟订集团公司资产管理制度，并监督和检查；组织参股、合资企业的股权管理、处置工作，研究其财务状况和运营情况，提出合理化建议。

### （3）招标采购管理工作

主要由经营发展部副总经理与招采平台管理员负责做好采购招标平台建设、运行与维护，为采购单位提供指导和支持；组织集团重大工程施工项目的分包工程招标，大宗设备、主要材料的招标采购；组织对投标单位的资质背景等相关信息的调查、分析、评价，推荐合格投标单位，动态更新合格供应商名录；监督招标合同的签订，跟踪合同执行，协助采购单位解决合同执行过程中的问题。

### （4）投资规划及拓展

主要负责集团投资项目总体规划；集团中长期投资计划制定和实施；各单位投资项目可行性审核；负责公司地产投资类、PPP类等项目前期项目策划及市场拓展；负责建设市场（含代建业务）项目拓展管理。

#### （5）资产并购

负责投资并购项目寻找，把控收购项目符合公司战略及回报要求；牵头组织对拟投资对象进行调研、评估，把控项目收购风险，确定投资并购可行性；负责投资协议谈判及签订。

#### （6）项目策划

参与重大项目的政府接洽、项目拓展；统筹内外部资源，为城市级项目提供包含设计规划、项目融资、资产运营等一揽子解决方案。

### 8、风控与审计部

风险控制部下设编制共计 10 人，分别为风险控制部总经理、风险控制部副总经理、审计专员，风险管理及内控专员，法务，流程与制度管理专员。具体职能分工如下：

#### （1）内部控制工作

主要由风险控制部总经理和风险管理及内控专员负责如下事务：贯彻执行国家审计法规，建立健全公司内部审计制度及审计监督相关制度；负责对所属企业会计核算情况进行检查，对存在的问题提出纠正意见；负责公司及所属企业财务收支、财务管理和经营活动的审计监督；负责对公司的经济效益情况、财务预算执行情况和财务决算情况进行审计。

#### （2）专项审计工作

主要由风险控制部总经理与审计专员负责如下事务：对内部控制制度的健全与有效执行进行审计检查，定期、不定期组织资金管理情况的检查，不定期组织公司财经纪律检查、督促各项财经法纪的贯彻执行。

#### （3）风险管理工作

主要由风险管理及内控专员负责如下事务：在部门经理的领导下、建立健全公司风险管理制度、构建公司风险管理体系、实施全面风险管理战略，设计和完善内部风险控制审计流程；定期或不定期组织风险排查、识别存在或潜在各类风险，提出风险应对建议；负责调查、评价内部风险控制机制的运行效

果，进而对风险控制措施的有效性进行评价；承办部门经理及上级交办的其他工作。

#### （4）其他工作

主要涉及到法律事务工作、制度建设工作及下属公司管控工作。

### 9、技术管理部

技术管理部下设编制共计 16 人，分别为总经理、副总经理、技术管理工·程师、技术创新工程师、信息管理工程师、工作站综合管理员、安全主任及安全工程师、档案室管理员。具体职能分工如下：

#### （1）技术规划工作

主要由技术管理部部长与副部长负责如下事务：以市场应用为核心确定公司技术发展总体规划和年度计划；按计划实施落实具体项目/课题，完成立项要求；科研机构/院校技术联络与关系维护及统筹管理。建立机制，推动新技术和新工艺的开发、引进与推广；组织协调内外部资源，为公司各业务板块技术发展提供支持；重大项目技术方案审定和质量管控，技术支持。

#### （2）技术管理工作

主要由技术管理部长与技术管理工程师负责如下事务：组织集团企业技术标准的制定，组织及参与国家、行业和地方标准的制定；组织与相关大专院校、科研院所等技术交流合作；负责集团重大技术难题、重大专项技术方案、重大设计变更审查，为集团重大业务决策提出专业技术意见；参与集团重大项目可行性研究、初步设计、施工设计等与技术管理相关的工作。

#### （3）信息技术管理工作

主要由技术管理部长与信息工程师负责如下事务：集团公司信息系统的建设、规划、统筹；集团公司（含下属公司）信息系统的软硬件管理、数据安全及备份、维护，机房设备软硬件管理、维护。

#### （4）其他工作

主要涉及到 BIM 中心、博士后工作站及安全管理工作。

### 10、成本与考核部

成本与考核部下设编制共计 11 人，分别为成本与考核部部长、成本与考核部副部长、业务经理、高级主管、业务主管、项目后评价管理员及计划与绩效管理管理员。具体职能分工如下：

#### （1）成本管理工作

主要由成本与考核部部长、业务经理及高级主管负责如下事务：根据业务发展需要定期修订完善成本管理体系文件、建立并完善成本管理信息系统；对公司拟投资项目进行成本测算、编制《成本测算报告》、《成本策划报告》，为项目运作提供支持；参与项目的设计方案论证，提出成本优化意见；审核项目的目标/责任成本，审核目标/责任成本动态调整申请；汇总项目的工程总成本，并总结分析。

#### （2）目标利润管理工作

主要由成本与考核部部长、业务经理及高级主管负责如下事务：重大项目综合开发计划管理；项目目标利润审核与重大项目总体目标利润测算；跟踪、检查和评估板块企业重大项目节点目标利润达成情况、运营进展情况、以及经营绩效指标的完成情况。

#### （3）经营绩效管理

主要负责集团绩效考核制度建立和实施；各单位年度经营目标的编制和实施；年度、季度、月度经营情况的分析；对标管理。

#### （4）其他工作

主要涉及到合同管理工作、项目后评价管理工作及下属公司管控工作。

### （三）发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面拥有充分的独立性。

#### 1、资产独立

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立生产的能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。

#### 2、人员独立

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的董事、监事和高级管理人员均严格按照《中华人民共和国公司法》、公司章程等法律、法规和制度产生。

### 3、机构独立

发行人按照《公司法》等法律法规的要求，建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

### 4、财务独立

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。发行人根据公司章程的要求和内部各项管理制度及经营需要独立作出财务决策，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

### 5、业务经营独立

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与控股股东之间不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

## 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### （一）发行人董事、监事及高管人员基本情况

截至募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

发行人董事、监事及高管人员情况

	姓名	性别	年龄	现任职务	任期
董事会	宋扬	男	53	董事长、董事、党委书记	2021.04 至今
	何云武	男	49	董事、总裁、党委副书记	2020.05 至今
	林婵波	男	59	董事、党委副书记、工会主席	2018.08 至今
	王超	男	48	董事、财务总监	2020.11 至今

	姓名	性别	年龄	现任职务	任期
	孙慧荣	男	38	董事	2021.05 至今
	郭刚	男	49	独立董事	2018.08 至今
	潘同文	男	59	独立董事	2018.08 至今
	徐燕松	女	55	独立董事	2018.08 至今
监事会	王培先	男	49	监事会主席	2017.11 至今
	俞浩	女	47	监事	2017.11 至今
	周志明	男	57	职工监事	2017.11 至今
	龚克	男	58	职工监事	2017.11 至今
非董事高级管理人员	刘丽梅	女	44	董事会秘书	2020.04 至今
	陈强	男	55	副总裁	2020.03 至今
	袁立群	男	56	副总裁	2020.04 至今
	陈惠劼	男	52	副总裁	2020.12 至今
	张明哨	男	48	副总裁	2020.12 至今
	刘铁军	男	51	总工程师	2021.06 至今

## （二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至募集说明书出具日，发行人董事、监事和高级管理人员均未涉嫌违法违规行，不会对发行人本次债券发行构成实质性障碍。

## （三）发行人董事、监事及高管人员简历

### 1、公司董事简历

宋扬：董事长、董事、党委书记。1968年5月生，硕士研究生，工程师。1990年毕业于西安交通大学低温工程专业，获工程硕士。历任深圳市长城地产股份有限公司办公室副主任；深圳市长城地产（集团）股份有限公司房地产经营部部长、工程管理中心经理；深圳市长城地产（集团）股份有限公司总经理。2008年12月起，任深圳市长城地产有限公司董事、总经理。2009年10月至2012年5月，任本公司副总裁；2012年5月至2020年1月任本公司董事、总裁、党委副书记；2020年1月至今，任特区建工集团总裁；2021年4月至今任本公司董事、党委书记、董事长。

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

林婵波：董事、党委副书记、工会主席。1961年生，理学学士学位，高级政工师、人力资源师。1982年毕业于华南师范大学数学系，获理学学士学位。历任广东博罗师范学校教师，深圳市滨河中学教师，深圳市行知职业学校教师，深圳团市委市属企业工委科员、副主任科员，中共深圳市委市属企业工委组织部副主任科员、主任科员，深圳市投资管理公司人事部业务经理、人事部部长助理、党群工作部副部长、组织人事部高级业务经理、组织人事部副部长，深圳经济特区发展（集团）公司纪委书记，深圳市特发集团有限公司职工董事、党委副书记、纪委书记、工会主席，2017年7月至2018年7月，任深圳市特发集团有限公司职工董事、党委副书记、工会主席。2018年7月起，任公司党委副书记。2018年8月起任公司董事、工会主席。

王超：董事、财务总监。1972年11月生，经济学学士，高级会计师。1995年毕业于中南财经大学审计专业，获经济学学士学位。历任深圳市力城会计师事务所审计助理；深圳市宝恒（集团）股份有限公司财务主管等；中粮地产（集团）股份有限公司审计部主管；深圳市投资控股有限公司审计部（监事会办公室）主管、建设项目管理中心综合组经理、审计与风险管理部（监事会办公室）副部长；深圳人才安居集团有限公司财务部负责人。2017年1月至2020年11月，任深圳市人才安居集团有限公司财务部部长。2020年11月起，任公司财务总监。

孙慧荣：董事。1983年出生，复旦大学金融学硕士，中级工程师。历任深圳市勘察测绘院有限公司高级职员、项目负责人，深圳市地平线投资管理有限公司

投资总监,深圳市资本运营集团有限公司战略研究与并购重组部高级经理、副部长等职务。现任深圳市资本运营集团有限公司资产管理部部长,深圳南山热电股份有限公司董事,深圳市柳鑫实业股份有限公司董事,中国科技开发院有限公司监事。2021年5月20日起任深圳市天健（集团）股份有限公司董事。

**潘同文：**独立董事。1961年8月生，毕业于中南财经大学会计学专业，硕士研究生，注册会计师，证券期货注册会计师。历任中国经济开发信托投资公司深圳证券营业部业务总监、副总经理，深圳高威联合会计师事务所所长、首席合伙人，广东亿安科技股份有限公司董事、总经理，深圳国发投资管理有限公司执行董事、副总经理，财政部中国独立审计准则组专家，深圳注册会计师协会专业技术委员会委员，深圳市注册税务师协会理事。现任深圳市赋迪税务师事务所有限公司总经理，兼任康达尔（000048）董事，石化机械（000852）和海斯比（833286）独立董事。2012年12月起，任深圳市天健（集团）股份有限公司第七届、第八届董事会独立董事。

**郭刚：**独立董事。1971年11月生，毕业于南京大学物理学专业、美国亚利桑那州立大学MBA。历任新华信管理咨询公司副总经理、博世西门子公司产品经理、阿特拉斯科普柯工程机械公司市场经理。现任上海攀成德企业管理顾问有限公司总经理、首席顾问，兼任中国勘察设计协会建筑分会特邀专家，江苏省、山东省、湖北省等地区勘察设计协会特邀顾问专家，同济大学建筑设计总裁班客座教授等。2012年12月起，任深圳市天健（集团）股份有限公司第七届、第八届董事会独立董事。

**徐燕松：**独立董事。徐燕松女士，1965年生，法学硕士学位，1987年毕业于苏州大学法学院，获法学学士学位；1989年毕业于西南政法大学研究生院，获法学硕士学位。现任北京德恒（深圳）律师事务所，合伙人/律师，深圳市人大常委会常务委员法律助理，深圳市罗湖区政协委员，一带一路国际商事调解中心调解员，一带一路国际商事调解中心前海法院调解员，深圳市银行业消费者权益保护促进会第一届理事会理事，深圳市罗湖区医院集团监事，深圳市专家委员会委员，深圳市建筑工业化（建筑产业化）专家委员会专家。现任工行深圳分行、北京银行深圳分行、央企深圳中核集团有限公司、前海管理局直属

企 4 业深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市前海能源有限公司、深圳市中海地产有限公司等单位法律顾问。

## 2、公司监事简历

王培先：监事会主席。1971年8月生，山东滕州人，复旦大学经济学博士，1995年7月毕业于西安交通大学物理学本科，1995年8月至1996年12月任青岛海信电器公司技术员，1997年9月至2003年7月就读复旦大学获经济学硕士、博士（全日制），2003年7月至2010年9月历任深圳市政府办公厅财金处主任科员、副处长，2010年10月至2015年5月历任深圳市国资委综合规划处副处长、处长，2015年5月至2017年11月，任深圳机场集团有限公司监事会主席。2017年10月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司纪委书记。2017年11月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司第八届监事会监事、监事会主席。

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

周志明：职工监事。1963年2月生，研究生学历，高级政工师。1983年6月参加工作，历任湖北省红安县报社记者、编辑，湖北省黄石市铁山区政府办公室副主任，湖北省黄石市人民政府研究室副科长、科长。1997年4月至今，历任深圳市天健（集团）股份有限公司党委办公室宣传干事、秘书、党群工作部副主任、党群工作部主任等职，现任深圳市天健（集团）股份有限公司党政办公室主任。2011年1月起，兼任深圳市天健（集团）股份有限公司第六届、第七届、第八届监事会职工代表监事。

龚克：职工监事。1962年10月生，研究生学历，高级经济师、审计师、一级注册建造师。1983年参加工作，历任深圳市长城地产集团资产管理部副部

长、部长、纪检监察室部长、企业发展部经理，深圳市长城置业有限公司总经理，深圳市长城投资控股公司资产管理部总经理、董事会办公室副主任、风险控制部总经理。2014年至今任深圳市天健（集团）股份有限公司风险控制部总经理。2017年11月起，兼任深圳市天健（集团）股份有限公司第八届监事会职工代表监事。

### 3、公司高级管理人员

何云武：见上文董事简历。

王超：见上文董事简历。

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

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

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

长、总经理，深圳市市政工程总公司党总支书记等职务。2018年1月至今，任深圳市市政工程总公司董事长。2019年6月至今，任深圳市市政工程总公司党委书记。2020年4月，任深圳市天健（集团）股份有限公司副总裁。

陈惠劼：副总裁。1968年1月生，法学学士、高级会计师。毕业于同济大学行政管理专业，获法学学士学位。历任深圳市赛格集团有限公司审监部部长、监事兼监事会秘书、纪委委员、商业运营经营分公司总经理；深圳市新思达工业品展销有限公司董事长兼总经理；深圳市赛格创业汇有限公司党总支书记、董事长兼总经理；深圳赛格股份有限公司党委书记、董事长；2018年9月至2020年12月，任深圳市赛格集团有限公司党委委员、副总裁。2020年12月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司副总裁。

张明哨：副总裁。1972年12月生，硕士研究生。毕业于同济大学桥梁与隧道工程专业，获工学硕士学位。历任深圳市计划局市重大项目办公室科员、副主任科员；深圳市发展计划局办公室主任科员、办公室副主任；深圳市发展改革委城市发展处副处长、重大项目协调处副处长兼轨道办主任、重大项目协调处处长；2018年8月至2020年12月，任龙湖集团控股有限公司深港公司副总经理。2020年12月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司副总裁。

刘铁军：总工程师。1970年12月生，硕士研究生，高级工程师。1996年毕业于清华大学岩土工程专业，获工程硕士。历任深圳市市政工程总公司路桥公司技术员、部门经理、经理；天健房地产开发实业有限公司工程技术部经理；深圳市天健（集团）股份有限公司工程技术部总监；深圳市隧道工程有限公司董事长；深圳市市政工程总公司常务副总经理、党委副书记、总经理；2021年1月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司技术管理部总经理；2021年6月起，任深圳市天健（集团）股份有限公司总工程师。

#### （四）董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至募集说明书出具之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职情况如下表：

发行人董监高在其他单位兼职情况表

姓名	在本公司职务	兼（任）的企业	职务
----	--------	---------	----

宋扬	董事长	深圳市特区建工集团有限公司	总裁、董事
林婵波	董事	深圳市特区建工集团有限公司	党委副书记
王培先	监事会主席	深圳市特区建工集团有限公司	纪委书记、监事会主席
俞浩	监事	深圳能源集团股份有限公司	董事、财务总监
王芳成	监事	深圳市深粮控股股份有限公司	董秘
郭刚	独立董事	上海攀成德企业管理顾问有限公司	高级合伙人、首席顾问
孙慧荣	董事	深圳市资本运营集团有限公司	资产管理部部长
		深圳南山热电股份有限公司	董事
		深圳市柳鑫实业股份有限公司	董事
		中国科技开发院有限公司	监事
潘同文	独立董事	深圳市康达尔（集团）股份有限公司	董事
		中石化石油机械股份有限公司	独立董事
		深圳市赋迪税务师事务所有限公司	执行董事、总经理
徐燕松	独立董事	北京德恒（深圳）律师事务所	合伙人/律师

## 七、发行人主要业务情况

### （一）所在行业情况

#### 1、建筑业简介

建筑业涵盖与建筑生产相关的所有服务内容，包括规划、勘察、设计、建筑物（包括建筑材料与成品及半成品）的生产、施工、安装、建成环境运营、维护管理，以及相关的咨询和中介服务等。作为国民经济的重要支柱产业之一，建筑业的发展与国民经济增长、社会固定资产投资规模联系紧密。

根据《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律、法规的规定，从事建设工程咨询、勘察设计、施工及监理业务的企业，仅可在符合其资质等级的范围内从事建筑活动，相关资质主要有工程总承包资质，施工总承包、专业承包和劳务分包的资质，工程咨询企业的资质，建设工程勘察设计资质，安全生产资质，环境影响评价资质等几大类资质。

按照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程设计招标投标管理办法》等法律法规对有关建设工程项目的勘察、设计、施工、监理的招标投标程序等职能进行管理。根据《中华人民共和国建筑法》，建筑工程发包与承包的招标投标活动，应当遵循公开、公正、平等竞争的原则，择优选择承包单位。根据《中华人民共和国招标投标法》，在中国境内进行下列建设工程项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目等。

根据《建设工程质量管理条例》，建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位依法对建设工程质量负责。工程质量管理法规还包括《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《公路工程竣（交）工验收办法》等。

工程承包过程中安全生产的主要法律法规包括《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》等。工程承包过程中环境保护的主要法律法规包括《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目环境保护设施竣工验收管理规定》等。

2020 年建筑施工业行业发挥了经济稳定器作用，2021 年此作用或将减弱。受疫情冲击影响，2020 年以来中国经济增速降幅较大，第一季度 GDP 同比下降 6.8%，广东建筑业生产经营下滑，建筑业总产值、营业收入和营业利润等指标同比增速下降，完成建筑业增加值 555.77 亿元，同比下降 15.7%，占地区生产总值的比重为 2.5%。作为经济稳定器，建筑业在疫情得到控制后快速反弹，2020 年实现总产值 263,947.04 亿元，同比增长 6.20%，增速同比增长 0.52 个百分点。从行业贡献度来看，2020 年建筑业对国民生产总值的贡献度为 11.36%，较上年同期增长 5.03 个百分点。2021 年一季度，广东建筑业企业组织生产时间和强度比上年同期有较大提高，各项生产指标回升。广东建筑业总承包和专业

承包企业完成建筑业总产值 3805.83 亿元，同比增长 47.8%，两年平均增长 13.7%。土木工程建筑业总产值同比增长 50.6%，两年平均增长 18.7%。

## 2、房地产业简介

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。自改革开放以来，中国房地产行业得到快速发展，国房景气指数持续提升并于 2007 年 11 月达到历史顶点 106.59 点。此后，受 2008 年次贷危机和紧缩货币政策影响，国内房价出现十年来的首次下跌；2009 年随着国家出台的信贷宽松政策，商品房销售情况有所好转；2010 年，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台多项调控政策，房地产市场再次步入调整阶段；2012 年，在中央继续保持从紧政策的同时，地方政府开始积极出台各种政策鼓励合理自住需求，商品房销售开始逐步回升，2013 年房地产市场延续上升势头，期内国房景气指数呈波动上升态势；2014 年，房地产市场短期供过于求，且受价格预期变化等因素影响，房地产市场销售下滑，国房景气指数亦随之下降；进入 2015 年，随着一系列宽松的行业政策出台，中国房地产市场总体上呈现回暖趋势，国房景气指数自 2015 年 6 月始有所回升并于下半年企稳，上升态势延续至 2016 年上半年。2016 年 10 月以来部分重点城市陆续出台限购、限贷等房地产调控政策，国房景气指数有所调整，但仍较上年同期均有所上升。2016 年房地产市场的明显回暖使得当年房地产业对 GDP 增长贡献率达 7.80%，较上年增加了 5.40 个百分点，房地产业增加值占 GDP 的比重亦达到历史最高位的 6.47%。2017 年房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的主题，各地频频出台严厉调控政策，房地产金融监管也不断加强，在投资、投机性需求被抑制的同时，市场分化也更加严重：一线城市热度下降，新一线城市不断崛起。从国房景气指数来看，2017 年基本稳定，略微有所升高。2018 年以来，我国经济面临内部去杠杆和外部贸易摩擦的双重压力下，经济下行压力持续凸显，GDP 增长率呈现逐季回落的特征，全年 GDP 增速为 6.6%，同比下降 0.2 个百分点。2018 年房地产调控政策也经历了由紧到边际放松的转变，2018 年 3 月政府工作报告重申坚持“房住不炒”的定位，7 月中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”，8 月住建部提出对楼市调控不力的城市坚决问责，10 月国务院常务会议明确要因地制宜调整完善棚改货币化安置政策。中央层面仍坚持调控总基调不变，但 2018

年 10 月之后，房地产市场成交开始降温，12 月百强房企单月销售金额同比增速已从 7 月近 60% 的高位大幅回落至 21% 左右，土地流拍成为常态。2019 年 4 月中共中央政治局召开会议再次强调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。2019 年国内房地市场景气度仍不乐观。

2021 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 72,179 亿元，同比增长 15%；比 2019 年 1-6 月份增长 17.2%，两年平均增长 8.2%。其中，住宅投资 54,244 亿元，增长 17%。2021 年 1-6 月房地产开发企业房屋施工面积 873,251 万平方米，同比增长 10.2%。其中，住宅施工面积 617,480 万平方米，增长 10.5%。房屋新开工面积 101,288 万平方米，增长 3.8%。其中，住宅新开工面积 75,515 万平方米，增长 5.5%。房屋竣工面积 36,481 万平方米，增长 25.7%。其中，住宅竣工面积 26,254 万平方米，增长 27.0%。随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度将逐渐得到提高。

### 3、城市服务行业简介

2019 年以来，国民经济行业中服务业对经济增长贡献率超过 60%。满足人民对美好生活的向往为服务业的发展带来了更广阔的空间，智慧城市的建设必将为公司城市基础设施管养、运营服务、棚户区改造服务及物业服务带来更多机遇。

城市高质量发展不仅依赖于高质量规划建设，更依赖于高质量的管理。城市基础设施的高品质管养为城市精细化管理、安全运营及快速应急响应和功能恢复提供了重要的物质保障和技术支撑。深圳市城市基础设施过去多年持续保持大规模投入，城市基础设施养护尤其是智慧化养护需求巨大。棚户区改造方面，随着深圳市建设用地逐渐饱和，城市人口不断增加，棚户区改造已明确为深圳市住房保障发展的重要途径，公司作为深圳专业从事棚改服务的专业性企业市场前景广阔，机会众多。

随着城市化进入成熟阶段，行业发展更注重后端服务、运营和资产管理环节。企业可以通过对持有物业进行精细化管理和商业模式创新，获得增值服务收益。同时，运用“互联网+”模式整合资源和发展社区服务经济，满足客户个性化需求，以寻求更大的市场空间。

城市服务业板块主要由以下几个部分组成：

### （1）物业管理、租赁

#### 1) 物业管理

在城镇化水平不断提高、居民收入及人均住房建筑面积快速增长的背景下，物业服务需求持续旺盛。根据《物业管理条例》，国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。百强企业顺应市场发展，坚持规模化扩张，巩固区域内优势地位，实现管理规模新一轮增长。

随着互联网技术的发展，业主需求也发生了潜移默化的变化，从单一基本需求向商务、交际、娱乐等多元化深层需求扩展，也促使企业的商业模式作出调整。庞大的业主规模若被拓展成为消费终端，将给物业服务企业带来巨大的利润空间。以社区作为入口，通过物业资源的服务逐渐整合客户信息，运用APP、微信等互联网技术，构建物业生态圈和社商生态圈，使得业主足不出户即能享受各种服务，成为行业竞争的新的焦点。诸多行业龙头企业已经建立起包括社区电商、社区家政和社区金融的物业服务互联网平台。

#### 2) 物业租赁及住房租赁

2016年国务院政府工作报告首次提出建立租购并举的住房制度。2017年10月18日，十九大报告将其深化为“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。据国家统计局2020年度数据显示，我国目前总人口14.12亿人，以租住作为居住模式的人数占流动人口的比例较高。由此可见住房租赁市场的市场规模巨大，也有着不俗的发展潜力。自2017年7月开始，国家开始陆续发布关于鼓励住房租赁市场的相关政策：广州等12个城市被确定为首批加快发展住房租赁市场的试点城市。北京、上海探索共有产权房，厦门推行保障性商品房，深圳推行安居型商品房等。为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发【2016】39号）和《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办【2017】7号）有关要求，加快培育和发展我市住房租赁市场，深圳市人民政府发布《关于加快培育和发展住

房租赁市场的实施意见》，引导国有企事业单位拓展住房租赁业务，自行或委托专业化住房租赁企业开展自有住房、商务公寓的规模化租赁。允许将符合条件的国有企事业单位经营管理的租赁住房纳入公共租赁住房或人才住房体系。

我国进入存量房时代以来，租赁市场需求迅速崛起。至2017年，全国住房租赁市场租金规模已达到1.3万亿元，每年新增租房规模达1000亿元。近两年来，在政策、市场、融资的风口下，长租公寓成为众多企业的标配。目前，长租公寓的主要争夺场地集中在一线城市如北京、上海、广州、深圳，以及发达的二线城市如成都、武汉、杭州，这些城市流动人口多，租房需求旺盛，房源充裕，给公寓行业的发展提供了良好的土壤。但随着优质公寓企业的崛起，在2018年-2019年公寓行业经历了一轮整合和洗牌，中小公寓运营商或选择“小而美”，或选择加盟、被兼并，公寓行业的集中度将进一步提升。

## （2）市政养护

中国路网全球保有量第一，高等级公路养护需求严峻，经过大规模的公路建设，我国公路的通车里程已基本满足经济发展的需求，公路交通发展的主要任务已从建路时代过度到养护时代，公路养护已成为公路交通发展“繁重而紧迫”的任务，庞大的公路里程数催生公路养护需求。截至2019年末全国公路总里程501.25万公里，比上年增加16.60万公里。公路密度52.21公里/百平方公里，较2018年增加1.73公里/百平方公里。与此同时，我国公路建设投资额不断上升。2019年全年完成公路建设投资21,895亿元，比上年增长2.6%，增速较上年有所回升。其中，高速公路建设完成投资11,504亿元，增长15.4%；普通国省道建设完成投资4,924亿元，下降10.3%；农村公路建设完成投资4,663亿元，下降6.5%。

“十三五”期间再生养护仍是养护工作的重中之重。全国公路养护管理工作会近日召开，针对“十三五”公路养护管理工作，交通运输部部长杨传堂会上强调要坚持五大发展理念，按照“四个交通”发展要求，以新形势下构建现代养护管理体系为引领，以专业化、市场化、低碳化养护和人本化、规范化、智能化管理服务为重点，围绕“改革攻坚、养护转型、管理升级、服务提质”四个方面精准发力，在六个方面构建更畅通、更安全、更智慧、更绿色的公路交通网络，为全面建成小康社会当好先行。再生养护特别是就地再生养护模式将作为道路养护的主要手段被推广。到“十三五”末，全国公路列入养护的里程达到500万公里，我国在上世纪90年代大规模建设的公路，以及2005年前后大规模修建

的农村公路都进入周期性的养护高峰期，需要集中进行大中修改造。

### （3）棚户改造

早在2012年，国务院《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》指出，城市棚户区改造要因地制宜，采取拆除新建、改建（扩建、翻建）、综合整治等多种方式。居民安置采取实物安置和货币补偿相结合；安置住房采取原地重建和异地建设相结合，能就近安置的，尽可能就近安置。在改造中可配套建设一定数量的廉租住房、公共租赁住房等保障性住房，统筹用于符合条件的保障家庭。2018年，全国各类棚户区改造开工626万套，完成投资1.74万亿元；2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，完成投资金额1.2万亿元。2019年全国棚改计划较2018年缩减近一半，主要原因为根据2014年发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，明确到2020年基本完成城市棚户区改造任务。2020年后，棚改放缓脚步，逐步取消货币化，棚改走向阳光经营，同时改善公共服务功能，强化房屋维修改造。

2018年6月深圳市正式印发实施《深圳市政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》，意见明确提出棚改项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，住宅部分除用于搬迁安置住房外，全部用作人才住房和保障性住房。棚户区改造项目以公共利益为目的，采取政府主导，以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与的模式，改造方式以拆旧建新为主，搬迁安置住房以外的住宅部分全部用作人才住房和保障性住房；而城市更新采取政府引导、市场运作的模式，改造方式包括综合整治、功能改变和拆除重建，所建住宅除搬迁安置住房和按比例配建的人才住房、保障性住房外，全部用作商品性质住房。政府参与棚改会加大人才住房和保障性住房供应量，保障体系的完善更会在房价高企的今日对购房者提供多重保障，商品房开发受到一定程度的影响。

## （二）公司所处行业地位

天健集团历经三十多年的市场竞争和发展，在资质、信用、管理、技术、设备等方面均积累了一定的优势，历年来荣获多项荣誉和奖项。

截至2020年末，发行人位列“2020深圳500强企业”第56位、“2020广东企业500强”第133位，荣获“第11届中国上市公司投资者关系天马奖-最佳董事会”、“2020年度深圳市上市公司绿色治理十佳”等荣誉。拥有“深圳百

名行业领军人物”、“特区发展 40 年\*行业领军 40 人—深圳市装配式建筑高质量发展领军人物”等高端人才。

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

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

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

### （三）公司面临的主要竞争状况

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

一是大型国有企业或国有控股公司。其中一类以中国建筑集团有限公司为代表的中央企业，这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。二是集体与新兴的建筑企业。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为具有一定实力的上市公司。三是跨国公司。随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，

通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

近几年来，中国建筑业的竞争呈现以下三个特点：

第一，完全竞争性行业。中国建筑业市场准入门槛不高，建筑企业数量众多，经营业务单一，加之行业集中度低，市场竞争激烈，行业整体利润水平偏低。对于小型项目和普通住宅来讲，市场的供给能力超过了需求，竞争更为激烈。对于大中型项目、技术含量高的项目则竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

第二，专业化分工不足，竞争同质化明显。中国建筑企业同质竞争严重，经营领域过度集中于相同的综合承包目标市场。与此同时，专业化建筑企业比例远低于发达国家水平，与建筑业多层次专业化分工承包生产的需求不相适应。

第三，大型建筑企业的竞争优势较为明显。从总体上来看，占据较大市场份额的是具备技术、管理、装备优势和拥有特级资质的大型建筑企业。发达地区建筑强省的大中型建筑企业也占有一定的市场份额，他们主要承揽地区性大中型工程。其他中小企业则主要承担劳务分包、部分专业分包业务及小型工程。

同时，随着一二线城市城镇化率提升，房地产市场正逐渐走向后半场，而集中度提高是后半程竞争的主要特点。截至目前，多数房企资金主要来源销售回款和市场融资，疫情对房企资金链产生冲击，抗风险能力弱的中小房企加速退出市场，头部房企并购增加，推动行业集中度进一步提升。2019年以来，房企销售集中度出现大幅跳增，根据克尔瑞的统计，2019年前10大房企（碧桂园、万科、恒大、融创、保利、绿地、中海、新城、世茂、华润置地）集中度提升至24%，截至2019年末，前3、前10、前30、前50、前100房企的权益销售金额集中度已分别达到近9.5%、21.4%、35.7%、43.5%以及53%。随着调控持续深入，拥有土地多寡是决定开发商可售库存的重要要素，未来销售集中度提升不可逆转。

我国以城市群为核心的空间发展格局已基本形成，其衍生的巨大住房与物业管理需求，为物业管理行业创造了更广阔的发展空间，也吸引了众多竞争对

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

#### **（四）公司的竞争优势**

##### **1、区域发展优势**

粤港澳大湾区指的是由广州、佛山、肇庆、深圳、东莞、惠州、珠海、中山、江门9市和香港、澳门两个特别行政区形成的城市群，是继美国纽约湾区、美国旧金山湾区、日本东京湾区之后的世界第四大湾区，也是国家建设世界级城市群和参与全球竞争的重要空间载体。随着香港回归20周年及都市圈的纵深发展，深圳或将成为粤港澳大湾区的核心，基建加速投资和地价继续增值的趋势会越来越明朗，发行人的基建（围填海、海绵城市、综合管廊等）和地产业务板块将充分受益。

##### **2、强大的股东背景**

发行人的实际控制人为深圳市国资委，近年来，深圳市国资委制定了“1+12”国企改革文件，稳步推进混合所有制改革、市场化选聘、管理层和核心骨干持股、并购重组等多项重点改革，出台全国地方国资系统首个创新政策文件。未来将统筹国内外资源与市场，做强做优做大企业，推进大国资开发性并购重组，抢抓“一带一路”、京津冀协同和长江经济带三大国家战略机遇，为发行人产业进一步壮大提供了强有力的支持。

##### **3、自强不息的企业文化**

1983年，中国人民解放军基建工程兵302团在深圳集体转业，成立了深圳市市政工程公司，并于1997年发起设立天健集团，1999年在深交所上市。30年多来，天健人秉承“天行健，君子以自强不息”的企业精神，与深圳建设者一道，敢闯敢试，敢为天下先，在建设美好城市的同时，自身得到发展壮大，形成了

以“造就高素质员工队伍，持续创造价值，成为令人尊敬的城市综合运营商”为企业愿景；以“营造宜居城市环境，提升城市品质品位”为企业使命；以“自强不息、厚德载物、求索创新、成就卓越”为核心价值观的企业文化理念体系，凝聚着天健人的追求和企业的理想，是企业核心竞争力的动力源泉。2015年以来，天健集团积极参与“12.20”深圳光明滑坡抢险，深入开展河源对口帮扶与精准扶贫，勇于承接“中国棚改第一难”的罗湖棚改，扎实开展深圳“城市质量提升年”活动，组织开展了城市综合治理相关的课题攻关，展现了公司勇于担当、迎难而上的攻坚精神，体现了“新时期的特区精神”，并被誉为“天健铁军”，这是天健文化有力传承。天健集团获广东省企业联合会、广东省企业家协会授予的“2017年广东省企业文化突出贡献单位、示范基地称号”。

在新冠疫情爆发后，为帮助商户共渡难关，天健集团积极响应深圳市政府和市国资委关于减免租金共抗疫情的号召，第一时间落实减租政策，与广大客户携手抗疫、大力推动复工复产，为近500家客户减免3个月近5388万元的租金，此外，深圳市外物业涉及减租面积为4328平方米，减租金额为102.83万元，受惠租户为30户，有力减轻了广大客户的经营压力。在抗击新冠肺炎疫情中，获悉减租政策后，天健集团率先对所有租户中的医疗企业进行了梳理，以便优先支持医疗企业发展。为此，天健集团对深圳景田医院、中山大学附属第八医院、深圳军龙医院、深圳新兴皮肤病专科门诊部等4家医疗企业减免3个月租金共约233万元。同时，公司子公司深圳市市政工程总公司于2月4日接到支援建设深圳市第三人民医院二期工程应急院区项目的通知，在短时间之内完成了近12km管网及600m的新建混凝土路面、沥青路面（人行道）工程。另外，发行人旗下深圳市天珺房地产开发有限公司还向深圳市慈善协会捐赠了118.24万元人民币支援湖北省抗击疫情，彰显了天健集团作为市属国企应有的社会责任和担当意识。

#### **4、纵向一体化的商业模式**

经过30多年的积累和沉淀，公司的产业发展脉络清晰，主业定位明确。公司主营城市建设、综合开发、城市服务，充分发挥产业协同优势，逐渐形成了建设、开发、运营、服务于一体的全产业链格局。未来，公司将坚持“城市级”发展思路，围绕城市所需，发挥天健所长，搭建发展平台，整合内外部资源，围绕城市和区域的整体发展目标和规划，兼顾经济、环境和社会效益，与合作

伙伴共同打造天健集团引领的产业链生态圈，为城市建设运营提供一体化系统解决方案，成为满足城市多层次需求的“城市综合运营商”。

### 5、持续创新的高素质员工队伍

公司致力于造就高素质员工队伍，提升员工职业发展空间，促进企业与个人的共同发展。公司注重人的全面发展，用愿景鼓舞人、用精神凝聚人、用事业吸引人、用工作锻炼人、用机制激励人、用环境培育人。经过多年积累，大批优秀的中高级管理人才和技术骨干已成为各业务领域的中坚力量，共同追寻事业和理想，与企业共同成长。近年来，公司持续探索建立个人发展与公司发展之间的参与和分享机制，打造员工与企业共赢的事业平台，实现股东、公司、员工三者利益最大化，共享企业发展成果。

### 6、品牌优势

经过30多年的发展与积累，公司已在市政公用、公路、建筑、水利水电、机电安装、轨道交通、桥梁、隧道、环保等建筑施工领域，以及地产开发、商业运营、物业管理、养护清洁等城市服务领域拥有齐全的资质体系。公司以“筑造宜居城市”为己任，将“城市所需”与“天健所长”有机结合，支持城市建设，改善城市环境，促进环境友好，各类产品和服务品质优良，获得了行业荣誉和客户高度认可，在业内树立了良好信誉和企业形象，“天健”被认定为广东省著名商标，具有较高品牌价值。

### 7、拥有多项核心技术和完备的经营资质

公司坚持探索与创新，建立了完善的技术创新机构和体系，1,000多名工程技术管理人员覆盖公司各专业领域，积极开展科技创新及新技术、新工艺、新工法的运用，科技创新成果丰硕。2020年公司拥有各类资质75项，获得发明及实用新型专利55项，省、市级工法12项，科技进步奖14项，QC成果29项，参编各类规范10项。深圳市市政工程总公司是全国首批获得市政总承包特级资质的三家企业之一、国家级高新技术企业。市政总公司拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机电安装、轨道交通、水利水电等专业领域在内的24项施工建筑类资质，工程建设能力突出；天健地产拥有房地产开发企业壹级资质；天健物业拥有国家物业管理一级资质企业，获“全国物业管理综合实力百强企业”称号。公司拥有的核心技术明细如下：

(1) 公司自主研发的沥青马蹄脂碎石混合料（SMA）路面面层施工技术、公路隧道耐火性沥青铺装施工技术、城市降噪排水沥青路面施工技术等，完成了基础研究，不仅通过了广东省技术成果鉴定，而且1项成为国家级施工工法、2项成为广东省省级施工工法，3项技术均已在多个道路路面工程中成功应用。此外，公司的温拌沥青路面施工技术也在深圳大运项目中首次应用，效果良好。

(2) 公司与天健博士后工作站合作研发的雨中沥青路面的施工技术、沥青面层与水泥稳定基层界面提高连接强度施工技术、沥青混合料粗集料间隙率的测定技术、沥青路面轻质沥青混合料及其配制技术、耐火性乳化沥青稀浆封层材料及其制备技术、粗集料压碎后沥青混合料性能的测试技术等，已完成基础研究，并已申报为国家发明专利，在公司今后中标的工程项目中可进行这些技术的应用。

(3) 公司自主研发的盾构过空推段施工空隙填充施工技术，已在深圳地铁2号线2222标段成功应用，效果良好，公司已将此技术申请国家发明专利，目前已进入发明专利技术公开实质审查阶段；公司自主研发的基坑狭窄区域回填密实施工技术、盾构施工中球状孤石的超前探测技术均以完成基础阶段的研发工作，目前也已向国家专利局申请发明专利。

(4) 公司与浙江大学、北方重工集团共同完成的《复杂地质条件下土压平衡盾构综合施工技术》，2013年4月24日通过省住建厅组织的科技成果鉴定，总体达到国际先进水平，其中，在盾构开挖面主动和被动失稳极限支护力计算公式研究方面达到国际领先水平。

(5) 公司首个广东省教育部省部产学研结合项目，与同济大学合作完成的《施工管理及施工安全监控信息化关键技术及其实现》，2012年6月15日通过了广东省科技厅组织的专家评审，课题项目顺利验收。

## （五）公司主营业务情况

### 1、公司经营范围及主营业务

发行人的经营范围包括：投资兴办工业实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；开展对外经济技术合作业务（按中华人民共和国对外贸易经济合作部[2000]外经贸发展审函字第913号文规

定办理)；自有物业租赁。

发行人坚持“以城市建设与城市服务为主体，以投资及新型业务为两翼”的发展战略，以构建“大建工、大管养、大棚改”三大平台为长期努力方向，以“做强规模、做优利润、做大市值”三件大事为总纲，扎实推进各项工作，着力抓重点、补短板、强基础、塑品牌，加快推动公司转型升级。

## 2、公司报告期内主营业务收入构成

发行人近三年及一期营业收入结构情况表

单位：万元

营业收入	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	401,477.29	46.50%	1,230,590.30	60.71%	971,893.73	56.16%	673,496.61	54.00%
房地产	406,763.92	47.11%	691,707.16	34.13%	656,135.30	37.91%	437,637.39	35.09%
棚改项目及管理服务	5,480.44	0.63%	12,098.26	0.60%	15,249.84	0.88%	49,221.38	3.95%
物业租赁	20,484.22	2.37%	30,399.30	1.50%	30,169.82	1.74%	25,112.24	2.01%
其他主营业务	29,140.93	3.38%	62,116.65	3.06%	57,246.45	3.31%	61,655.14	4.94%
<b>抵消前合计</b>	<b>863,346.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,026,911.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,730,695.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,247,122.76</b>	<b>100.00%</b>
内部抵消	-87,181.45		-314,440.88		-264,166.28		-226,174.36	
<b>合计</b>	<b>776,165.34</b>		<b>1,712,470.79</b>		<b>1,466,528.86</b>		<b>1,020,948.41</b>	

2018-2020年及2021年1-6月，发行人营业收入结构较为稳定，工程施工及房地产两大板块合计收入占比分别为89.10%、94.07%、94.84%和93.61%。

2018-2020年及2021年1-6月，发行人营业收入分别为1,020,948.41万元、1,466,528.86万元、1,712,470.79万元和776,165.34万元，收入规模整体呈上升趋势。2019年较2018年增长445,580.45万元，增幅为43.64%，主要得益于公司工程施工业务和房地产业务的增长，其中天健天骄南苑、南宁天健城一期等项目取得收入较多。2020年较2019年增长245,941.93万元，增幅为16.77%，主要系发行人加强管控全力推进工程施工业务，部分施工业务收入结转所致。

综合发行人近三年及一期财务数据，从结构上分析，发行人收入的第一大板块为工程施工板块。2018-2020年及2021年1-6月，发行人工程施工板块的营业收入分别为673,496.61万元、971,893.73万元、1,230,590.30万元和401,477.29万元，占营业总收入（抵消前）的比重分别为54.00%、56.16%、60.71%和46.50%，整体呈上升的趋势。

营业收入第二大板块为房地产板块。2018-2020年及2021年1-6月，发行人房地产板块的营业收入分别为437,637.39万元、656,135.30万元、691,707.16万元和406,763.92万元，占营业总收入（抵消前）的比重分别为35.09%、37.91%、34.13%和47.11%，基本保持稳定。发行人2019年房地产业务收入较2018年增长218,497.91万元，增幅49.93%，2020年发行人房地产业务收入较2019年增长35,571.86万元，增幅5.42%，系为发行人地产项目陆续结转，业务规模持续扩张的缘故，其中天健天骄南苑项目结转收入较多。

2018-2020年及2021年1-6月，发行人物业租赁板块的营业收入分别为25,112.24万元、30,169.82万元、30,399.30万元和20,484.22万元，占营业总收入（抵消前）的比重分别为2.01%、1.74%、1.50%和2.37%。发行人物业租赁收入逐年增长，主要是由于发行人持续加大对服务业的投入，运营服务能力有效提升助力物业租赁收入的持续提升的结果。2019年发行人物业租赁业务收入较2018年增长5,057.58万元，增幅20.14%，主要系天健创智中心等物业交付使用，使租金收入增长；2020年发行人物业租赁业务收入较2019年增长229.48万元，增幅0.76%，主要系疫情期间为租户减免租金所致。

2018-2020年及2021年1-6月，发行人棚改项目及管理服务营业收入分别为49,221.38万元、15,249.84万元、12,098.26万元和5,480.44万元，占营业总收入（抵消前）的比重分别为3.95%、0.88%、0.60%和0.63%。发行人因为深圳罗湖“二线插花地”棚户区改造服务项目在2017-2018年谈签服务阶段取得收入较多，而后续开展的工程建设管理阶段收入相对较少；新拓展棚改项目未形成有效收入来源，因此棚改项目及管理服务收入呈现逐年下降趋势。

### 发行人近三年及一期营业成本结构情况表

单位：万元

营业成本	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	353,365.04	62.41%	1,155,613.03	71.95%	905,591.53	66.16%	633,325.80	62.28%
房地产	170,479.01	30.11%	363,954.26	22.66%	381,161.99	27.85%	271,330.52	26.68%
棚改项目及管理 服务	4,110.96	0.73%	9,359.71	0.58%	10,079.68	0.74%	43,739.23	4.30%
物业租赁	11,668.64	2.06%	19,542.48	1.22%	17,685.47	1.29%	13,702.39	1.35%
其他主营业务	26,605.49	4.70%	57,708.86	3.59%	54,310.05	3.97%	54,866.30	5.40%

抵消前合计	566,229.15	100.00%	1,606,178.33	100.00%	1,368,828.72	100.00%	1,016,964.24	100.00%
内部抵消	-79,971.60		-301,597.10		-245,292.86		-217,039.62	
合计	486,257.55		1,304,581.23		1,123,535.86		799,924.62	100%

2018-2020年及2021年1-6月，发行人营业总成本分别为799,924.62万元、1,123,535.86万元、1,304,581.23万元和486,257.55万元，呈逐年上涨趋势，主要系工程施工板块业务规模的迅速扩张导致，发行人工程项目的成本主要是材料及设备的采购费用。从结构上看，工程施工板块和房地产板块的营业成本是发行人的主要营业成本。

2018-2020年及2021年1-6月，发行人工程施工和房地产板块占营业总成本（抵消前）的比重分别为88.96%、94.00%、94.61%和92.52%；发行人棚改项目及管理服务板块，三年及一期营业成本占营业总成本（抵消前）的比重分别为4.30%、0.74%、0.58%和0.73%；发行人物业租赁板块，三年及一期营业成本占营业总成本（抵消前）的比重分别为1.35%、1.29%、1.22%和2.06%。此外，其他主营业务近三年及一期的营业成本占营业总成本（抵消前）的比重分别为5.40%、3.97%、3.59%和4.70%。

### 发行人近三年及一期毛利润结构情况表

单位：万元

营业毛利润	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	48,112.25	16.19%	74,977.27	17.82%	66,302.20	18.32%	40,170.81	17.45%
房地产	236,284.91	79.53%	327,752.90	77.90%	274,973.31	75.99%	166,306.87	72.26%
棚改项目及管理服务	1,369.48	0.46%	2,738.55	0.65%	5,170.16	1.43%	5,482.15	2.38%
物业租赁	8,815.57	2.97%	10,856.82	2.58%	12,484.35	3.45%	11,409.85	4.96%
其他主营业务	2,535.44	0.85%	4,407.79	1.05%	2,936.40	0.81%	6,788.84	2.95%
抵消前合计	297,117.64	100.00%	420,733.34	100.00%	361,866.42	100.00%	230,158.52	100.00%
内部抵消	-7,209.85		-12,843.78		-18,873.42		-9,134.74	
合计	289,907.79		407,889.56		342,993.00		221,023.79	

2018-2020年及2021年1-6月，发行人毛利润分别为221,023.79万元、342,993.00万元、407,889.56万元和289,907.79万元，毛利润规模逐年上升。从结构上看，发行人的毛利润主要来自于房地产板块，2018-2020年及2021年1-6月，发行人房地产业务营业毛利润分别为166,306.87万元、274,973.31万元、327,752.90万元和236,284.91万元，占营业毛利润总额（抵消前）的比重分别为72.26%、75.99%、77.90%和79.53%，毛利润规模呈上升趋势，主要是由于房地

产项目陆续达到结转条件，且当期结转项目毛利率较高的缘故；2018-2020年及2021年1-6月，发行人工程施工业务的营业毛利润分别为40,170.81万元、66,302.20万元、74,977.27万元和48,112.25万元，占营业毛利润总额（抵消前）的比重分别为17.45%、18.32%、17.82%和16.19%。2018-2020年及2021年1-6月，发行人棚改项目及管理服务营业毛利润分别为5,482.15万元、5,170.16万元、2,738.55万元和1,369.48万元，占营业毛利润总额（抵消前）的比重分别为2.38%、1.43%、0.65%和0.46%。2018-2020年及2021年1-6月，发行人物业租赁的营业毛利润分别为11,409.85万元、12,484.35万元、10,856.82万元和8,815.57万元，占营业毛利润总额（抵消前）的比重分别为4.96%、3.45%、2.58%和2.97%。2018-2020年及2021年1-6月，发行人其他主营业务毛利润分别为6,788.84万元、2,936.40万元、4,407.79万元和2,535.44万元，占营业毛利润总额（抵消前）的比重分别为2.95%、0.81%、1.05%和0.85%。

发行人近三年及一期毛利率情况表

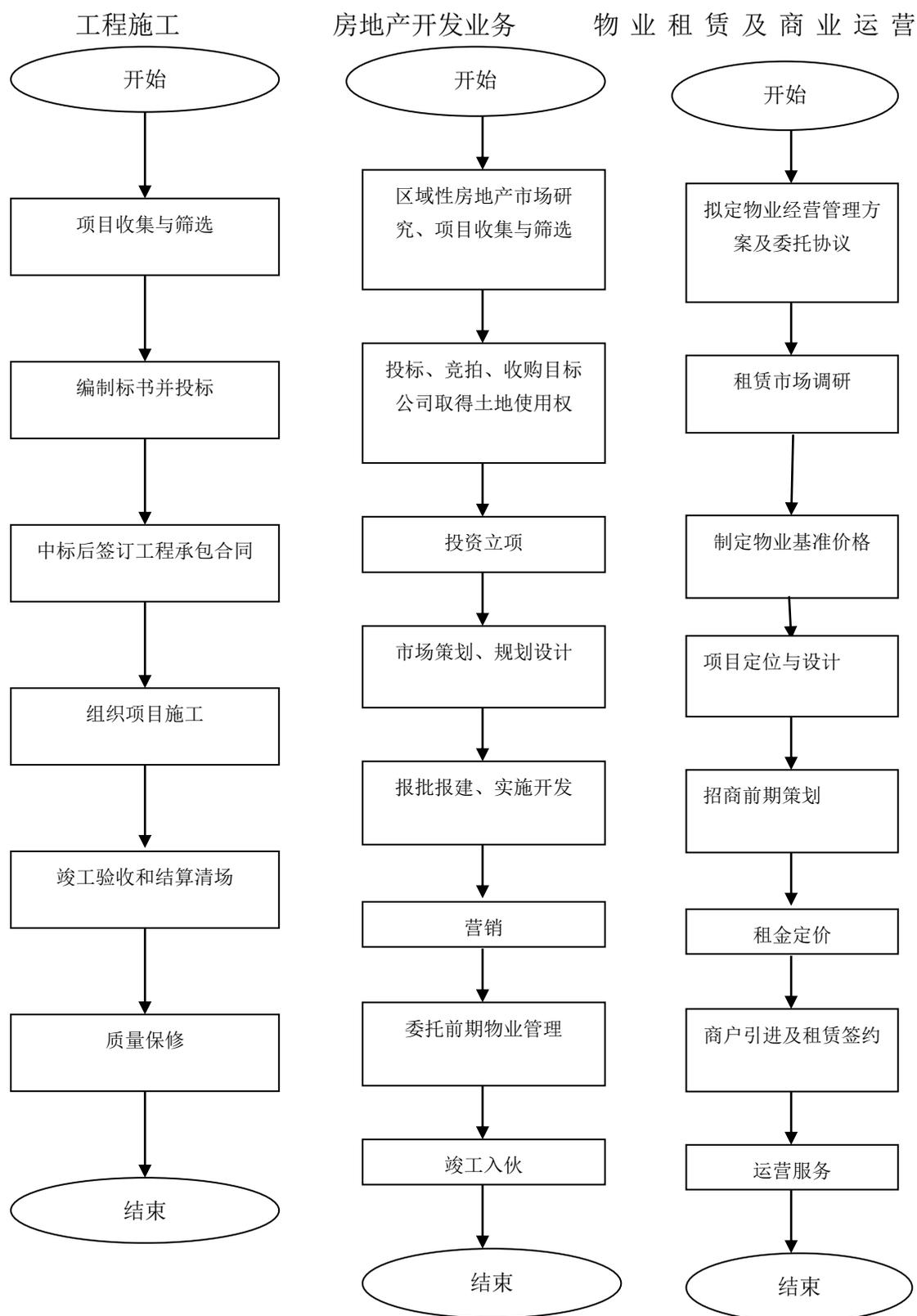
营业毛利率	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
工程施工	11.98%	6.09%	6.82%	5.96%
房地产	58.09%	47.38%	41.91%	38.00%
棚改项目及管理服务	24.99%	22.64%	33.90%	11.14%
物业租赁	43.04%	35.71%	41.38%	45.44%
其他主营业务	8.70%	7.10%	5.13%	11.01%
<b>抵消前合计</b>	<b>34.41%</b>	<b>20.76%</b>	<b>20.91%</b>	<b>18.46%</b>
<b>合计</b>	<b>37.35%</b>	<b>23.82%</b>	<b>23.39%</b>	<b>21.65%</b>

2018-2020年及2021年1-6月，发行人毛利率分别为21.65%、23.39%、23.82%和37.35%，整体平稳上涨。从各板块来看，房地产业务板块和物业租赁板块的毛利率较高。2018-2020年及2021年1-6月，发行人房地产业务营业毛利率分别为38.00%、41.91%、47.38%和58.09%，房地产业务毛利率较高的主要原因如下：（1）相比于其他专业房地产经营企业，发行人大部分在售、在建及储备项目都位于一线城市，房地产单价较高，从而公司高附值产品占比更高，房地产业务综合毛利率水平更高；（2）发行人深圳地区的房地产业务毛利率水平高，主要是因为深圳天健天骄等项目拿地时间较早、成本较低，从而拉高了发行人房地产业务的综合毛利率水平；但是与业务同样集中在广深地区的房地产开发企业相比，发行人的毛利率水平处于正常范围内。2018-2020年及2021年1-

6月，发行人物业租赁业务的营业毛利率分别为45.44%、41.38%、35.71%和43.04%，主要系物业租赁运营成本相对较低所造成。

### 3、发行人各板块业务情况

发行人业务流程图



## （1）工程施工板块

工程施工板块为发行人第一大业务板块。2018-2020年及2021年1-6月，发行人工程施工板块的营业收入分别为673,496.61万元、971,893.73万元、1,230,590.30万元和401,477.29万元，占营业总收入（抵消前）的比重分别为54.00%、56.16%、60.71%和46.50%，整体呈上升的趋势。

工程施工板块的核心企业是深圳市市政工程总公司（以下简称“市政工程总公司”）、深圳市天健建筑工程有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司（建设业务）等，其中深圳市市政工程总公司成立于1983年，是全国首批获得市政总承包特级资质的三家企业之一、国家级高新技术企业。市政工程总公司拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机电安装、轨道交通、水利水电等专业领域在内的24项施工建筑类资质，工程建设能力突出。主要业务为市政工程（沥青路面、高速公路、桥梁隧道、水厂和污水处理厂、干线管线）、建筑工程（工业与民用建筑工程、土石方、地基与基础工程）、轨道交通工程、道路养护（隧道运营管理）等。30多年来，市政工程总公司参与深圳及国内数百个重大工程建设项目，其中180余项工程获市优、省优和国优荣誉，包括国家优质工程奖、国家建筑工程最高奖“鲁班奖”、国家市政工程最高奖“金杯奖”和中国土木工程最高奖“詹天佑奖”。市政工程总公司重视技术研发和产品设计，设立了技术中心（市级）、企业博士后工作站和工程检测公司，2016年设立海绵城市、地下空间、沥青技术三个专业研究机构，加强新型业务的研究和技术储备；不断加大机械设备投入，不断增强工程机械化水平，2017年荣获“中国施工企业管理协会科技创新先进企业”。

工程施工的业务模式主要有施工/施工总承包、EPC（工程总承包）、代建制三种，目前公司以施工/施工总承包、工程总承包为主要模式。其中施工/施工总承包是比较传统的业务模式，也是目前我国国内普遍采用的模式。具体为建设单位在完成设计后，通过施工招标确定承包单位，由承包单位按设计图纸施工，双方在合同中约定项目施工的工作内容、价款和责任等。这种模式投标报价相对明确，有利于减少业主的投资风险。不足之处是由于建设单位常采用“专业化分工”来降低成本，承包单位较多，交叉作业，不利于项目实施协调；工程总承包（EPC）是承包商受业主委托，按照合同约定对工程项目的可行性研究、勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验

收)等实行全过程或若干阶段的承包。工程总承包企业对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。工程总承包模式下,承包商可负责整个项目的实施过程,不再以单独的分包商角色参与建设项目,有利于整个项目的统筹规划和协同运作,有效解决传统模式中的设计与施工的衔接问题、减少采购与施工的中间环节,顺利解决施工方案中的实用性、技术性、安全性之间的矛盾。该模式工作范围和责任界限清晰,能够最大限度地发挥工程项目管理各方的优势,实现工程项目管理的各项目标。对业主而言,投资和工程建设期相对明确,有利于费用和进度的控制,将业主从具体事务中解放出来,关注影响项目的重大因素,确保项目管理的大方向。对企业来说,采用EPC模式,建设期间总承包商的责任和风险较大,对公司有更高的要求,包括方案策划、人员配置、统筹协调能力等。如果项目策划管理得当,其实现的利润较同类施工总承包项目要高。

公司在做好传统施工总承包业务的同时,通过提升内部管理、加强对外合作等方式,增强工程总承包服务能力,拓展工程总承包及代建制项目。2020年公司中标的主要施工项目:茅洲河碧道试点段建设项目(光明段)施工、2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程(一阶段)及2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程(二阶段)2个项目施工2标(深圳河流域施工)、观澜中学改扩建、市第二十一高级中学、红山中学高中部工程EPC总承包、福田区易涝风险区整治工程(2020年)施工总承包、深圳市城市轨道交通16号线二期工程施工总承包等项目;代建项目业务涵盖学校改扩建、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路建设等多个领域,石厦学校小学部整体拆建工程等12项代建项目顺利完工。

发行人在建或竣工的代表工程项目主要分为市政工程、治水提质工程、交通疏解工程、房建工程及隧道工程五大类。

#### 1) 市政工程

深圳市内代表项目包括龙华新区环城绿道建设项目(羊台山南段、北段)一勘察、设计、施工项目总承包(EPC);高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包(EPC);坝光片区场平工程(I标段);上沙村及新洲片区环境综合整治提升工程;福田区老住宅区环境综合整治提升工程(二标);深圳市老旧中压钢质燃气管道更新

改造工程标段；下坪固体废弃物填埋场新建渗滤液处理二厂；深圳市招商蛇口太子湾片区市政工程（一期）I标段等；广东省内（不含深圳地区）的代表项目包括东江南支流厚街水道堤防整治工程、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等。

## 2) 治水提质工程

代表项目包括深圳市白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）；坪山新区坪山街道污水支管网EPC工程；深圳市龙华新区污水支管网三期工程-观湖办事处樟坑径等5个片区雨污分流管网工程；深圳市罗芳污水处理厂提标改造工程；布吉河流域综合治理“EPC+O”项目；坪山区田坑水、飞西水黑臭水体治理工程EPC+O；龙岗区平湖街道辅城坳社区(富源路以北片区)污水支管网完善工程；龙岗区平湖街道辅城坳社区(富源路以南片区)污水支管网完善工程；龙岗区平湖街道新木社区污水支管网完善工程；龙岗区平湖街道上木古社区污水支管网完善工程；龙岗区平湖街道良安田社区污水支管网完善工程等。

## 3) 交通疏解工程

代表项目包括深圳地铁7号线交通疏解工程(含路灯改迁及恢复工程)7602标段；深圳市城市轨道交通6号线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）6601-1标段；深圳地铁6号线给排水管线改迁及恢复工程 6602-1标段；深圳地铁10号线给排水管线改迁及恢复工程10611标段；深圳地铁9号线西延线给排水管线改迁及恢复工程9612标段；深圳市城市轨道交通9号线交通疏解工程9602-2标段；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标段等。

## 4) 房建工程

代表项目包括深圳天健·天骄项目（天健工业园片区更新单元）（一期）及保障房项目、天健公馆项目、天健智慧园项目，上海南码头社区14-03C地块新建商办项目，南宁天健·西班牙小镇施工总承包、南宁天健城一期及二期工程施工总承包，长沙天健城（芙蓉盛世三期），广州市商业楼工程2幢（天健汇）施工总承包工程、广州天健云山府项目（白云新城地块）等。竣工项目有深圳天健科技大厦施工总承包工程，香港中文大学（深圳）一期项目（下园）施工总承包III标段、深圳市平湖金融与现代服务

业基地配套启动区一期保障房项目，惠州市天健阳光花园施工总承包工程，上海市临港万祥社区H0406地块新建住宅工程，南宁市天健·领航大厦施工总承包等。

### 5) 隧道工程

代表项目包括深圳市城市轨道交通3号线南延线工程主体工程3131标段、下沙-上沙人行过街通道工程、深圳市城市轨道交通16号线二期工程、深圳市城市轨道交通9号线交通疏解工程9602-2标段等。

截至2020年末，公司在建项目184项，合同造价3,329,940万元，主要在建项目明细如下：

**截止 2020 年末发行人主要在建项目明细**

序号	项目名称	项目业主	所在地	经营模式	开工时间	预计完工时间	签订协议名称	总投资额(万元)	已投资额(万元)	建设进度(%)
1	天健创智新天地项目	深圳市天健房地产开发有限公司	深圳市龙岗区	施工承包	2016-12-12	2021-5-10	天健创智新天地厂区主体承包合同	54,762.18	50,298.07	91.85
2	惠州天健阳光花园二期	惠州市宝山房地产投资开发有限公司	惠州市	施工承包	2018-8-31	2021-8-21	天健阳光花园二期施工总承包合同	87,560.30	59,020.95	67.41
3	龙塘停车场项目	深圳市龙华区建筑工务局	深圳市龙华区	施工承包	2019-1-15	2021-4-26	龙塘停车场综合体项目工程总承包合同	13,773.62	11,597.94	84.20
4	广州增城居住小区(83103200A18048地块)	广州增城天健房地产开发有限公司	广州市	施工承包	2019-3-19	2021-12-30	广州增城区中新地块基坑支护和基坑土石方分包工程施工合同	17,809.16	13,623.10	76.49
5	天健城二期(8号楼~21号楼、地块二地下室、地块三地下室)	南宁市天健城房地产开发有限公司	南宁市	施工承包	2017-5-10	2021-8-31	天健城二期(8号楼~21号楼、地块二地下室、地块三地下室)工程施工总承包合同	103,856.10	73,639.38	71.00

序号	项目名称	项目业主	所在地	经营模式	开工时间	预计完工时间	签订协议名称	总投资额(万元)	已投资额(万元)	建设进度(%)
6	桂花路停车场综合体项目	深圳市龙华区建筑工务署	深圳市龙华区	施工承包	2019-8-29	2021-3-30	桂花路停车场综合体项目	9,129.88	7,512.45	82.28
7	光明 A511-0037 宗地项目设计采购施工总承包工程(EPC)	深圳市安居得名房地产有限公司	深圳市光明区	EPC	2019-7-1	2022-2-20	光明 A511-0037 宗地项目设计采购施工总承包工程(EPC)	26,111.91	13,896.85	54.00
8	盐田外国语学校综合楼项目及梅沙运动中心	盐田区建筑工程事务署	深圳市盐田区	施工承包	2019-7-1	1、盐田外国语学校综合楼 2021年7月2日； 2、梅沙运动中心 2021年5月13日。	盐田外国语学校综合楼(施工)总承包合同	15,932.13	10,009.71	62.83
9	深圳市城市轨道交通6号线交通疏解工程(含路灯改迁及恢复工程)6601-1标段	深圳市地铁集团有限公司	深圳市	施工承包	2015-6-1	2021-7-31	深圳市城市轨道交通6号线交通疏解工程(含路灯改迁及恢复工程)6601-1标段	18,022.80	14,983.37	85.00
10	惠东县 X213 黄大线升级改造第五标段	惠东县交通运输局	惠东县	施工承包	2019-3-1	2021-9-30	惠东县 X213 黄大线升级改造工程第五标段	12,500.38	8,583.84	68.67
11	坝光片区场平工程(I标段)	深圳市大鹏新区建筑工务局	深圳市大鹏新区	施工承包	2016-6-5	2021-7-30	坝光片区场平工程(I标段)	22,800.00	17,919.20	70.00
12	片区路网综合整治工程第一批-观湖新田片区路网整治工程	深圳市龙华区建筑工务局	深圳市龙华区	施工承包	2018-3-20	2021-12-31	片区路网综合整治工程第一批-观湖新田片区路网整治工	7,800.00	7,051.74	90.41

序号	项目名称	项目业主	所在地	经营模式	开工时间	预计完工时间	签订协议名称	总投资额(万元)	已投资额(万元)	建设进度(%)
							程			
13	龙华街道 2018 年城中村综合治理工程-设计采购施工项目总承包(EPC)	深圳市龙华区街道办事处	深圳市龙华区	EPC	2018-8-15	2021-6-30	龙华街道 2018 年城中村综合治理工程-设计采购施工项目总承包(EPC)	45,000.00	42,327.06	94.06
14	白松公园地下停车场项目	深圳市龙华区建筑工务署	深圳市龙华区	施工承包	2019-6-15	2021-7-1	白松公园地下停车场项目	15,038.28	997.74	5.00
15	白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）	深圳市南山区环境保护和水务局	深圳市南山区	施工承包	2017-3-15	2021-12-20	白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）	94,878.03	56,658.00	59.72
16	东明大道（南光高速—东长路）市政工程 2 标段	深圳市宝安区建筑工务局	深圳市宝安区	施工承包	/	2021-9-1	东明大道（南光高速—东长路）市政工程 2 标段	25,137.89	24,807.01	98.68

序号	项目名称	项目业主	所在地	经营模式	开工时间	预计完工时间	签订协议名称	总投资额（万元）	已投资额（万元）	建设进度（%）
17	坪山区新横坪公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南	深圳市坪山区建筑工务局	深圳市坪山区	EPC	2018-12-8	2021-12-31	坪山区新横坪公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南	94,708.30	58,071.28	67.05
18	如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	南通天健水环境建设发展有限公司	如东县	PPP	2019-7-1	2022-3-9	如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	81,753.23	41,426.39	50.67
19	创智路、创新大道建设工程（建设北路~汕美绿道段）	深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设局 广东深汕投资控股集团有限公司	深汕特别合作区	施工承包	开工时间以合同拟定日期为准	待定	创智路、创新大道建设工程（建设北路~汕美绿道段）	55,684.70	22,384.00	40.20
20	布吉河流域综合治理工程“EPC+O”（设计采购施工和管养一体化）	深圳市龙岗区环境保护和水务局	深圳市龙岗区	EPC	2017-4-14	2021-7-30	布吉河流域综合治理工程“EPC+O”（设计采购施工和管养一体化）	53,104.87	46,093.19	96.21
21	深圳市城市轨道交通 3 号线南延线工程主体工程 3131 标段	深圳市地铁集团	深圳市	施工承包	2016-3-5	2021-9-30	深圳市城市轨道交通 3 号线南延线工程主体工程 3131 标段	57,010.24	54,283.62	95.22
22	观澜河流域水环境综合整治工程——污水干管完善修复工程	深圳市天健地产集团有限公司	深圳市	施工承包	/	2021-9-30	观澜河流域水环境综合整治工程——污水干管完善修复工程	67,002.70	66,464.00	97.40
23	2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	深圳市龙岗区	施工承包	2019-2-3	2021-12-31	2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	230,466.68	134,961.29	59.00

序号	项目名称	项目业主	所在地	经营模式	开工时间	预计完工时间	签订协议名称	总投资额（万元）	已投资额（万元）	建设进度（%）
24	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（二阶段）2个项目施工2标（深圳河流域施工）	深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	深圳市龙岗区	施工承包	2020-6-10	2021-6-9	2020年深圳河提质增效工程2标	79,257.96	48,272.43	61.00
25	天健万江花园工程总承包（EPC）	东莞市天极房地产开发有限公司	东莞市	EPC	2020-3-18	2021-11-30	天健万江花园工程总承包（EPC）	14,751.43	10,678.63	72.39
26	苏州吴江028地块项目	天健置业（苏州吴江）有限公司	苏州市	施工承包	2020-6-28	2022-8-18	吴江 WJ-J-2019-028号地块项目主体工程施工合同/吴江 WJ-J-2019-028号地块项目基础工程施工合同	43,083.78	10,381.47	24.10
27	深圳天健前海T204-0142宗地项目设计采购施工总承包工程（EPC）	深圳市前海天健房地产开发有限公司	深圳市南山区	EPC	2020-6-1	2022-10-30	深圳天健前海T204-0142宗地项目施工总承包工程、补充协议（一）、补充协议（二）、补充协议（三）	24,639.03	13,029.25	52.88

序号	项目名称	项目业主	所在地	经营模式	开工时间	预计完工时间	签订协议名称	总投资额（万元）	已投资额（万元）	建设进度（%）
28	观澜中学改扩建工程	深圳市龙华区建筑工务署	深圳市龙华区	EPC	2020-6-7	2022-8-30	观澜中学改扩建工程总承包(EPC)	60,805.65	22,972.31	37.78
29	龙华红山中学高中部工程	深圳市龙华区建筑工务署	深圳市龙华区	EPC	2020-4-4	2021-8-30	龙华红山中学高中部工程	38,898.03	18,933.24	48.67
30	龙海市二十一高级中学	深圳市龙华区建筑工务署	深圳市龙华区	EPC	2020-4-20	2021-9-30	龙海市二十一高级中学	39,093.50	17,863.09	45.69
31	汤坑小学扩建项目施工总承包工程	深圳市坪山区工务署	深圳市坪山区	施工承包	2020-5-1	2021-11-10	汤坑小学扩建项目施工总承包工程	31,722.41	10,912.67	34.40
32	绿岛国际壹中心主体工程（施工）	深圳市坪山区工务署	深圳市坪山区	施工承包	2020-12-3	2023-6-6	绿岛国际壹中心主体工程（施工）合同	75,253.09	1,023.39	1.40
33	苏州吴江 017 地块项目	天健地产（苏州吴江）有限公司	苏州市吴江区	施工承包	2020-10-30	2022-10-30	吴江 WJ-J-2020-017 号地块项目主体工程施工合同/吴江 WJ-J-2020-017 号地块项目基础工程施工合同	45,348.54	20,027.70	44.16
34	深圳市布吉水质净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）	深圳市环水启航水质净化有限公司	深圳市龙岗区	EPC	2020-1-5	2021-12-30	深圳市布吉水质净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）	69,318.13	26,853.31	38.74

序号	项目名称	项目业主	所在地	经营模式	开工时间	预计完工时间	签订协议名称	总投资额（万元）	已投资额（万元）	建设进度（%）
35	八卦岭片区道路局部专修工程——（施工）	深圳市交通运输局福田管理局	深圳市福田区	施工承包	2020-4-1	2021-9-30	八卦岭片区道路局部维修工程-施工	8,200.00	6,082.00	78.00
36	甲子塘水厂深度处理建设工程（施工）	深圳市深水光明水务有限公司	深圳市光明区	施工承包	2020-8-20	2021-8-30	甲子塘水厂深度处理建设工程（施工）	12,034.77	2,312.15	19.21
37	龙华区福城街道正本清源查漏补缺工程	深圳市龙华区建筑工务局	深圳市龙华区	施工承包	2019-4-1	2021-7-30	龙华区福城街道正本清源查漏补缺工程	70,912.03	61,739.81	85.00
38	龙华区福城街道小微黑臭水体治理工程	深圳市龙华区建筑工务局	深圳市龙华区	施工承包	2019-3-10	2021-7-30	龙华区福城街道小微黑臭水体治理工程	7,000.00	5,524.31	80.00
39	龙华区观澜街道正本清源查漏补缺工程	深圳市龙华区建筑工务署	深圳市龙华区	施工承包	2019-4-15	2021-7-30	龙华区观澜街道正本清源查漏补缺工程	73,600.00	63,998.44	85.00
40	南山高新区交通改造工程	深圳市南山区建筑工务局	深圳市南山区	施工承包	2016-3-29	2021-3-31	南山高新区交通改造工程	30,160.32	25,924.35	85.96

截至募集说明书签署日，上述预计完工项目大部分已如期完工。少数项目如天健城二期、甲子塘水厂深度处理建设工程和白松公园地下停车场项目因新冠疫情、设计方案调整等因素工期延缓。报告期内，发行人不存在计提存货跌价准备的情形。

## 截止 2020 年末发行人主要在建项目结算回款计划

单位：万元

序号	项目名称	结算方式	合同金额	截至 2020 年末已回款金额	未来回款计划			未来是否正常回款
					2021	2022	2023	
1	天健创智新天地项目	按进度结算	62,666.00	41,019.04	15,380.36	4,386.62	1,879.98	签订补充协议后回款
2	惠州天健阳光花园二期	按进度结算	99,367.00	42,826.37	13,000.00	14,173.63	0.00	正常回款
3	龙塘停车场项目	按进度结算	15,716.54	8,250.57	3,168.00	2,726.32	1,100.15	正常回款
4	广州增城居住小区（83103200A18048 地块）	按进度结算	19,707.75	8,751.29	5,230.97	1,278.44	-	正常回款
5	天健城二期（8 号楼~21 号楼、地块二地下室、地块三地下室）	按进度结算	114,927.06	53,625.00	25,913.00	14,940.52	1,723.91	正常回款
6	桂花路停车场综合体项目	按进度结算	11,155.81	5,212.96	2,787.78	1,590.00	0.00	正常回款
7	光明 A511-0037 宗地项目设计采购施工总承包工程（EPC）	按进度结算	23,503.77	4,605.07	7,567.03	9,703.63	0.00	按照合同约定回款
8	盐田外国语学校综合楼项目及梅沙运动中心	按进度结算	17,470.85	6,362.01	7,020.95	2,704.06	0.00	正常回款
9	深圳市城市轨道交通 6 号线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）6601-1 标段	按进度结算	27,727.39	16,623.38	0.00	0.00	5,000.00	正常回款
10	惠东县 X213 黄大线升级改造第五标段	按进度结算	16,000.00	8,699.23	5,700.77	1,600.00	0.00	正常回款
11	坝光片区场平工程(I 标段)	按进度结算	24,800.00	19,838.00	562.00	2,400.00	1,200.00	正常回款

序号	项目名称	结算方式	合同金额	截至 2020 年末已回款金额	未来回款计划			未来是否正常回款
					2021	2022	2023	
12	片区路网综合整治工程第一批-观湖新田片区路网整治工程	按进度结算	12,613.84	7,567.80	396.31	-	1,500.00	正常回款
13	龙华街 2018 年城中村综合治理工程设计采购施工总承包 (EPC)	按进度结算	86,320.81	31,470.54	8,600.00	5,000.00	5,000.00	正常回款
14	白松公园地下停车场项目	按进度结算	11,354.32	0.00	5,224.96	5,300.00	829.36	处于回款流程中
15	白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）	按进度结算	94,878.03	56,659.48	16,688.70	9,000.00	7,000.00	正常回款
16	东明大道（南光高速—东长路）市政工程 2 标段	按进度结算	26,438.02	15,006.00	6,616.32	3,815.70	1,000.00	正常回款
17	坪山区新横坪公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南	按进度结算	94,708.30	61,226.50	10,000.00	5,000.00	0.00	正常回款
18	如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	按进度结算	92,917.43	31,164.38	35,500.00	15,000.00	9,000.00	正常回款
19	深圳市城市轨道交通 3 号线南延线工程主体工程 3131 标段	按进度结算	40,506.47	36,801.77	1,800.00	2,500.00	1,500.00	正常回款

序号	项目名称	结算方式	合同金额	截至 2020 年末已回款金额	未来回款计划			未来是否正常回款
					2021	2022	2023	
20	布吉河流域综合治理工程“EPC+O”（设计采购施工和管养一体化）	按进度结算	51,107.68	13,379.29	1,800.00	1,500.00	1,000.00	正常回款
21	创智路、创新大道建设工程（建设北路~汕美绿道段）	按进度结算	58,312.47	4,478.50	7,145.00	28,376.50	10,000.00	项目进度原因回款较低
22	观澜河流域水环境综合整治工程——污水干管完善修复工程	按进度结算	129,960.00	58,635.46	2,500.00	1,500.00	1,000.00	正常回款
23	2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	按进度结算	240,000.00	168,842.53	18157.47	11000	15400	正常回款
24	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（二阶段）2 个项目施工 2 标（深圳河流域施工）	按进度结算	135,590.11	80741.51	7258.49	11000	7700	正常回款
25	天健万江花园工程总承包（EPC）	按进度结算	16,515.05	7,395.96	6,519.80	2,160.00	0.00	正常回款
26	苏州吴江 028 地块项目	按进度结算	48,234.72	11,527.97	13,508.98	8,022.31	2,722.53	正常回款
27	深圳天健前海 T204-0142 宗地项目设计采购施工总承包工程（EPC）	按进度结算	28,900.00	6,251.91	13,026.18	9,621.91	0.00	正常回款

序号	项目名称	结算方式	合同金额	截至 2020 年末已回款金额	未来回款计划			未来是否正常回款
					2021	2022	2023	
28	观澜中学改扩建工程	按进度结算	67,630.77	11,977.63	28,438.85	23,832.75	3,381.54	正常回款
29	龙华红山中学高中部工程	按进度结算	42,076.22	9,675.19	26,559.01	2,906.74	1245.73(质保金)	正常回款
30	龙海市二十一高级中学	按进度结算	43,481.54	9,675.19	26,559.01	2,906.74	1245.73(质保金)	正常回款
31	汤坑小学扩建项目施工总承包工程	按进度结算	33,442.99	2,831.00	24,092.34	3,800.94	0.00	正常回款
32	绿岛国际壹中心主体工程（施工）	按进度结算	82,025.86	10,657.54	20,000.00	21,000.00	24,518.32	正常回款
33	苏州吴江 017 地块项目	按进度结算	58,524.72	3,580.02	22,573.34	18,543.90	3,680.95	正常回款
34	深圳市布吉水质净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）	按进度结算	69,318.13	22,624.58	22,067.64	24,625.91	0.00	正常回款
35	八卦岭片区道路局部专修工程——（施工）	按进度结算	10,509.90	3,793.50	3,300.00	2,000.00	0.00	正常回款

序号	项目名称	结算方式	合同金额	截至 2020 年末已回款金额	未来回款计划			未来是否正常回款
					2021	2022	2023	
36	甲子塘水厂深度处理建设工程（施工）	按进度结算	12,034.77	4,656.89	3,861.00	1,202.53	300.63	正常回款
37	龙华区福城街道正本清源查漏补缺工程	按进度结算	87,334.39	64,062.87	1,200.00	1,500.00	10,000.00	正常回款
38	龙华区福城街道小微黑臭水体治理工程	按进度结算	10,660.59	7,645.58	-	1,800.00	200.00	正常回款
39	龙华区观澜街道正本清源查漏补缺工程	按进度结算	109,002.17	81,144.24	-	-	7,200.00	正常回款
40	南山高新区交通改造工程	按进度结算	28,830.56	22,782.39	1,720.00	4,328.17	-	正常回款

## 截止 2020 年末发行人工程施工项目情况统计

单位：万元

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

2020年度，发行人工程施工业务发展迅速，产值创历史新高。发行人通过加强项目管理标准化建设，提升项目策划、自主施工和全过程管控能力。发行人大力推动科技强安，推行智慧工地、安全文明施工标杆工地建设，并试行安全跟投制度，极大调动了全员抓生产管理的积极性。2020年度发行人开展建造师培训，现有一级建造师413人，深入推行建筑产业工人注册制，自有产业工人数量持续增加。

**（2）房地产板块**

2018-2020年及2021年1-6月，发行人房地产板块的营业收入分别为437,637.39万

元、656,135.30万元、691,707.16万元和406,763.92万元，占营业总收入（抵消前）的比重分别为35.09%、37.91%、34.13%和47.11%，基本保持稳定。

房地产业务的核心企业是深圳市天健地产集团有限公司、天健置业（上海）有限公司、广州市天健兴业房地产开发有限公司、南宁市天健房地产开发有限公司、长沙市天健房地产开发有限公司等。天健地产拥有房地产开发一级资质，20多年来开发和运营了大量高品质的地产项目，累计获得60余项市优、省优、国优和国际荣誉。项目和土地储备优质，重点布局深圳、广州、上海、南宁、长沙、苏州、惠州等城市。产品类型涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等，通过个性化设计和服务细节以满足不同消费群体需求，并积极采用新技术、新工艺、新材料，大力发展智慧、绿色产品，适应智能、环保的发展趋势。

发行人的典型房地产项目的具体分布如下：

#### 1) 深圳市场

截至2020年末，发行人在深圳开发的楼盘包括深圳福田天健时尚新天地、深圳宝安天健时尚空间、深圳保税区天健时尚名苑、深圳龙岗天健郡城、天健现代城、阳光天健城、“天健时尚”系列、“天健城邦”系列；深圳天健商务大厦、天健创业大厦、天健科技大厦、天健创智新天地（天健智慧园项目）等城市经典主题写字楼系列；深圳香蜜新村、香蜜二村、香蜜三村、天健名苑、天健阳光华苑、天然居、景田天健花园、天健世纪花园等精品系列。近三年，发行人陆续开发深圳天健公馆项目、天健天骄南苑项目、天健天骄北庐项目及天健悦桂府项目，其中天健天骄项目将住宅、商业、文体、娱乐融为一体，成为深圳市又一崭新城市生态活力区。

#### 2) 广州市场

截至2020年末，发行人在广州共有5个项目，分别为广州天健上城阳光花园、广州天健汇、广州白云新城项目、广州黄埔项目和广州增城项目，总建筑面积35万m<sup>2</sup>。广州地产公司获得的土地质量较高，主要布局于城市主要发展区域，其中天健上城和天健汇项目，地处天河地理中心，受奥体新城、智慧城、金融城三城利好辐射的影响，项目定位有望升级为“广州硅巷·公园智谷”，成为天河新核；天健白云新城项目紧邻白云山——广州两大核心城市资产之一，处于白云新城规划范围。

#### 3) 南宁市场

截至2020年末，发行人在南宁开发的楼盘分别为南宁天健国际公馆、南宁天健商

务大厦、南宁天健世纪花园、南宁天健西班牙小镇、南宁天健领航大厦、南宁天健城及南宁天健和府项目。其中前三个楼盘已基本售罄。2007年，公司通过土地公开拍卖竞得东盟商务区和兴宁区老城区合计三宗土地，进入南宁房地产市场，即天健商务大厦、天健国际公馆（A座为写字楼、B座为酒店式公寓），目前存货仅有少量商铺；2014年，南宁地产公司通过公开竞拍新增南宁两幅土地储备，即江南区和经开区沙井片区两宗住宅用地，分别为南宁天健领航大厦、南宁天健西班牙小镇项目；2015年，通过收购方式获得西乡塘区“天健城”项目开发权（天健南宁公司首个综合体项目）；2017年11月，竞得位于经开区那洪大道南侧、沛友路东侧的“天健和府”项目地块。

#### 4) 惠州市场

天健地产（深圳）公司于2010年9月收购惠州市宝山房地产投资开发有限公司，并获得该公司所拥有的惠州（天健阳光花园）地块。该项目位于惠阳区镇隆镇，建筑面积约40万m<sup>2</sup>，分两期开发。一期占地面积35,357m<sup>2</sup>，二期占地面积70,751m<sup>2</sup>。目前，天健阳光花园一期尾盘正在销售，二期项目处于开发状态。

截止2021年6月末，发行人主要完工在售项目14个，具体情况如下：

#### 发行人主要完工在售项目情况

单位：万元，万m<sup>2</sup>

序号	项目名称	经营业态	权益比例 (%)	计划总投资	已完成投资	竣工面积	累计对外销售面积	已销售金额	均价	进度	未完成销售原因/状态	未来去化计划	城市/区域
1	天健天骄（南苑）及（北庐）	商住	100	573,103.00	486,085.00	20.69	9.55	1,029,084.00	10.79	57.98%	南苑住宅已售罄、北庐待推出现售单位	南苑住宅已售罄，2021年商业去化70%；北庐2021年住宅去化50%，商业按照2021年和2022年	深圳

序号	项目名称	经营业态	权益比例 (%)	计划总投资	已完成投资	竣工面积	累计对外销售面积	已销售金额	均价	进度	未完成销售原因/状态	未来去化计划	城市/区域
												两年各去化50%	
2	天健公馆	商住	100	81,246.00	76,686.00	4.28	2.18	216,638.00	9.94	91.54%	住宅、商铺已售罄，商业待销售	2021年上半年商业已去化56%，剩余商业按照2021年下半年和2022年各去化50%。	深圳
3	天健阳光花园	商住	100	44,144.00	35,357.00	8.79	8.55	53,739.00	0.63	97.27%	尾盘阶段，商业周边配套设 施不齐全	2022年商业全部去化	惠州
4	天健芙蓉盛世花园二期（推广名：天健壹平方英里）	住宅、商铺、写字楼	100	84,005.00	80,870.80	15.84	12.65	133,392.00	1.05	98.42%	项目二期现仅有1套商铺因历史遗留问题未售	2021年全部去化	长沙
5	天健芙蓉盛世花园三期（推广名：天健壹平方英里）	住宅、公寓、商铺、写字楼	100	260,651.00	244,254.00	28.09	22.55	276,147.00	1.21	67.34%	项目剩余未售产品为公寓、商业、办公物业，区域市场	北区住宅已去化，商铺方面北区招商进行中，南区做整	长沙

序号	项目名称	经营业态	权益比例(%)	计划总投资	已完成投资	竣工面积	累计对外销售面积	已销售金额	均价	进度	未完成销售原因/状态	未来去化计划	城市/区域
	天健城)										此类产品去化周期长。	招商为主，暂未销售计划；写字楼整体环境差，存量多；车位方面，入住率不高，价格高于周边市场，客户均已购车位。	
6	天健萃园	住宅、商铺、车位	100	121,489.00	121,174.00	9.31	6.48	162,033.00	2.50	99.64%	剩余未销售产品为车位，小区入住率较低所致。	2021年车位去化70%，剩余车位2022-2024三年内去化完成。	上海
7	浦荟大楼	办公、商铺、车位	100	113,218.00	100,925.00	3.13	1.44	81,860.00	5.57	99.18%	剩余未销售产品为车位，已购买项目业主均已购车位，车位去化较困难	2021年全部去化	上海
8	商务大厦	商住	100	22,894.00	21,572.00	2.47	1.59	32,336.00	2.03	96.57%	银行贷款政策	2022年全部	南宁

序号	项目名称	经营业态	权益比例 (%)	计划总投资	已完成投资	竣工面积	累计对外销售面积	已销售金额	均价	进度	未完成销售原因/状态	未来去化计划	城市/区域
											变化，商业拒贷，客户需一次性付款，受疫情影响资金不到位需延期付款	去化	
9	国际公馆	商住	100	60,674.00	54,949.00	7.63	4.91	92,818.00	1.89	99.06%	银行贷款政策变化，商业拒贷，客户需一次性付款，受疫情影响资金不到位需延期付款	2021年全部去化	南宁
10	世纪花园	商住	100	105,603.00	105,455.00	18.82	13.68	127,995.00	0.94	95.85%	大部分银行取消车位贷款业务，业主认购车位积极性不高	2022年全部去化	南宁
11	领航大厦	商住	100	47,201.00	46,893.00	7.83	3.81	38,338.00	1.01	82.84%	商业受电商冲击及疫情影响严重导致投资客户退市，目前租售并举策略提高商业氛	2022年全部去化	南宁

序号	项目名称	经营业态	权益比例 (%)	计划总投资	已完成投资	竣工面积	累计对外销售面积	已销售金额	均价	进度	未完成销售原因/状态	未来去化计划	城市/区域
											围推动去化		
12	西班牙小镇	商住	100	152,409.00	147,652.00	31.40	18.09	122,746.00	0.68	87.75%	商业受电商冲击及疫情影响严重导致投资客户退市，目前租售并举策略提高商业氛围推动去化	2021年商铺去化41%，22年去化剩余未售的46%（即商业整体去化至70%）	南宁
13	天健汇	商住	100	63,654.00	46,673.00	5.3	2.21	61,536.00	2.61	96.67%	存量主要为公寓，目标客户需求不高	2021年整体去化99%，2022年全部去化	广州
14	广州天健云山府 - 天健华庭	商住	100	297,049.00	263,326.00	8.34	1.87	121,799.00	6.46	35.00%	售价相比周边房价较高，成交量较低	2021年整体去化50%，2022年整体去化96%，2023年全部去化	广州

公司在建、在售未结转及储备等各类项目计容总建筑面积累计超过280.21万m<sup>2</sup>。

截至2021年6月末，公司主要在建项目12个，具体情况如下：

#### 截至2021年6月末主要在建项目情况

单位：万元，平方米

序号	项目名称	经营业态	建设期间	项目进度	权益比例 (%)	占地面积	总建筑面积	计划总投资	截至2021年6月末已投资	未来投资计划		
										2021年	2022年	2023年
1	天健天骄西筑项目	商住	2020.3-2022.12	62%	100	3,025.41	18,271	39,818	24,558	6,394	6,831	2,380
2	深圳前海项目	商住	2020.5-2023.1	80%	100	9,412.25	95,404.3	531,597	424,333	27,283	23,736	20,906
3	天健创智新天地	产业项目	2017.2-2021.6	98%	100	31,521.2	137,406	103,299	69,352	2,921	3,780	1,920
4	虎丘21号地块项目（案名：山棠春晓别墅）	住宅	2018.8-2021.9	98%	100	45,413	73448.99	181,599	156,747	16,446	11,196	2,596
5	苏州吴江17号地块项目（案名：清风和景）	住宅	2020.12-2022.12	68%	100	57,849.35	115444.85	216338	146,240	30,802	46,094	4,624
6	苏州吴江28号地项目（案名：清枫和苑）	住宅	2020.9-2022.10	75%	100	35,152.42	87248.02	155910	113,975	25,209	28,492	2,583
7	天健阳光花园	商住	2018.1-2022.12	78%	100	70,751	333,275.34	160,666	95,034	35,968	19,816	1,463

序号	项目名称	经营业态	建设期间	项目进度	权益比例 (%)	占地面积	总建筑面积	计划总投资	截至2021年6月末已投资	未来投资计划		
										2021年	2022年	2023年
	二期											
8	天健和府	商住	2018.1-2021.8	88%	100	59,929.64	331,781.17	242,556	203,344	10,523	18,402	8,700
9	天健城一期	商住	2015.11-2019.12	88%	100	32,144.99	237,821.91	478,350	438,570	1,000	5486	3,591
	天健城二期	商住	2019.12-2022.12		100	59,227.88	477,436.18					
10	增城东玥台	商住	2019.3-2021.12	60%	100	16,998.62	64,953.29	100,988	76155	10,109	6,679	3,034
11	黄埔天玺	商住	2019.10-2021.12	33%	100	42,444.8	99,495.89	201,122	140154	23,730	16,255	8,935
12	东莞天健万江花园	商住	2020.3-2022.1	68%	100	15,115.87	80,270.7	168,718	136,612	11,306	14,938	767

截止2021年6月末，发行人土地储备情况如下：

### 发行人房地产土地储备情况

单位：万元，万 m<sup>2</sup>

序号	项目名称	占地面积	总建筑面积	地价 (不含税)	项目取得时间	权益比例	土地用途	拍地方式	购置土地资金来源
1	深圳西丽汽车城项目	9.05	19.91	205,800.00	2015.10	100%	建设用地	招拍挂	自有资金

截至2020年末，公司房产项目大部分位于粤港澳大湾区、长三角一体化等重点区域及部分省会城市，开发速度提升营销业绩良好，并持续推进优质项目储备。2020年度，发行人主要房产项目利润表，具体情况如下：

## 发行人2020年度主要项目利润情况

单位：万元

区域	项目名称	主营业务收入	主营业务成本	税金及附加	主营业务利润	毛利率
深圳	天健公馆	27,429.70	15,878.16	5,059.11	6,492.43	42.11%
	天健天骄南苑	429,561.90	161,321.08	81,933.67	186,307.15	62.45%
深圳小计		<b>456,991.60</b>	<b>177,199.24</b>	<b>86,992.78</b>	<b>192,799.58</b>	<b>61.22%</b>
惠州	天健阳光花园一期	1,869.53	905.20	445.35	518.98	51.58%
惠州小计		<b>1,869.53</b>	<b>905.20</b>	<b>445.35</b>	<b>518.98</b>	<b>51.58%</b>
南宁	西班牙小镇	2,738.66	2,217.90	16.43	504.33	19.02%
	天健城	2,817.27	2,479.30	16.90	321.07	12.00%
	天健和府	52,539.97	63,764.63	46.82	-11,271.48	-21.36%
南宁小计		<b>58,095.90</b>	<b>68,461.83</b>	<b>80.15</b>	<b>-10,446.08</b>	<b>-17.84%</b>
长沙	长沙天健城	67,612.84	44,872.74	5,948.65	16,791.45	33.63%
长沙小计		<b>67,612.84</b>	<b>44,872.74</b>	<b>5,948.65</b>	<b>16,791.45</b>	<b>33.63%</b>
广州	天健汇	8,053.79	6,781.00	563.77	709.02	15.80%
广州	广州云山府	22,708.48	17,017.09	593.41	5,097.98	25.06%
广州小计		<b>30,762.27</b>	<b>23,798.09</b>	<b>1,157.18</b>	<b>5,807.00</b>	<b>22.64%</b>
上海	天健萃园	6,469.79	2,887.15	705.52	2,877.12	55.37%
上海	上海浦荟大楼	19,950.25	14,233.20	251.43	5,465.62	28.66%
上海小计		<b>26,420.04</b>	<b>17,120.35</b>	<b>956.95</b>	<b>8,342.74</b>	<b>35.20%</b>
合计		<b>641,752.18</b>	<b>332,357.45</b>	<b>95,581.06</b>	<b>213,813.67</b>	<b>48.21%</b>

发行人2020年度深圳地区主要项目毛利率高达61.22%，在惠州、南宁、长沙、广州和上海地区毛利率分别为51.58%、-17.84%、33.63%、22.64%和35.20%。发行人在不同地区的盈利情况差异较大，2020年度发行人主要项目毛利率为48.21%，发展趋势较好。

### （3）城市服务板块

发行人城市服务业板块主要由物业租赁及管理、棚改项目及管理服务、市政养护等部分组成。2018-2020年及2021年1-6月，发行人物业租赁板块的营业收入分别为25,112.24万元、30,169.82万元、30,399.30万元和20,484.22万元，占营业总收入（抵消前）的比重分别为2.01%、1.74%、1.50%和2.37%。发行人物业租赁收入逐年增长，主

要是由于发行人持续加大对服务业的投入，运营服务能力的有效提升助力物业租赁收入的持续提升的结果。2018-2020年及2021年1-6月，发行人棚改项目及管理服务营业收入分别为49,221.38万元、15,249.84万元、12,098.26万元和5,480.44万元，占营业总收入（抵消前）的比重分别为3.95%、0.88%、0.60%和0.63%。

发行人城市服务类板块核心企业包括深圳市天健置业有限公司（以下简称“天健置业”）、深圳市天健城市服务有限公司（以下简称“天健物业”）、深圳市天健棚改投资发展有限公司（以下简称“天健棚改”）、深圳市粤通建设工程有限公司（养护业务）（以下简称“粤通建设”）。天健置业公司从事写字楼、长租公寓、产业园区、社区商业综合体、酒店的商业策划与运营服务，已在各专业领域形成品牌项目。天健物业公司拥有国家物业管理一级资质企业，获“全国物业管理综合实力百强企业”称号，物业管理面积约2,000万m<sup>2</sup>，在社区服务基础上，积极发展城市公共服务、专业服务和增值延伸服务，建设智慧社区，打造城市服务专家。天健棚改专业从事棚户区改造等旧城改造、城中村综合治理等全过程服务，包括投融资、谈判签约、房屋拆除、项目策划、建设管理、回迁安置及项目后期运营服务等。粤通建设前身为深圳市公路局公路工程总队，主要从事公路、桥梁及隧道养护服务，市场份额在深圳市位居前列。

#### 1) 商业运营（物业租赁）服务

近年来天健置业继续加大对商用物业的资源整合和升级改造，完成景田综合市场升级改造工作，更名为“缤悦荟”；2017年11月正式成立深圳市天健住房租赁运营管理有限公司，进军住房租赁领域积极布局社区商业，并积极探索人才公寓、长租公寓运营模式；坑梓厂房引入世界500强PPG公司，建立“租赁+服务+改造”工业厂房运营新模式；公司对深圳市内及周边各主流商业综合体进行调研分析及客户拜访，完善天健科技大厦的招商策划方案；与巴士集团合作，对梧桐苑、中山园公交场站进行综合性立体开发。

截止2020年末，发行人重点产业园区项目进展情况如下：

①天健创智中心：截至2020年末，该项目出租率达95%；引进大量优质写字楼租户。项目影响力不断提升被深圳市投资推广署认定为深圳市投资推广重点园区。

②天健创智新天地：该项目于2016年12月12日开工建设，2021年6月已竣工。2017年5月3日，公司发布公告，天健地产（龙岗）公司与深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局签订《<深圳市土地使用权出让合同书>补充协议》，双方同意对原土地

使用权出让合同及其补充协议进行调整。调整后土地面积为31,521.2m<sup>2</sup>。目前，主体结构已封顶，正进行室外工程施工。

③西丽汽车城项目：由于西丽高铁规划原因，暂无法进行开发。目前，公司已完成项目策划定位及规划指标分析，完成项目价值评估，为下一步项目规划设计工作及与南山区政府谈判工作做好准备。

截至2020年末，发行人深圳地区的主要物业可租面积达239,385.10平方米，具体明细如下：

发行人 2020 年位于深圳地区的主要物业出租情况

地区	项目	业态	权益比例 (%)	可租面积 (m <sup>2</sup> )	出租率
深圳	天健科技大厦（天健大厦）	写字楼与商业	100	70,891.75	95.00%
	景田综合大楼	住宅及配套	100	6,141.66	99.00%
	景田综合市场	住宅及配套	100	19,551.26	96.00%
	香蜜新村	住宅	100	2,301.74	97.00%
	天健创业大厦	写字楼及配套	100	28,815.02	98.00%
	天健商务大厦	写字楼及配套	100	23,447.22	87.00%
	市政大厦	写字楼及配套	100	9,779.97	97.00%
	天然居商业中心	商业	100	7,662.71	100.00%
	清水河干货仓	工业厂房及配套	100	10,325.78	0.00%
	坑梓工业厂房	工业厂房及配套	100	12,823.17	75.00%
	沙头角综合楼	写字楼及配套	100	4,413.95	50.00%
	粤通工业区	工业厂房及配套	100	16,656.39	100.00%
	华富工业园	工业厂房及配套	100	29,491.08	94.26%
	石岩厂房	工业厂房及配套	100	6,674.40	100.00%

## 2) 物业管理服务

截至2020年末，公司积极提升商业运营综合能力和商业运营效益，所辖物业整体出租率超97%，租金收缴率达99.6%。老旧物业升级改造挖掘新价值，天然居商业中心转型为社区商业综合体“天健蜜堂”，目前自主招商能力显著提升，运营情况良好。

城市服务在管项目300个，业务覆盖全国29个城市，客户满意率94.8%。公司有效

提升存量资产价值，探索新兴业务增长点。中标深圳市福田区莲花街道环卫等城市管理一体化管理试点项目，开展“物业城市”业务试点，开发首个定制化企业公寓“天健格致公寓”项目，设立“天健蜜厨”社区食堂，打造“觅悦服务”、“S+天玑服务”特色品牌，品牌建设上新台阶。

### 3) 市政养护服务

2020年公司继续承担了深圳市的公路、桥梁、隧道的日常养护与运营管理业务，承接养护道路3,046条，桥梁1,104座，里程2,257.64公里；设施维护道路5,064条，里程3,583公里；隧道管养单洞57个，总长54.8公里。公司主动向社会作出《深圳市道路养护病害处置时限承诺》，持续践行企业担当，承担社会责任。公司中标深圳首个市政道路一体化管养项目，推动城市管养与服务资源整合，进一步提高城市基础设施一体化、智慧化管养水平与能力。

### 4) 棚户区改造服务

发行人棚户区改造业务主要由本部和深圳市天健棚改投资发展有限公司承接，其中发行人本部具有市政公用工程施工总承包特级资质、建筑工程施工总承包壹级资质等，所从事相关棚户区改造活动均签订合同，项目合法合规；深圳市天健棚改投资发展有限公司承接项目仅负责谈签工作，不进行项目施工。2020年发行人拓展各类前期服务项目23个，罗湖“二线插花地”棚户区改造项目各标段主体工程全面进入建设阶段，木棉岭及布心片区地质灾害治理、基坑支护与土石方工程已完工，正推进前期回迁选房各项工作，开展地基基础、主体结构、装饰装修等工程施工。

## （六）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人未发生主营业务和经营性资产实质变更。

## （七）报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

## 八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在媒体质疑事项。

## 九、发行人内部管理制度

公司始终重视和推进管理的制度化、规范化、科学化，制定各项规章制度，涵盖了重大事项决策、会计核算和财务管理、风险控制、信息披露事务及投资者关系管理、经营管理、投资管理、对下属公司管理等整个公司经营管理过程，并根据公司实际情况，适时进行各项制度的梳理、废止、修订和补充完善。

### （一）在重大事项决策方面

发行人建立健全法人治理结构，制定了《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理办公会议事细则》等制度，规范了各部门工作内容、职责和权限，明确了重大事项决策的流程。

### （二）在会计核算和财务管理方面

发行人参照企业会计准则的要求，制定了较完整的财务内部控制制度，包括《会计事务所选聘制度》、《会计政策和会计核算管理规定》、《重大会计事项审批管理规定》、《资金支出管理规定》、《公司本部费用管理规定》、《全面预算管理规定》、《财务总监联审联签管理规定》、《财务管理制度》、《税务管理制度》、《财务监督检查管理制度》等。

### （三）在风险控制方面

发行人制定了《内部控制评价管理规定》、《内部审计管理规定》等内部控制规范和配套制度，由公司董事会对内部控制评价承担最终责任，董事会通过审计委员会来承担对内部控制评价的组织、领导、监督职责，风控与审计部负责内部控制评价的具体组织实施工作。

为规范公司募集资金管理，提高募集资金的使用效率，公司制定《募集资金管理制度》，公司应当将募集资金存放于董事会决定的专项银行账户（以下简称“专户”）集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其它用途。同一投资项目所需资金应当在同一专户存储，募集资金专户数量不得超过募集资金投资项目的个数。公司应当在募集资金到位后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“协议”）。公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金

投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时报告深圳证券交易所并公告。

为确保与各关联方发生关联交易的公允性、合理性和有效性，公司制定了《关联交易管理制度》、《防止大股东及其关联方资金占用管理制度》，明确要求公司与大股东、控股股东或实际控制人及关联方发生的经营性资金往来中，应严格限制占用公司资金。公司不得以垫支工资、福利、保险、广告等期间费用，预付投资款等方式将资金、资产和资源直接或间接地提供给大股东、控股股东或实际控制人及关联方使用，也不得互相代为承担成本和其他支出。

为加强集团公司档案管理，对档案进行有效收集、保管和使用，充分发挥档案管理的作用，根据《中华人民共和国档案法》、《中华人民共和国档案法实施办法》、《企业档案管理规定》等有关规定，结合集团公司实际情况，制定了《档案管理制度》，公司设立档案室，并设专门档案管理人员负责档案管理工作，通过科学管理，逐步实现档案管理现代化。

#### **（四）在信息披露事务及投资者关系管理方面**

为了规范公司及相关义务人的信息披露工作，加强信息披露事务管理，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时，保护投资者和公司的合法权益，公司制定了《信息披露管理制度》。为了规范公司的重大信息内部报告工作，进一步明确公司内部（含控股子公司）和有关人员的信息披露职责范围和保密责任，保证信息披露工作有序、高效地进行，发行人制定了《重大信息内部报告制度》；为进一步规范内幕信息管理行为，加强内幕信息保密工作，建立内幕信息知情人档案材料，发行人制定了《内幕知情人登记制度》。

为完善公司治理结构，加强公司与投资者和潜在投资者（以下统称“投资者”）之间的沟通，促进公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益，发行人制定了《投资者关系管理制度》制度。

#### **（五）在经营管理方面**

为加强天健集团战略管理工作，提高发展战略的科学性和执行力，防范发展战略制定与实施中的风险，规范公司战略规划管理工作，确保公司战略目标的实现，发行

人制订了《战略管理规定》。公司战略规划以五年规划为主，原则上每五年制订一次。五年规划的编制应准确反映与公司总体战略目标相应的阶段性目标和措施。五年规划的主体是产业发展规划，同时应附有为实现产业发展规划必须的支持保障措施。

为进一步完善和规范集团总部接待与外出拜访工作，提高工作效率，树立公司品牌形象，特制定《公务接待与外出拜访管理制度》。

为了规范天健集团的人力资源规划工作，科学地预测、分析天健集团在环境变化中的人力资源供给和需求情况，公司制定了《人力资源管理规定》，以确保天健集团在需要的时间和需要的岗位上获得各种需要的人才，从而保证战略发展目标的实现。

为了规范公司招标采购行为，有效降低企业经营成本，发行人制定了《供应商管理规定》、《采购管理规定》、《工程采购合同管理规定》等规章制度。为规范工程相关项目的投标工作，提升工程项目投标工作效率及质量，发行人制定了《市场拓展管理规定》。为提高经营效益和实现国有资产保值增值，发行人根据相关法律法规制定了《施工项目责任成本管理的规定》、《工程预结算管理规定》以及《合同义务管理规定》。为强化房地产项目投资的全过程成本管理，便于因房地产市场波动而对项目成本进行及时调整，发行人制定了《房地产项目目标成本管理的规定》和《房地产项目动态成本管理的规定》。

为深入贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，落实深圳市委市政府《关于推进安全生产领域改革发展的实施意见》，坚守发展决不能以牺牲安全为代价这条不可逾越的红线，以“坚决杜绝重特大事故、遏制较大事故、减少一般事故”为总目标，发行人制定了《安全生产管理体系》。

#### **（六）在对下属公司管理方面**

发行人制定了《下属企业利润分配管理规定》，公司对下属企业的利润分配方案，按企业组织形式及持股比例情况分别确定。公司财务金融部于每年4月底前初步确定各下属企业上一年度利润（上缴）分配比例，报公司总裁办公会讨论决策。公司将收取的投资收益用于年度投资计划、符合公司发展战略和产业结构调整后再投资，优化资源配置，提高资产使用效率。公司将下属企业上缴的利润指标列入经营责任书作为重点考核内容，并与业绩评价和年度绩效收入挂钩。下属企业当年利润上交公司前，其经营班子成员不得预发或实际发放当年绩效奖金。

## 十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

2017年5月11日，发行人全资子公司深圳市市政工程总公司（以下简称“市政总公司”）承接的深圳地铁3号线南延段3131标项目发生基坑土方坍塌事故，市政总公司于2017年12月12日收到了深圳市住房和建设局出具的《行政处罚意见告知书》（深建质安罚告知[2017]2190号），并于2018年3月14日收到了深圳市福田区安全生产监督管理局出具的《行政处罚告知书》（深福）安监罚告[2018]SG1-1号，责令公司限期整改并给予相应的行政处罚。2018年5月24日，中华人民共和国应急管理部发布《2018年第二批安全生产领域失信联合惩戒“黑名单”》（以下简称“名单”）。市政总公司因该安全事故被纳入该名单。市政总公司被纳入该名单后，在一年内对其在重大项目申报、取得政府性资金支持、申报科技项目等方面造成一定程度的影响，2019年6月22日，应急管理部发布第13号公告，根据《对安全生产领域失信行为开展联合惩戒的实施办法》（安监总办[2017]49号）的规定，将深圳市市政工程总公司等24家生产经营单位及其有关人员移出安全生产领域失信联合惩戒“黑名单”。根据《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令第439号）第三条，“（二）重大事故，是指造成10人以上30人以下死亡，或者50人以上100人以下重伤，或者5000万元以上1亿元以下直接经济损失的事故；（三）较大事故，是指造成3人以上10人以下死亡，或者10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失的事故”。据此，重大事故指10人以上30人以下死亡的事故，较大事故指造成3人以上10人以下死亡、10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失的事故，市政总公司的此次安全事故造成3人死亡，1人受伤，市政总公司的此次安全事故不属于重大事故与重大违法、违规行为，不属于禁止发行公司债券的情况。

2020年3月20日，市政总公司施工总承包的深圳市桂花路停车场综合体工程发生一起高处坠落事故，造成1人死亡，事故主要责任单位已被处罚。2020年5月4日，市政总公司庐山停车场综合体项目发生一起土方坍塌一般死亡事故，被龙华区住建局处以三个月红色警示，警示期限为2020年5月4日—2020年8月3日。基于上述事件，广东省住房和城乡建设厅于2021年02月05日下发《关于深圳市市政工程总公司

的行政处罚决定书》（粤建质罚〔2021〕16号）决定给予市政总公司依法作出暂扣建筑施工企业安全生产许可证30日的行政处罚，暂扣时间从2021年2月8日至3月9日。2020年11月15日，市政总公司深圳市第二十一高级中学项目发生一起物体打击一般死亡事故，被龙华区住建局处以三个月红色警示，红色警示期限为2020年11月17日—2020年12月31日。根据龙华区住建局下发的事故调查报告，市政总公司并非主责。市政总公司上述事件不属于重大事故与重大违法、违规行为，不会影响发行人偿债能力。

## 第四节 财务会计信息

本募集说明书中的财务数据来源于公司经审计的 2018 年、2019 年、2020 年审计报告，以及未经审计的 2021 年 1-6 月财务报表。其中，公司 2018 年财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2019]3-87 号标准无保留意见的审计报告；公司 2019 年财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2020]3-138 号标准无保留意见的审计报告；公司 2020 年财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2021]3-163 号标准无保留意见的审计报告。

发行人财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制，符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，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。

投资者注意阅读该等审计报告全文及相关财务报表附注，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。除特别说明外，本募集说明书中所涉及的 2018 年、2019 年、2020 年以及 2021 年 1-6 月财务数据均为公司合并报表口径。

### 一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

#### （一）2018 年度会计政策变更、会计估计变更对财务报表的影响

##### 1、重要会计政策变更情况

发行人根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应	140,868.20
应收账款	140,868.20	收账款	
应收利息		其他应收款	67,800.73
应收股利			
其他应收款	67,800.73	固定资产	31,336.04
固定资产	31,336.04		
固定资产清理			

在建工程	47,976.18	在建工程	47,976.18
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	495,087.37
应付账款	495,087.37		
应付利息	337.07	其他应付款	137,991.79
应付股利			
其他应付款	137,654.72		
长期应付款	864.67	长期应付款	1,187.67
专项应付款	323.000		
管理费用	22,369.95	管理费用	21,659.19
		研发费用	710.76
收到其他与经营活动有关的现金[注]		收到其他与经营活动有关的现金	
收到其他与投资活动有关的现金[注]		收到其他与投资活动有关的现金	

[注]：将实际收到的与资产相关的政府补助 0 元在现金流量表中的列报由“收到其他与投资活动有关的现金”调整为“收到其他与经营活动有关的现金”。

财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

## 2、会计估计变更情况

无。

### (二) 2019 年度会计政策变更、会计估计变更对财务报表的影响

#### 1、重要会计政策变更情况

(1) 发行人根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：万元

原列报报表项目及金额	新列报报表项目及金额
------------	------------

应收票据及应收账款	199,371.11	应收票据	-
		应收账款	199,371.11
应付票据及应付账款	569,318.18	应付票据	-
		应付账款	569,318.18

(2) 发行人自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。发行人考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
交易性金融资产	11.51	40,008.49	40,020.00
其他流动资产	64,806.02	-35,000.00	29,806.02
其他应收款	25,529.92	-8.49	25,521.43
可供出售金融资产	39,491.03	-39,491.03	0.00
其他权益工具投资	0.00	34,491.03	34,491.03
其他应付款	128,500.91	-256.31	128,244.59
长期借款	646,858.00	256.31	647,114.31
合计	905,197.38	0.00	905,197.38

2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

单位：万元

项目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	452,497.43	摊余成本	452,497.43
交易性金融资产	以公允价值计量且变动计入当期损益（交易性）	11.51	以公允价值计量且其变动计入当期损益	40,020.00
应收账款	贷款和应收款项	199,371.11	摊余成本	199,371.11
其他应收款	贷款和应收款项	25,529.92	摊余成本	25,521.43
其他流动资产-银行短期理财产品	贷款和应收款项	10,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	10,000.00
其他流动资产-结构性存款	贷款和应收款项	25,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	25,000.00
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	39,491.03	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	34,491.03
			以公允价值计量且其变动计入当期损益	5,000.00
短期借款	其他金融负债	153,000.00	摊余成本	153,000.00
应付账款	其他金融负债	569,318.18	摊余成本	569,318.18
其他应付款	其他金融负债	128,500.91	摊余成本	128,244.59
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	288,650.00	摊余成本	288,650.00
长期借款	其他金融负债	646,858.00	摊余成本	647,114.31

2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

单位：万元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A.金融资产				
a.摊余成本				
货币资金				
按照原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	452,497.43			452,497.43

应收账款				
按照原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	199,371.11			199,371.11
其他应收款				
按照原 CAS22 列示的余额	25,529.92			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-8.49		
按照新 CAS22 列示的余额				25,521.43
以摊余成本计量的总金融资产	677,398.46	-8.49		677,389.97
<b>b.以公允价值计量且其变动计入当期损益</b>				
交易性金融资产				
按照原 CAS22 列示的余额	11.51			
加：自其他流动资产-银行短期理财产品（原 CAS22）转入		10,000.00		
加：自其他流动资产-结构性存款（原 CAS22）转入		25,000.00		
加：自可供出售金融资产（原 CAS22）转入		5,000.00		
加：自其他应收款（原 CAS22）转入		8.49		
按照新 CAS22 列示的余额				40,020.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	11.51	40,008.49		40,020.00
<b>c.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益</b>				
可供出售金融资产				
按照原 CAS22 列示的余额	39,491.03			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-5,000.00		
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		-34,491.03		
按照新 CAS22 列示的余额				
其他权益工具投资				
按照原 CAS22 列示的余额				
加：自可供出售金融资产（原 CAS22）转入		34,491.03		
按照新 CAS22 列示的余额				34,491.03
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	39,491.03	-5,000.00		34,491.03
<b>B.金融负债</b>				
<b>a.摊余成本</b>				
短期借款				
按照原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	153,000.00			153,000.00
应付账款				
按照原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	569,318.18			569,318.18

其他应付款				
按照原 CAS22 列示的余额	128,500.91			
减：转入长期借款		-256.31		
按照新 CAS22 列示的余额				128,244.59
一年内到期的非流动负债				
按照原 CAS22 列示的余额和按新 CAS22 列示的余额	288,650.00			288,650.00
长期借款				
按照原 CAS22 列示的余额	646,858.00			
加：自其他应付款转入		256.31		
按照新 CAS22 列示的余额				647,114.31
以摊余成本计量的总金融负债	1,786,327.09			1,786,327.09

2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

单位：万元

项目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019 年 1 月 1 日）
贷款和应收款项（原 CAS22）/以摊余成本计量的金融资产（新 CAS22）				
应收账款-坏账准备	17,814.00			17,814.00
其他应收款-坏账准备	6,422.70			6,422.70
小计	24,236.70			24,236.70

（3）发行人自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## 2、会计估计变更情况

无。

### （三）2020 年度会计政策、会计估计变更对财务报表的影响

#### 1、重要会计政策变更情况

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

表其他相关项目金额。执行新收入准则对发行人 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收账款	217,719.50	应收账款	215,689.86
存货	2,724,792.44	存货	2,414,620.54
		合同资产	312,201.54
预收款项	796,643.47	预收款项	2,467.20
		合同负债	752,530.70
		其他流动负债	41,645.56

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

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

## 2、会计估计变更情况

无。

### (四) 2021 年 1-6 月会计政策变更、会计估计变更对财务报表的影响

#### 1、重要会计政策变更情况

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，发行人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》。发行人自 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、会计估计变更情况

无。

## 二、合并报表范围的变化

### （一）2018 年度发行人合并报表范围变化情况

2018 年度发行人合并报表范围变化情况如下：

#### 发行人 2018 年合并范围公司变化情况

公司名称	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例	股权取得方式
天健（深汕特别合作区） 建设投资有限公司	2018-3-21	3,000.00	100%	新设立

### （二）2019 年度发行人合并报表范围变化情况

2019 年度发行人合并报表范围变化情况如下：

#### 发行人 2019 年合并范围公司变化情况

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例
东莞市天极房地产开发有限公司	设立	2019-10-31	10,000.00	100%
南通天健水环境建设发展有限公司	设立	2019-03-04	9,308.00	89.50%
深圳市深汕特别合作区天创建材有限公司	设立	2018-09-25	1,500.00	50.00%

### （三）2020 年度发行人合并报表范围变化情况

2020 年度发行人合并报表范围变化情况如下：

#### 发行人 2020 年合并范围公司变化情况

公司名称/被购买方名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额/股权取得成本（万元）	出资比例/股权取得比例
深圳市前海天健房地产开发有限公司	设立	2020-1-3	10,000.00	100%
深圳市天睿实业发展有限公司	设立	2019-12-26	1,000.00	100%
深圳市天灏实业发展有限公司	设立	2020-1-19	1,000.00	100%
天健置业（苏州吴江）有限公司	设立	2019-12-19	5,000.00	100%
天健地产（苏州吴江）有限公司	设立	2020-7-15	5,000.00	100%
深圳市天健第三建设工程有限公司	购买	2020-2-14	66.28	51%
深圳苏商建设工程有限公司	购买	2020-5-15	2,850.00	100%

本年度注销 1 家法人子公司：深圳市艺景达园林绿化有限公司。

### （四）2021 年度 1-6 月发行人合并报表范围变化情况

2021 年度 1-6 月发行人合并报表范围变化情况如下：

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（万元）	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
广东渝大建筑工程有限公司	2021年04月09日	2,970.00	100.00%	购买	2021年04月09日	取得控制权
广东品骏建设工程有限公司	2021年04月08日	2,980.00	100.00%	购买	2021年04月08日	取得控制权
深圳慧通建设工程有限公司	2021年03月30日	1,900.00	100.00%	购买	2021年03月30日	取得控制权
深圳星际产业建设有限公司	2021年01月27日	2,200.00	100.00%	购买	2021年01月27日	取得控制权

除此之外，发行人还设立了长沙市天健置业有限公司，具体情况如下：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例
长沙市天健置业有限公司	设立	2021-6-15	5,000.00	100%

### 三、公司报告期内合并及母公司财务报表

#### 公司报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	939,058.36	925,349.00	863,029.53	495,192.58	452,497.43
交易性金融资产	9,217.84	13,693.18	16,237.34	24,723.15	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-	11.51
应收票据		485.00	535.00	-	-
应收账款	324,415.93	339,488.06	270,549.31	217,719.50	199,371.11
预付款项	28,152.61	19,199.53	20,135.10	12,093.79	11,062.07
其他应收款	283,370.61	65,109.27	52,313.83	24,012.82	25,529.92
存货	2,709,784.37	2,653,551.98	2,649,424.91	2,724,792.45	2,037,101.12
合同资产	650,984.46	465,619.91	424,430.19	-	-
其他流动资产	86,942.44	139,184.88	39,348.27	36,398.33	64,806.02
<b>流动资产合计</b>	<b>5,031,926.62</b>	<b>4,621,680.81</b>	<b>4,336,003.48</b>	<b>3,534,932.62</b>	<b>2,790,379.18</b>
<b>非流动资产：</b>					
长期应收款	26,510.88	27,015.81	-	-	-
可供出售金融资产		-	-	-	39,491.03
其他权益工具投资	96,616.13	110,999.15	108,619.38	109,037.34	-
长期股权投资	8,948.32	8,489.23	7,778.21	5,158.18	47,488.93

投资性房地产	248,440.13	247,632.06	243,100.52	247,412.42	214,741.68
固定资产	48,033.39	48,043.53	48,431.40	40,726.25	31,211.65
在建工程	1,877.57	1,675.89	1,436.32	1,524.52	442.57
使用权资产	8,398.70	7,703.38	-	-	-
无形资产	14,608.04	81,411.12	58,618.43	14,888.75	3,782.21
商誉	1,649.00	1,649.00	1,649.00	1,649.00	1,649.00
长期待摊费用	10,421.20	9,987.24	9,249.06	3,046.98	2,940.01
递延所得税资产	226,589.21	186,760.89	84,977.51	72,961.13	41,989.14
其他非流动资产	-	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>692,092.55</b>	<b>731,367.31</b>	<b>563,859.84</b>	<b>496,404.56</b>	<b>383,736.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,724,019.17</b>	<b>5,353,048.12</b>	<b>4,899,863.32</b>	<b>4,031,337.18</b>	<b>3,174,115.39</b>
<b>流动负债：</b>					
短期借款	385,000.00	322,800.00	558,147.16	205,214.00	153,000.00
应付票据	26,993.83	5,194.95	174.73	309.74	-
应付账款	1,004,413.21	894,956.58	1,064,595.39	752,111.79	569,318.18
预收款项	3,014.51	2,637.59	3,306.67	796,643.47	373,745.53
合同负债	1,211,433.63	983,025.09	496,177.57	-	-
应付职工薪酬	36,507.07	42,161.53	57,894.96	40,348.43	24,525.48
应交税费	276,437.70	406,273.52	223,244.85	164,121.43	108,954.55
其他应付款	93,121.65	91,664.38	138,449.19	101,613.06	128,500.91
一年内到期的非流动负债	331,542.00	290,571.00	259,709.01	230,550.00	288,650.00
其他流动负债	260,040.91	144,851.55	87,248.33	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,628,504.52</b>	<b>3,184,136.21</b>	<b>2,888,947.85</b>	<b>2,290,911.92</b>	<b>1,646,694.65</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	880,617.52	947,243.85	831,665.70	740,362.64	646,858.00
租赁负债	34,988.79	34,086.83	-	-	-
长期应付款	1,116.14	1,009.42	970.33	1,023.72	1,036.39
预计负债	1,504.50	5,966.46	2,952.44	-	-
递延所得税负债	15,715.88	17,953.51	70,720.81	32,240.88	4,675.41
递延收益	668.99	710.37	877.28	744.72	1,068.86
<b>非流动负债合计</b>	<b>934,611.82</b>	<b>1,006,970.45</b>	<b>907,186.58</b>	<b>774,371.97</b>	<b>653,638.66</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,563,116.34</b>	<b>4,191,106.66</b>	<b>3,796,134.43</b>	<b>3,065,283.89</b>	<b>2,300,333.31</b>
<b>所有者权益：</b>					
实收资本	186,854.54	186,854.54	186,854.54	186,854.54	143,734.26

资本公积	156,221.75	156,221.75	156,221.75	156,221.75	204,128.84
其它权益工具-永续债	249,410.38	249,410.38	249,410.38	179,575.47	179,575.47
其他综合收益	33,977.83	44,765.10	42,980.27	43,168.42	25,851.67
盈余公积	79,484.68	79,484.68	79,484.68	67,663.31	57,988.02
未分配利润	446,731.86	436,240.77	380,672.25	325,608.73	258,326.20
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>1,152,681.04</b>	<b>1,152,977.23</b>	<b>1,095,623.87</b>	<b>959,092.22</b>	<b>869,604.47</b>
少数股东权益	8,221.78	8,964.24	8,105.02	6,961.06	4,177.61
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,160,902.83</b>	<b>1,161,941.47</b>	<b>1,103,728.89</b>	<b>966,053.29</b>	<b>873,782.08</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,724,019.17</b>	<b>5,353,048.12</b>	<b>4,899,863.32</b>	<b>4,031,337.18</b>	<b>3,174,115.39</b>

## 公司报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,169,612.35</b>	<b>776,165.34</b>	<b>1,712,470.79</b>	<b>1,466,528.86</b>	<b>1,020,948.41</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>969,915.90</b>	<b>596,726.68</b>	<b>1,486,736.28</b>	<b>1,288,454.37</b>	<b>907,457.76</b>
其中：营业成本	823,989.78	486,257.55	1,304,581.23	1,123,535.86	799,924.62
税金及附加	68,258.14	65,269.24	101,955.67	91,698.42	43,891.02
销售费用	9,678.52	4,783.65	12,285.83	11,461.84	11,888.40
管理费用	25,242.66	17,464.89	34,790.67	35,623.79	27,912.32
研发费用	24,515.42	12,950.98	14,263.94	11,310.46	1,867.16
财务费用	18,231.38	10,000.38	18,858.94	14,824.01	21,974.24
其中：利息费用	23,057.70	13,416.31	23,017.52	18,781.82	23,827.14
利息收入	6,476.71	4,198.90	5,342.10	5,657.77	2,467.20
加：其他收益	2,077.04	1,838.94	1,853.85	2,150.98	437.69
投资收益	2,749.84	2,182.38	2,242.32	8,155.74	-204.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	933.02	354.21	-805.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	182.39	160.13	-51.72	-2,876.85	11.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,757.38	-2,389.61	-10,539.29	-4,565.34	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-640.98	-109.71	-	-894.91	-4,121.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	54.21	14.01	9.97
<b>三、营业利润</b>	<b>200,307.37</b>	<b>181,120.78</b>	<b>219,293.89</b>	<b>180,058.11</b>	<b>109,623.77</b>

加：营业外收入	1,029.42	854.33	1,041.86	900.56	345.02
减：营业外支出	630.20	226.82	1,015.28	900.67	1,354.33
<b>四、利润总额</b>	<b>200,706.58</b>	<b>181,748.29</b>	<b>219,320.47</b>	<b>180,057.99</b>	<b>108,614.46</b>
减：所得税费用	60,606.48	52,019.82	70,441.57	56,693.96	31,076.43
<b>五、净利润</b>	<b>140,100.10</b>	<b>129,728.47</b>	<b>148,878.89</b>	<b>123,364.03</b>	<b>77,538.03</b>
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	140,100.10	129,728.47	148,878.89	123,364.03	77,538.03
归属于母公司所有者净利润	140,179.34	129,688.25	148,617.63	123,619.38	78,157.77
少数股东损益	-79.23	40.22	261.27	-255.34	-619.74
<b>六、其他综合收益</b>	<b>-9,002.44</b>	<b>1,784.83</b>	<b>-188.15</b>	<b>17,316.75</b>	<b>-18,250.10</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-9,002.44	1,784.83	-188.15	17,316.75	-18,250.10
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-9,002.44	1,784.83	-313.47	17,360.29	-18,154.11
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	125.32	-43.53	-96.00
<b>七、综合收益总额</b>	<b>131,097.66</b>	<b>131,513.30</b>	<b>148,690.74</b>	<b>140,680.79</b>	<b>59,287.92</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	131,176.90	131,473.08	148,429.47	140,936.13	59,907.67
归属于少数股东的综合收益总额	-79.23	40.22	261.27	-255.34	-619.74

### 公司报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	1,828,034.91	1,191,059.58	1,431,911.63	1,871,523.49	1,129,721.26
收到的税费返还	3,595.48	3,595.48	1,830.15	1,067.76	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	10,275.57	10,147.25	43,808.85	72,944.88	137,303.87
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,841,905.96</b>	<b>1,204,802.31</b>	<b>1,477,550.62</b>	<b>1,945,536.13</b>	<b>1,267,025.14</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	890,690.83	581,740.84	1,146,046.47	1,511,488.79	1,002,588.34
支付给职工以及为职工支付的现金	138,389.61	91,716.16	133,351.86	109,893.90	69,558.63
支付的各项税费	357,403.19	222,067.93	157,637.72	160,652.39	111,746.63
支付其他与经营活动有关的现金	276,312.63	38,206.38	56,272.92	134,259.26	132,408.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,662,796.27</b>	<b>933,731.31</b>	<b>1,493,308.96</b>	<b>1,916,294.35</b>	<b>1,316,302.14</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>179,109.69</b>	<b>271,071.00</b>	<b>-15,758.34</b>	<b>29,241.78</b>	<b>-49,277.01</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金	47,490.00	28,050.00	239,334.76	82,600.00	-

取得投资收益所收到的现金	1,723.84	1,556.17	1,489.77	1,709.37	623.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	359.09	358.99	835.90	4,792.30	803.20
处置子公司及其他营业单位收到现金净额	-	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>49,572.93</b>	<b>29,965.16</b>	<b>241,660.42</b>	<b>89,101.67</b>	<b>1,426.72</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,749.68	18,570.11	67,952.00	20,829.90	13,782.82
投资支付的现金	40,490.00	25,490.00	231,000.00	74,957.10	19,680.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,050.00	8,919.00	2,908.94	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>84,289.68</b>	<b>52,979.11</b>	<b>301,860.93</b>	<b>95,787.00</b>	<b>33,462.82</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-34,716.75</b>	<b>-23,013.95</b>	<b>-60,200.51</b>	<b>-6,685.33</b>	<b>-32,036.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金	819.00	819.00	70,717.59	6,108.49	179,575.47
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	819.00	819.00	882.69	6,092.00	-
取得借款所收到的现金	2,334,529.33	1,075,961.81	1,465,234.58	766,874.00	733,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	80.00	80.00	231.81	-	75.51
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,335,428.33</b>	<b>1,076,860.81</b>	<b>1,536,183.99</b>	<b>772,982.49</b>	<b>912,650.98</b>
偿还债务所支付的现金	2,295,202.71	1,164,356.11	931,839.35	679,255.36	539,703.57
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	128,100.48	107,475.27	143,740.67	114,036.31	85,126.90
支付其他与筹资活动有关的现金	3,847.69	2,303.85	720.00	8,440.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,427,150.88</b>	<b>1,274,135.23</b>	<b>1,076,300.02</b>	<b>801,731.67</b>	<b>624,830.47</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-91,722.55</b>	<b>-197,274.42</b>	<b>459,883.97</b>	<b>-28,749.18</b>	<b>287,820.51</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3.23</b>	<b>0.74</b>	<b>6.28</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>52,670.39</b>	<b>50,782.63</b>	<b>383,921.88</b>	<b>-6,191.99</b>	<b>206,513.68</b>
加：期初现金及现金等价物余额	827,932.42	827,932.42	444,010.54	450,202.53	243,688.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>880,602.81</b>	<b>878,715.05</b>	<b>827,932.42</b>	<b>444,010.54</b>	<b>450,202.53</b>

## 公司报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2021年6月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	610,427.45	628,856.19	635,247.39	264,398.24	255,399.67
交易性金融资产		-	-	22,652.38	-

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-	11.51
应收账款	48,093.36	47,871.74	43,201.69	32,983.94	19,674.59
预付款项	207.11	134.33	306.59	254.21	2,978.21
其他应收款	1,106,328.18	1,160,545.46	2,008,142.32	1,067,615.94	1,210,063.91
存货	8,874.83	4,438.55	380.41	-	-
合同资产	91.83				
其他流动资产	2,509.71	2,969.37	1,514.50	2,027.39	38,585.77
<b>流动资产合计</b>	<b>1,776,532.46</b>	<b>1,844,815.64</b>	<b>2,688,792.89</b>	<b>1,389,932.10</b>	<b>1,526,713.65</b>
非流动资产：					
可供出售金融资产		-	-	-	-
长期股权投资	335,786.60	336,496.56	322,528.46	322,636.25	319,371.48
投资性房地产	6,794.65	6,886.22	7,069.36	7,435.64	7,801.93
固定资产	627.48	623.95	717.03	1,002.05	4,390.10
在建工程		-	-	-	8.67
使用权资产	917.23	1,084.86	-	-	-
无形资产	514.00	559.95	452.52	667.33	896.18
长期待摊费用	113.85	173.28	292.14	535.95	846.74
递延所得税资产	1,910.84	1,910.84	1,910.84	1,240.95	1,137.42
<b>非流动资产合计</b>	<b>346,664.65</b>	<b>347,735.65</b>	<b>332,970.34</b>	<b>333,518.17</b>	<b>334,452.51</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,123,197.11</b>	<b>2,192,551.29</b>	<b>3,021,763.23</b>	<b>1,723,450.27</b>	<b>1,861,166.16</b>
流动负债：					
短期借款	215,000.00	223,800.00	183,650.00	124,700.00	49,000.00
应付账款	14,135.15	17,413.70	19,056.53	19,303.45	33,583.27
预收款项		-	-	1,399.48	1,548.36
合同负债	541.17	615.38	980.54	-	-
应付职工薪酬	5,172.35	5,274.73	6,815.51	4,618.41	1,797.92
应交税费	613.49	1,151.90	145.91	435.53	315.14
其他应付款	214,448.85	636,714.53	1,454,516.98	520,961.48	944,155.04
一年内到期的非流动负债	162,697.00	165,597.00	162,215.98	19,000.00	44,200.00
其他流动负债	150,997.38	60,350.96	60,305.69	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>763,605.39</b>	<b>1,110,918.19</b>	<b>1,887,687.12</b>	<b>690,418.34</b>	<b>1,074,599.73</b>
非流动负债：					
长期借款	339,567.52	352,950.00	340,450.00	344,256.37	147,558.00

递延收益		-	-	-	-
租赁负债	928.44	1,092.38	-	-	-
长期应付款	23.63	25.65	23.37	10.00	10.00
递延收益-非流动负债	668.99	710.37	877.28	744.72	1,068.86
其他非流动负债	-	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>341,188.58</b>	<b>354,778.40</b>	<b>341,350.65</b>	<b>345,011.10</b>	<b>148,636.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,104,793.97</b>	<b>1,465,696.59</b>	<b>2,229,037.77</b>	<b>1,035,429.44</b>	<b>1,223,236.59</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>					
实收资本(或股本)	186,854.54	186,854.54	186,854.54	186,854.54	143,734.26
其它权益工具	249,410.38	249,410.38	249,410.38	179,575.47	179,575.47
资本公积	160,231.47	160,231.47	160,231.47	161,842.80	204,963.07
盈余公积	79,484.68	79,484.68	79,484.68	67,663.31	57,988.02
未分配利润	342,422.07	50,873.62	116,744.38	92,084.71	51,668.74
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,018,403.14</b>	<b>726,854.70</b>	<b>792,725.46</b>	<b>688,020.83</b>	<b>637,929.58</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,123,197.11</b>	<b>2,192,551.29</b>	<b>3,021,763.23</b>	<b>1,723,450.27</b>	<b>1,861,166.16</b>

## 公司报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	<b>11,422.52</b>	<b>7,403.94</b>	<b>19,250.84</b>	<b>21,294.05</b>	<b>54,654.66</b>
减：营业成本	7,986.88	5,079.63	11,880.63	13,865.16	46,040.46
税金及附加	176.58	126.66	241.20	137.47	233.96
销售费用	0.00	-	-	-	-
管理费用	6,926.47	4,533.08	11,495.82	11,265.77	6,743.23
研发费用	79.42	79.42	58.99	-	-
财务费用	202.49	-2,746.67	2,403.46	3,060.00	3,423.58
其中：利息费用	-	-	5,290.37	4,595.90	4,864.03
利息收入	-	-	3,482.20	3,734.16	1,486.40
加：其他收益	417.11	375.74	425.47	925.10	196.41
投资收益（损失以“-”号填列）	304,542.77	8,382.49	125,016.23	105,880.92	32,318.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	308.45	59.97
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	781.70	52.38	11.51

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,212.28	-840.23	-2,495.74	-1,845.91	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	1,327.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	0.12	12.78	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>299,798.28</b>	<b>8,249.82</b>	<b>116,898.43</b>	<b>97,990.92</b>	<b>32,067.58</b>
加：营业外收入	0.28	0.30	23.03	9.37	234.33
减：营业外支出	1.15	1.15	1.00	500.41	251.08
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>299,797.41</b>	<b>8,248.96</b>	<b>116,920.45</b>	<b>97,499.89</b>	<b>32,050.83</b>
减：所得税费用	-	-	-1,293.32	747.07	492.40
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>299,797.41</b>	<b>8,248.96</b>	<b>118,213.77</b>	<b>96,752.82</b>	<b>31,558.42</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>299,797.41</b>	<b>8,248.96</b>	<b>118,213.77</b>	<b>96,752.82</b>	<b>31,558.42</b>

## 公司报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金	5,346.95	2,057.65	6,624.15	6,207.00	86,701.62
收到的税费返还	58.82	58.82	623.43	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	351,034.40	122,034.40	979,891.29	45,671.33	11,077.11
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>356,440.17</b>	<b>124,150.87</b>	<b>987,138.88</b>	<b>51,878.34</b>	<b>97,778.73</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	12,623.40	6,909.68	17,720.16	22,805.93	41,627.10
支付给职工以及为职工支付的现金	6,936.25	5,067.71	9,319.05	7,420.57	6,372.60
支付的各项税费	1,594.76	695.81	1,287.61	967.72	2,482.08
支付其他与经营活动有关的现金	686,433.05	73,582.62	903,464.92	272,746.17	70,533.15
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>707,587.46</b>	<b>86,255.82</b>	<b>931,791.74</b>	<b>303,940.38</b>	<b>121,014.93</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-351,147.29</b>	<b>37,895.05</b>	<b>55,347.14</b>	<b>-252,062.04</b>	<b>-23,236.20</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		-	138,334.76	82,600.00	-
取得投资收益收到的现金	304,542.77	44.71	97,725.81	55,627.66	46,607.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	369.44	2,897.94	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,388.68	-	-

投资活动现金流入小计	304,542.77	44.71	237,818.68	141,125.60	46,607.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	264.69	89.36	87.55	371.03	459.53
投资支付的现金	15,816.51	15,816.51	118,446.00	75,611.50	42,613.19
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	16,081.20	15,905.87	118,533.55	75,982.53	43,072.72
投资活动产生的现金流量净额	288,461.57	-15,861.16	119,285.13	65,143.07	3,534.30
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	-	-	69,834.91	-	179,575.47
取得借款收到的现金	1,607,245.04	742,010.00	687,520.00	370,280.00	259,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	1,607,245.04	742,010.00	757,354.91	370,280.00	438,575.47
偿还债务支付的现金	1,474,171.00	684,521.00	428,861.40	123,081.63	220,982.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,208.25	85,914.09	128,571.38	49,841.57	25,159.45
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	3,702.02	1,440.00	-
筹资活动现金流出小计	1,569,379.25	770,435.09	561,134.79	174,363.19	246,141.45
筹资活动产生的现金流量净额	37,865.79	-28,425.09	196,220.11	195,916.81	192,434.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-3.23	0.74	6.28
五、现金及现金等价物净增加额	-24,819.94	-6,391.20	370,849.15	8,998.58	172,738.41
加：期初现金及现金等价物余额	635,247.39	635,247.39	264,398.24	255,399.67	82,661.26
六、期末现金及现金等价物余额	610,427.45	628,856.19	635,247.39	264,398.24	255,399.67

#### 四、报告期内主要财务指标

##### 公司报告期内合并口径主要财务数据及财务指标

单位：万元

项目	2021年9月末 /2021年1-9月	2021年6月 末/2021年 1-6月	2020年12 月末/2020 年度	2019年12 月末/2019 年度	2018年12 月末/2018 年度
总资产	5,724,019.17	5,353,048.12	4,899,863.32	4,031,337.18	3,174,115.39
总负债	4,563,116.34	4,191,106.66	3,796,134.43	3,065,283.89	2,300,333.31
全部债务	1,775,150.73	1,625,809.81	1,709,995.60	1,176,436.39	1,088,508.00

所有者权益	1,160,902.83	1,161,941.47	1,103,728.89	966,053.29	873,782.08
营业总收入	1,169,612.35	776,165.34	1,712,470.79	1,466,528.86	1,020,948.41
利润总额	200,706.58	181,748.29	219,320.47	180,057.99	108,614.46
净利润	140,100.10	129,728.47	148,878.89	123,364.03	77,538.03
扣除非经常损益后的净利润	138,065.97	127,739.29	145,739.67	117,954.27	77,903.97
归属于母公司所有者的净利润	140,179.34	129,688.25	148,617.63	123,619.38	78,157.77
经营活动产生现金流量净额	179,109.69	271,071.00	-15,758.34	29,241.78	-49,277.01
投资活动产生现金流量净额	-34,716.75	-23,013.95	-60,200.51	-6,685.33	-32,036.10
筹资活动产生现金流量净额	-91,722.55	-197,274.42	459,883.97	-28,749.18	287,820.51
流动比率（倍）	1.39	1.45	1.50	1.54	1.69
速动比率（倍）	0.64	0.62	0.58	0.35	0.46
资产负债率（%）	79.72	78.29	77.47	76.04	72.47
债务资本比率（%）	60.46	58.32	60.77	54.91	55.47
营业毛利率（%）	29.55	37.35	23.82	23.39	21.65
EBITDA	238,522.32	207,642.02	261,188.60	217,744.22	150,902.27
EBITDA 全部债务比	0.13	0.13	0.15	0.19	0.14
利息保障倍数（倍）	4.30	5.76	3.75	3.30	2.09
现金利息保障倍数（倍）	6.74	10.13	1.82	2.31	0.87
EBITDA 利息倍数（倍）	4.58	6.13	4.12	3.61	2.38
平均总资产回报率（%）	4.76	4.14	6.33	6.67	5.98
加权平均净资产收益率（%）	12.43	11.32	14.31	13.42	11.73
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	12.25	11.15	14.01	12.83	11.79
应收账款周转率（次/年）	3.93	2.55	7.01	7.03	6.00
存货周转率（次/年）	0.31	0.18	0.49	0.47	0.43
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%	100%

注:除特别说明外,上述财务指标均以本公司合并财务报表的数据为基础计算,上述财务指标的计算方法如下:

下:

1、流动比率=流动资产/流动负债;

- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 7、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 8、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 9、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 10、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/（期初总资产+期末总资产）/2；
- 11、加权平均净资产收益率和扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；
- 12、应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2，2021年1-6月营业收入及2021年1-9月营业收入未经年化处理；
- 13、存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）/2，2021年1-6月营业成本及2021年1-9月营业成本未经年化处理；
- 14、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 15、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；
- 16、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 17、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

### （一）资产结构分析

#### 最近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元，%

项目	2021年6月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	925,349.00	17.29%	863,029.53	17.61%	495,192.58	12.28%	452,497.43	14.26%
交易性金融资产	13,693.18	0.26%	16,237.34	0.33%	24,723.15	0.61%	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	11.51	0.00%
应收票据	485.00	0.01%	535.00	0.01%	-	-	-	-
应收账款	339,488.06	6.34%	270,549.31	5.52%	217,719.50	5.40%	199,371.11	6.28%
预付款项	19,199.53	0.36%	20,135.10	0.41%	12,093.79	0.30%	11,062.07	0.35%
其他应收款	65,109.27	1.22%	52,313.83	1.07%	24,012.82	0.60%	25,529.92	0.80%
存货	2,653,551.98	49.57%	2,649,424.91	54.07%	2,724,792.45	67.59%	2,037,101.12	64.18%
合同资产	465,619.91	8.70%	424,430.19	8.66%	-	-	-	-
其他流动资产	139,184.88	2.60%	39,348.27	0.80%	36,398.33	0.90%	64,806.02	2.04%
<b>流动资产合计</b>	<b>4,621,680.81</b>	<b>86.34%</b>	<b>4,336,003.48</b>	<b>88.49%</b>	<b>3,534,932.62</b>	<b>87.69%</b>	<b>2,790,379.18</b>	<b>87.91%</b>
<b>非流动资产：</b>								
长期应收款	27,015.81	0.50%	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	39,491.03	1.24%
其他权益工具投资	110,999.15	2.07%	108,619.38	2.22%	109,037.34	2.70%	-	-
长期股权投资	8,489.23	0.16%	7,778.21	0.16%	5,158.18	0.13%	47,488.93	1.50%
投资性房地产	247,632.06	4.63%	243,100.52	4.96%	247,412.42	6.14%	214,741.68	6.77%
固定资产	48,043.53	0.90%	48,431.40	0.99%	40,726.25	1.01%	31,211.65	0.98%
在建工程	1,675.89	0.03%	1,436.32	0.03%	1,524.52	0.04%	442.57	0.01%
使用权资产	7,703.38	0.14%	-	-	-	-	-	-
无形资产	81,411.12	1.52%	58,618.43	1.20%	14,888.75	0.37%	3,782.21	0.12%
商誉	1,649.00	0.03%	1,649.00	0.03%	1,649.00	0.04%	1,649.00	0.05%
长期待摊费用	9,987.24	0.19%	9,249.06	0.19%	3,046.98	0.08%	2,940.01	0.09%
递延所得税资产	186,760.89	3.49%	84,977.51	1.73%	72,961.13	1.81%	41,989.14	1.32%
<b>非流动资产合计</b>	<b>731,367.31</b>	<b>13.66%</b>	<b>563,859.84</b>	<b>11.51%</b>	<b>496,404.56</b>	<b>12.31%</b>	<b>383,736.21</b>	<b>12.09%</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,353,048.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,899,863.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,031,337.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,174,115.39</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 3,174,115.39 万元、4,031,337.18 万元、4,899,863.32 万元和 5,353,048.12 万元，呈上升态势。2019 年末总资产较上年末增加 857,221.79 万元，增幅 27.01%。2020 年末总资产较上年末增加 868,526.14 万元，增幅

21.54%。从资产构成看，近三年及一期流动资产占比分别为 87.91%、87.69%、88.49% 和 86.34%，占总资产比例显著大于非流动资产。具体资产结构分析如下：

### 1、流动资产分析

近三年及一期，发行人流动资产分别为 2,790,379.18 万元、3,534,932.62 万元、4,336,003.48 万元和 4,621,680.81 万元，呈上升趋势。发行人流动资产科目占比较高的为货币资金、应收账款、存货和合同资产。

#### (1) 货币资金

发行人的货币资金主要是银行存款。近三年及一期，发行人货币资金分别为 452,497.43 万元、495,192.58 万元、863,029.53 万元和 925,349.00 万元，呈上升趋势，占总资产比例分别为 14.26%、12.28%、17.61%和 17.29%。2019 年末货币资金较 2018 年末增加 42,695.15 万元，增幅 9.44%，变动幅度不大。2020 年末货币资金较 2019 年末增加 367,836.94 万元，增幅 74.28%，主要是因为天健天骄（北庐）、天健天骄（南苑）、惠州天健书香名邸、东莞天健阅江来等项目预收售楼款增加所致。

发行人近三年货币资金结构表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	12.24	26.22	94.62
银行存款	827,920.18	443,984.33	450,107.91
其他货币资金	35,097.10	51,182.03	2,294.90
<b>合计</b>	<b>863,029.53</b>	<b>495,192.58</b>	<b>452,497.43</b>
其中：存放在境外的款项总额	-	-	9.24

截至 2020 年末，发行人受限的货币资金为 35,097.10 万元，其中预收售楼款监管资金 31,494.95 万元，不得随意支取的保证金 3,602.15 万元。

#### (2) 应收账款

发行人的应收账款主要是工程施工板块的应收工程结算款。近三年及一期，发行人应收账款余额分别为 199,371.11 万元、217,719.50 万元、270,549.31 万元和 339,488.06 万元，呈上升趋势，占总资产比例分别为 6.28%、5.40%、5.52%和 6.34%。2019 年末较 2018 年末增加 18,348.39 万元，增幅 9.20%；2020 年末较 2019 年末增加 52,829.81 万元，增幅 24.27%，主要是因为随着发行人工程施工业务不断扩大，工程施

工项目增加，未结算款增加使得应收款相应增加所致。发行人应收账款基本为一年以内款项。主要原因：

①天健集团依托深圳市国资委的政府股东背景，中标了较多的市政工程以及治水提质工程等政府项目，这些项目的工期大多集中在 1-2 年，例如观澜河流域（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、坪山区优质饮用水入户（二期）项目、深汕特别合作区西部水厂项目（一期）工程以及新洲河流域水环境提升工程-迁改及桩基工程等。

②同时，在工程进度款结算方式上，发行人与发包方一般采用每月一结，两月入账的方式。

#### 截至发行人 2020 年末应收账款前五名情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备	属否为关联方
深圳市罗湖区住房和建设局	46,022.79	15.22	5,104.43	否
深圳市地铁集团有限公司	17,850.10	5.90	2,042.12	否
深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	13,313.40	4.40	1,035.84	否
深圳市龙华建设发展有限公司	12,866.23	4.25	1,286.62	否
深圳市交通运输委员会南山交通运输局	10,039.93	3.32	569.63	否
<b>合计</b>	<b>100,092.46</b>	<b>33.10</b>	<b>10,038.64</b>	<b>-</b>

### (3) 存货

发行人存货主要是在建开发的房地产项目及待开发的土地。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,037,101.12 万元、2,724,792.45 万元、2,649,424.91 万元和 2,653,551.98 万元，占总资产的比例分别为 64.18%、67.59%、54.07%和 49.57%。2019 年末较 2018 年末增长 687,691.33 万元，增幅 33.76%，主要是因为发行人增加土地储备和开发项目投资所致。2020 年末较 2019 年末减少 75,367.54 万元，降幅 2.77%，主要原因为根据新收入准则，工程施工部分在合同资产核算，此外天健天骄南苑项目、长沙芙蓉盛世三期、南宁天健和府项目结转导致存货减少。

#### 发行人 2020 年末存货余额明细情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,733,421.55	3,917.91	1,729,503.64
开发产品	914,098.52	-	914,098.52
原材料	1,349.35	-	1,349.35
库存商品	4,458.87	-	4,458.87
周转材料	14.53	-	14.53
<b>合计</b>	<b>2,653,342.82</b>	<b>3,917.91</b>	<b>2,649,424.91</b>

发行人 2020 年末开发成本明细情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	年末余额
黄埔长岭居	2019 年 10 月	2022 年 2 月	129,245.46
增城东玥台	2019 年 3 月	2021 年 12 月	71,302.62
南宁天健城二期	2019 年	2021 年 12 月	217,200.02
长沙黄兴北项目	2002 年 10 月	-	7,917.91
惠州阳光花园二期	2018 年 11 月	2021 年 12 月	94,640.23
深圳天睿狮头岭工业区项目	尚未开工	2028 年 12 月	226.46
深圳天灏华富工业园项目	尚未开工	2028 年 12 月	181.09
深圳天健悦桂府	2020 年 5 月	2022 年 12 月	410,910.42
苏州山棠春晓别墅	2018 年 8 月	2021 年 10 月	150,628.85
苏州清枫和苑	2020 年 6 月	2022 年 11 月	104,177.32
吴江清风和景雅苑	2020 年 10 月	2022 年 12 月	133,787.39
东莞天健万江花园	2020 年 3 月	2021 年 12 月	124,941.09
深圳龙岗回龙埔项目	2017 年 2 月	2021 年 5 月	54,175.54
西丽汽车城	现代物流用地 30 年	-	212,273.46
天健天骄北庐	2017 年	2020 年 12 月	-
天健天骄西筑	2020 年 3 月	2022 年 11 月	21,800.11
长沙芙蓉盛世三期南区	2017 年 2 月	2020 年 12 月	-
广州云山府项目	2017 年	2020 年 10 月	-
南宁天健和府项目	2018 年 1 月	2020 年 12 月	-
其他	-	-	13.58
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,733,421.55</b>

发行人 2020 年末开发产品明细情况

单位：万元

项目名称	竣工时间	年末余额
广州天健上城阳光花园	2015年6月	1,929.40
广州天健汇	2018年8月	22,036.12
广州云山府项目	2020年10月	248,967.54
长沙芙蓉盛世二期	2018年5月	467.80
长沙芙蓉盛世三期南区	2020年12月	100,995.57
长沙芙蓉盛世三期北区	2019年12月	21,132.24
南宁天健领航大厦项目	2017年11月	13,618.55
南宁天健国际公馆	2013年5月	5,263.46
南宁天健商务大厦	2013年5月	35.66
南宁天健西班牙小镇	2018年9月	39,402.57
南宁天健世纪花园	2013年5月	3,445.22
南宁天健城一期项目	2019年12月	21,570.22
南宁天健和府项目	2020年12月	147,907.62
惠州天健阳光花园	2016年10月	4,157.43
天健天骄南苑	2019年12月	21,776.97
天健天骄北庐	2020年12月	248,303.68
上海南码头项目	2018年9月	2,608.02
上海天健萃园项目	2018年5月	3,447.53
阳光天健城	2010年	122.68
龙岗天健花园	2005年	71.07
天健公馆	2018年12月	6,839.18
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>914,098.52</b>

注 1：2001 年 8 月 15 日，本公司与（香港）天英国际有限公司签订《土地使用权转让合同》取得长沙黄兴北路相应地块，领取编号为 010701333 的《国有土地使用证》。根据合同约定，天英国际有限公司应将地上建筑物、构筑物全部拆除后，交付一块清洁土地给本公司。受拆迁政策调整等诸多因素影响，拆迁拖延至今未能完成，房地产开发无法实质性启动。2009 年 3 月 16 日，长沙市开福区人民政府下发开政函[2009]16 号函，要求本公司在 2009 年 3 月底前实质性启动此地块的开发建设；逾期未动工开发的，将依法采取闲置用地的处置措施。本公司经测算综合各方面的因素并参考评估中介的评估结果后，2009 年度计提存货跌价准备至 3,917.91 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，该项目账面价值为 4,000 万元。为处置长沙黄兴北项目，经本公司董事会决议，2010 年度设立全资子公司湖南华廷房地产开发有限公司，作为处置黄兴北项目的载体，以实施该项目的转让和盘活。截至财务报告报出日，该项目的转让和盘活工作尚在进行中。

注 2：2020 年末存货中已有 517,669.99 万元用于借款抵押。

#### （4）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 25,529.92 万元、24,012.82 万元、52,313.83 万元和 65,109.27 万元，占总资产的比例分别为 0.80%、0.60%、1.07% 和 1.22%，占比较小。2019 年末较 2018 年末减少 1,517.10 万元，降幅 5.94%，变动较小。2020 年末较 2019 年末增加 28,301.01 万元，增幅 117.86%，主要是因为发行人支付履约保证金增加所致。截至报告期末，发行人不存在非经营性往来占款或资金拆借情况。

#### 发行人 2020 年末其他应收款前五名情况

单位：万元

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
深圳市深超科技投资有限公司	保证金及押金	27,000.00	1 年以内	46.21	-
深圳市罗湖区住房和建设局	外部单位往来款	934.51	3 年以上	1.60	233.63
深圳高速公路股份有限公司	保证金及押金	783.00	3 年以上	1.34	-
重庆渝宏公路工程（集团）有限责任公司	外部单位往来款	750.00	3 年以上	1.28	750.00
北京多得多科技有限公司	外部单位往来款	446.79	3 年以上	0.76	446.79
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>29,914.30</b>	<b>-</b>	<b>51.19</b>	<b>1,430.42</b>

#### （5）合同资产

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财务部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，详见 2020 年会计政策、会计估计变更，存货科目重新分类成存货与合同资产。合同资产主要是建筑施工板块的建造合同，2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人合同资产余额分别为 424,430.18 万元和 465,619.91 万元，占总资产比例分别为 8.66% 和 8.70%。2020 年末合同资产余额明细情况如下：

#### 发行人 2020 年末合同资产明细

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同	425,813.22	1,383.03	424,430.19
<b>合计</b>	<b>425,813.22</b>	<b>1,383.03</b>	<b>424,430.19</b>

#### 发行人 2020 年末合同资产金额前十大项目情况

单位：万元

项目	2020年账面余额	占合同资产比例
茅洲河碧道试点段建设项目（光明段）施工项目	96,506.15	22.74%
龙华管网及路网整治工程	38,553.24	9.08%
2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	17,246.62	4.06%
坪山区市政路老旧排水管网修复工程（三标段）EPC总承包	13,063.60	3.08%
观澜学校	12,452.48	2.93%
红山中学高中部	10,443.32	2.46%
光明 A511-0037 宗地块	12,102.45	2.85%
市第 21 高中	9,351.32	2.20%
布吉河流域综合治理工程（EPC+O）	7,148.75	1.68%
创智路、创新大道建设工程（建设北路-汕美绿道段）施工项目	1,795.47	0.42%
<b>合计</b>	<b>218,663.40</b>	<b>51.52%</b>

## 2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人的非流动资产分别为 383,736.21 万元、496,404.56 万元、563,859.84 万元和 731,367.31 万元，呈上升趋势。非流动资产中占比较大的科目主要是投资性房地产、其他权益工具投资。

### （1）其他权益工具投资

发行人其他权益工具投资主要为发行人持有深圳莱宝高科技股份有限公司、上海临港控股股份有限公司的非交易性权益工具投资。近三年及一期末，发行人其他权益工具投资余额分别为 0 万元、109,037.34 万元、108,619.38 万元和 110,999.15 万元，占总资产比例分别为 0%、2.70%、2.22%和 2.07%。2018 年末和 2019 年末由于执行新会计准则，此科目由可供出售金融资产重新分类调整至其他权益投资工具科目中；2020 年末较 2019 年末下降 417.96 万元，下降率为 0.38%，变化不大，主要是受上海临港控股股份有限公司股价变动影响。

### 发行人近两年其他权益工具投资明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	本期股利收入
喀什深圳城有限公司	3,000.00	3,000.00	-

深圳莱宝高科技股份有限公司	59,448.40	49,419.08	519.65
上海临港控股股份有限公司	46,170.98	56,618.26	553.50
<b>合计</b>	<b>108,619.38</b>	<b>109,037.34</b>	<b>1,073.15</b>

## （2）投资性房地产

发行人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。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。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 214,741.68 万元、247,412.42 万元、243,100.52 万元和 247,632.06 万元，占总资产比例分别为 6.77%、6.14%、4.96%和 4.63%。2019 年末投资性房地产金额较 2018 年末增长 32,670.74 万元，增幅 15.21%，主要是因为上海地产蒲荟大楼项目部分自持从存货转为投资性房地产所致；2020 年末投资性房地产较上年末减少 4,311.90 万元，减幅 1.74%，变化不大。

### 发行人 2020 年末未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
长沙芙蓉盛世车库	8,485.83	正在办理中
车库	28,609.63	深圳车库无产权
其他	2,444.53	
<b>合计</b>	<b>39,539.99</b>	

### 发行人 2020 年末主要投资性房地产情况

项目名称	项目业态	出租率	月租金收入（万元）	租金单价（元/m <sup>2</sup> /月）	账面原值（万元）
景田综合大楼	住宅及配套	99%	133	143	14,240
景田综合市场	住宅及配套	96%	95	129	
香蜜新村	住宅	97%	13	54	1,046

项目名称	项目业态	出租率	月租金收入（万元）	租金单价（元/m <sup>2</sup> /月）	账面原值（万元）
天健创智中心	写字楼及配套	95%	551	125	79,373
天健创业大厦	写字楼及配套	98%	304	106	10,614
天健商务大厦	写字楼及配套	87%	294	139	35,162
市政大厦	写字楼及配套	97%	139	142	2,731
沙头角综合楼	写字楼及配套	50%	0	0	77
天然居商业中心	商业	100%	0	0	5,718
清水河干货仓	工业厂房及配套	0%	0	0	816
坑梓工业厂房	工业厂房及配套	75%	9	12	1,712
粤通工业区	工业厂房及配套	100%	43	11	2,175
华富工业园	工业厂房及配套	94%	132	24	4,162
石岩厂房	工业厂房及配套	100%	19	22	290
阳光天健城	商铺	100%	8	130	0
田苑商铺	商铺	85%	7	227	22
市政大院	住宅	100%	2	22	36
龙岗现代城	商铺	100%	17	47	334
龙岗天健花园	商铺	100%	11	36	505
香蜜二村	商铺	100%	1	129	536
香蜜三村	商铺	100%	4	103	606
鲁班大厦	写字楼	100%	27	112	1,477
翠竹路九号大院	商铺	100%	41	150	27
77号大院	住宅及配套	100%	32	8	701
晒布路商铺	商铺	100%	12	400	6
横岗商铺	商铺	0%	0	0	5
锦星别墅	商铺	100%	4	110	53
立新花园天富楼商铺	商铺	100%	1	225	5
新洲九街商铺及宿舍	商铺及宿舍	100%	10	226	59
车库	车库	-	45	-	37,171
天健浦荟大楼 1#1-5层	办公	100%	151	225	26,799
天健芙蓉盛世花园一期	地下车位	54%	8	300	6,923
<b>合计</b>			<b>2,235</b>		<b>233,382</b>

注：上表中部分出租率为 0% 的项目为改造中项目或刚转入投资性房地产，暂未进行出租；香蜜新村和市政大院为住宅性质，部分房间作为员工宿舍，有少量租金收入；出租率为 50% 的沙头角综合楼虽处于出租状态，但租户未及时缴纳租金，发行人已于 2020 年起诉该租户要求收回房产，因此项目无租金收入。出租率为 100% 的天然居商业中心因原租赁合同到期后，于 2019 年由深圳市天健置业有限公司收回并进行整租，截至 2020 年末该项目仍处于装修改造及免租期，因此无租金收入。

### （3）无形资产

发行人无形资产主要为特许经营权、办公软件、土地使用权和相关资质。近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 3,782.21 万元、14,888.75 万元、58,618.42 万元和 81,411.12 万元，呈上升趋势，占总资产比例分别为 0.12%、0.37%、1.20% 和 1.52%。2019 年末较 2018 年末增加 11,106.54 万元，增幅 293.65%，是由于将发行人下属公司深圳市市政工程总公司于 2019 以社会资本合作方中标的江苏省如东县人民政府 PPP 模式实施的“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目前期的建设期工程费用计入无形资产-特许经营权成本；2020 年末较 2019 年末增加 43,729.67 万元，增幅 293.70%，主要系如东县人民政府 PPP 模式实施的“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目投资增加所致。

## （二）负债结构分析

### 最近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元，%

项目	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	322,800.00	7.70%	558,147.16	14.70%	205,214.00	6.69%	153,000.00	6.65%
应付票据	5,194.95	0.12%	174.73	0.00%	309.74	0.01%	-	-
应付账款	894,956.58	21.35%	1,064,595.39	28.04%	752,111.79	24.54%	569,318.18	24.75%
预收款项	2,637.59	0.06%	3,306.67	0.09%	796,643.47	25.99%	373,745.53	16.25%
合同负债	983,025.09	23.46%	496,177.57	13.07%	-	-	-	-
应付职工薪酬	42,161.53	1.01%	57,894.96	1.53%	40,348.43	1.32%	24,525.48	1.07%
应交税费	406,273.52	9.69%	223,244.85	5.88%	164,121.43	5.35%	108,954.55	4.74%
其他应付款	91,664.38	2.19%	138,449.19	3.65%	101,613.06	3.31%	128,500.91	5.59%

一年内到期的非流动负债	290,571.00	6.93%	259,709.01	6.84%	230,550.00	7.52%	288,650.00	12.55%
其他流动负债	144,851.55	3.46%	87,248.33	2.30%	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,184,136.21</b>	<b>75.97%</b>	<b>2,888,947.85</b>	<b>76.10%</b>	<b>2,290,911.92</b>	<b>74.74%</b>	<b>1,646,694.65</b>	<b>71.59%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	947,243.85	22.60%	831,665.70	21.91%	740,362.64	24.15%	646,858.00	28.12%
租赁负债	34,086.83	0.81%	-	-	-	-	-	-
长期应付款	1,009.42	0.02%	970.33	0.03%	1,023.72	0.03%	1,036.39	0.05%
预计负债	5,966.46	0.14%	2,952.44	0.08%	-	-	-	-
递延所得税负债	17,953.51	0.43%	70,720.81	1.86%	32,240.88	1.05%	4,675.41	0.20%
递延收益-非流动负债	710.37	0.02%	877.28	0.02%	744.72	0.02%	1,068.86	0.05%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,006,970.45</b>	<b>24.03%</b>	<b>907,186.58</b>	<b>23.90%</b>	<b>774,371.97</b>	<b>25.26%</b>	<b>653,638.66</b>	<b>28.41%</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,191,106.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,796,134.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,065,283.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,300,333.31</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 2,300,333.31 万元、3,065,283.89 万元、3,796,134.43 万元和 4,191,106.66 万元，呈上升趋势。2019 年末负债总额较 2018 年末增加 764,950.58 万元，增幅 33.25%，2020 年末负债总额较 2019 年末增加 730,850.54 万元，增幅 23.84%。近年来发行人总负债增加，主要是由于银行借款增加，工程项目增加，应付供应商款项增加以及天骄等项目预售楼款增加所致。发行人近年来占比较大的科目主要是短期借款、应付账款、合同负债和长期借款等，具体分析如下：

### 1、流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债余额分别为 1,646,694.65 万元、2,290,911.92 万元、2,888,947.85 万元和 3,184,136.21 万元，呈波动趋势，占负债总额比例分别为 71.59%、74.74%、76.10%和 75.97%。

#### (1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 153,000.00 万元、205,214.00 万元、558,147.16 万元和 322,800.00 万元，呈上升趋势，占总负债比例分别为 6.65%、6.69%、14.70%和 7.70%。2019 年末较 2018 年末增加 52,214.00 万元，增幅 34.13%，主要是由于公司业务扩张，短期资金需求增加所致；2020 年末较 2019 年末增加 352,933.16 万元，增幅 171.98%，主要是公司业务扩张，资金需求增加，贷款增加所致。

### 发行人近三年短期借款情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	88,067.04	100,214.00	143,000.00
信用借款	470,080.12	105,000.00	10,000.00
<b>合计</b>	<b>558,147.16</b>	<b>205,214.00</b>	<b>153,000.00</b>

#### (2) 应付账款

发行人应付账款全部为应付工程进度款及工程材料款。近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 569,318.18 万元、752,111.79 万元、1,064,595.39 万元和 894,956.58 万元，呈上涨趋势，占总负债比例分别为 24.75%、24.54%、28.04% 和 21.35%。2019 年末应付账款较 2018 年末增加 182,793.61 万元，增幅 32.11%，是由于工程施工项目增加应付供应商款项增加所致；2020 年末应付账款较 2019 年末增加 312,483.60 万元，增幅 41.55%，主要是本期应付供应商货款增加。

#### 发行人 2020 年末应付账款欠款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	应付账款余额	占应付账款余额合计数的比例 (%)	账款内容	是否为关联方
湖南华菱电子商务有限公司	15,558.89	1.46%	工程款	否
深圳市高得投资发展有限公司	13,215.17	1.24%	工程款	否
深圳市禄聚源投资有限公司	9,281.53	0.87%	工程款	否
汕头市建筑工程总公司	8,851.05	0.83%	工程款	否
深圳市高新高源混凝土有限公司	7,270.01	0.68%	工程款	否
<b>合计</b>	<b>54,176.66</b>	<b>5.09%</b>		

#### (3) 预收款项

发行人预收款项主要是预收售楼款及施工工程预收款。近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 373,745.53 万元、796,643.47 万元、3,306.67 万元和 2,637.59 万元，占总负债比例分别为 16.25%、25.99%、0.09% 和 0.06%。2019 年末较 2018 年末增加 422,897.94 万元，增幅 113.15%，主要是因为工程项目预收款增加以及天骄南苑项目预售楼款增加所致。2020 年末较 2019 年末减少 793,336.80 万元，降幅 99.58%，主要是 2020 年因会计科目调整，部分预收款项已调整为合同负债。

#### （4）合同负债

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财务部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，详见 2020 年会计政策、会计估计变更，预收款项科目重新分类成预收款项、合同负债与其他流动负债。合同负债主要是综合开发的预收售楼款和预收工程款。截至 2020 年末和 2021 年 6 月末，发行人合同负债余额为 496,177.57 万元和 983,025.09 万元，占总负债比例为 13.07% 和 23.46%。2021 年 6 月末较 2020 年末增长 486,847.52 万元，增幅 98.12%，主要系 2021 年二季度深圳天健悦桂府等地产项目销售回款增加。2020 年期初及期末合同负债余额明细情况如下：

##### 发行人 2020 年末合同负债余额明细情况

单位：万元

项目	2020 年末
预收售楼款	379,609.05
预收工程款	115,425.81
其他	1,142.72
<b>合计</b>	<b>496,177.57</b>

##### 发行人账龄 1 年以上重要的合同负债

单位：万元

项目	期末数	未偿还或结转的原因
拉萨经济开发公司	35,357.65	预收售楼款
<b>合计</b>	<b>35,357.65</b>	-

##### 发行人 2020 年末合同负债前五名情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质	2020 年末余额	账龄	占总额比例 (%)
深圳市龙华区建筑工务署	客户	工程款	51,953.53	1 年内	10.47%
深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	客户	工程款	23,541.40	1 年内	4.74%
深圳市坪山区水务局	客户	工程款	10,645.49	1 年内	2.15%
深圳市安居德明房地产有限公司	客户	工程款	3,647.03	1 年内	0.74%
深圳市安托山投资发展有限公司	客户	工程款	2,127.74	1 年内	0.43%
	<b>合计</b>		<b>91,915.19</b>		<b>18.52%</b>

## 发行人 2020 年末预售房产情况

单位：万元

项目名称	期末金额	预计竣工时间	累计销售比例 (%)
天健天骄北庐	167,044.86	已竣工	-
惠阳天健阳光花园二期	49,240.16	预计 2021 年竣工	-
南宁天健城二期	42,957.35	预计 2021 年竣工	-
天健创智中心	35,357.65	已竣工	-
南宁天健和府	18,702.11	已竣工	32.45
东莞天健万江花园	18,661.80	预计 2021 年 12 月竣工	-
长沙天健芙蓉盛世三期	18,571.65	已竣工	58.02
广州云山府	9,539.18	已竣工	8.50
惠阳天健阳光花园一期	8,488.21	已竣工	95.68
黄埔长岭居	2,181.71	预计 2022 年 2 月竣工	-
南宁天健城一期	2,045.53	已竣工	88.00
天健公馆	1,855.70	已竣工	89.99
天健天骄南苑	1,811.72	已竣工	92.54
天健浦荟大楼	1,144.01	已竣工	98.87
广州天健汇	914.87	已竣工	73.51
南宁天健·西班牙小镇	271.21	已竣工	80.57
阳光天健城	246.84	已竣工	99.50
广州天健上城阳光花园	181.67	已竣工	95.30
上海天健萃园	118.09	已竣工	98.87
南宁天健·世纪花园	111.77	已竣工	92.00
南宁天健·领航大厦	82.22	已竣工	78.00
长沙天健芙蓉盛世二期	38.00	已竣工	99.85
南宁天健·国际公馆	26.67	已竣工	92.00
南宁天健·商务大厦	11.43	已竣工	97.00
其他尾盘销售	4.64	-	-
长沙天健壹平方英里	-	已竣工	100.00
<b>合计</b>	<b>379,609.05</b>	-	-

注：累计销售比例=移交业主面积/可销售总面积

## (5) 应交税费

近三年及一期末，发行人应交税费分别为 108,954.55 万元、164,121.43 万元、223,244.85 万元和 406,273.52 万元，呈上升趋势，占总负债比例分别为 4.74%、5.35%、5.88%和 9.69%。2019 年末应交税费较 2018 年末增加 55,166.88 万元，增幅 50.63%，主要是因为计提土地增值税和应交企业所得税增加所致。2020 年末应交税费较 2019 年末增加 59,123.42 万元，增幅 36.02%，主要是因为计提土地增值税和应交企业增值税所致。

#### （6）其他应付款

发行人其他应付款全部为押金、保证金及往来款。近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 128,500.91 万元、101,613.06 万元、138,449.19 万元和 91,664.38 万元，呈波动趋势，占总负债比例分别为 5.59%、3.31%、3.65%和 2.19%。2019 年末较 2018 年末减少 26,887.85 万元，降幅 20.92%，主要是由于广州地产项目土地增值税汇算清缴，缴纳前期预提的土地增值税所致；2020 年末较 2019 年增加 36,836.13 万元，增幅 36.25%，主要是本期应付保证金、往来款增加。

#### 发行人 2020 年末其他应付款欠款金额较大的单位情况

单位：万元

单位名称	关联方	金额	账龄	占总额比例
深圳市深勘物业管理有限公司	否	48,447.00	1 年内	34.99%
中建二局第一建筑工程有限公司	否	2,026.80	1 年内	1.46%
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	否	997.00	1 年以上	0.72%
深圳市宝山投资咨询有限公司	否	881.42	1 年内	0.64%
深圳市深投发展有限公司	否	738.46	1 年内	0.53%
	合计	<b>53,090.68</b>		<b>38.35%</b>

## 2、非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 653,638.66 万元、774,371.97 万元、907,186.58 万元和 1,006,970.45 万元，呈上升趋势，占负债总额比例分别为 28.41%、25.26%、23.90%和 24.03%。

### （1）长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 646,858.00 万元、740,362.64 万元、831,665.70 万元和 947,243.85 万元，呈上升趋势，占总负债比例分别为 28.12%、24.15%、21.91%和 22.60%。2019 年末长期借款余额较 2018 年末增加 93,504.64 万元，

增幅 14.46%，主要是因发行人各子公司项目投资所需长期借款增加所致；2020 年末长期借款余额较 2019 年末增加 91,303.06 万元，增幅 12.33%，主要是 2020 年发行人各子公司项目资金需求增加，导致借款增加的原因。

### 发行人近三年长期借款明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	77,600.00	240,120.00	376,698.00
信用借款	539,850.00	193,020.14	29,616.31
质押借款	27,000.00	19,000.00	-
抵押借款	30,000.00	-	-
保证及质押借款	-	-	58,800.00
保证及抵押借款	93,373.33	198,222.50	92,000.00
保证及抵质押借款	63,842.37	90,000.00	90,000.00
<b>合计</b>	<b>831,665.70</b>	<b>740,362.64</b>	<b>647,114.31</b>

### （2）递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债分别为 4,675.41 万元、32,240.88 万元、70,720.81 万元和 17,953.51 万元，呈上升趋势，占总负债比例分别为 0.20%、1.05%、1.86% 和 0.43%。2019 年末递延所得税负债较 2018 年末增加 27,565.47 万元，增幅 589.58%，主要是因为其他权益工具投资公允价值变动和内部交易未实现利润增加所致；2020 年末递延所得税负债较 2019 年末增加 38,479.93 万元，增幅 119.35%，主要系本期其他权益工具投资公允价值变动、内部交易利润形成的递延所得税负债增加的结果。

### （三）盈利能力分析

#### 最近三年及一期主要盈利数据及主要盈利能力指标情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	776,165.34	1,712,470.79	1,466,528.86	1,020,948.41
二、营业总成本	596,726.68	1,486,736.28	1,288,454.37	907,457.76
其中：营业成本	486,257.55	1,304,581.23	1,123,535.86	799,924.62
税金及附加	65,269.24	101,955.67	91,698.42	43,891.02

销售费用	4,783.65	12,285.83	11,461.84	11,888.40
管理费用	17,464.89	34,790.67	35,623.79	27,912.32
研发费用	12,950.98	14,263.94	11,310.46	1,867.16
财务费用	10,000.38	18,858.94	14,824.01	21,974.24
其中：利息费用	13,416.31	23,017.52	18,781.82	23,827.14
利息收入	4,198.90	5,342.10	5,657.77	2,467.20
加：其他收益	1,838.94	1,853.85	2,150.98	437.69
投资收益	2,182.38	2,242.32	8,155.74	-204.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	933.02	354.21	-805.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	160.13	-51.72	-2,876.85	11.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,389.61	-10,539.29	-4,565.34	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-109.71	-	-894.91	-4,121.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	54.21	14.01	9.97
<b>三、营业利润</b>	<b>181,120.78</b>	<b>219,293.89</b>	<b>180,058.11</b>	<b>109,623.77</b>
加：营业外收入	854.33	1,041.86	900.56	345.02
减：营业外支出	226.82	1,015.28	900.67	1,354.33
<b>四、利润总额</b>	<b>181,748.29</b>	<b>219,320.47</b>	<b>180,057.99</b>	<b>108,614.46</b>
减：所得税费用	52,019.82	70,441.57	56,693.96	31,076.43
<b>五、净利润</b>	<b>129,728.47</b>	<b>148,878.89</b>	<b>123,364.03</b>	<b>77,538.03</b>
归属于母公司所有者净利润	129,688.25	148,617.63	123,619.38	78,157.77
少数股东损益	40.22	261.27	-255.34	-619.74
<b>项目</b>	<b>2021年1-6月</b>	<b>2020年度</b>	<b>2019年度</b>	<b>2018年度</b>
营业毛利率（%）	37.35	23.82	23.39	21.65
加权平均净资产收益率（%）	11.32	14.31	13.42	11.73

### 1、营业收入、毛利率、净资产收益率

公司营业收入来自于建筑施工、房地产开发、物业租赁以及棚改项目管理等业务。报告期内，公司营业收入构成及毛利润明细如下：

#### 发行人近三年及一期营业收入及毛利润/率构成情况

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
----	-----------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>一、营业收入</b>								
工程施工	401,477.29	46.50%	1,230,590.30	60.71%	971,893.73	56.16%	673,496.61	54.00%
房地产	406,763.92	47.11%	691,707.16	34.13%	656,135.30	37.91%	437,637.39	35.09%
棚改项目及管理服务	5,480.44	0.63%	12,098.26	0.60%	15,249.84	0.88%	49,221.38	3.95%
物业租赁	20,484.22	2.37%	30,399.30	1.50%	30,169.82	1.74%	25,112.24	2.01%
其他主营业务	29,140.93	3.38%	62,116.65	3.06%	57,246.45	3.31%	61,655.14	4.94%
<b>抵消前合计</b>	<b>863,346.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,026,911.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,730,695.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,247,122.76</b>	<b>100.00%</b>
内部抵消	-87,181.45	-	-314,440.88	-	-264,166.28	-	-226,174.36	-
<b>合计</b>	<b>776,165.34</b>	<b>-</b>	<b>1,712,470.79</b>	<b>-</b>	<b>1,466,528.86</b>	<b>-</b>	<b>1,020,948.41</b>	<b>-</b>
<b>二、营业毛利率/毛利润</b>								
毛利润	<b>289,907.79</b>	-	<b>407,889.56</b>	-	<b>342,993.00</b>	-	<b>221,023.79</b>	-
毛利率	<b>37.35%</b>	-	<b>23.82%</b>	-	<b>23.39%</b>	-	<b>21.65%</b>	-

2018-2020年及2021年1-6月，发行人营业收入结构较为稳定，工程施工及房地产两大板块收入占比分别为89.10%、94.07%、94.84%和93.61%。2018-2020年及2021年1-6月，发行人营业收入分别为1,020,948.41万元、1,466,528.86万元、1,712,470.79万元和776,165.34万元，收入规模整体呈上升趋势。2019年较2018年增长445,580.45万元，增幅为43.64%，主要得益于公司工程施工业务和房地产业务的增长，其中天健天骄南苑、南宁天健城一期等项目取得收入较多。2020年较2019年增长245,941.93万元，增幅为16.77%，主要系发行人加强管控全力推进工程施工业务，部分施工业务收入结转所致。

综合发行人近三年及一期财务数据，从结构上分析，发行人收入的第一大板块为工程施工板块，占营业总收入（抵消前）的比重分别为54.00%、56.16%、60.71%和46.50%，整体呈上升的趋势。营业收入第二大板块为房地产板块，占营业总收入（抵消前）的比重分别为35.09%、37.91%、34.13%和47.11%，基本保持稳定。发行人物业租赁板块占营业总收入（抵消前）的比重分别为2.01%、1.74%、1.50%和2.37%，物业租赁收入逐年增长。发行人棚改项目及管理服务占营业总收入（抵消前）的比重分别为3.95%、0.88%、0.60%和0.63%。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人毛利润分别为 221,023.79 万元、342,993.00 万元、407,889.56 万元和 289,907.79 万元，毛利润规模逐年上升。2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人毛利率分别为 21.65%、23.39%、23.82% 和 37.35%，整体平稳上涨。

2018-2020 年及 2021 年 1-6 月，发行人加权平均净资产收益率分别为 11.73%、13.42%、14.31% 和 11.32%，呈波动上升趋势。

## 2、期间费用

### 发行人近三年及一期期间费用构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	4,783.65	12,285.83	11,461.84	11,888.40
管理费用	17,464.89	34,790.67	35,623.79	27,912.32
研发费用	12,950.98	14,263.94	11,310.46	1,867.16
财务费用	10,000.38	18,858.94	14,824.01	21,974.24
<b>期间费用合计</b>	<b>45,199.90</b>	<b>80,199.38</b>	<b>73,220.10</b>	<b>63,642.12</b>
占营业收入比重	5.82%	4.68%	4.99%	6.23%

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 63,642.12 万元、73,220.10 万元、80,199.38 万元和 45,199.90 万元，期间费用合计占营业收入比例分别为 6.23%、4.99%、4.68% 和 5.82%，较为稳定。

## 3、投资收益

### 发行人近三年投资收益情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	933.02	354.21	-805.83
处置长期股权投资产生的投资收益	5.16	6,217.17	-
其他权益工具投资（分红款）	1,073.15	519.65	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-	519.65
理财收益	230.98	1,064.71	81.33
<b>合计</b>	<b>2,242.32</b>	<b>8,155.74</b>	<b>-204.84</b>

近三年，发行人投资收益分别为-204.84 万元、8,155.74 万元和 2,242.32 万元。2018 年，投资收益为负，主要是因为权益法核算下的长期股权投资亏损。2019 年发行人投资收益扭亏为盈，主要是因为发行人子公司天健置业（上海）有限公司处置股权资产获得重组收益的缘故。2020 年，发行人投资收益主要来源于其他权益工具投资和对联营企业的投资收益。

#### （四）现金流量分析

##### 发行人近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	1,204,802.31	1,477,550.62	1,945,536.13	1,267,025.14
经营活动现金流出小计	933,731.31	1,493,308.96	1,916,294.35	1,316,302.14
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>271,071.00</b>	<b>-15,758.34</b>	<b>29,241.78</b>	<b>-49,277.01</b>
投资活动现金流入小计	29,965.16	241,660.42	89,101.67	1,426.72
投资活动现金流出小计	52,979.11	301,860.93	95,787.00	33,462.82
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-23,013.95</b>	<b>-60,200.51</b>	<b>-6,685.33</b>	<b>-32,036.10</b>
筹资活动现金流入小计	1,076,860.81	1,536,183.99	772,982.49	912,650.98
筹资活动现金流出小计	1,274,135.23	1,076,300.02	801,731.67	624,830.47
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-197,274.42</b>	<b>459,883.97</b>	<b>-28,749.18</b>	<b>287,820.51</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-3.23	0.74	6.28
现金及现金等价物净增加额	50,782.63	383,921.88	-6,191.99	206,513.68
加：期初现金及现金等价物余额	827,932.42	444,010.54	450,202.53	243,688.85
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>878,715.05</b>	<b>827,932.42</b>	<b>444,010.54</b>	<b>450,202.53</b>

##### 1、经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-49,277.01 万元、29,241.78 万元、-15,758.34 万元和 271,071.00 万元，呈波动趋势。2019 年较 2018 年经营活动产生的现金流量净额增加 78,518.79 万元，是由于地产预售楼款增加、施工项目及收入增加；2020 年经营活动产生的现金流量净额由正转负，是由于地产预售款同比减少且项目支出增加的缘故。

##### 2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-32,036.10 万元、-6,685.33 万元、-60,200.51 万元和-23,013.95 万元。近三年投资活动产生的现金流量呈现净流出状态，是由于固定资产、无形资产投入增加以及股权投资、理财产品投资和 PPP 项目投资所造成的结果。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 287,820.51 万元、-28,749.18 万元、459,883.97 万元和-197,274.42 万元，呈波动趋势。2019 年公司筹资活动产生的现金流量净流出，主要是因为 2018 年公司发行可续期公司债融资，而 2019 年公司融资规模下降，吸收投资收到的现金减少，同时偿还到期债务增多的缘故；2020 年公司筹资活动产生的现金流量净额由负转正，主要是因为公司融资规模大幅增加所致。

### （五）偿债能力分析

发行人近三年及一期主要偿债能力情况

项目	2021年1-6月/2021年6月末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产负债率	78.29%	77.47%	76.04%	72.47%
流动比率	1.45	1.50	1.54	1.69
速动比率	0.62	0.58	0.35	0.46
EBITDA（万元）	207,642.02	260,956.79	217,744.22	150,902.27
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.13	4.12	3.61	2.38
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

从长期偿债能力指标来看，近三年及一期末，公司资产负债率分别为 72.47%、76.04%、77.47%和 78.29%，发行人的资产负债率存在一定的增长，主要是因为工程施工企业普遍存在负债规模大、资产负债率高的情况，公司长期偿债存在一定压力。

从短期偿债能力指标来看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.69、1.54、1.50 和 1.45，速动比率分别为 0.46、0.35、0.58 和 0.62，由于公司的存货规模较大使得公司的短期偿债能力受到一定的影响。

近三年及一期末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.38、3.61、4.12 和 6.13，呈上升趋势。从贷款偿还率来看，公司自成立以来，始终坚持持续健康、稳健发展的原则，按期偿还有关债务。在生产经营过程中，公司与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系，公司各项贷款本息到期均能按时偿付，未出现逾期情况。

总体来看，公司实施较为稳健的财务政策，资产负债率处于行业合理水平。公司不断提升的盈利能力和获现能力为偿付债务提供了稳定、可靠的来源，整体偿债能力较强。

### （六）资产周转能力分析

发行人近三年及一期主要资产周转能力情况

项目	2021年1-6月 /2021年6月末	2020年/末	2019年/末	2018年/末
应收账款周转率（次/年）	2.55	7.01	7.03	6.00
存货周转率（次/年）	0.18	0.49	0.47	0.43
总资产周转率（次/年）	0.15	0.38	0.41	0.35

近三年及一期，公司的应收账款周转率分别为 6.00 次/年、7.03 次/年、7.01 次/年和 2.55 次/年，公司营业收入增长，收账速度变快。

近三年及一期，公司的存货周转率分别为 0.43 次/年、0.47 次/年、0.49 次/年和 0.18 次/年，主要是由于公司主营业务性质所致，存货规模较大。近三年存货周转率逐年提升的原因主要是发行人采购措施加快地产存货去化、提高项目建设周期。

近三年及一期，公司的总资产周转率分别为 0.35 次/年、0.41 次/年、0.38 次/年和 0.15 次/年，公司销售能力和资产投资效益处于平稳态势。

### （七）盈利能力的可持续性

近三年及一期，发行人加权平均净资产收益率分别为 11.73%、13.42%、14.31% 和 11.32%，公司发展势头良好。作为特区建工集团核心企业，公司牢牢把握“城市建设与服务”核心功能，立足深圳、服务湾区，坚定不移地继续推动“做强规模、做优利润、做大市值”三件大事，坚持深化改革、科技创新，努力探索培育新型业务，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。

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

## 六、公司有息负债情况

### （一）有息负债总余额

截至2020年末，发行人有息负债余额为1,709,820.88万元，具体情况如下：

**2020年末公司有息负债情况表**

单位：万元，%

项目	2020年末	
	金额	占比
短期借款	558,147.16	32.64%
长期借款	831,665.70	48.64%
一年内到期的非流动负债	259,709.01	15.19%
其他流动负债	60,299.00	3.53%
<b>合计</b>	<b>1,709,820.87</b>	<b>100.00%</b>

截至2020年末，发行人主要银行借款情况，如下表所示：

单位：万元

序号	贷款机构	借款始期	借款终期	借款余额	贷款单位	增信方式
1	农业银行	2020/5/8	2023/5/7	12,800.00	市政总公司	信用
2	农业银行	2020/8/25	2021/8/24	18,800.00	天健集团	信用
3	农业银行	2020/8/25	2023/8/24	11,100.00	市政总公司	信用
4	农业银行	2020/8/31	2023/8/30	19,900.00	市政总公司	信用
5	建设银行	2020/3/27	2021/3/26	30,000.00	市政总公司	信用
6	建设银行	2020/6/15	2021/6/15	30,000.00	市政总公司	信用
7	中国银行	2020/5/26	2023/5/25	19,600.00	市政总公司	信用
8	中国银行	2020/7/21	2023/7/21	38,800.00	市政总公司	信用
9	中国银行	2020/9/21	2021/9/21	20,000.00	天健集团	信用
10	招商银行	2016/12/23	2021/12/23	47,040.00	天健集团	担保
11	招商银行	2019/6/13	2022/6/2	40,000.00	天健集团	信用
12	招商银行	2019/6/13	2022/6/2	20,000.00	市政总公司	信用
13	招商银行	2020/5/15	2022/6/2	35,000.00	市政总公司	信用
14	交通银行	2018/7/13	2021/7/13	19,200.00	市政总公司	信用
15	交通银行	2018/7/27	2021/7/27	9,600.00	天健集团	担保

序号	贷款机构	借款始期	借款终期	借款余额	贷款单位	增信方式
16	交通银行	2018/9/21	2021/9/21	38,400.00	市政总公司	信用
17	交通银行	2019/11/22	2022/11/22	24,500.00	天健集团	信用
18	交通银行	2020/2/18	2023/2/18	14,850.00	天健集团	信用
19	交通银行	2020/2/18	2022/2/18	9,900.00	市政总公司	信用
20	交通银行	2020/3/11	2021/3/11	1,300.00	市政总公司	信用
21	交通银行	2020/3/24	2021/3/23	300.00	市政总公司	信用
22	交通银行	2020/3/20	2023/3/20	19,800.00	天健集团	信用
23	交通银行	2020/3/27	2023/3/27	9,900.00	天健集团	信用
24	交通银行	2020/3/30	2023/3/27	19,800.00	天健集团	信用
25	交通银行	2020/4/30	2021/4/30	29,472.30	市政总公司	信用
26	浦发银行	2019/3/27	2022/3/27	18,800.00	天健集团	担保
27	浦发银行	2019/9/29	2022/9/29	28,800.00	天健集团	担保
28	浦发银行	2020/4/28	2021/4/28	28,400.00	市政总公司	信用
29	浦发银行	2020/4/30	2021/4/30	21,600.00	市政总公司	信用
30	农业发展银行	2020/6/22	2021/6/21	70,000.00	市政总公司	担保
31	兴业银行	2019/3/26	2021/3/20	28,500.00	天健集团	担保
32	兴业银行	2019/3/26	2021/3/20	18,500.00	天健集团	担保
33	兴业银行	2019/12/20	2021/12/20	19,998.00	天健集团	信用
34	民生银行	2018/1/5	2021/1/5	10,000.00	天健集团	担保
35	民生银行	2020/1/8	2023/1/8	10,000.00	天健集团	信用
36	民生银行	2020/9/2	2023/9/2	20,000.00	市政总公司	信用
37	邮储银行	2020/11/12	2023/11/11	20,000.00	市政总公司	信用
38	邮储银行	2020/6/19	2023/6/18	19,000.00	市政总公司	信用
39	工商银行	2020/3/23	2021/3/23	25,000.00	市政总公司	信用
40	工商银行	2020/5/20	2021/5/19	15,000.00	天健集团	信用
41	工商银行	2020/5/20	2021/5/19	15,000.00	市政总公司	信用
42	工商银行	2020/6/30	2021/6/28	15,000.00	天健集团	信用
43	工商银行	2020/10/13	2021/10/12	40,000.00	市政总公司	信用
44	上海银行	2018/4/20	2021/4/20	19,120.00	天健集团	信用
45	上海银行	2018/7/30	2021/7/30	8,000.00	天健集团	信用
46	上海银行	2020/5/15	2021/5/15	24,850.00	天健集团	信用
47	宁波银行	2020/2/17	2021/2/17	20,000.00	市政总公司	信用
48	宁波银行	2020/8/25	2021/8/21	13,000.00	粤通公司	信用
49	宁波银行	2020/8/27	2021/8/24	7,000.00	粤通公司	信用
50	宁波银行	2020/9/18	2021/9/18	50,000.00	天健集团	信用
51	国开银行	2019/1/25	2022/1/25	14,303.63	天健集团	信用
52	国开银行	2019/3/22	2022/1/25	19,696.37	天健集团	信用
53	国开银行	2020/2/28	2021/2/28	5,000.00	天健集团	信用
54	国开银行	2019/12/4	2024/5/21	10,000.00	天健集团	信用
55	国开银行	2020/4/29	2032/4/28	10,000.00	天健集团	信用、抵押担保
56	国开银行	2020/5/29	2023/5/29	100,000.00	天健集团	信用
57	江苏银行	2020/4/30	2021/3/29	15,000.00	天健集团	信用
58	北京银行	2020-5-20	2021-5-21	25,000.00	市政总公司	信用
59	广发银行	2020/9/18	2023/9/17	20,000.00	市政总公司	信用

序号	贷款机构	借款始期	借款终期	借款余额	贷款单位	增信方式
60	平安银行	2020/9/21	2020/12/21	0.00	市政总公司	信用
61	平安银行	2020/11/23	2021/2/22	20,000.00	天健集团	信用
62	交通银行	2019/11/20	2022/9/3	12,980.00	南宁天健城	抵押质押借款
63	交通银行	2019/11/28	2022/9/3	23,560.00	南宁天健城	抵押质押借款
64	交通银行	2020/1/20	2022/9/3	4,990.00	南宁天健城	抵押质押借款
65	交通银行	2020/2/27	2022/9/3	15,380.00	南宁天健城	抵押质押借款
66	交通银行	2020/2/27	2022/9/3	2,990.00	南宁天健城	抵押质押借款
67	交通银行	2020/11/27	2022/9/3	4,995.00	南宁天健城	抵押质押借款
68	交通银行	2020/8/19	2023/8/18	1,800.00	黄埔地产	担保、土地抵押
69	交通银行	2020/9/29	2023/8/18	5,000.00	黄埔地产	担保、土地抵押
70	农业银行	2020/11/17	2021/11/15	18,000.00	前海地产	保证担保
71	光大银行	2018/12/20	2021/11/29	1,750.00	南宁天建行	担保、土地抵押
72	光大银行	2019/1/2	2021/11/29	14,350.00	南宁天建行	担保、土地抵押
73	光大银行	2019/7/22	2021/11/29	1,610.00	南宁天建行	担保、土地抵押
74	光大银行	2019/11/18	2021/11/29	1,690.50	南宁天建行	担保、土地抵押、在建工程抵押
75	光大银行	2019/12/25	2021/11/29	2,817.50	南宁天建行	担保、土地抵押
76	光大银行	2020/11/16	2021/11/29	6,364.00	南宁天建行	担保、土地抵押、在建工程抵押
77	光大银行	2020/12/3	2021/11/29	2,545.60	南宁天建行	担保、土地抵押、在建工程抵押
78	上海银行	2019/10/11	2022/9/6	10,000.00	增城地产	担保
79	上海银行	2020/1/9	2022/9/6	10,000.00	增城地产	担保
80	上海银行	2020/6/5	2022/9/6	10,000.00	增城地产	担保
81	江苏银行	2019/6/26	2024/6/24	1,920.00	苏州置业	担保、土地抵押
82	江苏银行	2019/9/18	2024/6/24	28,800.00	苏州置业	担保、土地抵押
83	江苏银行	2020/1/16	2024/6/24	1,920.00	苏州置业	担保、土地抵押
84	江苏银行	2020/3/12	2024/6/24	1,920.00	苏州置业	担保、土地抵押
85	江苏银行	2020/5/13	2024/6/24	1,920.00	苏州置业	担保、土地抵押
86	农业发展银行	2019/9/19	2033/3/3	19,000.00	南通水环境	应收账款质押
87	农业发展银行	2020/10/13	2037/3/3	8,000.00	南通水环境	应收账款质押
88	农业银行	2020/9/22	2025/9/19	3,000.00	吴江置业	土地抵押
89	招商银行	2019/10/14	2022/10/14	4,750.00	惠州宝山地产	担保、土地抵押

序号	贷款机构	借款始期	借款终期	借款余额	贷款单位	增信方式
						押
90	招商银行	2019/11/1	2022/10/14	25,650.00	惠州宝山地产	担保、土地抵押
91	招商银行	2019/11/8	2022/10/14	1,425.00	惠州宝山地产	担保、土地抵押
92	招商银行	2019/12/18	2022/10/14	6,175.00	惠州宝山地产	担保、土地抵押
93	招商银行	2020/7/29	2023/7/29	10,000.00	东莞天极地产	担保、土地抵押
94	招商银行	2020/8/5	2023/8/5	4,900.00	东莞天极地产	担保、土地抵押
95	招商银行	2020/8/6	2023/8/6	2,100.00	东莞天极地产	担保、土地抵押
96	招商银行	2020/9/11	2023/9/11	3,000.00	东莞天极地产	担保、土地抵押
合计				<b>1,647,832.90</b>		

截至 2021 年 6 月末，发行人有息负债余额为 1,620,965.81 万元，其中银行借款 1,560,614.85 万元，占比 96.28%，超短期融资券 60,350.96 万元，占比 3.72%。发行人发行总额为 25 亿元的可续期公司债券计入其他权益工具。

### 2021 年 6 月末公司有息负债分类表

单位：万元，%

项目	2021 年 6 月末	
	金额	占比
银行借款	1,560,614.85	96.28%
超短期融资券	60,350.96	3.72%
合计	1,620,965.81	100.00%

### （二）有息负债期限结构

截至 2020 年末，发行人合并口径的有息债务到期情况如下：

#### 2020 年末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	558,147.16	-	-	-	-	-	558,147.16
一年内到期的长期借款	259,709.01	-	-	-	-	-	259,709.01

长期借款	-	287,895.70	383,250.00	93,520.00	30,000.00	37,000.00	831,665.70
其他流动负债	60,299.00	-	-	-	-	-	60,299.00
<b>合计</b>	<b>878,155.17</b>	<b>287,895.70</b>	<b>383,250.00</b>	<b>93,520.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>37,000.00</b>	<b>1,709,820.87</b>

发行人 1 年以内有息债务金额高，主要系银行借款即将到期。3-4 年、4-5 年及 5 年以上有息债务占比较低，发行人已针对该类有息负债制定偿债计划安排，目前公司经营情况良好、盈利能力较强、偿债能力较强；另外，发行人的合作金融机构也为发行人提供了较多备用授信加强公司财务弹性，预计不会出现集中兑付的风险。

### （三）有息负债信用融资与担保融资结构

截至 2020 年末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元，%

借款类别	2020 年末金额	占比
信用借款	1,009,930.12	59.07%
抵押借款	30,000.00	1.75%
质押借款	27,000.00	1.58%
保证借款	165,667.05	9.69%
一年内到期的无担保债券（不含短期融资券）	-	-
应付债券	-	-
其他流动负债-短期融资券	60,299.00	3.53%
<b>合计</b>	<b>1,709,820.87</b>	<b>100.00%</b>

## 七、关联方及关联交易

### （一）发行人的控股股东

发行人控股股东为深圳市特区建工集团有限公司，深圳市特区建工集团有限公司的基本情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“三、发行人控股股东和实际控制人”。

### （二）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会的基本情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“三、发行人控股股东和实际控制人”。

### （三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

截至 2020 年 12 月末，发行人子公司的具体情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况（二）发行人主要子公司情况”。

### （四）发行人的合营和联营企业

截至 2020 年 12 月末，发行人合营和联营企业的的具体情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况（三）发行人重要合营、联营公司情况”。

### （五）发行人的其他关联方

截至 2020 年 12 月末，发行人的其他关联方如下所示：

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

### （六）关联交易情况

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

发行人近三年购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下：

##### （1）采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2020 年度 金额（万 元）	2019 年度 金额（万 元）	2018 年度 金额（万 元）
深圳市建安劳务有限公司	接受劳务	4,555.01	2,183.50	-
深圳市综合交通设计研究院有限公司	接受劳务	1.77	45.74	-

##### （2）出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2020年度 金额（万元）	2019年度 金额（万元）	2018年度 金额（万元）
深圳市路桥建设集团有限公司	检测服务项目	146.01	35.49	-
	龙华松和片区雨污分流管网完善工程	783.73	3,612.94	-
	油松河流域雨污分流管网完善工程	3,634.54	4,606.01	-
	福田区道路品质提升工程（一期）	461.73	423.61	-
深圳市建安(集团)股份有限公司	轨道交通三期二阶段地铁10号线龙岗段绿化恢复工程--苗木绿化分包工程	1,420.11	-	-
	轨道交通三期二阶段工程-地铁10号线龙岗段绿化恢复工程	1,253.49	-	-
	建筑产业园改造工程(一期)	4,236.64	-	-

## 2、关联租赁情况

发行人关联方承租情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	2020年度租赁费 (万元)
深圳市综合交通设计研究院有限公司	住宅、写字楼	34.76

## 3、关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
关键管理人员报酬	1,719.23	1,321.48	1,207.17

## 4、关联方应收应付款项

发行人近三年末关联方应收应付款项具体情况如下：

### 发行人 2020 年末应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	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	948.59	78.18
	深圳市路桥建设集团有限公司	6,670.50	620.83
<b>合计</b>		<b>7,619.09</b>	<b>699.01</b>
其他应收款			
	深圳市建安（集团）股份有限公司	7.27	0.36
	深圳市建安劳务有限公司	0.20	0.01

合计		<b>7.47</b>	<b>0.37</b>
合同资产			
	深圳市建安（集团）股份有限公司	9,342.59	28.03
	深圳市路桥建设集团有限公司	6,882.34	20.65
合计		<b>16,224.93</b>	<b>48.67</b>

### 发行人 2020 年末应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应付账款		
	深圳市建安劳务有限公司	247.89
	深圳市路桥建设集团有限公司	18.00
	深圳市综合交通设计研究院有限公司	47.51
合计		<b>313.40</b>
其他应付款		
	深圳市建安（集团）股份有限公司	5.30
	深圳市建安劳务有限公司	119.17
	深圳市路桥建设集团有限公司	121.40
合计		<b>245.87</b>
合同负债		
	深圳市路桥建设集团有限公司	982.37
合计		<b>982.37</b>

### 发行人 2018 年末和 2019 年末应收应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末	2018 年末
其他应付款			
	华宇投资有限公司	-	48,284.10
	广西君正投资有限公司	-	9,424.50
小计			57,708.60

### 5、关联担保情况

截至 2020 年末，发行人对子公司担保情况如下：

单位：万元

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方
--------	------	--------	--------	------	-----	--------	--------

深圳市市政工程总公司	100,000	2020.6.22	70,000	连带责任保证	2020.6.22 至 2021.6.21	否	是
深圳市市政工程总公司	101,500	-	101,500	连带责任保证	保函注销之日起	否	是

## （七）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

### 1、决策权限

发行人关联交易决策权限，参照下列原则执行：

（1）公司与其关联人达成的关联交易金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5% 以上的，关联交易事项除应当及时披露外，还须提交公司股东大会审议通过；

（2）公司与其关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的，与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易，由公司董事会作出决议（公司董事会认为必要时，也可提交股东大会审议通过）；

（3）独立董事对公司重大关联交易必须向董事会或股东大会发表是否公平、合理的独立意见。

### 2、决策程序

发行人关联交易决策程序，参照下列原则执行：

（1）公司总裁在收到有关职能部门的书面报告后，应于十个工作日内召开总裁办公会议，并对将发生之关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行初步审查；提出书面报告的有关部门须派人出席总裁办公会议，并对总裁以及其他管理人员提出的质询进行说明与解释，经公司总裁办公会议初审认为必须发生此关联交易时，总裁须责成有关职能管理部门按照总裁办公会议决定，将有关关联交易编制一份详细的书面报告，并草拟相应关联交易意向或协议。须在总裁在办公会议结束后二个工作日内向公司董事会提出书面报告；

（2）公司董事会在收到总裁关于关联交易的书面报告后三个工作日内，向公司全体董事发出召开董事会或临时董事会的会议通知，公司董事会应在会议结束后的两个工作日内披露关联交易事项；

(3) 股东大会应对董事会提交有关关联交易进行审议并表决；在进行表决时，关联方股东应按《公司法》及《公司章程》规定回避表决，其持股数不应计入有效表决总数。独立董事和出席会议监事均须对有关关联交易发表公允性意见。

### 3、定价政策

发行人关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- (1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- (2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- (3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- (4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- (5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

## 八、重大或有事项或承诺事项及其他重要事项

### (一) 发行人对外担保情况

发行人为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2020 年末，尚未结清的对担保金额合计 524,556.60 万元，占总资产的比例为 10.71%，具体情况如下：

单位：万元

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方
商品房承购人	1,360,000.00	2020.12.31	524,556.60	连带责任保证	自按揭合同生效之日起至办妥抵押登记手续	否	否

### (二) 重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

#### 1、重大未决诉讼、仲裁

截至 2021 年 6 月末，发行人及发行人境内主要子公司存在重大未决诉讼或仲裁事

项如下：

序号	案号	案由	原告/申请人	被告/被申请人/第三人	标的金额 (元)	案件进展
1	一审：（2019）粤 0303 民初 6778 号 二审：（2020）粤 03 民终 14151 号	房屋租赁合同纠纷	原告一：深圳市罗湖区永隆乐万家商场 原告二：深圳市佳得乐商贸发展有限公司	被告一：苏丽萍 被告二：苏国雄 被告三：张伟忠 第三人：深圳市天健（集团）股份有限公司	12918943.16	一审判决被告苏丽萍、张伟忠承担责任，驳回原告其他诉讼请求。二审已开庭，尚未出判决。
2	一审：（2020）粤 0304 民初 17775 号 二审：（2021）粤 03 民终 2749 号	建筑物区分所有权纠纷	深圳市福田区香蜜二村第五届业主委员会	深圳市天健地产集团有限公司	/	一审被告败诉，已上诉。被告于 2021 年 2 月 22 日收到二审书面审理通知书，目前暂未收到判决书。
3	（2020）粤 0304 民初 60425 号	返还原物纠纷	深圳市福田区香蜜二村第五届业主委员会	被告一：深圳市天健地产集团有限公司 被告二：深圳市天健城市服务有限公司	28158760	2021 年 4 月 6 日第一次开庭仅交换证据，因案件复杂，后续法庭调查、法庭辩论时间待法院通知。
4	（2018）粤 2071 民初 17417 号	建设工程施工合同纠纷	中山市古镇恒明照明电器厂	被告一：中山汇晟建筑劳务有限公司 被告二：深圳市市政工程总公司 被告三：中山市交通发展集团有限公司 被告四：中山市交通项目建设有限公司	7295240.33	2018 年 8 月 20 日立案，分别于 2019 年 1 月 7 日、2021 年 3 月 11 日开庭，尚未出判决。
5	（2020）粤 0307 民初 23093 号	建设工程合同纠纷	深圳市军兴明机电设备安装工程有限公司	被告一：陈育展 被告二：胡晓鹏 被告三：深圳市市政工程总公司	5107056.84	2020 年 6 月 23 日立案后，分别于 2020 年 9 月 14 日、2020 年 11 月 18 日、2021 年 1 月 25 日开庭，尚未出判决。

				被告四：深圳市住宅工程管理站 第三人：黄志辉、深圳市振昇工程有限公司		
6	一审：（2018）粤 0306 民初 26143 号 二审：（2020）粤 03 民终 14614 号 再审：（2020）粤民申 11560 号	建设工程施工合同纠纷	广东金东海集团有限公司	被申请人：深圳市机场（集团）有限公司 原审被告：深圳市市政工程总公司	21701880.7	再审申请的案件进度显示正在审理。

## 2、重大行政处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

2017年5月11日，发行人全资子公司深圳市市政工程总公司（以下简称“市政总公司”）承接的深圳地铁3号线南延段3131标项目发生基坑土方坍塌事故，市政总公司于2017年12月12日收到了深圳市住房和建设局出具的《行政处罚意见告知书》（深建质安罚告知[2017]2190号），并于2018年3月14日收到了深圳市福田区安全生产监督管理局出具的《行政处罚告知书》（深福）安监罚告[2018]SG1-1号，责令公司限期整改并给予相应的行政处罚。2018年5月24日，中华人民共和国应急管理部发布《2018年第二批安全生产领域失信联合惩戒“黑名单”》（以下简称“名单”）。市政总公司因该安全事故被纳入该名单。市政总公司被纳入该名单后，在一年内对其在重大项目申报、取得政府性资金支持、申报科技项目等方面造成一定程度的影响，2019年6月22日，应急管理部发布第13号公告，根据《对安全生产领域失信行为开展联合惩戒的实施办法》（安监总办[2017]49号）的规定，将深圳市市政工程总公司等24家生产经营单位及其有关人员移出安全生产领域失信联合惩戒“黑名单”。根据《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令第439号）第三条，“（二）重大事故，是指造成10人以上30人以下死亡，或者50人以上100人以下重伤，或者5000万元以上1亿元以下直接经济损失的事故；（三）较大事故，是指造成3人以上10人以下死亡，或者10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失的事故”。据此，重大事故指10人以上30人以下死亡的事故，较大事故指造成3人以上10人以

下死亡的事故，市政总公司的此次安全事故造成 3 人死亡，1 人受伤，市政总公司的此次安全事故不属于重大事故与重大违法、违规行为，不属于禁止发行公司债券的情况。

2020 年 3 月 20 日，市政总公司施工总承包的深圳市桂花路停车场综合体工程发生一起高处坠落事故，造成 1 人死亡，事故主要责任单位已被处罚。2020 年 5 月 4 日，市政总公司卢山停车场综合体项目发生一起土方坍塌一般死亡事故，被龙华区住建局处以三个月红色警示，警示期限为 2020 年 5 月 4 日—2020 年 8 月 3 日。基于上述事件，广东省住房和城乡建设厅于 2021 年 02 月 05 日下发《关于深圳市市政工程总公司的行政处罚决定书》（粤建质罚〔2021〕16 号）决定给予市政总公司依法作出暂扣建筑施工企业安全生产许可证 30 日的行政处罚，暂扣时间从 2021 年 2 月 8 日至 3 月 9 日。2020 年 11 月 15 日，市政总公司深圳市第二十一高级中学项目发生一起物体打击一般死亡事故，被龙华区住建局处以三个月红色警示，红色警示期限为 2020 年 11 月 17 日—2020 年 12 月 31 日。根据龙华区住建局下发的事故调查报告，市政总公司并非主责。市政总公司上述事件不属于重大事故与重大违法、违规行为，不会影响发行人偿债能力。

### （三）重大承诺

截至 2020 年末，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

### （四）2021 年三季度报表主要财务指标及主要财务数据

#### 1、2021 年三季度报表主要财务指标及数据

根据发行人在中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）公布的 2021 年三季度未经审计的财务报表，发行人 2021 年三季度报表营业外收入、净利润、总资产、净资产等主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月
营业收入	1,169,612.35
营业利润	200,307.37
利润总额	200,706.58
净利润	140,100.10
归属于母公司的净利润	140,179.34
项目	2021 年 9 月末

总资产	5,724,019.17
总负债	4,563,116.34
所有者权益	1,160,902.83
归属于母公司的净资产	1,152,681.04

## 2、公司生产经营、业绩情况

截至本募集说明书签署之日，公司生产经营情况正常，业绩未出现大幅下滑或亏损。

## 3、是否存在影响公司经营或偿债能力的其他不利变化情况说明

截至本募集说明书签署之日，发行人没有发生影响公司持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化，不存在影响公司经营或偿债能力的其他不利变化。

## 4、公司符合发行条件的情况说明

截至目前，发行人仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形，且本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。

## 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产金额共计 668,458.10 万元，占发行人 2020 年末总资产的比重为 13.64%，具体情况如下：

### 发行人 2020 年末受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	35,097.10	不可动用保证金及预售房监管资金
存货	517,669.99	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	115,691.01	用于协议履行质押
<b>合计</b>	<b>668,458.10</b>	-

## 第五节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

截至募集说明书签署日，发行人历次主体评级情况如下：

评级日期	主体长期信用等级	评级展望	评级机构
2018-09-03	AA+	稳定	中证鹏元
2019-05-29	AA+	稳定	中证鹏元
2020-03-26	AA+	稳定	中证鹏元
2020-06-10	AA+	稳定	中证鹏元
2020-07-28	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-06-03	AA+	稳定	中证鹏元
2021-07-12	AA+	稳定	中诚信国际信用评级有限责任公司
2021-08-19	AA+	稳定	中证鹏元

综上，截至募集说明书签署日，发行人主体评级均为 AA+，评级展望均为稳定，不存在主体评级变动的情况。

2021 年 11 月，中证鹏元出具《深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）信用评级报告》，综合评定发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，该级别说明发行人偿还债务的能力很强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险很低。

本期债券的信用评级为 AAA，该级别反映发行人债务安全性极高，违约风险极低。

评级展望稳定表示情况稳定，未来信用等级大致不变。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

公司建筑施工业务安全生产形势较为严峻。公司所承接的工程项目曾于 2017 年 5 月、2020 年 5 月、2020 年 11 月发生安全事故，公司因上述事件受到行政处罚，对当期项目承接、重大项目申报等方面造成一定影响。

公司南宁区域房地产项目存在一定销售压力。截至 2021 年 9 月末，公司在南宁区域房地产项目尚未销售面积较大，较高的拿地成本推高售价，去化较慢，且个别项目面临亏损。

公司面临一定的资金压力。公司在建房地产项目较多，截至 2021 年 9 月末尚需投资 51.32 亿元，此外拟建项目宝安区新安街道宝城 43 区碧海花园棚户区改造项目预计总投资 23.52 亿元，公司后续投入规模较大。

公司负债规模攀升较快，债务压力较大。出于业务发展需要，公司总债务规模攀升较快。截至 2021 年 9 月末，公司总债务规模为 202.36 亿元，杠杆比率较高，偿债压力较大。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，评级机构将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在评级机构网站（www.cspengyuan.com）、证券交易所和中国证劵业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

### 三、其他重要事项

截至募集说明书签署日，除上述事项，发行人无其他需要披露的重要事项。

### 四、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，截至 2021 年 6 月 30 日，发行人已获得多家国内银行的认可，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，融资渠道畅通。截至 2021 年 6 月末，发行人授信总额 6,428,000.00 万元，其中已使用授信 2,174,879.84 万元，尚未使用的银行授信额度为 4,253,120.16 万元。

#### 截至 2021 年 6 月末发行人主要银行授信情况

单位：万元

序号	银行	授信总额度	已使用额度	尚未使用额度
1	浙商银行	250,000.00	-	250,000.00
2	招商银行	540,000.00	236,100.00	303,900.00
3	农发银行	177,000.00	39,000.00	138,000.00
4	国家开发银行	143,000.00	143,000.00	-
5	建设银行	940,000.00	253,477.18	686,522.82
6	民生银行	80,000.00	50,000.00	30,000.00
7	光大银行	235,000.00	4,446.60	230,553.40
8	兴业银行	120,000.00	29,997.00	90,003.00
9	平安银行	270,000.00	131,026.30	138,973.70
10	农业银行	555,000.00	158,000.00	397,000.00
11	北京银行	50,000.00	-	50,000.00
12	工商银行	200,000.00	85,018.00	114,982.00
13	中国银行	300,000.00	189,863.85	110,136.15
14	交通银行	710,000.00	368,251.00	341,749.00
15	浦发银行	170,000.00	106,600.00	63,400.00

16	中信银行	230,000.00	35,687.98	194,312.02
17	华兴银行	30,000.00	-	30,000.00
18	邮储银行	190,000.00	101,827.04	88,172.96
19	广发银行	188,000.00	50,784.89	137,215.11
20	上海银行	650,000.00	62,600.00	587,400.00
21	宁波银行	220,000.00	70,000.00	150,000.00
22	江苏银行	100,000.00	59,200.00	40,800.00
23	华夏银行	80,000.00	-	80,000.00
总计		<b>6,428,000.00</b>	<b>2,174,879.84</b>	<b>4,253,120.16</b>

## （二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行的债券、其他债务融资工具不存在延迟支付本息的情况。

## （三）企业及主要子公司境内外债券存续及偿还情况

### 发行人境内外债券存续及偿还情况

单位：亿元

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	存续及偿还情况
1	20天健Y1	2020/4/13	-	2023/4/16	3+N年	7.00	4.45%	7.00	存续
2	18天健Y1	2018/12/19	-	2021/12/21	3+N年	18.00	5.96%	18.00	存续
公司债券小计		-	-	-	-	<b>25.00</b>	-	<b>25.00</b>	-
3	2121天健集SCP003	2021/7/12	-	2022/4/8	268天	15.00	3.03%	15.00	存续
4	21天健集SCP002	2021/4/19	-	2021/7/19	90天	6.00	3.05%	0.00	已到期
5	21天健集SCP001	2021/1/21	-	2021/4/25	90天	6.00	2.80%	0.00	已到期
6	20天健集SCP001	2020/10/29	-	2021/1/28	90天	6.00	2.99%	0.00	已到期
债务融资工具小计		-	-	-	-	<b>33.00</b>	-	<b>15.00</b>	-
合计		-	-	-	-	<b>58.00</b>	-	<b>40.00</b>	-

## （四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

公司在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期内未发生过严重违约现象。

## （五）本期发行后累计公开发行人公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比

## 例

截至募集说明书签署日，发行人累计公开发行人公司债券余额 25.00 亿元，最近一期末净资产 119.08 亿元。

假设本期发行规模 25 亿元，在偿还 18 亿元可续期公司债“18 天健 Y1”后，发行人累计公开发行人公司债券余额为 32.00 亿元，占发行人最近一期末净资产的比例为 26.87%。

## 第六节 增信机制

为保障本期债券持有人的利益，发行人控股股东深圳市特区建工集团有限公司为本期债券提供连带责任保证担保。

### 一、保证担保基本情况

#### （一）担保人基本情况及业务情况

##### 1、担保人基本情况

担保人名称：深圳市特区建工集团有限公司

法定代表人：韩德宏

成立日期：2019年12月25日

注册资本：50亿元人民币

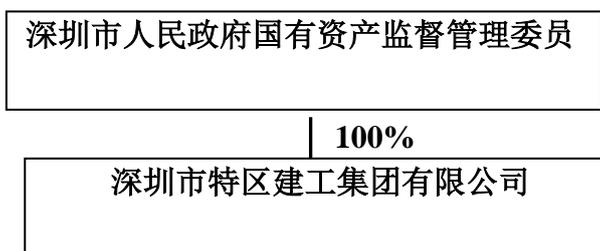
住所：深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路7019号天健商务大厦19楼

经营范围：一般经营项目是：市政公用工程、建筑工程的规划咨询；建筑工程设备、新型材料、构件的研发、销售；地下空间投资开发和建设；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）。许可经营项目是：市政公用工程、建筑工程的设计、投资、施工、运维；筑工程设备、新型材料、构件的生产经营；城市道路、桥梁、隧道管养；园林、绿化设施管养；棚户区改造；城市更新；土地开发；产业园区综合开发；建筑产业人才培养；新型建筑业投资经营管理；城市基础设施投资建设。

统一社会信用代码：91440300MA5G0XRG33

担保人深圳市特区建工集团有限公司系深圳市人民政府国有资产监督管理委员会于2019年底组建成立，旨在整合深圳市市属建工板块资源，推动市属国有建筑企业转型升级，充分发挥深圳国企在城市建设运营中重要作用。截至2020年12月末，深圳市特区建工集团有限公司注册资本50.00亿元，控股股东及实际控制人为深圳市国资委。

担保人股权结构如下：



## 2、担保人业务情况

担保人深圳市特区建工集团有限公司系深圳市建工板块资源整合平台，深圳市政府对其定位较高。深圳市特区建工集团有限公司业务覆盖建筑设计、建筑施工、建筑工业化、城市综合服务、综合开发、建筑科技等各建工行业上下游。

2020 年度，深圳市特区建工集团有限公司实现营业收入 224.59 亿元，其中建设施工业务收入（合并抵消前）、房地产开发业务收入分别为 159.61 亿元、69.17 亿元。

2020 年度，深圳市特区建工集团有限公司营业收入构成及毛利率情况如下：

项目	营业收入（亿元）	毛利率
建筑施工	159.61	4.95%
房地产开发	69.17	47.38%
城市综合服务	27.52	15.88%
其他	3.75	26.62%
合并抵消	-35.47	-
<b>合计</b>	<b>224.59</b>	<b>19.78%</b>

### （二）担保人最近一年主要财务情况

担保人深圳市特区建工集团有限公司 2020 年主要财务数据及财务指标如下：

项目	2020 年末/2020 年度
总资产（万元）	5,551,295.16
总负债（万元）	4,332,903.03
净资产（万元）	1,218,392.13
流动资产（万元）	4,869,147.79
流动负债（万元）	3,424,173.38
归属母公司所有者的净资产（万元）	308,811.27

资产负债率（%）	78.05%
流动比率（倍）	1.42
速动比率（倍）	0.65
营业总收入（万元）	2,245,873.22
净利润（万元）	153,232.69
归属母公司所有者的净利润（万元）	36,604.01
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-50,840.36
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-64,638.50
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	479,209.93

从短期偿债能力看，截至 2020 年末，深圳市特区建工集团有限公司流动比率为 1.42，速动比率为 0.65。从长期偿债能力看，截至 2020 年末，担保人资产负债率为 78.05%，符合所处行业特点。

### （三）担保人信用状况

担保人深圳市特区建工集团有限公司资信状况良好。2021 年 6 月 4 日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《深圳市特区建工集团有限公司 2021 年主体长期信用评级报告》（中鹏信评【2021】第 Z【512】号 01），综合评定深圳市特区建工集团有限公司主体信用等级 AAA，评级展望稳定。

报告期内，深圳市特区建工集团有限公司信用记录良好，无逾期未偿还借款本金和利息等信贷违约记录；与主要客户发生业务往来时，未有严重违约现象，符合《担保法》及其他相关法规对担保人资格的要求。

### （四）担保人最近一期末累计对外担保的余额及其占净资产的比例

截至 2021 年 6 月末，担保人深圳市特区建工集团有限公司合并口径对外担保余额 794,757.10 万元，占担保人截至 2021 年 6 月末净资产的 62.22%，均为深圳市天健（集团）股份有限公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款所形成。

### （五）担保人其他主要资产及其权利受限情况

截至 2020 年末，担保人除发行人外的其他主要资产及该部分资产权利受限情况如下：

项目	账面价值 (万元)	受限原因
货币资金	124,902.51	其中 6,504.14 万元因诉讼冻结受限，740 万元作为协议或保函保证金等受限
应收账款	150,478.94	
预付款项	15,519.06	
其他应收款	146,109.90	
存货	101,327.94	
其他流动资产	4,976.49	
长期股权投资	281,126.89	
投资性房地产	27,038.57	
固定资产	40,630.17	其中 17,560.32 万元因房产抵押借款受限
在建工程	8,412.30	
无形资产	5,472.04	
合计	905,994.81	

## 二、担保函的主要内容

### （一）担保金额

被担保的债券为“深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券”(公司债券名称以证监会注册为准)，发行规模不超过人民币伍拾亿元(小写¥5,000,000,000.00 元)，本次债券的具体发行规模、债券期限和续期期限、强制付息事件、利率确定和调整方式、递延支付利息选择权和利息递延下的限制事项等具体事项由发行人为本次债券编制并披露的《募集说明书》规定。

### （二）担保期限

担保人承担保证责任的期间为本次发行的可续期公司债券的存续期及债券最终兑付之日起两年。若本次债券为分期发行，担保人就各期债券承担保证责任的期间分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券最终兑付之日起两年。债券持有人、主承销商在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### （三）担保方式

担保人承担保证责任的方式为连带责任保证。

### （四）担保范围

担保人保证的范围包括本次发行的票面金额不超过人民币伍拾亿元(含伍拾亿元)(小写¥ 5,000,000,000.00 元)的可续期公司债券的本金、利息以及实现债权的费用。

#### **（五）发行人、保证人、发行人与保证人之间的权利义务关系及违约责任**

本次发行的可续期公司债券本息到期时，如发行人不能足额兑付债券本息，担保人应主动承担连带保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的账户，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。主承销商国信证券股份有限公司有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

#### **（六）各方认为需要约定的其他事项**

##### **1、财务信息披露**

（1）本次发行可续期公司债券的有关注册部门、债券持有人及债券受托管理人，均有权对担保人的资信状况进行持续监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

（2）担保人的经营、财务状况出现可能对债券持有人重大权益产生重大不利影响时，担保人应及时通知主承销商。

##### **2、债券的转让或出质**

债券持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函第四条规定的保证范围内继续承担保证责任。

##### **3、主债权的变更**

经本次发行可续期公司债券的主管部门和债券持有人会议批准，可续期公司债券的金额、期限、利率、付息方式等发生变更时，如无增加担保人责任的，无需另行经担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。本次公司债券资金用途变更未经担保人同意的，担保人不承担担保责任。

##### **4、加速到期**

本次发行的可续期公司债券兑付之前，担保人发生合并、分立、减资、解散、停产、进入破产程序以及其他足以影响债券持有人权益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的担保，发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求发行人、担保人提前兑付债券本息。

本次发行的永续期公司债券兑付之前，若出现担保人因素之外的其他足以影响债券持有人权益的重大事项，债券持有人和主承销商不得要求担保人提前承担担保责任。

### **5、担保函的生效**

担保函于本次“深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券”(公司债券名称以证监会注册为准)发行获得中国证券监督管理委员会注册并成功发行之日生效。

自担保函出具之日起至本次永续期公司债券正式发行之日，若出现影响债券持有人权益的重大事项，包括但不限于发行人经营管理出现重大变化、偿债能力下降、卷入重大法律诉讼、管理人不能正常履职等，担保人有权书面通知发行人和主承销商暂缓或停止发行事宜。

### **6、其他**

担保人同意发行人将担保函作为发行人申请发行永续期公司债券的文件一并上报有关部门，并随同其他文件一同提供给认购本次发行债券的投资者查阅。

因担保函发生争议而未能通过协商解决的，本次债券持有人可以向担保人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）债券持有人会议规则；
- （七）担保合同和担保函
- （八）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

### 二、备查文件查阅地点及查询网站

在本期债券发行期间内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、查阅募集说明书及摘要。

（一）发行人：深圳市天健（集团）股份有限公司

住所：深圳市福田区红荔西路 7019 号天健商务大厦 19 层

办公地址：广东省深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦

16、17、18、19 楼

联系人：罗冰

电话：0755-88910546

（二）牵头主承销商、债券受托管理人：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

办公地址：深圳市罗湖区红岭中路 1010 号深圳国际信托大厦 14 楼 1408

联系人：周力、谢慕廷

电话：0755-82130833

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》之签章页）



深圳市天健（集团）股份有限公司

2021 年 11 月 22 日