



深圳市天健（集团）股份有限公司

2019 年年度报告

（公告编号：2020-11）

2020 年 4 月 14 日



## 第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人韩德宏、主管会计工作负责人张心亮及会计机构负责人卜令秋声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司全体董事均出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“公司未来发展的展望”的有关内容。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司 2019 年 12 月 31 日总股本 1,868,545,434 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.8 元（含税），现金股利计 71,004.73 万元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

## 目录

第一节重要提示、目录和释义.....	2
第二节公司简介和主要财务指标.....	5
第三节公司业务概要.....	9
第四节经营情况讨论与分析.....	14
第五节重要事项.....	45
第六节股份变动及股东情况.....	65
第七节优先股相关情况.....	71
第八节可转换公司债券相关情况.....	72
第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	73
第十节公司治理.....	81
第十一节公司债券相关情况.....	93
第十二节 财务报告.....	96
第十三节 备查文件目录.....	184

## 释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/天健集团	指	深圳市天健（集团）股份有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
市政总公司	指	深圳市市政工程总公司
建筑公司	指	深圳市天健建筑工程有限公司
沥青公司	指	深圳市天健沥青道路工程有限公司
安装公司	指	深圳市天健市政安装工程有限公司
隧道公司	指	深圳市隧道工程有限公司
路桥公司	指	深圳市市政工程总公司路桥公司
技术中心	指	深圳市市政工程总公司技术中心
水环境公司	指	深圳市天健水环境工程科技有限公司
天健地产集团	指	深圳市天健地产集团有限公司
天健地产（深圳）公司	指	深圳市天健房地产开发有限公司/深圳市天珺房地产开发有限公司
天健地产（长沙）公司	指	长沙市天健房地产开发有限公司
天健地产（南宁）公司	指	南宁市天健房地产开发有限公司/南宁市天健城房地产开发有限公司
天健地产（广州）公司	指	广州市天健兴业房地产开发有限公司
天健地产（惠州）公司	指	惠州市宝山房地产投资开发有限公司
天健地产（上海）公司	指	天健置业（上海）有限公司/天健置业（苏州）有限公司
粤通公司	指	深圳市粤通建设工程有限公司
天健棚改公司	指	深圳市天健棚改投资发展有限公司
天健投资公司	指	深圳市天健投资发展有限公司
天健置业公司	指	深圳市天健置业有限公司
天健物业公司	指	深圳市天健物业管理有限公司
天健如意	指	国泰君安君享天健如意集合资产管理计划
漕河泾奉贤公司	指	上海漕河泾奉贤科技绿洲建设有限公司
天健深汕公司	指	天健（深汕特别合作区）建设投资有限公司
壹创国际	指	深圳壹创国际设计股份有限公司
中宏景和	指	广东省中宏景和建设工程有限公司
上海临港	指	上海临港控股股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	天健集团	股票代码	000090
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市天健（集团）股份有限公司		
公司的中文简称	天健集团		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN TAGEN GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	TAGEN GROUP		
注册地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼		
注册地址的邮政编码	518034		
办公地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 16、17、18、19 楼		
办公地址的邮政编码	518034		
公司网址	<a href="http://www.tagen.cn">http://www.tagen.cn</a>		
电子信箱	info@tagen.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表	法律事务代表
姓名	方东红	陆炜弘	郭兴
联系地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 18 楼	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1910	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1707
电话	(0755) 82555946 83252189	(0755) 83252189	(0755) 83209463
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006	(0755) 83990006
电子信箱	fangdonghong@tagen.cn	luweihong@tagen.cn	guoxing@tagen.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	91440300192251874W
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	未变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
国泰君安证券股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 168 号	谢良宁、彭凯	2015 年 12 月 14 日—2018 年 12 月 31 日

注：由于公司募集资金尚未使用完毕，持续督导期满后，国泰君安证券股份有限公司继续对公司募集资金的使用进行关注并开展相关持续督导工作。

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

追溯调整或重述原因

	2019 年	2018 年		本年比上年增减	2017 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	14,665,288,591.27	10,209,484,122.16	10,209,484,122.16	43.64%	6,749,593,623.34	6,749,593,623.34
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,236,193,764.65	781,577,703.90	781,577,703.90	58.17%	601,621,221.01	601,621,221.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,182,096,155.68	785,237,063.34	785,237,063.34	50.54%	523,447,630.76	523,447,630.76
经营活动产生的现金流量净额（元）	292,417,758.34	-492,770,050.72	-492,770,050.72		-1,574,253,818.24	-1,574,253,818.24

基本每股收益（元/股）	0.6042	0.5438	0.4183	44.44%	0.5023	0.3220
稀释每股收益（元/股）	0.6042	0.5438	0.4183	44.44%	0.5023	0.3220
加权平均净资产收益率	13.42%	11.73%	11.73%	1.69%	9.35%	9.35%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减	2017 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	40,313,371,788.43	31,741,153,852.99	31,741,153,852.99	27.01%	25,792,684,808.71	25,792,684,808.71
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,590,922,213.22	8,696,044,657.79	8,696,044,657.79	10.29%	6,540,770,377.87	6,540,770,377.87

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,341,216,858.33	2,582,674,102.36	2,140,625,561.00	8,600,772,069.58
归属于上市公司股东的净利润	63,793,263.55	176,722,253.90	8,759,224.00	986,919,023.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	59,502,516.13	121,837,075.98	-519,450.75	1,001,276,014.32
经营活动产生的现金流量净额	-10,446,304.96	321,801,357.47	4,428,335,860.08	-4,447,273,154.25

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	63,821,114.08	44,949.37	11,603,006.17	主要为子公司持有联营公司股权进行资产重组产生的收益、资产处置收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	22,939,459.62	4,842,610.23	21,810,412.71	详见审计报告财务报表附注五、（四）、3、政府补助
委托他人投资或管理资产的损益	-12,924,923.89			公允价值变动、理财产品、结构性存款收益
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		115,068.49	72,703,629.76	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			1,200,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,969,917.87	-10,603,802.73	-14,413,293.42	主要为收取违约金、捐赠支出、赔偿支出等
其他符合非经常性损益定义的损益项目	229,763.35			
减：所得税影响额	18,023,873.82	-1,941,815.20	14,730,164.97	
少数股东权益影响额（税后）	-25,987.50			
合计	54,097,608.97	-3,659,359.44	78,173,590.25	--



## 第三节公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）主要业务概述

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

#### 1.城市建设

公司城市建设涵盖市政道路、给排水、污水处理、城市防洪、园林、道路绿化、路灯、市政管网等市政工程，高速公路、桥梁隧道等公路工程，建筑工程，轨道交通工程等领域。公司现有资质完备，覆盖市政、公路、桥梁、房建、机电安装、轨道交通、水利水电、机场跑道等建筑施工类资质。公司是全国首批（仅三家）、华南首家获得市政公用工程总承包特级资质的企业。

#### 2.综合开发

公司是市属国企唯一具有自主施工、开发、运营、服务全产业链的企业，拥有房地产开发一级资质。综合开发业务起步于1988年，累计开发和运营高品质项目超580万 $m^2$ 。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、东莞等城市，产品涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等类型。报告期内，公司积极推行标准化与新技术、新工艺、新材料，提高智慧建造和运营水平，大力推进产业园区、城市更新等综合开发业务。

#### 3.城市服务

公司城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务、物业服务等多个方面。报告期内，公司积极提升智慧化养护品质，承担深圳市的公路、桥梁、隧道养护与运营业务，承接养护道路2,958条、桥梁874座，里程2,109.4公里；设施维护道路4,977条，里程4,583公里；隧道管养单洞34个，总长41.7公里。公司承接罗湖“二线插花地”棚户区改造项目，培养打造了一支全过程管理的专业化服务团队，为深圳推行棚户区改造提供了范本和经验；公司从事产业园区、长租公寓、商业体、写字楼等产业空间运营管理，拥有自主运营团队，在建和运营的园区建筑面积达75万 $m^2$ 。公司目前承接各种物业管理服务面积逾2,300万 $m^2$ ，遍及深圳、上海、浙江、广州、惠州、长沙、武汉、南宁等地。

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

##### 1、城市建设

**外部形势。**2019年全国建筑业总产值248,446亿元，同比增长5.7%，建筑业增加值70,904亿元，同比增长5.6%，增速有所放缓但较为稳定，建筑业增加值占国内生产总值的比重达7.16%，达到近十年最高点。党的十九届四中全会、中央经济工作会议及“双区”建设规划，进一步明确要加强基础设施建设，健全国家基本公共服务制度体系，加强城市更新和存量住房改造提升，这为天健集团城市建设业务的发展拓展了空间。

**行业态势。**2020年中央经济工作会议提出，要加强市政管网、城市停车场、冷链物流等建设，加快农村公路、信息、水利等设施建设。深圳市政府工作报告明确，2020年全市固定资产投资计划超8,000亿元，将建设一批铁路、市政道路、轨道交通、碧道、绿道、水质净化厂、供水工程等设施，市场空间巨大。

**公司情况。**报告期内，公司聚焦城市建设主业，在资质、人才、技术创新等方面持续投入，用市场化和自主提升方式，提升（增加）施工资质，持续提高项目管理水平，进一步完善城市建设产业链，加强与设计业务的协同，EPC、代建、养护等业务数量进一步增加，城市建设业务转型升级取得一定成效。报告期内，城市建设业务快速发展，产值首次突破百亿。

**主要业务模式：**工程总承包（EPC）、施工总承包、代建制、PPP、养护业务等五种模式。

**不同模式的特点及风险：**

**施工总承包模式的特点及风险：**施工总承包是指建设单位在完成设计后，通过招标确定承包单位，由承包单位按设计图纸施工。由于施工承包业务进入门槛低，企业数量众多，竞争异常激烈，项目利润率长期保持在较低水平。材料、人工价格的波动，工程变更、合同调价机制的缺失或不合理等因素为项目的质量、进度、成本等管理带来一定风险。

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

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

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

**养护业务模式的特点及风险：**养护业务是对城市道路、桥梁、隧道等设施进行日常巡查、维护等，使其处于良好的可使用状态。养护业务通常具有点多、面广、零星工程多、设备材料量小且规格多等特点，给项目施工和成本管控带来一定难度。

**主要业务模式的定价机制：**城市建设业务属于充分竞争性行业，公司及所属企业主要通过招投标方式获取项目，采取市场化竞争定价模式。

**主要融资方式及资金来源：**公司及所属企业的自有资金、向银行申请项目贷款、外币直贷等。

## 2、综合开发

**政策与市场环境。**2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，同比增长9.9%，增速较上年高0.4个百分点。其中，住宅投资97,071亿元，同比增长13.9%，增速较上年高0.5个百分点。商品房销售面积171,558万m<sup>2</sup>，同比下降0.1%。2019年以来，党中央、国务院多次强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。中央经济工作会议定调房地产市场“以稳为先”，“稳”仍是房地产调控政策主基调。在这个总基调下，城市化、城市群、城市更新发展释放的需求将成为未来房地产市场增长的主要动力。

**公司情况。**公司综合开发产品涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等类型。公司抓住城市群、城市更新释放的红利，审慎投资，推动重大战略项目落地，深入参与城市更新建设。报告期内，公司采用招拍挂方式土地拓展投资额创历史新高，竞得东莞万江、苏州吴江、深圳前海自贸区三宗地块；积极盘活存量资源，推动城市更新项目取得较好进展。公司存货去化效果显著，认购金额首次超百亿。

## 3、城市服务

**政策与市场环境。**智慧城市作为经济转型、产业升级、城市提升的新引擎，对城市服务提出更高要求，城市服务正朝着一体化、数字化、智慧化方向发展。住建部已发布第三批智慧城市试点名单并确定290个试点城镇。截至2019年末，我国智慧城市试点数量超700个，中国智慧城市技术相关投资达1,500亿元。2019年末中央经济工作会议指出，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房，中国仍处于城市化快速上升阶段，正逐步从增量时代进入房地产存量时代，存量物业价值进一步增长。

**公司情况。**报告期内，公司积极与科技企业合作，以5G、物联网、大数据、云计算等技术为支撑，积极推动城市基础设施一体化管养、棚户区改造、商业运营等城市服务业务与技术有机融合，促进现有业务

的精细化管理模式，推动城市服务转型升级。

#### 4、公司所处的行业地位

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

公司是市属国企中唯一具有自主开发、施工、运营、服务全产业链的企业，是市属国企唯一具有市政公用工程总承包特级资质的企业，也是市属国企中唯一拥有盾构设备、具备轨道交通和隧道施工能力的企业。

报告期内，天健集团位列“2019深圳500强企业”第87位、“2019广东企业500强”第159位、荣获“深圳质量百强企业”、“2019年度深圳市上市公司治理十佳”、“2019年度深圳市上市公司绿色治理十佳”、“最具社会责任上市公司奖”等荣誉。

市政总公司被评为“2018年度广东省市政行业协会先进单位”、“2018年度广东省土木建筑科技创新先进企业”，位列“2019深圳500强企业”第113名、“2019年广东省服务业100强”第57位、“2019年广东省创新企业100强”第49位。

天健地产集团被评为“2019年深圳市房地产开发行业品牌价值企业”。天健天骄项目荣获广东省建设工程优质结构奖。

天健物业公司被评为“2019物业服务企业品牌价值50强”、“城市更新专业保障服务•2019特色物业服务品牌企业”、业主满意度“领先30”，位列“2018年度深圳市物业服务企业综合实力50强”第13名。

#### 5、企业资质

公司拥有各类资质63项。报告期内，公司新增19项建筑业企业资质。其中，一级（或甲级）资质11项，二级（或乙级）资质8项。新增1项检验检测机构计量认证资质及1项排水管道检测与评估作业能力资质。主要资质情况如下：

序号	企业名称	总承包资质	增强总承包资质竞争力的专业承包资质
1	深圳市市政工程总公司	市政公用工程施工总承包特级	公路路面工程专业承包一级
2			公路路基工程专业承包一级
3			桥梁工程专业承包一级
4			隧道工程专业承包一级
5			环保工程专业承包一级
6		公路工程施工总承包一级	公路路面工程专业承包一级
7			公路路基工程专业承包一级
8			桥梁工程专业承包一级
9			隧道工程专业承包一级
10			公路交通工程（限公路安全设施分项）专业承包二级
11		建筑工程施工总承包一级	地基基础工程专业承包一级
12			防水防腐保温工程专业承包二级
13			建筑幕墙工程专业承包二级
14	深圳市天健华信建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包一级	城市及道路照明工程专业承包一级

15	司		公路路基工程专业承包一级
16			公路路面工程专业承包一级
17		建筑工程施工总承包一级	地基基础工程专业承包一级
18			建筑装饰装修工程专业承包一级
19			建筑机电安装工程专业承包一级
20			古建筑工程专业承包一级
21			消防设施工程专业承包二级
22			钢结构工程专业承包二级
23			机电工程施工总承包一级
24		深圳市粤通建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包一级
25	公路路面工程专业承包二级		
26	公路路基工程专业承包二级		
27	桥梁工程专业承包二级		

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	较年初减少 89.14%，主要为子公司持联营企业股权进行资产重组，重分类至其他权益工具投资
固定资产	较年初增长 30.48%，主要为施工项目增加，购买机器设备增加；
无形资产	较年初增长 293.65%，主要为如东 PPP 项目投资增加（特许经营收费权）
在建工程	较年初增长 244.47%，主要为沥青工厂、混凝土搅拌厂建设投入增加；
交易性金融资产	较年初变化主要为结构性存款重分类调整
存货	较年初增长 33.76%，主要为增加土地储备以及在开发项目投入增加
其他权益工具投资	较年初变化主要为可供出售金融资产重分类调整
其他流动资产	较年初减少 43.84%，主要为结构性存款重分类至交易性金融资产
递延所得税资产	较年初增长 73.76%，主要为计提土地增值税、地产项目预收款大幅增加形成递延所得税影响

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

通过关键成功要素分析，归纳出公司的核心竞争力，具体如下：

### 1、全产业链一体化协同优势

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

### 2、核心业务能力突出

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

### 3、管理体系高效

公司立足深圳三十余年，形成了一整套卓有成效的管理体系。在2015年导入卓越绩效管理体系后，根据行业和外部形势的变化以及企业发展所需，适时优化企业组织架构，完善内控制度体系。公司及时修订管理制度，管理体系日臻高效，并持续规范所属企业法人治理，既充分放权，又监督到位。

### 4、铸就“天健铁军”精神，品牌美誉度高

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

## 第四节经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）市场环境分析

##### 1、宏观经济环境

全球经济总体增长放缓，发达国家增长动力不足，新冠肺炎疫情的全球化蔓延、原油价格动荡等因素给世界经济带来不确定性。美指多次熔断、多国股市应声下跌，金融市场的巨幅震荡也影响了实体经济的资金平稳供给和居民消费需求的增长。国内经济面临下行压力，特别是工业生产、国内消费下滑较为严重。但我们坚信，中国保持长期发展向好的趋势不变。央行加大逆周期调节力度，实行更为宽松的货币政策，降低企业资金成本，帮助企业复苏。基建行业作为拉动经济复苏的主要着力点，加之“新基建”与传统建筑施工行业的创新融合，可以预见有技术力量、有产业链协同能力的企业，将在此机遇中获得更大的发展红利。

##### 2、行业格局和趋势分析

详见“第三节 公司业务概要”。

#### （二）2019年总体回顾

2019年是天健集团“能力提升与品牌建设年”，公司紧抓机遇，全面推进能力提升、市场拓展、资本运作、重大项目建设、市值管理等各项工作，主要经济指标再创历史新高。报告期内，公司实现城市建设板块营业收入97.19亿元，同比增长44.31%；综合开发板块销售收入65.61亿元，同比增长49.93%；城市服务板块营业收入10.27亿元，同比减少24.5%。

##### 1、谋布局，抓机遇，公司整体经营上新台阶

公司持续推进城市建设、综合开发、城市服务三个业务板块的协同发展，主要经济指标较上年实现增长，企业盈利能力显著提升，总体毛利率23.39%，成本费用利润率13.97%，同比分别提升了1.74和2.01个百分点。营业收入规模比2017年翻一番，利润总额再创历史新高，在深圳市国有建筑类企业中的核心地位更加稳固。

##### 2、抓机遇，谋长远，企业大事要事取得重大突破

一是批准成立特区建工集团。深圳市国资委以天健集团为主体整合市属建工板块资源，组建国有全资的特区建工集团。目前正开展股权划转等工作。这是深圳市区域性国资国企综合改革的重要举措，是天健集团发展史上的重大节点。以天健集团作为建工资源整合平台，对于推动企业转型升级，更好地发挥深圳国企在城市建设和运营中的作用具有重要意义。

二是能力提升与品牌建设有新成绩。收购中宏景和51%股权，获取建筑施工一级资质。现有资质63项，同比增长43.18%。现有一级建造师282人，同比增长67.9%。完善业主回访制度，提升工程服务质量。新增产业工人500余人，产业工人总数达1,300余人。率先实施产业工人注册制。强化产业工人培训，建成3个单工种实操基地并启动盛通基地建设，石岩基地入选深圳市首批实训基地名单。公司地产开发周期进一步提速，存货去化力度持续加大，较好地提升了资金使用效益。天健集团入选广东省、深圳市装配式建筑基地名单。惠州构件厂建成投产。公司完善信息报送等机制，品牌建设卓有成效。

##### 3、促改革，增活力，公司治理水平持续提升

一是市场化改革向纵深推进。全面启动市场化选聘，完成集团经营班子市场化选聘、总部员工双选和市政总公司、粤通公司经营班子选聘。深化薪酬分配机制改革，加大各部门、企业薪酬分配权，激发员工积极性。完善长效激励约束机制，探索建立地产特色激励及施工安全生产跟投机制。分类推进所属企业混

改工作。

**二是公司治理持续优化。**强化董事会建设，召开董事会会议12次，审议议案37项。修订党委会、公司章程及董事会、股东大会议事规则，提高公司治理水平。持续优化组织架构，同步完善《权责手册》，打造“战略管控型”总部。完善内部管理，制定、修订管理制度30余项。实现财务管理全过程信息化。开展全面风险评估与重大风险隐患排查。公司再获“深圳市上市公司治理十佳”及“绿色治理十佳”称号。

#### 4、勇创新，强支撑，工程总承包能力提升

**一是技术实力不断增强。**成立深圳首家工程医院，致力于将其打造成深圳市工程基础设施病害诊断救治与建筑科技研发应用平台。推进钢桥面沥青铺装维修、道路基层潜水与路面翻浆整治等关键技术研究，并联合同济大学等开展建筑废弃物资源化利用、地下空间、海绵城市、建筑机器人、海水海砂等研究与应用。在房建、市政、养护等多领域应用BIM技术。

**二是积极开展投融资创新。**创新投资模式，完成所持奉贤公司股权资产置入上海临港；收购南宁天健城公司40%股权，增加权益面积21万m<sup>2</sup>。创新融资模式，完成公司首笔外币直贷，融资成本降低5%。

**三是强化人才队伍建设。**修订《中层管理干部选拔任用管理制度》，规范干部选拔任用程序，创新项目经理招聘、选拔培养、激励约束等机制，打造优秀项目经理队伍，开展管理类与项目管理类培训。为完善公司人才选拔机制，加强人才梯队建设，建立青年骨干人才库。

**四是全面加强安全管理。**全年无较大及以上安全事故。强化基础管理，完善安全管理考核。完成安全生产标准化和建筑施工、物业管理业务双重预防机制建设。实施“班组班前安全活动”标准化，提高安全教育质效。强化科技兴安，建立安全监管中心和信息化监管平台。建立智慧养护平台、深圳河项目驾驶舱系统，率先实施BIM5D安全巡检系统。推广智能安全帽及塔吊“黑匣子”装置，实现挖机视频监控和雷达预警系统安装全覆盖。公司5个项目获广东省市政工程安全文明施工示范工地称号，10个项目获深圳市双优工地称号。

#### 5、强基础，补短板，可持续高质量发展能力增强

**一是市场拓展再创佳绩。**报告期内，公司拓展施工项目82项，金额155.79亿元；养护项目21项，金额8.64亿元；代建项目23个，投资额约50亿元。新增土地拓展三项，计容建筑面积总额为18.39万m<sup>2</sup>。新增物业管理面积314万m<sup>2</sup>，新增长租公寓服务面积3.4万m<sup>2</sup>。

**二是加快盘活存量资产。**公司明确粤通公司28项未确权资产中的重点确权项目及推进方案，狮头岭工业区进入立项审批阶段，金翠城市更新单元通过项目立项审批，布龙路、西乡项目完成重要节点工作。海南酒店股权处置事项已在深圳市联交所公开挂牌。公司全面贯彻资金理财观念，除利用闲置募集资金、运营资金购买保本理财产品及协定存款外，还利用保证金、地产项目监管资金购买结构性存款、银行理财产品，全年实现资金额外收益约2,475万元，其中理财产品收益342万元，结构性存款收益776万元，协定存款收益1357万元，资金效益大幅提升。

**三是主营业务提质提速提效。**龙华外国语学校从进场施工到第一批教室交付仅用68天，盐田外国语学校综合楼仅用30天、工期缩短一半。应急接管并高质量完成东部过境高速路建设，承建东门污水泵站等项目获业主表扬。南宁天健城一期、长沙天健城三期项目提前完工。完成智慧化养护平台一期建设。编制《养护标准化作业手册》。开展坪山养护一体化建设试点。物业服务综合实力居深圳前列，天健商务大厦被授予首批深圳标准认证标志。

#### 6、抓党建、促和谐，营造风清气正干事创业氛围

加强党的建设，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，广大党员在政治、思想、能力、作风等方面受到了全面、系统、深刻的教育洗礼。深入贯彻落实《中国共产党支部工作条例》，完成23个基层党支部统一换届，成立市政总公司党委、纪委，出台基层党组织书记考核制度，推动全面从严治党向纵深发展。积极配合政治巡察，落实巡察整改。推进党建创新，全面推广使用“智慧党建”系统，实现支部组织生活、微信缴纳党费、组织关系转接等业务的在线使用率达100%。率先在项目部设8个“党群一线流动服务站”，在客服中心、项目部设党员责任区、创建党员先锋岗。加强党风廉政建设，建成大监督体系，成

立联合监督委员会，推动纪检监察向基层延伸。建立完善廉洁从业风险防控体系，开展廉洁审核，加强“四风”专项治理，加强执纪问责。

### 7、强文化，促成长，积极履行社会责任

公司加强文化建设，注重员工权益，促进员工成长。举办“庆祝七十载奋进新时代”系列文体活动，组织开展“三八”红旗手、“劳动模范”、“十大工匠”等评选活动。制作《领军人物谱》，完成《天健志》及城市建设宣传册等系列材料，组建深圳首支企业青年应急志愿服务队，弘扬“铁军精神”，《口述天健史》获深圳市职工微电影大赛银奖。公司积极履行社会责任，开展精准扶贫、精准脱贫、困难帮扶等工作，产业脱贫工作成效显著。

#### （三）报告期内各业务发展情况

##### 1、城市建设业务

###### （1）总体情况

报告期内，城市建设业务快速发展，产值首次突破百亿，市场拓展总额155.79亿元，创历史最高水平。下大力气推进集中采购，促成本费用利润率显著提升。成立的坝道工程医院深圳分院为深圳首家工程医院。自有非开挖顶管机顺利在龙华管网项目始发，《建筑废弃物在道路工程应用成套技术研究》获国家级市政行业市政工程科学技术开发类一等奖，技术实力不断增强。率先在深圳市推行建筑业产业工人注册制，石岩基地被选为深圳市首批建筑业工人实训基地之一。现有一级建造师282人。持续加强项目管理标准化建设，提升项目策划能力、自有施工能力、全过程管控能力。推动科技强安，建设智慧工地、安全文明施工标杆工地。试行安全跟投制度，极大调动了全员抓生产管理的积极性，通过资质升级、并购、培育，补齐资质与专业短板，优化产业布局，打造施工管理全产业链条。

报告期内，新增施工合同金额129.51亿元。期末在建项目141项，涉及合同造价304.37亿元。

报告期	项目个数	合同金额（万元）
期初在建项目	67	1,858,200
报告期内新开项目	105	1,295,079
报告期内竣工项目	31	109,534
期末在建项目	141	3,043,745

报告期内，中标的主要施工项目：人才安居集团的光明A511-0037宗地EPC总承包工程项目；龙华龙塘停车场综合体；2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程、龙华区观澜街道正本清源查漏补缺工程及小微黑臭水体治理工程、龙华执法队停车场地块临时学校EPC总承包项目、龙津城市更新单元地块临时学校EPC总承包项目、盐田外国语学校综合楼及梅沙运动中心项目，创智路、创新大道建设工程（建设北路—汕美绿道段），坪山区高新大道市政工程，坪山区2019年度政府投资建设项目管线迁改EPC总承包工程等。代建项目涉及学校改扩建、碧道、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。

#### 2019年度在建及竣工的主要施工项目

序号	在建项目	竣工项目
1	深圳市城市轨道交通3号线南延线工程主体工程3131标段	深圳市东部过境高速公路六标一工区预制梁运输、安装工程
2	坪山区雨污水管网（坪山片区）EPC总承包工程	寿县新桥国际产业园寿州大道中段、来福路、黄楼路建设项目
3	坝光片区场平工程（I标段）	北京大学深圳医院深汕门诊部项目EPC总承包



4	白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）	下龙大高速公路小修工程
5	大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）	龙华新区环城绿道建设项目（羊台山南段）-勘察、设计、施工项目总承包（EPC）
6	麻磡河流域综合整治工程（施工）	龙华新区环城绿道建设项目（羊台山北段）-勘察、设计、施工项目总承包（EPC）
7	深圳市罗芳污水处理厂提标改造工程	片区路网综合整治工程第一批-观澜版画-牛湖片区路网整治工程
8	布吉河流域综合治理“EPC+O”项目	观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-白花河流域雨污分流管网完善工程
9	省道120线华阳至安流段公路改建工程第六标段	片区路网综合整治工程第一批-观澜黎光片区路网整治工程
10	高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC）	福城福民片区雨污分流管网完善工程
11	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	观湖新田片区雨污分流管网完善工程
12	深圳地铁6号线给排水管线改迁及恢复工程6602-1标段	下沙-上沙人行过街通道项目
13	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	深圳市龙华区小区排水管网改造工程（第六批）（施工总承包）-大浪街道
14	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	机场南、中途污水应急处理站服务项目（B包）
15	深圳地铁10号线给排水管线改迁及恢复工程10611标段	龙津城市更新单元地块临时学校EPC（设计、采购、施工）总承包
16	坪山区龙兴路（坪地至坑梓连接道路南段）道路改造工程B段	龙华执法队停车场地块临时学校EPC（设计、采购、施工）总承包
17	深圳市城市轨道交通3号线南延线工程主体工程3131标段	观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-油松河流域雨污分流管网完善工程
18	盐田外国语学校综合楼项目及梅沙运动中心	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
19	南宁经济技术开发区沛阳路小学工程施工总承包项目	南山区17项目管网改造工程
20	桂华路停车场综合体项目	深汕特别合作区西部水厂项目（一期）工程
21	白松公园地下停车场项目	观澜水质净化厂提标扩容工程-二期工程施工总承包
22	龙华区观澜街道小微黑臭水体治理工程	龙华河流域雨污管网完善工程
23	坪山区龙兴路（坪地至坑梓连接道路南段）道路改造工程B段	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-标段
24	庐山停车场综合体项目	惠州构件厂项目
25	2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	天健天骄南苑项目
26	如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	长沙天健城三期北区项目

27	观澜河流域水环境综合整治工程-污水干管完善修复工程	
28	龙华区观澜街道正本清源查漏补缺工程	
29	龙华区福城街道正本清源查漏补缺工程	
30	深汕特别合作区创智路、创新大道建设工程（建设北路—汕美绿道段）项目	
31	天健天骄北庐项目	
32	天健创智新天地	
33	南宁天健城一期及二期工程施工总承包	
34	长沙天健城三期	
35	广州天健云山府	
36	惠州天健阳光花园二期	
37	苏州虎丘项目	
38	广州天健东玥台	
39	广州天健天玺	

## （2）工程创优成果

报告期内，公司积极开展工程创优工作，制定年度工程创优目标计划，获得9项省级、20项市级工程创优奖。

序号	获奖项目	奖项名称	等级
1	天健天骄	深圳市安全文明双优	市级
2		深圳市优质结构工程	市级
3	天健创智新天地	深圳市安全文明双优	市级
4		深圳市优质结构工程	市级
5	城中村浪口一村项目（3个项目）	深圳市安全文明双优	市级
6		深圳市安全文明双优	市级
7		深圳市安全文明双优	市级
8	龙岗区平湖辅城坳污水支管工程	广东省市政工程安全文明施工示范工地	省级
9		深圳市优质结构工程奖	市级
10	龙岗区平湖街道污水支管工程	广东省市政工程安全文明施工示范工地	省级
11		深圳市优质结构工程奖	市级
12	茂名污水厂	深圳市工程建设QC成果三等奖	市级
13	罗芳污水处理厂	深圳市工程建设QC成果二等奖	市级
14	观澜河流域水环境综合整治工程	广东省市政工程安全文明施工示范工地	省级
15	龙华街道污水支管工程	广东省市政工程安全文明施工示范工地	省级

16	观湖街道污水支管工程	广东省市政工程安全文明施工示范工地	省级
17	南宁天健城一期	南宁市建设工程优质结构奖	市级
18		广西壮族自治区建设工程优质结构奖	省级
19	南宁天健和府	南宁市建设工程安全文明标准化诚信示范工地	市级
20		广西壮族自治区建设工程施工安全文明标准化工地	省级
21		广西壮族自治区建筑业绿色施工示范工程	省级
22	罗湖区东门污水泵站工程设计采购施工总承包（EPC）	深圳市安全文明双优	市级
23	观澜河流域水环境综合整治工程-污水干管完善修复工程	深圳市安全文明双优	市级
24	2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工-布吉片区	深圳市安全文明双优	市级
25	天健公馆	深圳市优质结构工程	市级
26		广东省优质结构工程	省级
27	南山区17项管网改造工程（南山区11项给水管网改造工程）	2018年度下半年深圳市安全文明双优	市级
28	坪山区新横坪公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南段	深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	市级
29	长沙天健城三期	绿色工地荣誉称号	市级

### （3）质量控制体系及安全生产运行情况

报告期内，公司从体系上做到安全管理全覆盖，明确各业务板块的质量目标、工作程序和质量要求，形成全面控制、高效运转的质量管理体系。积极开展QC成果、绿色施工的申报与评审，积极推进装配式施工、铝模、爬架等优质、创新的质量管理措施，促进了质量控制体系的规范化管理，提高了工作效率。公司通过ISO9001质量管理体系和ISO14001环境管理体系认证，以全过程、专业化管理，提高质量信誉。

报告期内，新增及修订《天健集团班组班前安全活动管理制度》、《天健集团建设项目安全设施、职业病防护设施“三同时”管理制度》、《天健集团设备设施安全管理制度》等50余项制度，规范了施工现场的场地布置、企业形象宣传、文明施工标准化，明确了各项操作要领，有效推进了岗位操作行为的规范化。

报告期内，公司安全管理人员534人，其中施工板块343人，注册安全工程师35人。围绕公司2019年安全生产目标责任书和《企业安全生产标准化基本规范》（GB/T 33000-2016）八要素，开展安全生产工作，安全生产运行良好。

### （4）科技创新成果

报告期内，公司获得专利41项，省级工法5项，市级工法2项，科技进步奖3项，QC成果36项。完成主编或参编技术标准及规范4项。获得全国市政行业2018年度市政工程科学技术奖一等奖，广东省土木学会科技进步奖，广东省市政行业协会科技进步奖等奖项。

#### 2019年度专利授权清单

序号	专利等级	专利号	专利名称
1	实用新型	ZL201820381286.6	快速氨氮生化反应器

2	实用新型	ZL201820380960.9	一种复试涡流气浮结合PVA固化微生物废水处理设备
3	实用新型	ZL201820912588.1	一种沥青混合料路面施工找平器
4	实用新型	ZL201820912953.9	一种沥青路面边角压实装置
5	实用新型	ZL201821355012.6	脚手架对接扣件的力学性能试验结构
6	实用新型	ZL201820909376.8	路面养护用沥青施工装置
7	实用新型	ZL201821355973.7	压力分散型锚杆结构
8	实用新型	ZL201821363037.0	压力分散型锚杆的承载体
9	实用新型	ZL201821356013.2	脚手架直角扣件的力学性能试验结构
10	实用新型	ZL201821399359.0	预制剪力墙墙身竖向连接结构
11	实用新型	ZL201821390493.4	预制剪力墙与现浇梁的剪切对接结构
12	实用新型	ZL201821692993.3	孔中超高密度电法电极保护套管
13	实用新型	ZL201821214377.7	带有双电源供电警示灯的道路养护车
14	实用新型	ZL201821214717.6	双辊式隧道清洗车
15	实用新型	ZL201821214856.9	用于高边坡查检裂缝的无人机
16	实用新型	ZL201821223811.8	用于路面修补的底油加热装置
17	实用新型	ZL201821217936.X	用于路面修补的沥青保温装置
18	实用新型	ZL201821223813.7	热熔画线机
19	实用新型	ZL201821214719.5	道路切割机
20	实用新型	ZL201821214265.1	沥青混合车
21	实用新型	ZL201821214605.0	手扶式压路机
22	实用新型	ZL201821214270.2	利用光线引导的隧道清洗车
23	实用新型	ZL201821242926.1	隧道清洗车
24	实用新型	ZL201821255952.8	摊铺机送料装置
25	实用新型	ZL201821256122.7	摊铺机
26	实用新型	ZL201821242936.5	底漆喷涂机用推车
27	实用新型	ZL201821253284.5	用于无人机的支撑架
28	实用新型	ZL201821243942.2	高边坡顶部排水系统空中检查装置
29	实用新型	ZL201821255982.9	防撞缓冲车
30	实用新型	ZL201821253285.X	洒水车
31	实用新型	ZL201821242938.4	环卫洒水车
32	实用新型	ZL201821243944.1	沥青路面加热板
33	实用新型	ZL201821984520.0	喷锚逆作与冲孔桩组合的深基坑围护结构

34	实用新型	ZL201821389744.7	预制剪刀楼梯连接结构
35	实用新型	ZL201821982782.3	110KV电缆沟原位支托结构
36	实用新型	ZL201821982709.6	10KV电缆沟原位支托结构
37	实用新型	ZL201821626336.9	一种可移动式临时配电房
38	实用新型	ZL201821984520.0	喷锚逆作与冲孔桩组合的深基坑围护结构及其施工方法
39	实用新型	ZL201822031870.1	一种矩形渠道的修复结构
40	实用新型	ZL201821389744.7	预制剪刀楼梯连接结构
41	实用新型	ZL201710150660.1	一种桥梁路面维护设备

### 2019年度科技创新成果清单

序号	成果名称	获奖名称
1	建筑废弃物在道路工程应用成套技术研究	全国市政行业2018年度市政工程科学技术奖技术开发类一等奖
2	大跨度悬臂钢结构高空悬臂散拼施工技术	全国市政行业2018年度市政工程科学技术奖技术开发类三等奖
3	喷锚逆作与冲孔桩组合的深基坑围护结构及其施工方法	广东省市政行业协会科技进步奖二等奖、广东省土木建筑学会科学技术三等奖

### 2019年度省级工法成果清单

序号	工法名称
1	建筑废弃物再生水泥稳定碎石基层施工工法
2	建筑废弃物再生细集料振动水密回填施工工法
3	河道淤泥快速脱水及资源化利用一体化施工工法
4	基坑狭窄区域泡沫混凝土+石粉渣回填施工工法
5	动态膜深度处理组合快速氨氮生化一体化水处理施工工法

### 2019年度主编、参编规范清单

序号	规范名称
1	《建筑信息模型（BIM）工程应用评价导则》
2	《建筑信息模型（BIM）与物联网（IOT）技术应用规程》
3	《实景三位地理信息数据激光雷达测量技术规程》
4	《深圳市建设工程建筑废弃物减排与综合利用技术标准》

## 2、综合开发业务

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

### （1）总体情况

公司地产项目大部分位于一线城市，项目储备优质，长短周期项目搭配合理。报告期内，公司在建、在售未结转及储备等各类项目计容总建筑面积累计超过345万m<sup>2</sup>。在建项目13个，计容建筑面积总额206.13万m<sup>2</sup>；主要在售项目11个，计容建筑面积总额173.84万m<sup>2</sup>，累计结转建筑面积66.49万m<sup>2</sup>，未结转建筑面积

93.57万m<sup>2</sup>。实现认购金额103.2亿元，同比增长73.4%；签约金额89.3亿元，同比增长54.6%；回款金额93.7亿元，同比增长77.4%；储备项目4个，土地面积总额15.01万m<sup>2</sup>，报告期内新增东莞万江、苏州吴江、深圳前海自贸区储备项目3个，土地面积总额5.97万m<sup>2</sup>，计容建筑面积总额18.39万m<sup>2</sup>。深圳天健天骄南苑、广州天健云山府、长沙天健城三期公寓、南宁天健城二期实现开盘；深圳天骄南苑、长沙天健城三期、南宁天健城一期项目实现入伙。南宁天健城二期项目，通过重新优化施工组织，调整推售楼栋顺序，比计划提前两个月开盘。长沙天健城三期成功引进华住酒店，促进公寓产品的销售。积极推动盘活存量资产开发，深圳罗湖区金翠项目完成城市更新计划立项，深圳龙华区狮头岭工业区处于立项审批阶段，深圳龙华区华富工业区明确立项主体。

## （2）市场及主要项目情况

公司主要项目分布在上海、广州、深圳、长沙、南宁、东莞、惠州、苏州等八个城市，项目类型包括住宅、产业园区、商办物业、写字楼、别墅等多业态。公司在住宅开发领域具有明显优势，同类型物业品质、去化速度均具有较好的市场竞争力。报告期内，公司持续加大业务转型力度，在产业园区开发、城市更新等领域积极谋求增量项目和广泛合作。

公司房地产业务所在城市2019年房地产行业情况如下：

深圳市商品房预售437.77万m<sup>2</sup>，同比增加15.10%；新房成交369.86万m<sup>2</sup>，同比增长26.48%；新房成交均价55,821元/m<sup>2</sup>，同比上涨3.14%。截止2019年12月31日，深圳商品住宅可售面积281.51万m<sup>2</sup>，同比减少18.7%，去化周期8.49个月。

东莞市场2019年住宅成交均价为21,912元/m<sup>2</sup>，其中2019年东莞洋房成交均价创历史新高，为20,980元/m<sup>2</sup>，同比上涨12.5%，其中受高价地陆续入市推动较大。住宅供应同比下跌15%，成交平稳增长，同比上涨3%；洋房、别墅成交量同比上涨6%和7%，公寓同比跌幅近两成。

惠州2019年全年共成交258宗地块，同比上升32%，成交面积为802万m<sup>2</sup>，同比上升24%。2019年惠州新房批预售171,800套，批预售面积1,764.3万m<sup>2</sup>，同比下滑8%；网签成交147,983套，同比下降2.9%，成交面积为1,531万m<sup>2</sup>，同比下降3.72%。

广州地区商住用地成交区域集中于增城、南沙，分别成交19宗/384.9万m<sup>2</sup>、13宗/315.6万m<sup>2</sup>，成交金额均超300亿元。商品房方面，2019年全市商品住宅新批共78,662套，新批面积835.08万m<sup>2</sup>，新批面积同比减少22.73%；其中成交90,715套，成交面积981.86万m<sup>2</sup>，与去年同期相比下滑1.50%。

上海地区2019年受保障性住宅和商办销售持续下行影响，本市新建房屋销售面积小幅下降。全部房屋销售面积1696.34万m<sup>2</sup>，比上年下降4.0%。新建住宅销售均价32,926元/m<sup>2</sup>。从区域均价看：内环线以内110,479元/m<sup>2</sup>，内外环线之间56,322元/m<sup>2</sup>，外环线以外23,988元/m<sup>2</sup>。

长沙市商品房预售1038万m<sup>2</sup>，同比增长5.00%；商品住宅成交1,257万m<sup>2</sup>，同比增长4.90%；成交均价9,579元/m<sup>2</sup>，同比增长6.30%。截止至2019年12月31日，长沙商品住宅可售面积734万m<sup>2</sup>，去化周期12个月。

南宁2019年商品房供应面积1,902.33万m<sup>2</sup>，环比上涨21.72%；成交面积1,468.13万m<sup>2</sup>，环比上涨14.67%；供求比1.29，供求差为432.92万m<sup>2</sup>；成交均价10,924元/m<sup>2</sup>，增幅2.34%；成交总金额1,603.81亿元，增幅17.36%。

苏州地区2019年整体住宅均价为22,338元/m<sup>2</sup>，同比上升8%，成交套数72,093套同比上升18%，供销均价呈上升态势，整体供小于求。苏州各区成交量涨跌互现，其中，吴江区供销领跑，供应面积316万m<sup>2</sup>，成交面积372.26m<sup>2</sup>，销售均价16,983元/m<sup>2</sup>。成交价最高位姑苏区，销售价格达到37,677元/m<sup>2</sup>。

## 主要项目利润表

单位：万元

区域	项目	主营业务收入	主营业务成本	税金及附加	主营业务利润	毛利率
深圳	天健公馆	49,035.86	13,464.06	14,414.09	21,157.71	72.54%
深圳	天健天骄南苑	213,768.88	79,678.48	40,439.97	93,650.43	62.73%

区域	项目	主营业务收入	主营业务成本	税金及附加	主营业务利润	毛利率
深圳小计		<b>262,804.74</b>	<b>93,142.54</b>	<b>54,854.06</b>	<b>114,808.14</b>	<b>64.56%</b>
惠州	天健阳光花园一期	2,634.60	1,241.48	471.34	921.78	52.88%
惠州小计		<b>2,634.60</b>	<b>1,241.48</b>	<b>471.34</b>	<b>921.78</b>	<b>52.88%</b>
南宁	南宁天健商务大厦	1,751.07	1,461.95	10.51	278.61	16.51%
南宁	南宁天健国际公馆	571.13	509.18	3.43	58.52	10.85%
南宁	南宁领航大厦	7,524.83	7,005.77	45.15	473.91	6.90%
南宁	南宁西班牙小镇	12,077.04	11,502.89	72.46	501.70	4.75%
南宁	南宁天健城一期	123,036.86	113,448.13	738.22	8,850.51	7.79%
南宁小计		<b>144,960.93</b>	<b>133,927.92</b>	<b>869.77</b>	<b>10,163.25</b>	<b>7.61%</b>
长沙	长沙天健城三期	148,795.54	86,725.97	20,910.20	41,159.37	41.71%
长沙小计		<b>148,795.54</b>	<b>86,725.97</b>	<b>20,910.20</b>	<b>41,159.37</b>	<b>41.71%</b>
广州	广州天健汇	38,683.77	27,270.96	2,625.00	8,787.81	29.50%
广州小计		<b>38,683.77</b>	<b>27,270.96</b>	<b>2,625.00</b>	<b>8,787.81</b>	<b>29.50%</b>
上海	上海天健萃园	18,783.52	12,859.95	451.75	5,471.82	31.54%
上海	上海浦荟大楼	32,693.79	23,769.31	1,607.56	7,316.92	27.30%
上海小计		<b>51,477.31</b>	<b>36,629.26</b>	<b>2,059.31</b>	<b>12,788.74</b>	<b>28.84%</b>
合计		<b>649,356.89</b>	<b>378,938.12</b>	<b>81,789.67</b>	<b>188,629.09</b>	<b>41.64%</b>

### 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
苏州吴江项目	苏州	住宅	35,152.42	56,243.87	招拍挂	100.00%	87,216.54	87,216.54
东莞天健万江花园	东莞	二类居住用地+商业金融用地	15,115.87	60,463.48	招拍挂	100.00%	108,834	108,834
深圳前海项目	深圳	二类居住用地	9,412.25	67,200.00	招拍挂	100.00%	389,000	389,000
合计			<b>59,680.54</b>	<b>183,907.35</b>			<b>585,050.54</b>	<b>585,050.54</b>

### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
东莞天健万江花园	1.51	8.27	8.27
苏州吴江项目	3.51	8.42	8.42
深圳西丽汽车城项目	9.05	19.91	19.91
深圳前海项目	0.94	9.21	9.21
合计	<b>15.01</b>	<b>45.81</b>	<b>45.81</b>

### 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
深圳	深圳天健天骄	福田区	商住项目	100%	2017年10月1日	南苑已竣工；北庐主体施工	70%	34,812	206,475	121,075	121,075	683,700	409,125
深圳	深圳天健创智新天地	龙岗区	产业项目	100%	2017年2月1日	主体施工	60%	26,739	98,890	0	0	104,320	58,141
深圳	深圳前海项目	南山区	商住项目	100%	-	前期报建	0%	9,412	67,200	0	0	505,400	-
东莞	东莞天健万江花园	万江街道	住宅+公寓+底商	100%	2020年3月1日	前期三通一平	5%	15,115	60,463	0	0	172,034	112,226
惠州	惠州天健阳光花园二期	惠阳区	商住项目	100%	2019年5月1日	主体施工	50%	70,751	233,957	0	0	160,666	17,514
广州	广州云山府	白云区	商住项目	100%	2017年11月1日	装修施工	80%	13,490	56,662	0	0	297,049	235,038
广州	广州天健天玺	黄埔区	商住项目	100%	2019年3月1日	基础施工	5%	42,445	67,254	0	0	201,122	111,622
广州	广州天健东玥台	增城区	商住项目	100%	2019年10月1日	地下室结构施工	20%	16,208	42,142	0	0	106,617	62,200
南宁	南宁天健城	西乡塘区	商住项目	100%	2017年5月1日	1-8#楼竣工入伙；9-21#楼结构施工	63%	91,372	536,595	237,821	237,821	498,639	300,041
南宁	南宁天健和府	江南区	商住项目	100%	2018年1月1日	主体结构	70%	59,929	239,718	0	0	242,556	166,683
长沙	长沙天健城三期	开福区	商住项目	100%	2019年5月1日	1-12#楼竣工入伙；13-14#楼装修阶段	75%	86,979	363,954	289,000	289,000	260,651	196,544



城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
苏州	苏州虎丘项目	姑苏区	别墅	100%	2018年8月1日	主体	60%	45,405	31,784	0	0	178,534	121,083
苏州	苏州吴江项目	吴江区	住宅	100%	-	前期报建	0%	35,152	56,244	0	0	151,504	0
	<b>合计</b>							<b>547,809</b>	<b>2,061,338</b>	<b>647,896</b>	<b>647,896</b>	<b>3,562,792</b>	<b>1,790,217</b>

### 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳	深圳天健天骄 (南苑)	深圳	住宅、商业	100%	80,712	72,056	56,829	56,829	596,203	21,948	21,948	233,008
深圳	深圳天健公馆	深圳	住宅、商业	100%	42,744	23,816	20,104	2,665	27,357	20,104	5,355	53,449
惠州	惠州天健阳光花园一期	惠州	住宅、商铺	100%	88,454	87,933	83,575	3,977	4,228	82,023	2,722	2,766
广州	广州天健汇	广州	公寓、商铺	100%	30,666	27,022	17,374	12,881	37,312	16,418	13,978	40,618
广州	广州云山府	广州	住宅、商业	100%	56,662	45,143	1,563	1,563	10,236	0	0	0
上海	上海天健萃园	上海	住宅	100%	68,197	65,032	63,373	7,556	19,411	62,008	7,292	19,723
上海	上海浦荟大楼	上海	写字楼	100%	24,075	15,980	10,901	5,744	32,234	10,285	6,325	35,636
长沙	长沙天健城三期	长沙	住宅、公寓、商铺、写字楼	100%	363,954	340,009	207,142	56,641	72,960	139,146	139,146	162,187
南宁	南宁天健西班牙小镇	南宁	住宅、商业	100%	206,581	206,142	163,626	11,402	5,734	162,849	16,687	12,681
南宁	南宁天健城	南宁	住宅、商业	100%	536,595	519,326	167,360	32,885	29,923	150,162	150,162	129,189
南宁	南宁天健和府	南宁	住宅、商业	100%	239,718	198,199	38,644	35,711	36,567	0	0	0
	<b>合计</b>				<b>1,738,358</b>	<b>1,600,658</b>	<b>830,491</b>	<b>227,854</b>	<b>872,165</b>	<b>664,943</b>	<b>363,615</b>	<b>689,257</b>

### 重点产业园区项目进展情况:

深圳天健创智新天地：位于龙岗区龙城街道回龙路与协力路交汇处，于2016年12月12日正式动工，被

深圳市列为2017年、2018年、2019年、2020年度重大项目。该项目共有3栋写字楼，1栋公寓，2栋园区配套，4栋三层商业独栋。目前已经完成4栋塔楼及4栋三层商业独栋的主体结构，预计2020年底取得竣工备案。

西丽汽车城项目：该项目于 2015 年获得，位于西丽西南部留仙洞片区南侧的曙光片区，占地面积 90,532.88 m<sup>2</sup>，用地性质为仓储物流用地，被列为深圳市 2018 年度重大项目。因该项目在深圳西丽枢纽规划范围内，西丽综合枢纽建设由政府与中国铁路总公司主导，周边用地均受控，项目无法开发。公司主动与政府相关部门及单位保持积极联系，研判未来可能的用地性质及指标。

土地一级开发情况

适用  不适用

### 3、城市服务业务

#### (1) 总体情况

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

#### (2) 城市服务业务开展情况

**城市基础设施管养服务。**报告期内，公司承担了深圳市的公路、桥梁、隧道的日常养护与运营管理业务。承接养护道路2,958条，桥梁874座，里程2,109.4公里；设施维护道路4,977条，里程4,583公里；隧道管养单洞34个，总长41.7公里。公司加快城市基础设施一体化、智慧化管养平台开发与应用，提升道路管养水平与品质，将试点项目打造为精品养护示范点，推动城市管养与服务资源整合，通过对信息化系统研究和运用，提高公司的行业竞争力。

**棚户区改造服务。**报告期内，罗湖“二线插花地”棚户区改造项目的布心及木棉岭两大建设片区的地质灾害治理、基坑支护及土石方工程和主体工程施工紧张有序。完成8个基坑移交，15个地块的基坑建设全部按要求实现开工，地质灾害治理完成总工程量的73%；基坑及土石方完成总工程量的80%；主体工程完成总工程量的7%。报告期内，公司积极拓展棚户区改造项目，跟踪29个棚改、旧改及前期谈签服务项目。天健棚改深耕深圳，影响力持续提升，业已服务罗湖区、宝安区、盐田区、福田区、龙岗区、南山区、坪山区、龙华区等八个行政区政府。

**商业运营服务。**报告期内，公司商业运营综合实力大幅提升，客户品牌知名度显著提高，商业运营业务收入创新高，项目平均出租率84.7%，租金收缴率99.8%。公司商业团队以市场化能力建设为抓手，持续强化招商团队的市场竞争能力和商业资源开发整合能力，积极改造、运营天然居商业项目，提升商业运营服务能力。在老旧工业园区实施了停车场重新规划调整和升级改造工作，在各园区、写字楼等物业资产中设置了快递柜、广告位、通信基站，提升经济效益。公司持续提升客户服务质量，形成了“服务针对性强，服务效率高、服务评价体系完整”的服务特色。公司整合策划、投资等方面资源，持续提高商业策划能力，完成如东“三河六岸”PPP项目、南宁地产领航大厦、深圳天健创智新天地、油松工业园等数十个项目的招商运营服务方案及商业策划工作。

#### 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
景田综合大楼	深圳	住宅及配套	100.00%	6,141.66	6,023.74	98.31%
景田综合市场	深圳	住宅及配套	100.00%	19,736.49	19,203.60	90.54%
香蜜新村	深圳	住宅	100.00%	2,122.55	2,031.49	97.86%
天健创智中心	深圳	写字楼及配套	100.00%	70,891.75	51,176.75	65.10%

天健创业大厦	深圳	写字楼及配套	100.00%	28,815.02	28,815.02	100.00%
天健商务大厦	深圳	写字楼及配套	100.00%	16,111.11	16,111.11	100.00%
市政大厦	深圳	写字楼及配套	100.00%	9,779.97	9,408.33	80.80%
沙头角综合楼	深圳	写字楼及配套	100.00%	4,413.95	4,413.95	100.00%
天然居商业中心	深圳	商业	100.00%	7,662.71	7,662.71	100.00%
清水河干货仓	深圳	工业厂房及配套	100.00%	10,325.78	0.00	50.00%
坑梓工业厂房	深圳	工业厂房及配套	100.00%	12,835.02	6,940.21	54.07%
粤通工业区	深圳	工业厂房及配套	100.00%	16,656.39	16,656.39	100.00%
华富工业园	深圳	工业厂房及配套	100.00%	29,491.08	29,491.08	99.80%
石岩厂房	深圳	工业厂房及配套	100.00%	6,674.40	6,674.40	100.00%
	<b>合计</b>			<b>241,657.88</b>	<b>204,608.78</b>	<b>84.7%</b>

**物业服务。**报告期内，物业服务管理面积逾2,300万m<sup>2</sup>，新增314万m<sup>2</sup>，业务覆盖全国23个城市，管理费收缴率96.09%，客户满意率95.7%。打造“亲蜜家”横岗天然慧谷项目。打造觅悦服务、天玑服务、蜜生活、蜜乐康等“蜜服务”品牌体系。蜜生活社区服务平台包括物业基础服务、社区增值服务、社区云平台三大板块，平台覆盖45个在管项目，注册总人数56,290人，平台交易总额3,325万元。天健物业荣获“2019物业服务企业品牌价值50强”、“2019特色物业服务品牌企业-城市更新专业保障服务”、业主满意度深圳指数（抽样单位）“领先30”，“2018年度深圳市物业服务企业综合实力五十强”排名第13位，“2019物业服务企业综合实力500强”排名第45位。

#### 4、融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	11,761,266,440.10	4%-6.175%	2,052,140,000.00	1,249,562,704.10	7,320,363,736.00	1,139,200,000.00
债券	1,800,000,000.00	5.96%				1,800,000,000.00
合计	13,561,266,440.10		2,052,140,000.00	1,249,562,704.10	7,320,363,736.00	2,939,200,000.00

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

## 2、收入与成本

## (1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	14,665,288,591.27	100%	10,209,484,122.16	100%	43.64%
分行业					
建筑施工业	9,718,937,336.25	56.16%	6,734,966,096.27	54.00%	44.31%
房地产业	6,561,352,968.37	37.91%	4,376,373,938.35	35.09%	49.93%
物业租赁业	301,698,167.93	1.74%	251,122,415.27	2.01%	20.14%
棚改项目管理服务	152,498,431.05	0.88%	492,213,831.76	3.95%	-69.02%
其他城市服务业	572,464,510.58	3.31%	616,551,390.66	4.94%	-7.15%
合并抵消	-2,641,662,822.91		-2,261,743,550.15		
分产品					
建筑施工	9,718,937,336.25	56.16%	6,734,966,096.27	54.00%	44.31%
房地产销售	6,561,352,968.37	37.91%	4,376,373,938.35	35.09%	49.93%
物业租赁	301,698,167.93	1.74%	251,122,415.27	2.01%	20.14%
棚改项目管理服务	152,498,431.05	0.88%	492,213,831.76	3.95%	-69.02%
其他城市服务业	572,464,510.58	3.31%	616,551,390.66	4.94%	-7.15%
合并抵消	-2,641,662,822.91		-2,261,743,550.15		
分地区					
广东省	13,791,065,500.28	79.69%	9,513,736,156.54	76.29%	44.96%
湖南省	1,512,427,498.02	8.74%	174,023,116.01	1.40%	769.10%
重庆市			37,847,345.52	0.30%	
上海市	518,766,326.03	3.00%	1,507,966,033.04	12.09%	-65.60%
广西壮族自治区	1,475,954,507.48	8.53%	1,162,114,960.98	9.32%	27.01%
其他	8,737,582.37	0.05%	75,540,060.22	0.61%	-88.43%
合并抵消	-2,641,662,822.91		-2,261,743,550.15		

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
建筑施工	9,718,937,336.25	9,055,915,293.21	6.82%	44.31%	42.99%	0.86%
房地产业	6,561,352,968.37	3,811,619,912.73	41.91%	49.93%	40.48%	3.91%
物业租赁业	301,698,167.93	176,854,692.10	41.38%	20.14%	29.07%	-4.06%
分产品						
建筑施工	9,718,937,336.25	9,055,915,293.21	6.82%	44.31%	42.99%	0.86%
房地产销售	6,561,352,968.37	3,811,619,912.73	41.91%	49.93%	40.48%	3.91%
物业租赁	301,698,167.93	176,854,692.10	41.38%	20.14%	29.07%	-4.06%
分地区						
广东省	13,791,065,500.28	11,109,985,918.79	19.44%	44.96%	43.11%	1.04%
湖南省	1,512,427,498.02	878,959,487.56	41.88%	769.10%	634.39%	10.66%
上海市	518,766,326.03	370,099,715.40	28.66%	-65.60%	-66.94%	2.90%
广西壮族自治区	1,475,954,507.48	1,319,767,989.55	10.58%	27.01%	25.84%	0.82%

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

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

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

#### 报告期内完工（已竣工验收）项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	验收情况	收入确认情况	结算情况	回款情况
施工承包	19	577,701,326	已竣工验收	549,446,600	174,620,700	476,721,900
工程总承包（EPC）	1	73,102,070	已竣工验收	41,580,200	0	23,029,700
项目代建管理	0	0	已竣工验收	0	0	0
PPP 项目	0	0	-	0	0	0
养护项目	11	444,537,200	已竣工验收	406,083,922	432,646,400	428,710,200
合计	31	1,095,340,596		997,110,722	607,267,100	928,461,800

#### 报告期内重大项目履行情况：

单位：万元

项目名称	业务模式	合同金额	累计已收款	累计确认收入	本期确认收入	未完工部分金额	应收账款余额	开工日期	工期	完工百分比	重大变化或差异情况
2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	施工承包	306,041.48	125,348.69	101,390.27	101,390.27	204,651.21	7,403.46	2019 年	23 个月	34.1%	无

### 报告期内未完工项目的情况：

单位：元

业务模式	项目数量	项目金额	累计确认收入	未完工部分金额
施工承包	74	24,543,133,003	9,178,927,364	15,364,205,639
工程总承包（EPC）	7	4,165,204,479	832,858,100	3,332,346,379
项目代建管理	42	115,875,321	54,240,900	61,634,421
PPP 项目	1	929,174,300	73,943,759	855,230,541
养护项目	17	684,061,405	411,788,948	272,272,457
合计	141	30,437,448,508	12,001,928,370	16,768,103,080

其他说明

□ 适用 √ 不适用

### 存货中已完工未结算项目的情况：

单位：元

累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额
4,022,086,507	326,972,157	0	1,092,083,793	3,559,444,196

其他说明

□ 适用 √ 不适用

公司是否开展境外项目

□ 是 √ 否

### （5）营业成本构成

单位：元

行业分类	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
建筑施工业	9,055,915,293.21	66.16%	6,333,258,037.25	62.28%	42.99%
房地产业	3,811,619,912.73	27.85%	2,713,305,157.94	26.68%	40.48%
物业租赁业	176,854,692.10	1.29%	137,023,942.51	1.35%	29.07%
棚改项目管理服务	100,796,756.25	0.74%	437,392,307.61	4.30%	-76.96%
其他城市服务业	543,100,503.07	3.97%	548,662,981.16	5.40%	-1.01%

小计	13,688,287,157.36		10,169,642,426.48		34.60%
合并抵消	2,452,928,571.32		2,170,396,224.16		
合计	11,235,358,586.04		7,999,246,202.32		40.46%

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

本报告期新增纳入合并范围的子公司共3户，详见审计报告财务报表附注六、合并范围的变更。

### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	3,289,447,784.67
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	22.43%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	1,385,870,681.58	9.45%
2	客户 2	882,461,816.89	6.02%
3	客户 3	405,409,368.97	2.76%
4	客户 4	358,704,697.12	2.45%
5	客户 5	257,001,220.11	1.75%
合计	--	3,289,447,784.67	22.43%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	759,324,405.57
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	9.88%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	181,188,914.86	2.36%

2	供应商 2	176,058,317.69	2.29%
3	供应商 3	145,402,994.58	1.89%
4	供应商 4	134,528,405.29	1.75%
5	供应商 5	122,145,773.15	1.59%
合计	--	759,324,405.57	9.88%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	114,618,408.15	118,883,992.04	-3.59%	本年加强对销售费用控制，广告宣传费等销售费用减少
管理费用	356,237,908.00	279,123,212.84	27.63%	主要为经营规模扩大，人员增加，薪酬及各项办公费用增加
财务费用	148,240,107.72	219,742,447.84	-32.54%	主要为平均利率下降、地产项目资本化利息增加
研发费用	113,104,554.28	18,671,585.04	505.76%	本期研发人员增加以及加大对水环境和水处理、海绵城市等施工课题研究支出

### 4、研发投入

适用  不适用

公司高度重视技术创新的引领作用，积极开展技术研发与创新应用。在新工艺、新材料的应用推广、科技成果转化及科研课题研究加大投入，研发费用同比大幅增长。主要为水环境和水处理、海绵城市、建筑废弃物再生资源化利用、装配式建筑、BIM仿真施工技术等方面科研课题投入增加。依托院士工作站积极推进钢桥面沥青铺装维护、道路基层潜水与路面翻浆整治等关键技术研究；联合同济大学等开展建筑废弃物资源化利用、地下空间、海绵城市、建筑业机器人等研究与应用；联合哈尔滨工业大学、深圳航天新材料科技公司合作开展广东省科技厅项目“长寿命智能纤维筋海水海砂混凝土海工构件关键技术”研究与深圳市建筑科学研究院股份有限公司合作的国家“十三五”课题研究项目——景田天健花园海绵化景观提升工程已完工；成立BIM中心，在房建、市政、养护等多领域应用BIM技术。

公司研发投入情况

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	237	193	22.80%
研发人员数量占比	2.49%	2.58%	-0.09%
研发投入金额（元）	113,104,554.28	32,023,715.96	253.19%



研发投入占营业收入比例	0.77%	0.31%	0.46%
研发投入资本化的金额 (元)	0.00	0.00	
资本化研发投入占研发投入 的比例	0.00%	0.00%	

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用  不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	19,455,361,272.41	12,670,251,369.28	53.55%
经营活动现金流出小计	19,162,943,514.07	13,163,021,420.00	45.58%
经营活动产生的现金流量净额	292,417,758.34	-492,770,050.72	
投资活动现金流入小计	891,016,701.25	14,267,170.68	6,145.22%
投资活动现金流出小计	957,870,009.98	334,628,208.86	186.25%
投资活动产生的现金流量净额	-66,853,308.73	-320,361,038.18	
筹资活动现金流入小计	7,729,824,900.00	9,126,509,816.98	-15.30%
筹资活动现金流出小计	8,017,316,651.91	6,248,304,705.75	28.31%
筹资活动产生的现金流量净额	-287,491,751.91	2,878,205,111.23	-109.99%
现金及现金等价物净增加额	-61,919,864.15	2,065,136,825.78	-103.00%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

经营活动现金流入变动原因：本期地产预售楼款增加、施工项目及收入增加，经营活动收款增加；

经营活动现金流出变动原因：本期地产开发投入、施工项目支出增加；

投资活动现金流入变动原因：本期购买银行理财产品、结构性存款到期收回；

投资活动现金流出变动原因：本期购买银行理财产品、结构性存款；PPP项目投入增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	81,557,431.61	4.53%	主要是子公司持有联营企业股权资产重组收益	否
公允价值变动损益	-28,768,514.93	-1.60%	主要是交易性金融资产公允价值变动损益	否
资产减值	-8,949,117.96	-0.50%	主要为施工项目预计损失	否
营业外收入	9,005,559.27	0.50%	主要为收取违约金罚款收入	否
营业外支出	9,006,749.45	0.50%	主要为捐赠支出及赔偿支出	否
信用减值损失	-45,653,441.66	-2.54%	主要为应收账款、其他应收款计提坏账准备	否
其他收益	21,509,787.97	1.19%	主要为收到的各项政府补助	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,951,925,762.80	12.28%	4,524,974,293.75	14.26%	-1.98%	本期地产预售楼款增加
应收账款	2,177,195,030.52	5.40%	1,993,711,089.32	6.28%	-0.88%	本期应收工程进度款增加
存货	27,247,924,485.52	67.59%	20,371,011,195.30	64.18%	3.41%	本期增加深圳前海、广东东莞、苏州吴江地块以及地产开发项目投入增加
投资性房地产	2,474,124,178.18	6.14%	2,147,416,817.12	6.77%	-0.63%	主要为地产公司部分开发产品转为出租，重分类至投资性房地产
长期股权投资	51,581,830.43	0.13%	474,889,277.28	1.50%	-1.37%	主要为持有联营公司股权资产重组重分类至其他权益工具投资
固定资产	407,262,483.88	1.01%	312,116,502.05	0.98%	0.03%	主要为施工企业增加购买机器设备
在建工程	15,245,169.58	0.04%	4,425,702.10	0.01%	0.03%	主要为沥青工厂、混凝土搅拌厂建设投入增加

短期借款	2,052,140,000.00	5.09%	1,530,000,000.00	4.82%	0.27%	本期资金需求增加，贷款增加
长期借款	7,403,626,440.10	18.37%	6,471,143,122.69	20.39%	-2.02%	本期资金需求增加，贷款增加
交易性金融资产	247,231,485.07	0.61%	400,200,000.00	1.26%	-0.65%	本期末理财产品金额减少
其他权益工具投资	1,090,373,398.18	2.70%	344,910,251.28	1.09%	1.61%	本期公司持有联营公司股权进行资产重组重分类以及持有上市公司股权股价变动的影响
无形资产	148,887,458.35	0.37%	37,822,056.64	0.12%	0.25%	本期如东 PPP 项目投资增加（特许经营收费权）
递延所得税资产	729,611,264.13	1.81%	419,891,369.28	1.32%	0.49%	主要为计提土地增值税、地产项目预收款大幅增加形成递延所得税影响
应付账款	7,521,117,904.48	18.66%	5,693,181,803.75	17.94%	0.72%	本期应付工程结算款增加
预收账款	7,966,434,670.58	19.76%	3,737,455,304.99	11.77%	7.99%	本期预收商品房销售款增加
应付职工薪酬	403,484,330.73	1.00%	245,254,789.37	0.77%	0.23%	本期人员增加应付薪酬增加
应交税费	1,641,214,348.81	4.07%	1,089,545,544.99	3.43%	0.64%	本期计提土地增值税、应交所得税增加
递延所得税负债	322,408,817.48	0.80%	46,754,111.75	0.15%	0.65%	本期其他权益工具投资公允价值变动、内部交易利润形成的递延所得税负债增加

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	400,200,000.00	-28,768,514.93				124,000,000		247,316,416.58
4.其他权益工具投资	344,910,251.28		427,513,811.05				474,163,477.06	1,090,373,398.18
金融资产小计	745,110,251.28	-28,883,583.42	427,513,811.05			124,000,000	474,163,477.06	1,337,689,814.76
上述合计	745,110,251.28	-28,883,583.42	427,513,811.05	0.00	0.00	124,000,000	474,163,477.06	1,337,689,814.76
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

其他权益工具投资的其他变动为本期子公司持有联营企业股权参与资产重组置换为上市公司股权而重分类的价值变动。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	511,820,342.25	不可动用保证金及预售楼款监管资金
存货	6,313,817,983.05	用于银行借款抵押的地产开发项目土地使用权
持有的子公司股权质押	1,117,988,559.90	用于协议履行质押
合计	7,943,626,885.20	

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	196,800,000.00	-100.00%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	002106	莱宝高科	16,191,506.37	公允价值计量	314,910,251.28	0.00	358,499,500.12	0.00	0.00	0.00	494,190,839.88	其他权益工具投资	其他

境内外股票	600848	上海临港	474,163,477.06	公允价值计量			69,014,310.93				566,182,558.30	其他权益工具投资	其他
合计			490,354,983.43	--	314,910,251.28	0.00	427,513,811.05	0.00	0.00	0.00	1,060,373,398.18	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	2019 年 05 月 10 日												
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

## （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

### （1）募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015	非公开发行人民币普通股	217,495	3,332.92	190,769.02	0	44,074	20.26%	28,824.63	13,824.63 万元募集资金专户内，15,000 万元购买银行结构性存款	0
合计	--	217,495	3,332.92	190,769.02	0	44,074	20.26%	28,824.63	--	0
募集资金总体使用情况说明										
截至 2019 年 12 月 31 日，公司已累计投入募集资金投资项目 190,769.02 万元，尚未使用募集资金余额为 26,725.78 万元，募集资金账户收到存款利息收入 2,098.85 万元，其中 2019 年度收到存款利息收入 793.87 万元，期末使用暂时闲置募集资金购买银行结构性存款的余额为 15,000 万元，期末募集资金账户实际余额为 13,824.63 万元。										

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
天健科技大厦	是	120,000	73,421	3,332.92	46,695.02		2017年10月31日	-234	否	否
补充流动资金	否	100,000	144,074	-	144,074	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	220,000	217,495	3,332.92	190,769.02	--	--	-234	--	--
超募资金投向										
合计	--	220,000	217,495	3,332.92	190,769.02	--	--		--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	天健科技大厦项目已达到预定可使用状态，本期未达到预计效益，主要原因：2019年深圳写字楼租赁市场需求下降，各区平均空置率在20~30%左右，且租金单价均有不同程度下浮；项目周边交通不便，配套未完善，新入市写字楼较多，竞争激烈，本年整体招商进度有所滞后，导致租金收入未达预计，难以覆盖较高的房产折旧成本和运营维护费用，形成利润亏损。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	适用 以前年度发生 2016年公司将天健科技大厦投资规模缩减而节余的募集资金44,074万元用于永久补充流动资金。									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 将预先投入募集资金投资项目的自筹资金5,335.88万元进行置换，详见公司2016年5月10日披露的公告。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									

尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2019 年 12 月 31 日，公司已累计投入募集资金投资项目 190,769.02 万元，尚未使用的募集资金 28,824.63 万元（包含计划投入项目但尚未实际使用的资金及利息收入），其中使用暂时闲置募集资金购买银行结构性存款的余额为 15,000.00 万元，期末募集资金账户实际余额为 13,824.63 万元。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市市政工程总公司	子公司	市政工程施工	1,008,000,000	17,492,743,955.19	2,678,969,462.48	8,431,471,735.32	521,428,566.34	378,659,622.40
深圳市天健地产集团有限公司	子公司	房地产开发	600,000,000	34,265,311,654.59	2,164,793,810.02	6,158,706,871.34	1,381,189,606.02	1,008,971,666.73
长沙市天健房地产有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	2,023,960,761.86	501,063,453.25	1,512,427,498.02	390,375,055.62	300,077,748.98
南宁市天健房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	3,226,376,927.70	295,447,582.11	1,475,954,507.48	109,954,934.49	89,039,577.68

广州市天健兴业房地产有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	4,286,800,983.35	235,522,490.84	397,495,839.07	3,217,548.60	-12,912,977.40
天健置业（上海）有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	1,335,274,858.48	372,275,988.70	518,575,303.02	138,253,320.95	106,378,944.09
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000	683,252,324.96	79,304,455.70	26,345,957.35	-17,813,089.43	-11,904,937.96
深圳市天健房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	40,000,000	2,825,845,585.71	-290,630,479.15	3,832,013.58	-96,456,425.25	-96,552,223.00
深圳市天珺房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000	15,139,135,618.53	303,671,131.86	2,137,688,821.10	141,080,721.86	105,756,642.72
深圳市天健投资发展有限公司	子公司	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	200,000,000	127,719,894.41	127,014,447.73	0.00	-25,780,837.11	-25,781,652.06
深圳市天健坪山建设工程有限公司	子公司	市政道路、水电设备安装	100,000,000	565,197,600.23	115,882,539.51	576,877,032.35	20,169,991.11	15,743,999.03
深圳市天健沥青道路工程有限公司	子公司	生产、销售沥青、沥青路面摊铺	100,000,000	316,043,008.62	71,005,942.77	169,418,904.47	1,175,970.67	1,044,804.75
天健（深圳）酒店管理有限公司	子公司	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	12,000,000	38,393,593.15	-714,611.78	37,089,871.74	-44,615.78	-2,143,969.19
深圳市天健物业管理有限公司	子公司	物业管理	50,000,000	347,112,141.80	89,706,152.38	483,048,985.35	11,024,685.21	10,813,178.23
深圳市粤通建设工程有限公司	子公司	市政工程、建筑施工等	500,000,000	2,628,360,432.81	415,461,919.68	1,929,089,157.26	77,677,745.98	57,978,450.76
深圳市天健棚改投资发展有限公司	子公司	棚户区改造项目投资等	100,000,000	141,450,369.79	111,473,101.33	75,336,661.04	3,898,200.01	1,425,606.85



报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

主要控股参股公司情况说明

无

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）发展环境分析

在大力推动基础设施建设的宏观经济形势下，公司所处城市建设领域仍处于加速发展的重要战略机遇期。随着粤港澳大湾区与中国特色社会主义先行示范区建设纵深推进及深圳市区域性国资国企综合改革试验全面启动，各类建设项目达海量规模。各项重大政策、重大改革、重大任务也将陆续落地，为公司发展提供强有力的政策支持、宽松优越的外部环境和极其广阔的发展空间。

### （二）公司发展战略

2020年，公司将继续坚持“以城市建设和城市服务为主体，以投资和新型业务为两翼”的“一体两翼”发展战略，并高质量编制“十四五”战略规划，全力推进做强规模、做优利润、做大市值“三件大事”，深入落实改革与发展各项任务，加快推动公司转型，凸显“主力军”“排头兵”作用。

### （三）2020年经营计划

2020年是公司“十三五”、“十四五”承上启下的关键之年。公司将继续开展能力提升与品牌建设，计划完成投资总额不低于52.1亿元。公司将继续推进大建工平台建设，着力构建大管养平台，持续研究探索构建大棚改平台，重点做好天骄北庐、创智新天地等重大项目建设，力争西丽项目取得突破，提高流程体系、资金、人才、成本等资源保障能力。

**夯实城市建设业务根基。一是提升市场拓展能力。**在深耕龙华、福田、龙岗、坪山等区域的基础上，大力拓展盐田、光明、大鹏等区域。积极跟进深圳“新时代十大文化设施”、快速路、桥梁、碧道、绿道、公园、学校医院、流域治理等重大基础设施建设项目。在城市重大基础设施建设、片区统筹开发、代建业务、保障房建设等方面开展广泛合作。积极拓展EPC、PPP等项目，加强重大项目策划。**二是提升经营管理水平。**用好院士工作站、博士后工作站、天健沥青技术研究所、坝道工程医院深圳分院等平台，培养天健的技术专家团队。积极探索应用大数据、云计算、人工智能、物联网、VR、BIM等技术，研究布局智慧城市、智慧管养、智慧工地建设。积极做好科技创新，积极开展工程创优工作，持续提升项目自营能力。持续优化企业定额管理，切实提高成本费用利润率。加强分包队伍管理，积极推进产业工人队伍建设。持续开展资质提升工作，积极统筹内外部相关资源，力争取得建筑、市政设计甲级资质。加强与业主单位的沟通协调，积极推进重大项目建设。加强应收账款追收工作，保障公司合法利益。

**做大做强综合开发业务。一是加快盘活存量资产。**密切跟踪西丽汽车城项目，争取有利开发条件。加大金翠城市更新单元项目、华富工业区项目、狮头岭工业区等项目推进力度。**二是提升地产开发能力。**积极参与粤港澳大湾区、长江经济带等重点区域的土地项目投资，同时，在片区统筹开发等领域积极开展对外合作，拓展旧改项目。抓好在建房地产项目的进度，确保天健天骄北庐、苏州虎丘、南宁天健和府、广州天健云山府、广州天健东玥台、深圳天健创智新天地等6个项目按时竣工验收。深入挖掘南宁天健城二期项目价值，提高经营能力。加快苏州虎丘、广州天健东玥台、广州天健天玺等项目开发节奏。大力推进深圳前海、苏州吴江、东莞万江等项目策划定位、开发报建工作，加快开发进度。

**深挖城市服务业务发展潜力。一是商业运营业务。**依托天然居商业中心项目改造，快速提高自主招商

运营能力；开拓招商思路，提高天健创智中心项目出租率；研究盛通工业区升级改造。**二是物业管理业务。**大力推进垃圾分类、智慧安防、养老服务、物管进村、城中村综合整治等新业务，复制横岗人才房项目模式，主动布局人才住房、长租公寓等业务。提高蜜生活、蜜乐购等平台的开发运营能力，打造城市服务品牌。**三是棚改业务。**推进罗湖棚改项目建设，加强对施工、监理等单位的统筹管理能力，切实提高项目建设速度，确保项目安全、高效推进。积极拓展棚改项目，提升经营管理与服务能力。**四是管养业务。**做好养护标准化作业手册的宣贯落实，积极开展道路智慧养护相关课题研究，努力构建“大管养”平台。积极探索一体化智慧养护，切实提升道路品质。

#### （四）2020年续建或新建地产开发项目

序号	项目名称	位置	权益比例	占地面积（m <sup>2</sup> ）	计容面积（m <sup>2</sup> ）	规划建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	广州天健云山府	广州	100%	13,490	56,662	87,826
2	广州天健天玺	广州	100%	42,445	67,254	99,534
3	广州天健东玥台	广州	100%	16,208	42,142	64,954
4	长沙天健城三期	长沙	100%	86,979	363,736	455,184
5	南宁天健城	南宁	100%	91,372	536,595	715,022
6	南宁天健和府	南宁	100%	59,929	239,718	331,151
7	东莞天健万江花园	东莞	100%	15,115	60,463	82,741
8	苏州虎丘项目	苏州	100%	45,405	31,784	73,449
9	苏州吴江项目	苏州	100%	35,152	56,244	84,211
10	深圳天健天骄	深圳	100%	34,812	206,475	305,080
11	深圳天健创智新天地	深圳	100%	26,739	98,890	137,619
12	深圳前海项目	深圳	100%	9,412	67,200	92,091
13	惠州天健阳光花园二期	惠州	100%	70,751	233,957	322,911
	合计			547,809	2,061,120	2,851,773

#### （五）公司可能面对的风险因素

##### 1、市场竞争风险

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

##### 2、投资风险

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

##### 3、安全生产风险

建筑业为高风险行业，企业安全管理责任重大。近年来，公司持续加大科技创安、科技强安力度，大力推动内置芯片智能化安全帽、安全鞋的普及，推广BIM5D安全巡检系统等，强化安全宣传培训，并着力加强应急管理能力和实战演练，确保项目安全实施。

#### 4、疫情影响风险

2020年以来，新冠肺炎疫情对公司经营产生一定影响，材料成本、项目工期、地产销售、物业租赁等受到不同程度影响，完成年度经营指标面临严峻挑战。公司将着力加大市场拓展和项目营销力度、加强成本管控，统筹策划、多措并举，将疫情影响风险降至最低。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年02月21日	实地调研	机构	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） 《深圳市天健（集团）股份有限公司 投资者关系活动记录表》
2019年06月28日	实地调研	机构	
2019年07月26日	实地调研	机构	
2019年01月01日—12月31日	电话沟通	个人	
接待次数			273
接待机构数量			35
接待个人数量			270
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

## 第五节重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

为进一步建立、健全公司科学、持续、稳定的分红回报机制，增强公司现金分红的透明度，切实维护投资者合法权益，根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》等相关要求，并结合公司所处行业特征、实际经营发展情况、社会资金成本以及外部融资环境等因素，2017年8月18日，第七届董事会第五十一次会议制定了《公司未来三年（2017-2019年）股东回报规划》，并经2017年9月7日召开的2017年第二次临时股东大会批准。该规划在符合《公司法》《公司章程》等有关利润分配规定的基础上，规范利润分配尤其是现金分配形式、现金分红的比例及时间间隔等，完善了公司利润分配方案相关的决策程序和机制，充分考虑和听取股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，重视对股东的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展，坚持积极、稳妥的利润分配原则，保持公司利润分配政策的连续性和稳定性。

报告期内，公司现金分红政策未进行调整或变更。

报告期内，公司实施了2018年度利润分配方案，并经2019年5月17日召开的2018年度股东大会批准，详情请参阅公司于2019年6月13日披露的《2018年年度权益分派实施公告》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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

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

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

公司2017年度的利润分配方案为：1.现金股利：以公司2017年12月31日总股本1,197,785,535股为基数，向全体股东每10股派发现金股利2元（含税），现金股利计239,557,107元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。2.资本公积金转增：每10股转增2股。转股后，公司股本从1,197,785,535股，增至1,437,342,642股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金 额占合并报 表中归属于 上市公司普 通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份) 现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式) 占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019 年	710,047,264.92	1,236,193,764.65	57.44%	0	100%	710,047,264.92	57.44%
2018 年	359,335,660.50	781,577,703.90	45.98%	0	100%	359,335,660.50	45.98%
2017 年	239,557,107.00	601,621,221.04	39.82%	0	100%	239,557,107.00	39.82%

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

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.8
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,868,545,434
现金分红金额（元）（含税）	710,047,264.92
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	710,047,264.92
可分配利润（元）	920,847,149.65
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2019 年度利润分配预案为：现金股利：以公司 2019 年 12 月 31 日总股本 1,868,545,434 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 3.8 元（含税），现金股利计 710,047,264.92 元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。	

### 三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市国资委	限售股份承诺	鉴于深圳市国资委持有公司有限售条件流通股 2,055 万股已到解除限售期，对于该限售股份在解除限售后六个月以内暂无通过证券交易系统出售 5% 以上的计划。如果未来通过证券交易系统出售所持解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5% 以上的，控股股东承诺将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。	2010 年 12 月 22 日	长期有效	严格履行承诺
其他对公司中小股东所作承诺	本公司 深圳市国资委	其他承诺	(1) 本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告"公司治理结构"中如实披露。(2) 深圳市国资委在公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用上市公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖上市公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由上市公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	2007 年 11 月 30 日	长期有效	严格履行承诺
承诺是否按时履行	是					

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

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

财政部修订并发布了《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》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《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)、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》，根据相关规定，本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行上述会计准则。除已经在财务报表的会计政策变更影响中披露外，采用上述准则未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。本报告期会计政策变更对当年财务报表的影响按规定在财务报告附注中披露。本报告期无主要会计估计变更。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

本报告期新增纳入合并范围的子公司共 3 户，详见审计报告财务报表附注六“合并范围的变更”；七“在其他主体中的权益相关内容”。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	100
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	李联、夏姗姗



境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2
------------------------	---

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

聘任天健会计师事务所为公司2019年度公司内控审计机构，聘期为一年，2019年度内控审计报酬为人民币25万元/年。

公司全资子公司天健地产集团因认购深圳壹创国际设计股份有限公司定向增发的股份，聘任安信证券股份有限公司为财务顾问，期间公司支付财务顾问费20万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

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

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2  适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额 (万元)	本期归还金 额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
华宇投资有限 公司	子公司少数 股东的关联 方	应付关联方 债务	48,284.1	2,344.55	50,628.65	7.50%	2,344.55	0
广西君正投资 有限公司	子公司少数 股东	应付关联方 债务	9,424.5	493.5	9,918	7.50%	493.5	0
关联债务对公司经营成果 及财务状况的影响		计提的华宇投资、广西君正利息已在地产项目资本化。截至本期末，关联方债务均已归还。						

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

## （2）承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

## （3）租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

报告期内，公司租赁情况详见“第四节经营情况讨论与分析”相关内容。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

## 2、重大担保

适用  不适用

### （1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
商品房承购人	2019 年 04 月 02 日	1,270,000	2019 年 12 月 31 日	458,188.9	连带责任保 证	自按揭合同 生效之日起 至办妥抵押 登记手续	否	否
报告期内审批的对外担保额度合 计（A1）			1,270,000	报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）				379,313.9
报告期末已审批的对外担保额度 合计（A3）			1,270,000	报告期末实际对外担保余 额合计（A4）				458,188.9
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市市政工程总公 司	2019 年 04 月 02 日	100,000	2017 年 04 月 01 日	9,250	连带责任保 证	2017.4.1 至 2020.3.31	否	是

深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	100,000	2017年08月04日	18,500	连带责任保证	2017.8.4至2020.8.3	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	100,000	2017年08月09日	9,400	连带责任保证	2017.8.9至2020.8.8	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	100,000	2017年08月18日	9,400	连带责任保证	2017.8.18至2020.8.17	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	60,000	2019年06月19日	30,000	连带责任保证	2019.6.19至2020.6.18	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	150,000	2017年07月03日	39,000	连带责任保证	2017.7.3至2020.7.3	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	150,000	2019年11月15日	20,000	连带责任保证	2019.11.15至2020.11.15	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	200,000	2018年07月13日	19,600	连带责任保证	2018.7.13至2021.7.13	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	200,000	2018年09月21日	39,200	连带责任保证	2018.9.21至2021.9.21	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	200,000	2017年06月28日	5,000	连带责任保证	2017.6.28至2020.6.25	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	200,000	2017年07月13日	25,000	连带责任保证	2017.7.13至2020.6.25	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	200,000	2017年09月30日	30,000	连带责任保证	2017.9.30至2020.9.25	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	200,000	2018年01月04日	30,000	连带责任保证	2018.1.4至2020.12.31	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	50,000	2017年09月01日	20,000	连带责任保证	2017.9.1至2020.9.1	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	100,000	2019年06月20日	20,514	连带责任保证	2019.6.20至2020.12.29	否	是
南宁市天健城房地产开发有限公司	2019年04月02日	30,000	2017年09月06日	1,750	连带责任保证	2017.9.6至2020.9.5	否	是
南宁市天健城房地产开发有限公司	2019年04月02日	30,000	2017年11月30日	10,500	连带责任保证	2017.11.30至2020.9.5	否	是
南宁市天健城房地产开发有限公司	2019年04月02日	30,000	2017年12月01日	3,750	连带责任保证	2017.12.1至2020.9.5	否	是
广州市天健兴业房地产开发有限公司	2019年04月02日	29,000	2019年03月15日	10,000	连带责任保证	2019.3.15至2021.7.22	否	是
广州市天健兴业房地产开发有限公司	2019年04月02日	29,000	2018年07月23日	10,000	连带责任保证	2018.7.23至2021.7.22	否	是

广州市天健兴业房地产开发有限公司	2019年04月02日	29,000	2018年07月27日	20,000	连带责任保证	2018.7.27至2021.7.22	否	是
深圳市市政工程总公司	2019年04月02日	503,000		360,840.87	连带责任保证		否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			1,178,200	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				441,355
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			3,010,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				741,704.87
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市天珺房地产开发有限公司	2018年09月21日	300,000	2019年03月29日	27,000	连带责任保证	2019.3.29至2021.8.26	否	是
深圳市天珺房地产开发有限公司	2019年04月02日	300,000	2019年04月04日	63,000	连带责任保证	2019.4.4至2021.8.26	否	是
南宁市天健城房地产开发有限公司	2019年11月13日	100,000	2019年11月20日	36,600	连带责任保证	2019.11.20至2022.9.3	否	是
南宁市天健行房地产开发有限公司	2019年04月02日	85,000	2018年12月20日	3,750	连带责任保证	2018.12.20至2021.11.29	否	是
南宁市天健行房地产开发有限公司	2019年04月02日	85,000	2019年01月02日	30,750	连带责任保证	2019.1.2至2021.11.29	否	是
南宁市天健行房地产开发有限公司	2019年04月02日	85,000	2019年07月22日	3,450	连带责任保证	2019.7.22至2021.11.29	否	是
南宁市天健行房地产开发有限公司	2019年04月02日	85,000	2019年11月18日	3,622.5	连带责任保证	2019.11.18至2021.11.29	否	是
南宁市天健行房地产开发有限公司	2019年04月02日	85,000	2019年12月25日	8,050	连带责任保证	2019.12.25至2021.11.29	否	是
广州增城天健房地产开发有限公司	2019年04月02日	50,000	2019年10月11日	10,000	连带责任保证	2019.10.11至2022.9.6	否	是
天健置业（苏州）有限公司	2019年04月02日	50,000	2019年06月26日	2,000	连带责任保证	2019.6.26至2024.6.24	否	是
天健置业（苏州）有限公司	2019年04月02日	50,000	2019年09月18日	30,000	连带责任保证	2019.9.18至2024.6.24	否	是
南通天健水环境建设发展有限公司	2019年04月02日	97,000	2019年09月19日	19,000	连带责任保证	2019.9.19至2033.3.3	否	是

惠州市宝山房地产投资开发有限公司	2019年04月02日	40,000	2019年10月14日	5,000	连带责任保证	2019.10.14至2022.10.14	否	是
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	2019年04月02日	40,000	2019年11月01日	27,000	连带责任保证	2019.11.1至2022.10.14	否	是
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	2019年04月02日	40,000	2019年11月08日	1,500	连带责任保证	2019.11.8至2022.10.14	否	是
惠州市宝山房地产投资开发有限公司	2019年04月02日	40,000	2019年12月18日	6,500	连带责任保证	2019.12.18至2022.10.14	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			637,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				273,472.5
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			722,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				277,222.5
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			3,085,200	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				1,094,141.4
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			5,002,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				1,477,116.27
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				154.01%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				999,927.37				
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）				994,089.63				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				999,927.37				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				0				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				0				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

## （2）违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
结构性存款	监管资金	7,600	7,600	0
结构性存款	募集资金	15,000	15,000	0
合计		22,600	22,600	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

深圳证券交易所于2019年1月发布了《信息披露业务备忘录第1号——定期报告披露相关事宜》。公司按照国务院国资委、国家标准委、中国社科院要求及深圳证券交易所等规定，编制了《2019年度企业社会责任报告》。报告详见公司于2020年4月14日在巨潮资讯网披露的公告。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

#### (1) 精准扶贫规划

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神以及习近平总书记关于扶贫工作的重要论述，认真落实中央、省、市及深圳市国资委有关脱贫攻坚的决策部署，对口帮扶河源市龙川县四都镇新龙村（下称河源新龙村）开展脱贫攻坚工作。2016年5月以来，集团把脱贫攻坚作为一项重大政治任务，切实加强领导，合理制定精准扶贫计划，精心选派驻村

扶贫工作人员，着力解决贫困户“两不愁三保障”问题，补齐村基础设施短板，强化建立产业发展长效机制等措施，助力河源新龙村打赢脱贫攻坚战。

## （2）年度精准扶贫概要

报告期内，公司被深圳市对口支援工作领导小组评为“优秀帮扶单位”。

公司高度重视扶贫工作，到村慰问贫困户61户，发放慰问金3.05万元。协助无劳动能力贫困户申请纳入民政部门兜底扶持保障。贫困户子女全部落实教育补助发放。协助贫困户购买新农村合作医疗、“扶贫保”和落实大病救助政策。向全村61户221人贫困人口合计发放利润分成13.29万元。推进“万亩油茶基地”种植计划，鼓励开荒种植油茶林；落实清水养鱼项目建设，壮大清水养鱼产业。2019年底，河源新龙村已符合贫困人口贫困村退出标准，贫困户脱贫和贫困村退出工作已通过河源市龙川县验收。

## （3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	131.02
2.物资折款	万元	0
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	221
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
其中： 1.1 产业发展脱贫项目类型	——	农林产业扶贫;其他
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	3
1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	60
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	221
2.转移就业脱贫	——	——
其中： 2.1 职业技能培训投入金额	万元	2
2.2 职业技能培训人数	人次	11
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	5
3.易地搬迁脱贫	——	——
其中： 3.1 帮助搬迁户就业人数	人	0
4.教育扶贫	——	——
其中： 4.1 资助贫困学生投入金额	万元	2.96
4.2 资助贫困学生人数	人	41
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	0
5.健康扶贫	——	——



其中：	5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	万元	0
	6.生态保护扶贫	——	——
其中：	6.1 项目类型	——	其他
	6.2 投入金额	万元	7.07
	7.兜底保障	——	——
其中：	7.1“三留守”人员投入金额	万元	0
	7.2 帮助“三留守”人员数	人	0
	7.3 贫困残疾人投入金额	万元	0
	7.4 帮助贫困残疾人数	人	0
	8.社会扶贫	——	——
其中：	8.1 东西部扶贫协作投入金额	万元	0
	8.2 定点扶贫工作投入金额	万元	0
	8.3 扶贫公益基金投入金额	万元	0
	9.其他项目	——	——
其中：	9.1.项目个数	个	0
	9.2.投入金额	万元	0
	9.3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	0
	三、所获奖项（内容、级别）	——	——

#### （4）后续精准扶贫计划

2020年是全面建成小康社会目标实现之年，是全面打赢脱贫攻坚战收官之年。公司继续推进“万亩油茶基地”种植计划，鼓励开荒种植油茶林；落实清水养鱼项目二期工程的建设，壮大清水养鱼产业，带领更多的养殖户由脱贫走向致富。在政府完成农村集中供水的基础上，补齐饮用水入户难的短板，解决安全饮用水问题，助力发展个人产业，提升获得感和幸福感。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位  
否

## 十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

#### 1、关于深圳市特区建工集团有限公司的组建

公司控股股东深圳市国资委组建市属国有全资的深圳市特区建工集团有限公司，公司股票自2019年10月28日开市起停牌。股票停牌期间，深圳市国资委同意将其持有的天健集团438,637,781股股份全部转让给深圳市特区建工集团有限公司，公司股票于2019年11月4日开市起复牌。2019年12月25日，深圳市特区建工

集团有限公司完成了工商注册登记工作。截至目前，尚未就转让事项签署正式协议。详见公司于2019年10月26日、2019年11月4日披露的《关于重大事项停牌公告》（公告编号：2019-52）、《关于重大事项复牌公告》（公告编号：2019-57）、《关于公司控股权变更处于筹划阶段的提示性公告》（公告编号：2019-58）。

## 2、关于天健天骄项目进展情况

该项目于2016年10月动工，是深圳市福田区景田片区首个城市更新项目，被列为深圳市重大项目。2019年8月，天健天骄南苑开盘预售，12月26日完成竣工验收备案。目前，北庐ABCD栋结构已封顶，E座已施工至39层，北庐外立面幕墙正在进行分段施工。

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

### 1、关于子公司收购其控股子公司其他股东方40%股权的事项

2019年9月17日，公司第八届董事会第二十五次会议审议通过了《关于子公司收购其控股子公司其他股东方40%股权的议案》，同意公司子公司南宁市天健房地产开发有限公司收购其控股子公司南宁市天健城房地产开发有限公司（以下简称“天健城公司”）其他股东方广西君正投资有限公司所持天健城公司40%股权，详见公司于2019年9月18日披露的公告（公告编号：2019-47）。

### 2、关于子公司竞得土地使用权的事项

2019年10月10日，公司全资子公司深圳地产集团在东莞市自然资源局国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币108,834万元的成交价格公开竞得东莞市万江区胜利社区2019WG037地块的国有土地使用权。详见公司于2019年10月11日披露的公告（公告编号：2019-49）。

2019年11月14日，深圳地产集团控股子公司天健置业（苏州）有限公司在吴江区国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币87,216.54336万元的成交价格公开竞得苏州市吴江区WJ-J-2019-028号地块的国有土地使用权。详见公司于2019年11月14日披露的公告（公告编号：2019-60）。

2019年12月11日，公司全资子公司深圳地产集团在深圳市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币389,000万元的成交价格公开竞得深圳市前海深港现代服务业合作区桂湾片区T204-0142宗地的土地使用权。详见公司于2019年12月12日披露的公告（公告编号：2019-64）。

### 3、关于全资子公司参与上海临港控股股份有限公司重大资产重组事项

2019年5月10日，公司披露了《关于全资子公司参与上海临港控股股份有限公司重大资产重组的公告》，公司全资子公司天健地产（上海）公司通过其持有的漕河泾奉贤公司40%的股权参与上海临港重大资产重组。2019年7月17日，上海临港收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（以下简称“中国结算上海分公司”）出具的《证券变更登记证明》。天健地产（上海）公司参与本次交易获得的上海临港股份，已于2019年7月16日在中国结算上海分公司办理完股份登记手续，持股数量为23,062,426股，持股占比1.21%。详见公司于2019年7月18日披露的公告（公告编号：2019-35）。

### 4、关于子公司收购广东省中宏景和建设工程有限公司51%股权的事项

2019年12月13日，公司第八届董事会第二十九次会议审议通过了《关于子公司收购广东省中宏景和建设工程有限公司51%股权的议案》，同意公司全资子公司市政总公司以人民币66.2847万元收购深圳市华信瑞德投资有限公司持有的中宏景和51%股权。详见公司于2019年12月14日披露的公告（公告编号：2019-66）。2019年12月17日，双方签署了《股权转让合同书》。目前已完成工商变更登记手续。

### 5、关于子公司如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程PPP项目

公司全资子公司市政总公司收到采购代理机构江苏省设备成套有限公司及采购人如东县住房和城乡建设局发来的《中标通知书》。确认市政总公司与广州市资源环保科技股份有限公司组成的投标联合体为如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程PPP项目的中标单位，本项目估算总投资为12.54亿元（以最终审计金额为准）。详见公司于2019年1月7日披露的《关于如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程PPP项

目社会资本方采购的中标公告》（公告编号：2019-2）。

截至目前，如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程PPP项目进展顺利，完成SPV公司注册、组建、管理体系建设。工程施工2019年3月进场，工程建设根据政府方提供的工作面划分为四大工区，施工涵盖道路桥梁、截污管道、河道驳岸、清淤及淤泥处置、景观工程等内容，项目建设全面推进。

#### 6、关于子公司中标2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程项目

公司全资子公司市政总公司于2019年1月17日被确定为“2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程”中标单位。2019年1月17日，市政总公司收到了深圳市龙岗区水务工程建设管理中心发出的中标通知书，确定2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程的中标人为市政总公司。详见公司分别于2019年1月18日及2月11日披露的《关于项目中标的公告》（公告编号：2019-4）、《重大合同签约公告》（公告编号：2019-6）。

截至报告期末，本项目顺利通过了治污保洁、优秀城中村、存量管网修复完善、正本清源小区海绵城市建设、小微黑臭水体等5个市级考核任务，管网铺设、土方开挖、路面恢复、调蓄池建设、河道治理等工作顺利推进。

#### 7、关于深圳机场三跑道改扩建（EPC）项目

2017年3月10日，中交天健（深圳）投资发展有限公司与中交城市投资控股有限公司组成联合体，中标深圳机场三跑道改扩建（EPC）项目，合同金额43.2亿元。2019年3月，预可研报告通过了国家发展和改革委员会审批；2019年9月，可研报告通过了国家民航局行业评审；2019年5月，用海审批经专家评审通过并上报国家自然资源部。2020年3月17日，举行了开工仪式。

#### 8、关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司事项

2019年7月12日，第八届董事会第二十二次会议审议通过了《关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的议案》，同意公司全资子公司天健地产集团以人民币2,357.1025万元的价格，购买壹创国际定向增发的727.5475万股股份；天健地产集团与壹创国际、严定刚、前海添富（深圳）资产管理合伙企业、前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）签订了《股份合作协议》。详见公司于2019年7月16日披露的公告（公告编号：2019-34）。

#### 9、重要事项公告索引

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

公告编号	披露日期	重要事项概述
2019-1	2019年1月3日	《关于使用募集资金购买银行结构性存款的进展公告》
	2019年1月4日	《深圳市天健（集团）股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（品种一）上市公告书》
	2019年1月7日	《深圳市天健（集团）股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行可续期公司债券更名公告》
2019-2	2019年1月8日	《关于如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程PPP项目社会资本方采购的中标公告》
2019-3	2019年1月15日	《关于项目预中标的提示性公告》
2019-4	2019年1月19日	《关于项目中标的公告》
2019-5	2019年1月31日	《2018年第四季度建筑业经营情况简报》
2019-6	2019年2月11日	《重大合同签约公告》
2019-7	2019年4月2日	《第八届董事会第十九次会议决议公告》，审议如下议案： 1. 《关于2018年度公司总裁工作报告的议案》 2. 《关于2018年度公司财务决算的议案》

公告编号	披露日期	重要事项概述
2019-8		<p>3.《关于2018年度公司董事会工作报告的议案》</p> <p>4.《关于2018年度企业社会责任报告的议案》</p> <p>5.《关于2018年度公司利润分配的预案》</p> <p>6.《关于2018年公司年度报告及其摘要的议案》</p> <p>7.《审计委员会关于对公司2018年度财务会计报告表决的议案》</p> <p>8.《审计委员会关于审计机构从事公司 2018 年度财务审计及内控审计工作的议案》</p> <p>9.《关于2018年度公司内部控制自我评价报告的议案》</p> <p>10.《关于2018年度公司独立董事履行职责情况的报告》</p> <p>11.《关于2018年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》</p> <p>12.《关于2019年度公司财务预算报告的议案》</p> <p>13.《关于2019年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案》</p> <p>14.《关于授权公司董事会审批投资事项的议案》</p> <p>15.《关于公司申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》</p> <p>《第八届监事会第七次会议决议公告》，审议如下议案：</p> <p>1.《关于2018年度公司财务决算的议案》</p> <p>2.《关于2018年度公司利润分配的预案》</p> <p>3.《关于2018年公司年度报告及其摘要的议案》</p> <p>4.《关于2018年度公司监事会工作报告的议案》</p> <p>5.《关于2018年度公司募集资金存放与使用的专项报告的议案》</p> <p>6.《关于2018年度公司内部控制自我评价报告的议案》</p>
2019-9		《2018年年度报告摘要》
2019-10		《2018年年度报告全文》
2019-11		《关于2019年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的公告》
2019-12		《关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告》
2019-13		《2018年度内部控制自我评价报告》
2019-14		《2018年度投资者保护工作情况的报告》
2019-15		《2018年度企业社会责任报告》
2019-16		《2018年度独立董事履行职责情况的报告》
2019-17		《董事会关于2018年度募集资金存放与使用情况的专项报告》
2019-18		<p>《2019年度公司财务预算报告》</p> <p>《内部控制规范化建设2018年度总结及2019年度工作计划》</p> <p>《2018年年度审计报告》</p> <p>《深圳市天健(集团)股份有限公司内部控制审计报告》</p> <p>《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》</p> <p>《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明》</p> <p>《国泰君安证券股份有限公司关于公司2018年度募集资金存放与使用情况的专项核查意见》</p> <p>《独立董事关于第八届董事会第十九次会议相关事项的独立意见》</p>
2019-19	2019年4月23日	《第八届董事会第二十次会议决议公告》，审议如下议案：

公告编号	披露日期	重要事项概述
2019-20		1.《关于公司2019年第一季度报告全文及其正文的议案》 2.《关于聘任公司高级管理人员的议案》 3.《关于增设公司总工程师岗位的议案》 4.《关于续聘2019年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》 5.《关于2019年度减持部分“莱宝高科”股份的议案》 6.《关于修改<公司章程>有关条款的议案》 7.《关于召开2018年度股东大会的通知》
2019-21		《关于召开2018年度股东大会的通知》
2019-22		《关于聘任会计师事务所的公告》
2019-23		《公司章程（2019年4月）》
2019-24		《<公司章程>修订对照表》
2019-25		《2018年度监事会工作报告》
2019-26		《2019年第一季度报告正文》 《2019年第一季度报告全文》 《独立董事对公司第八届董事会第二十次会议相关事项的独立意见》
2019-27	2019年4月24日	《关于2019年第一季度报告全文和正文的更正公告》
2019-28	2019年4月30日	《2019年第一季度建筑业经营情况简报》
2019-29	2019年5月10日	《关于全资子公司参与上海临港控股股份有限公司重大资产重组的公告》
2019-30	2019年5月18日	《2018年度股东大会决议公告》，审议如下议案： 1.《关于2018年度公司董事会工作报告的议案》 2.《关于2018年度公司监事会工作报告的议案》 3.《关于2018年度公司财务决算的议案》 4.《关于2018年度公司利润分配的预案》 5.《关于2018年公司年度报告及其摘要的议案》 6.《关于2019年度公司财务预算报告的议案》 7.《关于2019年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案》 8.《关于授权公司董事会审批投资事项的议案》 9.《关于公司申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》 10.《关于子公司参与竞拍广州市增城区中新镇中新村地块土地使用权的议案》 11.《关于子公司参与竞拍广州市黄埔区长岭居长岭路地块土地使用权的议案》 12.《全资子公司参与如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程PPP项目的议案》 13.《关于变更注册地址及修订<公司章程>的议案》 14.《关于修订<公司章程>有关条款的议案》 15.《关于续聘2019年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》 《2018年度股东大会法律意见书》
	2019年5月30日	《深圳市天健（集团）股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（第一期）（品种一）2019年跟踪信用评级报告》

公告编号	披露日期	重要事项概述
2019-31	2019年6月13日	《2018年度权益分派实施公告》
2019-32	2019年6月20日	《第八届董事会第二十一次会议决议公告》，审议如下议案： 1.《关于集团总部组织架构优化调整的议案》
	2019年6月28日	《深圳市天健(集团)股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行永续期公司债券定期受托管理事务报告》
2019-33 2019-34	2019年7月16日	《第八届董事会第二十一次会议决议公告》，审议如下议案： 1.《关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的议案》 《关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的公告》 《深圳壹创国际设计股份有限公司清产核资专项审计报告》 《深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》 《深圳市天健地产集团有限公司拟进行参股事宜所涉及的深圳壹创国际设计股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估说明》
2019-35	2019年7月18日	《关于全资子公司参与上海临港控股股份有限公司重大资产重组的进展公告》
2019-36	2019年7月31日	《2019年第二季度建筑业经营情况简报》
2019-37 2019-38 2019-39 2019-40 2019-41 2019-42 2019-43 2019-44	2019年8月29日	《第八届董事会第二十二次会议决议公告》，审议如下议案： 1.《关于2019年公司半年度报告全文及其摘要的议案》 2.《关于2019年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 《第八届监事会第九次会议决议公告》，审议如下议案： 1.《关于2019年公司半年度报告全文及其摘要的议案》 2.《关于2019年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 3.《关于修改深圳市天健（集团）股份有限公司监事会议事规则的议案》 《2019年半年度报告摘要》 《2019年半年度报告》 《董事会关于2019年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告》 《2019年上半年投资者保护工作情况报告》 《监事会议事规则》 《<监事会议事规则>修订对照表》 《2019年半年度财务报告》 《独立董事关于2019年半年度相关事项的独立意见》
2019-45 2019-46	2019年9月7日	《第八届董事会第二十四次会议决议公告》，审议如下议案： 1.《关于关联人购买公司商品房的关联交易议案》 《关于关联人购买公司商品房的关联交易公告》 《独立董事关于关联交易的独立意见》 《独立董事关于关联交易的事前认可意见》
2019-47	2019年9月18日	《第八届董事会第二十五次会议决议公告》，审议如下议案：

公告编号	披露日期	重要事项概述
2019-48		<p>1.《关于子公司收购其控股子公司其他股东方40%股权的议案》</p> <p>2.《关于审议集团经营班子契约化经营业绩责任书的议案》</p> <p>《关于子公司收购其控股子公司其他股东方40%股权的公告》</p> <p>《独立董事关于第八届董事会第二十五次会议相关事项的独立意见》</p> <p>《南宁市天健房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的南宁市天健城房地产开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》</p> <p>《南宁市天健房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的南宁市天健城房地产开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明》</p> <p>《南宁市天健城房地产开发有限公司清产核资专项审计报告》</p>
2019-49	2019年10月11日	《关于子公司竞得土地使用权事项的公告》
2019-50	2019年10月12日	《第八届董事会第二十六次会议决议公告》，审议如下议案：
2019-51		<p>1.《关于对深圳市天健房地产开发有限公司增资的议案》</p> <p>《关于对深圳市天健房地产开发有限公司增资的公告》</p>
2019-52	2019年10月26日	《关于重大事项停牌公告》
2019-53	2019年10月29日	《关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的进展公告》
2019-54	2019年10月30日	《关于第八届董事会第二十七次会议决议公告》，审议如下议案：
2019-55		<p>1.《关于2019年第三季度报告全文及其正文的议案》</p> <p>《2019年第三季度报告正文》</p> <p>《2019年第三季度报告全文》</p>
2019-56	2019年10月31日	《2019年第三季度建筑业经营情况简报》
2019-57	2019年11月4日	《重大事项复牌公告》
2019-58		《关于公司控股权变更处于筹划阶段的提示性公告》
	2019年11月5日	《中证鹏元关于关注公司控股股东拟转让其持有公司全部股权事项的公告》（中证鹏元公告（2019）212号）
2019-59	2019年11月13日	《关于公司控股子公司为子公司借款提供担保、抵押事项的公告》
2019-60	2019年11月15日	《关于子公司竞得土地使用权事项的公告》
2019-61	2019年11月21日	《关于第八届董事会第二十八次会议决议公告》，审议如下议案：
2019-62		<p>1.《关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的议案》</p> <p>2.《关于子公司参与竞拍东莞市万江区胜利社区地块土地使用权的议案》</p> <p>3.《关于子公司参与竞拍苏州市吴江区太湖新城WJ-J-2019-028地块土地使用权的议案》</p>
2019-63		<p>《第八届监事会第十一次会议决议公告》</p> <p>《关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的公告》</p> <p>《公司独立董事关于第八届董事会第二十八次会议相关事项的独立意见》</p> <p>《深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2019）第3-0049号）</p> <p>《深圳市天健（集团）股份有限公司拟进行股权转让所涉及的海南天健威斯特酒店有限公司股</p>

公告编号	披露日期	重要事项概述
		东全部权益价值资产评估说明》（国众联评报字（2019）第3-0049号） 《海南天健威斯特酒店有限公司清产核资专项审计报告》
2019-64	2019年12月12日	《关于子公司竞得土地使用权事项的公告》
	2019年12月13日	《公司2018年面向合格投资者公开发行永续期公司债券2019年付息公告》
2019-65	2019年12月14日	《关于第八届董事会第二十九次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于子公司收购广东省中宏景和建设工程有限公司51%股权的议案》
2019-66		《关于子公司收购广东省中宏景和建设工程有限公司51%股权的公告》 《独立董事关于第八届董事会第二十九次会议相关事项的独立意见》 《深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评字（2019）第2-1149号） 《深圳市市政工程总公司拟进行股权收购所涉及的广东省中宏景和建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估说明》（国众联评字（2019）第2-1149号） 《广东省中宏景和建设工程有限公司清产核资报告》
<b>期后事项</b>		
2020-1	2020年1月10日	《2019年度业绩预告》
2020-2	2020年1月20日	《2019年第四季度建筑业经营情况简报》
2020-3	2020年3月6日	《关于持股5%以上股东名称变更的公告》
2020-4	2020年3月14日	《关于第八届董事会第三十一次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于使用募集资金购买银行结构性存款的议案》
2020-5		《第八届监事会第十二次会议决议公告》，审议如下议案 1.《关于使用募集资金购买银行结构性存款的议案》
2020-6		《关于使用募集资金购买银行结构性存款的公告》 《独立董事关于第八届董事会第三十一次会议相关事项的独立意见》 《国泰君安证券股份有限公司关于公司使用募集资金购买银行结构性存款的核查意见》
2020-7	2020年4月7日	《关于公司高级管理人员辞职的公告》 《独立董事关于公司总裁辞职的独立意见》



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	91,680	0.01%			29,943	8,130	38,073	129,753	0.01%
3、其他内资持股	91,680	0.01%			29,943	8,130	38,073	129,753	0.01%
境内自然人持股	91,680	0.01%			29,943	8,130	38,073	129,753	0.01%
二、无限售条件股份	1,437,250,962	99.99%			431,172,849	-8,130	431,164,719	1,868,415,681	99.99%
1、人民币普通股	1,437,250,962	99.99%			431,172,849	-8,130	431,164,719	1,868,415,681	99.99%
三、股份总数	1,437,342,642	100.00%			431,202,792	0	431,202,792	1,868,545,434	100.00%

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

1、2019年6月13日，公司披露了《2018年年度权益分派实施方案》，每10股转增3股，导致股本总数增加。

2、2019年4月23日，公司第八届董事会第二十次会议审议通过了《关于增设公司总工程师岗位的议案》，同意增设总工程师岗位，聘任江建先生为公司总工程师。截至报告期末，其通过二级市场持有公司股票14,820股，根据相关规定，其中11,115股予以锁定。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2019年5月17日召开2018年度股东大会审议通过了《关于2018年度公司利润分配的预案》，并于5月18日披露了《2018年度股东大会决议公告》。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了股份变动过户。

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

√ 适用 □ 不适用

2019年6月13日公司实施2018年度权益分配，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，公司总股本由

1,437,342,642股变更为1,868,545,434股。根据《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》规定：派发股票股利、公积金转增股本、拆股或并股，影响发行在外普通股或潜在普通股数量，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各比较期间的每股收益。经重新计算后，2018年基本每股收益为0.4183元/股，每股净资产4.65元/股，2019年基本每股收益为0.6042元/股，每股净资产5.13元/股。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
韩德宏	90,000	0	27,000	117,000	因公积金转增股本，新增限售股27,000股	每年转让股份不超过25%
江建	0	0	11,115	11,115	因二级市场买入公司股票及公积金转增股本，新增限售股11,115股	每年转让股份不超过25%
童庆火	1,680	420	378	1,638	因公积金转增股本，新增限售股378股	2021年5月30日
合计	91,680	420	38,493	129,753	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

2019年6月13日，公司实施了2018年度权益分派方案，每10股转增3股，导致股份总数增加。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	35,390	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	34,615	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	23.47%	438,637,781	增加 101,224,103	0	438,637,781		
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	16.10%	300,826,447	增加 69,421,488	0	300,826,447		
国泰君安证券资管—招商银行—国泰君安君享天健如意集合资产管理计划	境内非国有法人	3.49%	65,153,271	减少 4,268,216	0	65,153,271		
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	3.22%	60,165,290	增加 13,884,298	0	60,165,290		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.80%	52,242,055	增加 12,055,859	0	52,242,055		
嘉兴硅谷天堂恒智投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.61%	30,101,153	减少 13,539,785	0	30,101,153		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.02%	19,060,193	增加 18,586,190	0	19,060,193		

上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	增加 3,621,078	0	15,691,337		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.83%	15,576,070	增加 3,594,478	0	15,576,070		
马灿楷	境内自然人	0.77%	14,300,000	增加 14,300,000	0	14,300,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，第一大股东深圳市国资委与深圳资本集团为一致行动人。2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（深圳资本集团、天健如意、高新投、硅谷天堂）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	438,637,781	人民币普通股	438,637,781					
深圳市资本运营集团有限公司	300,826,447	人民币普通股	300,826,447					
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	65,153,271	人民币普通股	65,153,271					
深圳市高新投集团有限公司	60,165,290	人民币普通股	60,165,290					
中国证券金融股份有限公司	52,242,055	人民币普通股	52,242,055					
嘉兴硅谷天堂恒智投资合伙企业（有限合伙）	30,101,153	人民币普通股	30,101,153					
香港中央结算有限公司	19,060,193	人民币普通股	19,060,193					
上海闵行联合发展有限公司	15,691,337	人民币普通股	15,691,337					
中央汇金资产管理有限责任公司	15,576,070	人民币普通股	15,576,070					
马灿楷	14,300,000	人民币普通股	14,300,000					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，第一大股东深圳市国资委与深圳资本集团为一致行动人。2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（深圳资本集团、天健如意、高新投、硅谷天堂）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司前 10 名股东中，马灿楷所持股份 14,300,000 股为通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有。							

注：“深圳市远致投资有限公司”于 2020 年 3 月 3 日正式更名为“深圳市资本运营集团有限公司”。

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

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

注：深圳市国资委拟将其持有的天健集团 438,637,781 股股份全部转让给深圳市特区建工集团有限公司，目前股份划转尚未完成。

控股股东报告期内变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

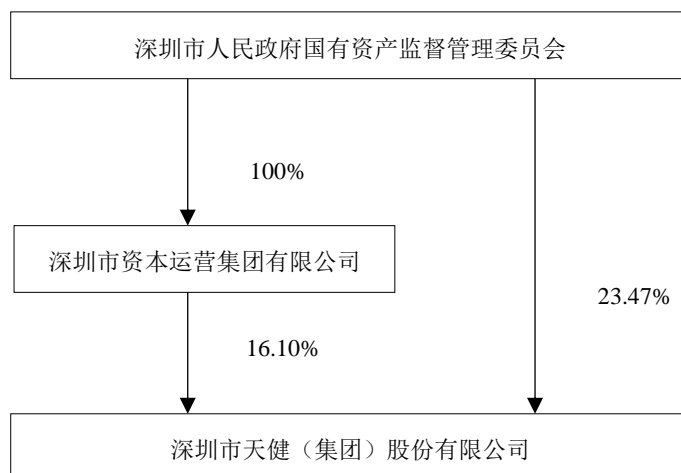
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	余钢	2004 年 07 月 01 日	K31728067	-
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有深圳市振业（集团）股份有限公司（简称“深振业”，代码 000006）21.93% 股权持有深圳市燃气集团股份有限公司（简称“深圳燃气”，代码 601139）50.07% 股权持有深圳能源集团股份有限公司（简称“深圳能源”，代码 000027）47.82% 股权。			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市资本运营集团有限公司	胡国斌	2007 年 06 月 22 日	85.2 亿元	投资兴办实业；对投资及其相关的资产提供管理。

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。



## 第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
韩德宏	董事长、党委书记	现任	男	57	2017年11月30日	2020年11月30日	120,000	0	0	36,000	156,000
宋扬	董事、总裁、党委副书记	现任	男	51	2017年11月30日	2020年11月30日	0	0	0	0	0
林婵波	董事、党委副书记、工会主席	现任	男	58	2018年8月8日	2020年11月30日	0	0	0	0	0
张心亮	董事、财务总监	现任	男	49	2018年8月8日	2020年11月30日	0	0	0	0	0
潘同文	独立董事	现任	男	58	2017年11月30日	2020年11月30日	0	0	0	0	0
郭刚	独立董事	现任	男	48	2017年11月30日	2020年11月30日	0	0	0	0	0
徐燕松	独立董事	现任	女	54	2018年8月8日	2020年11月30日	0	0	0	0	0
王培先	监事会主席、纪委书记	现任	男	48	2017年11月30日	2020年11月30日	0	0	0	0	0
俞浩	监事	现任	女	46	2017年11月30日	2020年11月30日	0	0	0	0	0
王芳成	监事	现任	男	37	2017年11月30日	2020年11月30日	0	0	0	0	0

周志明	职工代表监事	现任	男	56	2017年 11月1 日	2020年 11月30 日	0	0	0	0	0
龚克	职工代表监事	现任	男	57	2017年 11月1 日	2020年 11月30 日	0	0	0	0	0
方东红	副总裁、 董事会秘书	现任	男	52	2018年7 月20日	2020年 11月30 日	0	0	0	0	0
何云武	副总裁	现任	男	48	2014年2 月14日	2020年 11月30 日	0	0	0	0	0
尹剑辉	副总裁	现任	男	51	2014年2 月14日	2020年 11月30 日	0	0	0	0	0
陈强	副总裁	现任	男	54	2017年3 月17日	2020年 11月30 日	0	0	0	0	0
江建	总工程师	现任	男	50	2019年4 月22日	2020年 11月30 日	11,400	0	0	3,420	14,820
合计	--	--	--	--	--	--	131,400	0	0	39,420	170,820

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### （一）董事

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

**宋扬先生** 1968年5月生，硕士研究生，高级经济师。1990年毕业于西安交通大学暖通专业，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。2005年6月起，任深圳市长城地产有限公司董事、总经理、支部书记。2009年11月至2012年6月，任本公司副总裁；2012年6月至2020年4月，任本公司总裁、董事、党委副书记。

**林婵波先生** 1961年12月生，理学学士学位，高级政工师、人力资源师。1982年毕业于华南师范学

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

**张心亮先生** 1970年6月生，管理学硕士，高级会计师、国际注册内审师、经济师职称。1992年毕业于暨南大学会计系会计学专业，获经济学学士，1999年6月至2002年6月，在中南财经政法大学会计学院会计学专业学习，获管理学硕士学位。1992年6月参加工作，1997年6月至1999年1月，任深圳市机械设备进出口公司财务部经理；1999年1月至2006年3月，任深圳市特发集团有限公司计财部会计管理科科长、部门副经理；2006年3月至2015年3月，任深圳市特发集团有限公司审计监督部部长、职工监事兼监事会秘书。2015年3月至2018年5月，任深圳市特发信息股份有限公司董事、财务总监。2018年5月至今，任本公司财务总监；2018年8月至今，任本公司董事、财务总监。

### 独立董事

**潘同文先生** 1961年8月生，毕业于中南财经大学会计学专业，硕士研究生，注册会计师，证券期货注册会计师。历任中国经济开发信托投资公司深圳证券营业部业务总监、副总经理，深圳高威联合会计师事务所所长、首席合伙人，广东亿安科技股份有限公司董事、总经理，深圳国发投资管理有限公司执行董事、副总经理，财政部中国独立审计准则组专家，深圳注册会计师协会专业技术委员会委员，深圳市注册税务师协会理事。现任深圳市赋迪税务师事务所有限公司总经理，兼任石化机械（000852）、海斯比（833286）和东凌国际（000893）独立董事。2012年12月起，任本公司第七届、第八届董事会独立董事。

**郭刚先生** 1971年11月生，毕业于南京大学物理学专业、美国亚利桑那州立大学MBA。历任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、市政协会、公路协会、水利协会等特邀专家，江苏省、山东省、湖北省等地区勘察设计协会特邀顾问专家等。2012年12月起，任本公司第七届、第八届董事会独立董事。

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

## （二）监事

### 1、股东代表监事

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

**俞浩女士** 1973年出生，会计学硕士，中国注册会计师、特许公认会计师公会资深会员（FCCA），是该国际会计组织全球理事会理事。曾任德勤国际会计公司审计部审计经理，IBM技术产品有限公司运作控制部经理，湖北天华股份有限公司董事、总会计师，迪高乐实业（深圳）有限公司财务总监，深圳市民

润农产品连锁配送商业有限公司首席财务官，深圳市农产品股份有限公司财务中心总经理兼深圳市农产品小额贷款有限公司董事长。现任深圳能源（000027）第七届董事会董事、财务总监。2017年11月起，任本公司第八届监事会监事。

**王芳成先生** 1982年1月生，华中科技大学软件工程硕士，会计师。历任香江集团有限公司财务部会计，深圳市长城投资控股股份有限公司资金中心经理，深圳市华联粮油贸易有限公司总经理助理，深圳市粮食集团有限公司办公室副主任、主任，双鸭山深粮中信粮食基地有限公司董事长，黑龙江红兴隆农垦深信粮食产业园有限公司执行董事、总经理，深粮仓储（营口）有限公司执行董事。2014年12月至今任深粮贝格厨房食品供应链有限公司董事，2017年8月至今任深圳市粮食集团有限公司董事会秘书、人力资源部部长。2019年2月至6月，任深圳市深粮控股股份有限公司董事会秘书。2019年6月至今任深圳能源集团股份有限公司副总裁。2017年11月起，任本公司第八届监事会监事。

## 2、职工代表监事

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

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

### （三）高级管理人员

**宋扬先生（公司总裁，见“董事简历”）**

**张心亮先生（公司财务总监，见“董事简历”）**

**方东红先生** 1967年3月生，经济学硕士，高级会计师。1989年9月至1992年7月，在中南财经大学商业经济专业学习，获经济学硕士学位。历任深圳市金众（集团）股份有限公司结算中心副主任、财务部副部长、财务部部长，深圳市物业发展（集团）股份有限公司财务处副处长、财务部部长、副总会计师，深圳市振业（集团）股份有限公司董事会办公室主任、计划财务部总经理、董事会秘书，2009年7月至2018年7月，任深圳市振业（集团）股份有限公司副总裁。2018年8月至今，任本公司副总裁、董事会秘书。

**何云武先生** 1971年5月生，工程学士，高级工程师。1993年毕业于武汉城市建设学院城市道路与桥梁工程专业，获工学学士学位。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月至今，兼任天健地产集团董事长。2020年4月至今，任本公司总裁。

**尹剑辉先生** 1968年4月生，管理科学与工程硕士，高级工程师、一级建造师，注册造价工程师。1992年毕业于上海同济大学建筑管理工程专业，2001-2005年就读于浙江大学管理学院，获管理科学与工程硕士。1992年7月加入本公司，历任深圳市市政工程总公司路桥二公司质安科科长、安全主任、副经理、总工程师，深圳市市政工程总公司总经理助理、常务副总经理，天健集团本部工程管理部总监等职。2013年至2014年2月任天健沥青道路工程有限公司总经理。2015年7月至2018年1月，任深圳市市政工程总公司董事长。2014年2月至2020年4月，任本公司副总裁。

**陈强先生** 1965年1月生，硕士研究生，高级工程师、注册造价师。1987年毕业于长沙交通学院土木工程系，获工学学士学位；2005年7月通过在职教育毕业于湖南大学土木工程学院，获土木工程硕士学位。1987年7月到深圳市公路局系统工作，先后担任工程总队桥梁队队长、坪西公路有限公司办公室主任、深圳

市公路勘察设计院院长、深圳市泰新利物业管理有限公司总经理、坪西公路有限公司副总经理（正职待遇）、深圳市粤通建设工程有限公司执行董事、总经理、党委书记、董事长等职。2017年3月至今，任本公司副总裁。

**江建先生** 1969年10月生，博士研究生学历，高级工程师、一级注册结构工程师、注册土木（岩土）工程师、一级注册建造师。1990年毕业于中国人民解放军国防科学技术大学飞行器结构强度专业，获工学学士学位；1993—1999年就读于湖南大学土木工程学院，获结构工程专业博士学位。1999年7月加入本公司，历任天健科研所工程师，长沙市天健房地产开发有限公司总工程师，深圳市天健房地产开发实业有限公司规划设计中心主任，深圳市政工程总公司技术中心主任。2013年6月至2019年5月，担任本公司副总工程师，2016年3月任技术管理部总经理。2019年6月至今，担任本公司总工程师。

在股东单位任职情况

适用  不适用

在其他单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
俞浩	深圳能源集团股份有限公司	董事、财务总监	2017年2月13日	-	是
王芳成	深圳能源集团股份有限公司	副总裁	2019年6月21日	-	是
潘同文	广州东凌国际投资股份有限公司	独立董事	2020年1月10日	2023年1月10日	是
	深圳市海斯比游艇科技股份有限公司	独立董事	2017年8月22日	2020年8月21日	是
	中石化石油机械股份有限公司	独立董事	2015年6月11日	2021年6月11日	是
	深圳市赋迪税务师事务所有限公司	执行董事、总经理	2003年10月1日	-	是
郭刚	上海攀成德企业管理顾问有限公司	高级合伙人、首席顾问	2003年1月1日	-	是
徐燕松	北京德恒（深圳）律师事务所	合伙人/律师	2012年12月1日	-	是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

##### 1、年度报酬决策程序和确定依据

公司董事长的薪酬根据《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》的要求进行考评，与企业经营业绩直接挂钩。财务总监和监事会主席的薪酬根据《深圳市属国有企业监事（长）和财务总监年度考评实施细则（试行）》要求进行考评；报告期内，公司向控股股东深圳市国资委的全资企业深圳市投资控股有限公司划转了100万元用于支付其薪酬。独立董事津贴按公司《董事、监事、高级管理人员薪酬管理规定》执行。其他在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员的薪酬，根据公司《薪酬管理规定》、《董事、监事、高级管理人员薪酬管理规定》、《绩效奖金优化方案》执行。

##### 2、年度报酬的支付情况

2019年1月1日—12月31日，公司董事、监事、高级管理人员从公司获得税前报酬总额，包括2019年按

月领取的工资（基本年薪和各项补贴、月度绩效工资）、单位支付的社会保险费、住房公积金、企业年金和2018年度绩效薪酬，总额为1,313.26万元。从公司领取的税后报酬总额包括2019年按月领取的税后工资（基本年薪和各项补贴津贴、月度绩效工资）、2018年度绩效薪酬，总额为1,000.36万元。

#### 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	从公司获得的税后报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
韩德宏	董事长、党委书记	男	57	现任	129.94	91	否
宋扬	董事、总裁、党委副书记	男	51	现任	158.85	112.11	否
林婵波	董事、党委副书记、工会主席	男	58	现任	81.61	58.67	否
张心亮	董事、财务总监	男	49	现任	50	50	否
潘同文	独立董事	男	58	现任	10	8.4	否
郭刚	独立董事	男	48	现任	10	8.4	否
徐燕松	独立董事	女	54	现任	10	8.4	否
王培先	监事会主席、纪委书记	男	48	现任	50	50	否
俞浩	监事	女	46	现任	0	0	否
王芳成	监事	男	37	现任	0	0	否
周志明	职工代表监事	男	56	现任	84.96	74.86	否
龚克	职工代表监事	男	57	现任	83.65	71.13	否
方东红	副总裁、董事会秘书	男	52	现任	113.6	86.53	否
何云武	副总裁	男	48	现任	143.82	100.16	否
尹剑辉	副总裁	男	51	现任	155.27	104.64	否
陈强	副总裁	男	54	现任	118.35	82	否
江建	总工程师	男	50	现任	113.21	94.07	否
合计	--	--	--	--	1,313.26	1,000.36	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

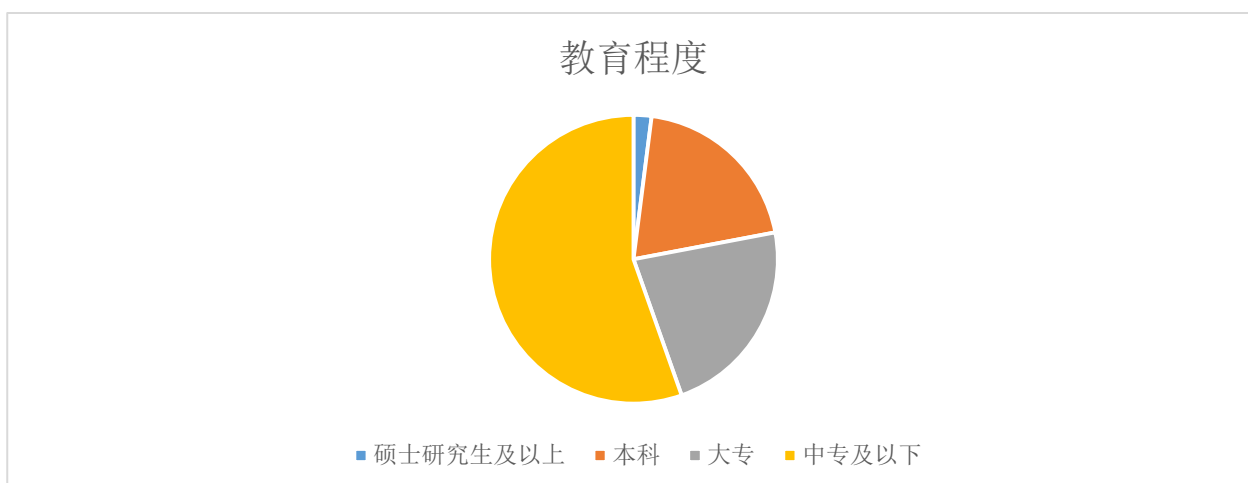
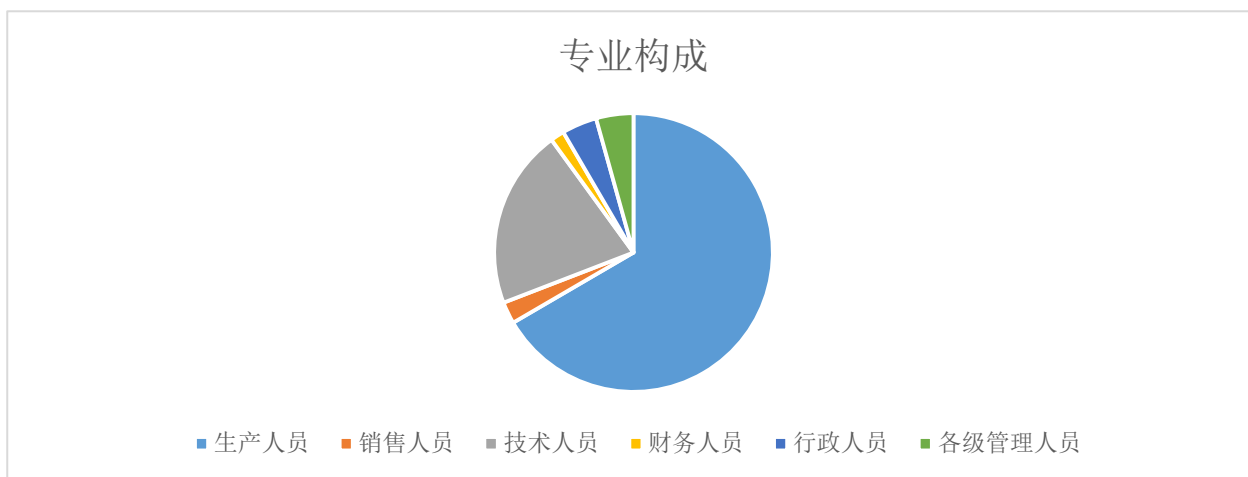
### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	115
主要子公司在职员工的数量（人）	9,415
在职员工的数量合计（人）	9,530
当期领取薪酬员工总人数（人）	9,530
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	6,347
销售人员	242
技术人员	1,987
财务人员	153
行政人员	388
各级管理人员	413
合计	9,530

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	192
本科	1,906
大专	2,151
中专及以下	5,281
合计	9,530



## 2、薪酬政策

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

## 3、培训计划

公司以员工通用能力素质模型和领导能力素质模型，采用多举措多层次开展培训工作，加强人才梯队建设，构建集团和所属单位分级培训实施体系。通过培养青年后备人才、关键岗位骨干人才、技术人才、产业工人队伍、校园新动力等方式，建立集团人才库，完善培养机制；进一步完善项目经理培养与激励体系，通过绘制项目经理岗位学习地图、加强项目管理人才交流与培训、到央企挂职锻炼、鼓励考证等方式，建成与企业发展相匹配的项目经理队伍；同时以“走出去、请进来”、通过标杆企业的定向交流学习、师徒式岗位培养、成建制脱产学习、培训后的复盘分享等方式巩固培训效果，做以“知行合一”、以提高岗位绩效为目的的实用性培养。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用



## 第十节公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照有关法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，健全内部控制制度，提高公司规范运作水平。公司拥有合规的运行机制，股东大会、董事会、党委会、监事会和经营层在企业决策、监督和执行“三会一层”的运作中各司其职，形成权力机构、决策机构、监督机构和经营管理者之间的制衡机制，协调运作，有效制衡。报告期内，公司法人治理结构完善，各项治理制度健全，内部控制规范实施工作有序开展。公司治理的实际状况与上市公司治理规范性文件的要求不存在重大差异。

#### 1、报告期内，新建或修订的公司治理制度如下：

序号	名称	文件编号	发布时间
1	招标采购管理规定（试行）	TAGEN-OP-ZC13	2019年1月
2	天健集团督察督办工作管理工作规定（实行）	深天健〔2019〕33号	2019年3月
3	天健集团代建项目管理规定（实行）	深天健〔2019〕38号	2019年3月
4	公司章程	2019-22	2019年4月
5	集团“六位一体”监督体系实施方案	深天健党〔2019〕10号	2019年4月
6	违规经营投资责任追究管理规定（试行）	TAGEN-OP-FK08	2019年4月
7	天健集团安全总监（安全主任）绩效考核办法（试行）	深天健〔2019〕46号	2019年4月
8	天健集团信息宣传管理规定（试行）	深天健〔2019〕60号	2019年5月
9	集团项目经理等持证关键岗位人才举荐暂行管理办法	深天健〔2019〕86号	2019年6月
10	集团纪律检查委员会全体委员会议事规则	深天健纪〔2019〕1号	2019年7月
11	天健集团设备管理规定	TAGEN-OP-JYFZ01	2019年7月
12	房地产项目目标成本管理规定	深天健〔2019〕102号	2019年8月
13	集团党委廉洁审核实施办法（试行）	深天健党〔2019〕42号	2019年8月
14	中层管理干部选拔任用管理制度	TAGEN-MR-RL16	2019年8月
15	监事会会议事规则	2019-43	2019年8月
16	总部员工食堂管理规定（试行）	深天健〔2019〕113号	2019年9月
17	天健集团领导班子会议事规则	深天健〔2019〕135号	2019年9月
18	天健集团总裁办公会议事规则	深天健〔2019〕135号	2019年9月
19	天健集团专题办公会议事规则	深天健〔2019〕135号	2019年9月
20	天健集团总部办公例会会议事规则	深天健〔2019〕135号	2019年9月
21	天健集团规范请示决策报告事项流程管理规定（试行）	深天健〔2019〕136号	2019年9月

22	天健集团采购管理规定及其配套文件（试行）	TAGEN-OP-JYFZ02	2019年10月
23	天健集团在建项目挂点领导的督管职责及工作机制	深天健（2019）138号	2019年10月
24	天健集团党委会议事规则	深天健党（2019）48号	2019年10月
25	天健集团基层党组织书记履行党建工作职责考核办法（试行）	深天健党（2019）47号	2019年10月
26	天健集团工会财务管理制度	深天健工（2019）18号	2019年10月
27	天健集团工会经费使用及管理办法	深天健工（2019）18号	2019年10月
28	天健集团资金管理规定	深天健（2019）147号	2019年10月
29	天健集团费用管理规定	深天健（2019）148号	2019年10月
30	天健集团会议审议权限清单	深天健（2019）151号	2019年10月
31	天健集团产权登记管理规定	深天健（2019）159号	2019年11月
32	天健集团技术管理规定	深天健（2019）163号	2019年11月
33	天健集团科研管理规定	深天健（2019）164号	2019年11月
34	天健集团技术进步奖励管理规定	深天健（2019）165号	2019年11月
35	天健集团技术文件电子备案管理规定	深天健（2019）166号	2019年11月
36	天健集团BIM应用管理办法	深天健（2019）167号	2019年11月
37	天健集团软件正版化管理体系文件	深天健（2019）183号	2019年12月
38	天健集团技术管理制度	TAGEN-MR-JS01	2019年11月
39	天健集团科研课题管理规定	TAGEN-OP-JS-01	2019年11月
40	天健集团合同管理规定（试行）	TAGEN-OP-FK03	2019年12月

## 2、公司专项治理活动开展情况

公司按照中国证监会有关加强上市公司治理专项活动的要求，不断完善公司治理结构，提升公司治理水平。报告期内，公司进一步巩固专项治理活动的成果，确保规范运作。

## 3、投资者保护及投资者关系管理工作情况

公司长期以来高度重视投资者关系管理工作，通过多种途径与投资者进行互动与沟通。2019年度投资者保护及投资者关系管理工作情况，详见于2020年4月14日披露的《公司2019年投资者保护工作情况报告》。

## 4、公司内幕知情人登记管理制度的执行情况

公司加强内幕信息管理，做好内幕信息保密及登记备案工作，防范内幕信息泄露。公司制定了《信息披露管理规定》、《重大信息内部报告制度》、《内幕知情人登记制度》等一系列内控制度，严格按照监管要求履行信息披露义务，合规召开会议，确保信息披露真实、准确、完整，未发生违反信息披露相关内部控制制度的情况。

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

是  否

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

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年度股东大会	年度股东大会	52.32%	2019 年 5 月 17 日	2019 年 5 月 18 日	巨潮资讯网： 《2018 年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-30）

### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
潘同文	12	3	9	0	0	否	1
郭刚	12	3	9	0	0	否	1
徐燕松	12	3	9	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明：无。

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，独立董事充分参与公司的重大决策和经营管理，为公司的经营策略、项目投资、高管年度考核、章程修订等重要事项进行指导，对公司内控建设、利润分配方案、年度审计、股权收购、担保、关联交易、并购等事项发表独立意见，为维护公司整体利益，特别是维护中小股东的合法权益，独立履行职责，发挥了重要作用。公司采纳了独立董事提出的各项意见与建议。独立意见登载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

### 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

#### 1、董事会战略与预算委员会履职情况

##### （1）现任战略与预算委员会成员

公司第八届董事会战略与预算委员会由韩德宏、宋扬、张心亮、潘同文、郭刚5名董事组成，其中独立董事2人，主任委员由董事长韩德宏担任。

##### （2）召开会议及履职情况

报告期内，董事会战略委员会召开了2次会议，履职情况如下：

召开时间	会议届次	会议地点	讨论和研究事项
2019.3.29	董事会战略与预算委员会2019年第一次会议	天健商务大厦 19楼会议室	1.关于2019年度公司投资计划的议案； 2.关于2019年度公司财务预算报告的议案。
2019.8.27	董事会战略与预算委员会2019年第二次会议	天健商务大厦 19楼会议室	关于2019年上半年预算执行情况报告。
<b>期后事项</b>			
2020.4.10	董事会战略与预算委员会2020年第一次会议	天健商务大厦 19楼会议室	关于2020年度公司财务预算报告的议案。

#### 2、董事会提名委员会履职情况

##### （1）现任提名委员会成员

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

##### （2）召开会议及履职情况

报告期内，提名委员会召开会议1次，履职情况如下：

时间	会议届次	会议地点	讨论和研究事项
2019.4.22	董事会提名委员会2019年第一次会议	通讯方式	1、关于聘任公司高级管理人员的议案。
<b>期后事项</b>			
2020.4.10	董事会提名委员会2020年第一次会议	天健商务大厦	1、关于聘任任何云武先生为公司总裁的议

		19楼会议室	案： 2、关于聘任袁立群先生为公司副总裁的议案； 3、关于选举何云武先生为公司非独立董事候选人的议案。
--	--	--------	---

### 3、董事会审计委员会履职情况

#### (1) 现任审计委员会成员

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

#### (2) 召开会议及履职情况

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

报告期内，审计委员会召开会议4次，履职情况如下：

召开时间	会议届次	会议地点	讨论和研究事项
2019.1.9	董事会审计委员会 2019年第一次会议	天健商务大厦19楼会议室 (现场与通讯相结合)	与瑞华会计师事务所就公司2018年财务报告及内部控制有效性审计工作时间计划、审计工作中的重要问题进行了沟通。
2019.3.29	董事会审计委员会 2019年第二次会议	天健商务大厦18楼会议室	1、关于对公司2018年度财务会计报告表决的议案； 2、关于2018年度公司内部控制自我评价报告的议案； 3、关于审计机构从事公司2018年度财务审计及内控审计工作的议案； 4、关于2018年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案； 5、关于2019年度公司内部控制规范化建设工作计划的通报； 6、关于2018年度公司内审工作总结及2019年度内审工作计划的通报。
2019.4.9	董事会审计委员会 2019年第三次会议	通讯方式	1、关于聘任2019年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案。
2019.8.27	董事会审计委员会 2019年第四次会议	通讯方式	1、2019年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告
<b>期后事项：</b>			
2020.1.8	董事会审计委员会 2020年第一次会议	天健商务大厦18楼会议室 (现场与通讯相结合)	与天健会计师事务所就公司2019年财务报告及内部控制有效性审计工作时间计划、审计工作中的重要问题进行了沟通，并达成一致意见。
2020.2.17	董事会审计委员会 2020年第二次会议	通讯方式	本次会议就公司2019年财务报告及内部控制有效性审计工作时间计划调整情况进行了沟通，并达成一致意见：受疫情影响，同意审计机构调整2019年财务报告及内部控制有效性审计工作时间。
2020.3.6	董事会审计委员会 2020年第三次会议	通讯方式	会议《审议通过了《关于使用募集资金购买银行结构性存款的议案》，认为：在确保募集资金项目建设和不影响募集资金使用计划、保障资金安全的情况下，公司使用最高额度不超过25,000万元闲置募集资金购买安全性高、流动性好、有保本约

			定的银行结构性存款产品,有利于提高闲置募集资金的使用效率和现金管理收益。
2020.4.10	董事会审计委员会 2020年第四次会议	天健商务大厦19楼会议室	1、关于对公司2019年度财务会计报告表决的议案 2、关于审计机构从事公司2019年度财务审计及内控审计工作的议案 3、关于2019年度公司内部控制自我评价报告的议案 4、关于2019年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案 5、关于续聘2020年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案 6、关于2019年度公司内审工作总结及2020年度内审工作计划 7、关于2020年度公司内部控制规范化建设工作计划

审计委员会在公司2019年财务报告过程中发挥了监督作用,维护了审计的独立性。

### (3) 审计委员会关于公司2019年度财务会计报告表决的决议

公司董事会审计委员会认为:公司财务报表已按照企业会计准则及公司有关财务制度的规定编制,在所有重大方面公允地反映了公司2019年12月31日的财务状况、2019度的经营成果和现金流量、2019年内部控制情况。

### (4) 关于审计机构从事公司2019年度财务审计及内控审计工作的总结报告

根据《审计业务书》的约定,天健会计师事务所对公司财务报告进行了审计,包括公司2019年12月31日资产负债表、2019年度利润表、现金流量表和股东权益变动表及财务报表附注、财务报告内部控制等。在审计期间,审计委员会和公司内部审计部门、财务金融部进行了跟踪,并大力配合会计师事务所。审计结束后,会计师事务所出具了无保留意见的审计报告。现将会计师事务所从事公司年度审计工作总结如下:

#### 基本情况

根据《公司章程》的规定,2020年1月,会计师事务所与公司管理层进行了必要沟通,在对公司内部控制等情况了解后,与公司签署了《审计业务约定书》、《内部控制审计业务约定书》。《审计业务约定书》规定2019年度财务审计报酬为人民币100万元/年,《内部控制审计业务约定书》规定内控审计报酬为人民币25万元/年,不存在或有收费项目。

审计委员会在年审注册会计师进场前认真审阅了公司编制的财务会计报表,认为财务会计报表符合《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》的要求,真实、完整反映了公司2019年12月31日财务状况、2019年度的经营成果和现金流量及内部控制等情况,通知会计师事务所按照审计工作安排就上述报表开展年度审计。

会计师事务所审计小组于2019年11月18日制定总体审计策略,2019年11月21日进入公司实施风险评估程序。

2020年1月8日,审计委员会召开了与年审注册会计师的现场见面沟通会,充分听取了公司管理层关于公司年度生产经营情况和重大事项进展情况的介绍。审计期间,审计委员会加强与年审会计师的沟通,督促其在约定期限内提交审计报告。

2020年4月10日,审计委员会在会计师事务所出具初步审计意见后,以现场方式召开审计委员会会议,与会计师事务所进行了沟通,并再次审阅财务会计报表,认为在所有重大方面真实、完整地反映了公司2019年12月31日财务状况及2019年度的经营成果和现金流量情况,审计小组完成了所有审计程序,取得了充分适当的审计证据,并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告。

#### 对会计师事务所执行审计业务的会计师遵守职业道德基本原则的评价

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

立，遵守了职业道德准则中关于保持独立性的要求。

#### 对审计计划、程序及审计报告意见的评价

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

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

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

#### 4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司第八届董事会薪酬与考核委员会由郭刚、张心亮、潘同文、徐燕松4名董事组成，其中独立董事3人，主任委员由独立董事郭刚担任。

报告期内，薪酬与考核委员会召开会议2次，履职情况如下：

召开时间	会议届次	会议地点	讨论和研究事项
2019.3.29 上午	董事会薪酬与考核委员会 2019年第一次会议	天健商务大厦 19楼会议室	1.公司董事、监事、高级管理人员薪酬分配方案； 2.关于对高管进行年度考核评价。
2019.10.31 下午	董事会薪酬与考核委员会 2019年第二次会议	通讯方式	1.2018年度公司现任内部董事、监事、高级管理人员薪酬分配方案； 2.公司董事、监事、高级管理人员2018年度绩效奖金分配方案。
<b>期后事项</b>			
2020.4.10	董事会薪酬与考核委员会 2020年第一次会议	天健商务大厦 19楼会议室	公司董事、监事、高级管理人员薪酬分配方案。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

√ 是 □ 否

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
------	------	------	--------	------	-----------------	---------------

第八届监事会第七次会议	2019年3月29日	王培先、俞浩、王芳成、周志明、龚克	《关于2018年度公司财务决算的议案》、《关于2018年度公司利润分配的预案》、《关于2018年公司年度报告及其摘要的议案》	审核通过	《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网	2019年4月2日
第八届监事会第八次会议	2019年4月22日	王培先、俞浩、王芳成、周志明、龚克	《关于公司2019年第一季度报告全文及其正文的议案》	审核通过		
第八届监事会第九次会议	2019年8月27日	王培先、俞浩、王芳成、周志明、龚克	《关于2019年公司半年度报告全文及其摘要的议案》、《关于2019年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》、《关于修改公司监事会议事规则的议案》	审核通过	《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网	2019年8月29日
第八届监事会第十次会议	2019年10月18日	王培先、俞浩、王芳成、周志明、龚克	《关于公司2019年第三季度报告全文及其正文的议案》	审核通过		
第八届监事会第十一次会议	2019年11月20日	王培先、俞浩、王芳成、周志明、龚克	《关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的议案》	审核通过	《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网	2019年11月21日

监事会就公司有关风险的简要意见

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司高级管理人员的岗位薪酬根据公司《薪酬管理规定》执行，同时结合经营班子市场化选聘和契约化经营目标责任书实施情况，公司重新拟定了《天健集团市场化选聘高级管理人员薪酬及考核评价管理规定》，考评及激励体系充分体现了严考核、强挂钩、差异化分配的考核要求，依据契约化经营目标责任书的考核结果兑现高级管理人员的年度薪酬，充分调动高级管理人员的积极性和创造



性。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年4月14日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷的定性认定主要是：董事、监事和高级管理人员舞弊；公司更正已公布的财务报告；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；审计委员会对内部控制的监督无效；一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致公司的内部控制不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报。财务报告的重要性水平由审计委员会确定；会计差错金额直接影响盈亏性质；监管部门认定的财务报告存在重大会计差错的情形。	重大缺陷定性标准如下：缺乏集体决策程序；决策程序不科学；违反国家法律法规；管理人员或技术人员纷纷流失；媒体负面新闻频现，且影响较大；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。
定量标准	能导致财务报表错报的缺陷之金额：资产类科目≥公司合并会计报表资产总额的1%；营业收入类科目≥公司合并会计报表营业收入的1%；净资产类科目≥公司合并会计报表净资产的2%；利润总额≥公司合并会计报表利润总额的5%。	
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段
-----------------

我们认为，天健集团公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 4 月 14 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

### 十一、 董事会会议决议及审议内容

序号	召开时间	会议届次	会议决议及审议内容
1	2019-1-24	第八届董事会第十八次会议	《关于第八届董事会第十八次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于授予2018年度先进团队特殊贡献奖的议案》； 2. 《关于不适宜公开招租的资源性资产上报备案的议案》。
2	2019-3-29	第八届董事会第十九次会议	《关于第八届董事会第十九次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于2018年度公司总裁工作报告的议案》； 2. 《关于2018年度公司财务决算的议案》； 3. 《关于2018年度公司董事会工作报告的议案》； 4. 《关于2018年度企业社会责任报告的议案》； 5. 《关于2018年度公司利润分配的预案》； 6. 《关于2018年公司年度报告及其摘要的议案》； 7. 《审计委员会关于对公司2018年度财务会计报告表决的议案》； 8. 《审计委员会关于审计机构从事公司 2018 年度财务审计及内控审计工作的议案》； 9. 《关于2018年度公司内部控制自我评价报告的议案》； 10. 《关于2018年度公司独立董事履行职责情况的报告》； 11. 《关于2018年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》；12. 《关于2019年度公司财务预算报告的议案》； 13. 《关于2019年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案》； 14. 《关于授权公司董事会审批投资事项的议案》； 15. 《关于公司申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》。 通报考核及其他事项： 16. 《关于2018年度公司投资者保护工作情况的通报》； 17. 《关于2018年度公司内审工作总结及2019年度内审工作计划的通报》； 18. 关于2019年度公司内部控制规范化建设工作计划的通报。
3			《关于2018年度公司利润分配预案的决议》

4			《关于2018年度内部控制自我评价报告的决议》
5			《关于2019年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的决议》
6	2019-4-22	第八届董事会第二十二次会议	《关于第八届董事会第二十次会议的决议》，审议如下议案： 1. 《关于2019年度第一季度报告全文及其正文的议案》； 2. 《关于聘任公司高级管理人员的议案》； 3. 《关于增设公司总工程师岗位的议案》； 4. 《关于续聘2019年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》； 5. 《关于2019年度减持部分“莱宝高科”股份的议案》； 6. 《关于修改<公司章程>有关条款的议案》； 7. 《关于召开2018年度股东大会的通知》。
7	2019-4-28		《关于召开2018年度股东大会的通知》
8	2019-5-6		《董事会关于监事会主席建议函的复函》
9	2019-6-19	第八届董事会第二十一次会议	《关于第八届董事会第二十一次会议的决议》，审议如下议案： 1、《关于集团总部组织架构优化调整的议案》。
10	2019-7-12	第八届董事会第二十二次会议	《关于第八届董事会第二十二次会议的决议》，审议如下议案： 1. 《关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的议案》。
11	2019-8-27	第八届董事会第二十三次会议	《关于第八届董事会第二十三次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于2019年半年度报告及其摘要的议案》； 2. 《关于2019年上半年公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。
12	2019-9-6	第八届董事会第二十四次会议	《关于第八届董事会第二十四次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于关联人购买公司商品房的关联交易议案》。
13	2019-9-17	第八届董事会第二十五次会议	《关于第八届董事会第二十五次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于子公司收购其控股子公司其他股东方40%股权的议案》； 2. 《关于审议集团经营班子契约化经营业绩责任书的议案》
14	2019-10-11	第八届董事会第二十六次会议	《关于第八届董事会第二十六次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于对深圳市天健房地产开发有限公司增资的议案》。 通报事项： 1. 《关于终止深圳市天健物业管理有限公司混合所有制改革的事项》； 2. 《关于天健创智中心项目后评价报告》； 3. 《关于天健浦荟大楼项目后评价报告》； 4. 《关于天健西班牙小镇项目后评价报告》。
15	2019-10-28	第八届董事会第二十七次会议	《关于第八届董事会第二十七次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于2019年第三季度报告全文及其正文的议案》。 通报事项： 1. 《关于2019年第三季度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的事项》
16	2019-11-20	第八届董事会第二十八次会议	《关于第八届董事会第二十八次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于公开挂牌转让全资子公司海南天健威斯特酒店有限公司100%股权的议案》； 2. 《关于子公司参与竞拍东莞市万江区胜利社区地块土地使用权的议案》； 3. 《关于子公司参与竞拍苏州市吴江区太湖新城WJ-J-2019-028地块土地使用权的议案》。

17	2019-12-13	第八届董事会 第二十九次会议	《关于第八届董事会第二十九次会议决议》，审议如下议案： 1. 《关于子公司收购广东省中宏景和建设工程有限公司51%股权的议案》。
----	------------	-------------------	---

## 第十一节公司债券相关情况

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

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（品种一）	18 天健 Y1	112831.SZ	2018 年 12 月 21 日	2021 年 12 月 20 日	180,000	5.96%	在发行人不行使递延支付利息选择权的情况下，每年付息一次
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
报告期内公司债券的付息兑付情况	2019 年 12 月 23 日支付 2018 年 12 月 21 日至 2019 年 12 月 20 日利息 10,728 万元。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	无						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	办公地址	联系人	联系电话				
国信证券股份有限公司	深圳市罗湖区红岭中路 1010 号深圳国际信托大厦 14 楼 1408	禹剑慈、陶涛	0755-82130833				
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	办公地址						
中证鹏元资信评估股份有限公司	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦（银座国际）三楼						

报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	无
--	---

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	根据《深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券募集说明书》的相关内容，公司将本期债券募集资金扣除发行费用后的 14.97 亿元用于偿还有息负债，剩余资金用于补充自身营运资金。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	“18 天健 Y1”实际募集资金到账 17.96 亿元，上述债券募集资金已按时划入公司指定银行账户。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	截至 2019 年 12 月 31 日，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户动作情况均与募集说明书一致。

### 四、公司债券信息评级情况

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

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券由深圳市高新投集团有限公司提供连带责任保证担保。公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，公司债券受托管理人按约定履行职责。

### 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	217,744.22	150,902.27	44.29%
流动比率	154.30%	169.45%	-15.15%

资产负债率	76.04%	72.47%	3.57%
速动比率	35.36%	45.74%	-10.38%
EBITDA 全部债务比	18.51%	13.86%	4.65%
利息保障倍数	3.30	2.09	57.76%
现金利息保障倍数	2.31	0.87	165.45%
EBITDA 利息保障倍数	3.61	2.38	51.71%
贷款偿还率	100%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

上述数据同期变动超过30%的主要原因：1) 本期净利润同比增加59.4%；2) 永续债利息为税后利润支付，本期财务费用利息支出同比减少。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

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

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至报告期末，公司共获得的授信总额合计368.88亿元，已使用额度159.53亿元，剩余未使用授信额度为209.35亿元。报告期内，公司银行贷款按时偿还。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

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

## 十二、报告期内发生的重大事项

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

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

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

是  否

## 第十二节 财务报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2020）3-138 号
注册会计师姓名	李联、夏姗姗



深圳市天健(集团)股份有限公司

审计报告

# 目 录

一、审计报告.....	第 1—6 页
二、财务报表.....	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表.....	第 7 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 8 页
(三) 合并利润表.....	第 9 页
(四) 母公司利润表.....	第 10 页
(五) 合并现金流量表.....	第 11 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 14 页
三、财务报表附注.....	第 15—92 页

# 审计报告

天健审〔2020〕3-138号

深圳市天健（集团）股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称天健集团公司）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天健集团公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天健集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不

对这些事项单独发表意见。

## （一）房地产开发项目的收入确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十四)及五(二)1。

天健集团公司的营业收入主要来自于房地产开发项目收入，2019 年度天健集团公司财务报表所示营业收入项目金额为人民币 1,466,528.86 万元，其中房地产开发项目的营业收入为人民币 656,135.30 万元，占总体营业收入的 44.74%，毛利占总体毛利的 80.17%。由于营业收入是天健集团公司的关键业绩指标之一，可能存在天健集团公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认方式以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将天健集团公司房地产开发项目的收入确认确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

## （二）应收账款减值

## 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)及五(一)3。

截至 2019 年 12 月 31 日,天健集团公司应收账款账面余额为人民币 240,474.79 万元,坏账准备为人民币 22,755.29 万元,账面价值为人民币 217,719.50 万元。

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

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

## 2. 审计应对

针对应收账款减值,我们实施的审计程序主要包括:

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

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

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

(4) 检查应收账款的期后回款情况,评价管理层计提应收账款坏账准备的合

理性；

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

(6) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### **四、其他信息**

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

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

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

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

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

天健集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督天健集团公司的财务报告过程。

#### **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对天健集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天健集团公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，

包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：  
（项目合伙人）

李联之  
李联印

中国注册会计师：

夏娟  
夏娟印

二〇二〇年四月十日



# 合并资产负债表

2019年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

资	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	4,951,825,762.80	4,524,974,293.75	短期借款	17	2,052,140,000.00	1,530,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	247,231,485.07		交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			115,068.49	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	18	3,097,443.23	
应收账款	3	2,177,195,030.51	1,993,711,089.32	应付账款	19	7,521,117,904.48	5,693,181,803.75
应收款项融资				预收款项	20	7,966,434,670.58	3,737,455,304.99
预付款项	4	120,937,899.14	110,620,704.87	合同负债			
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	240,128,210.98	255,299,226.41	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	21	403,484,330.73	245,254,789.37
存货	6	27,247,924,485.52	20,371,011,195.30	应交税费	22	1,641,214,348.81	1,089,545,544.99
合同资产				其他应付款	23	1,016,130,551.36	1,285,009,054.80
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	7	363,983,317.08	648,060,180.72	持有待售负债			
流动资产合计		35,349,326,191.10	27,903,791,758.86	一年内到期的非流动负债	24	2,305,500,000.00	2,886,500,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		22,909,119,249.19	16,466,946,497.90
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	25	7,403,626,440.10	6,468,580,000.00
债权投资				应付债券			
可供出售金融资产			394,910,251.28	其中：优先股			
其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				租赁负债			
长期应收款				长期应付款	26	10,237,181.15	10,363,893.62
长期股权投资	8	51,581,830.43	474,889,277.28	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资	9	1,090,373,398.18		预计负债			
其他非流动金融资产				递延收益	27	7,447,242.90	10,688,571.45
投资性房地产	10	2,474,124,178.18	2,147,416,817.12	递延所得税负债		322,408,817.48	46,754,111.75
固定资产	11	407,262,483.88	312,116,502.05	其他非流动负债			
在建工程	12	15,245,169.58	4,425,702.10	非流动负债合计		7,743,719,681.63	6,536,386,576.82
生产性生物资产				负债合计		30,652,838,930.82	23,003,333,074.72
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
使用权资产				实收资本(或股本)	28	1,868,545,434.00	1,437,342,642.00
无形资产	13	148,887,458.35	37,822,056.64	其他权益工具	29	1,795,754,716.98	1,795,754,716.98
开发支出				其中：优先股			
商誉	14	16,489,992.10	16,489,992.10	永续债		1,795,754,716.98	1,795,754,716.98
长期待摊费用	15	30,469,822.50	29,400,126.28	资本公积	30	1,562,217,534.93	2,041,288,419.51
递延所得税资产	16	729,611,264.13	419,891,369.28	减：库存股			
其他非流动资产				其他综合收益	31	431,684,205.45	258,516,661.59
非流动资产合计		4,964,045,597.33	3,837,362,094.13	专项储备			
资产总计		40,313,371,788.43	31,741,153,852.99	盈余公积	32	676,633,068.69	579,880,246.07
				一般风险准备			
				未分配利润	33	3,256,087,253.17	2,583,261,971.64
				归属于母公司所有者权益合计		9,590,922,213.22	8,696,044,657.79
				少数股东权益		69,610,644.39	41,776,120.48
				所有者权益合计		9,660,532,857.61	8,737,820,778.27
				负债和所有者权益总计		40,313,371,788.43	31,741,153,852.99

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：




第 7 页 共 92 页



# 母 公 司 资 产 负 债 表

2019年12月31日

会企01表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资产	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：			流动负债：			
货币资金	2,643,982,426.14	2,553,996,664.19	短期借款		1,247,000,000.00	490,000,000.00
交易性金融资产	226,523,824.66		交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		115,068.49	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产			衍生金融负债			
应收票据			应付票据			
应收账款	1 329,839,397.76	196,745,866.71	应付账款		193,034,478.14	335,832,671.52
应收款项融资			预收款项		13,994,779.93	15,483,639.88
预付款项	2,542,095.43	29,782,067.34	合同负债			
其他应收款	2 10,676,159,390.56	12,100,639,120.47	应付职工薪酬		46,184,055.89	17,979,170.37
存货			应交税费		4,355,346.16	3,151,362.30
合同资产			其他应付款		5,209,614,768.75	9,441,550,439.52
持有待售资产			持有待售负债			
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		190,000,000.00	442,000,000.00
其他流动资产	20,273,850.11	385,857,708.43	其他流动负债			
流动资产合计	13,899,320,984.66	15,267,136,495.63	流动负债合计		6,904,183,428.87	10,745,997,283.59
非流动资产：			非流动负债：			
债权投资			长期借款		3,442,563,735.51	1,475,580,000.00
可供出售金融资产			应付债券			
其他债权投资			其中：优先股			
持有至到期投资			永续债			
长期应收款			租赁负债			
长期股权投资	3 3,226,362,458.25	3,193,714,788.86	长期应付款		100,000.00	100,000.00
其他权益工具投资			长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产			预计负债			
投资性房地产	74,356,421.44	78,019,261.36	递延收益		7,447,242.90	10,688,571.45
固定资产	10,020,466.25	43,901,020.41	递延所得税负债			
在建工程		86,688.00	其他非流动负债			
生产性生物资产			非流动负债合计		3,450,110,978.41	1,486,368,571.45
油气资产			负债合计		10,354,294,407.28	12,232,365,855.04
使用权资产			所有者权益(或股东权益)：			
无形资产	6,673,310.70	8,961,758.36	实收资本(或股本)		1,868,545,434.00	1,437,342,642.00
开发支出			其他权益工具		1,795,754,716.98	1,795,754,716.98
商誉			其中：优先股			
长期待摊费用	5,359,545.10	8,467,357.78	永续债		1,795,754,716.98	1,795,754,716.98
递延所得税资产	12,409,543.25	11,374,241.36	资本公积		1,618,427,953.05	2,049,630,745.05
其他非流动资产			减：库存股			
非流动资产合计	3,335,181,744.99	3,344,525,116.13	其他综合收益			
资产总计	17,234,502,729.65	18,611,661,611.76	专项储备			
			盈余公积		676,633,068.69	579,880,246.07
			未分配利润		920,847,149.65	516,687,406.62
			所有者权益合计		6,880,208,322.37	6,379,295,756.72
			负债和所有者权益总计		17,234,502,729.65	18,611,661,611.76

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

*(Handwritten signature)*

**宏韩印德**

第 8 页 共 92 页

**张心印**

**天健会计师事务所(特殊普通合伙) 审核之章(深)**

# 合并利润表

2019年度

会合02表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		14,665,288,591.27	10,209,484,122.16
其中：营业收入	1	14,665,288,591.27	10,209,484,122.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,884,543,736.88	9,074,577,603.09
其中：营业成本	1	11,235,358,586.04	7,999,246,202.32
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	916,984,172.69	438,910,163.01
销售费用	3	114,618,408.15	118,883,992.04
管理费用	4	356,237,908.00	279,123,212.84
研发费用	5	113,104,554.28	18,671,585.04
财务费用	6	148,240,107.72	219,742,447.84
其中：利息费用		187,818,222.48	238,271,401.68
利息收入		56,577,736.80	24,672,041.62
加：其他收益	7	21,509,787.97	4,376,886.54
投资收益（损失以“-”号填列）	8	81,557,431.61	-2,048,409.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,542,125.04	-8,058,258.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	-28,768,514.93	115,068.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-45,653,441.66	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	-8,949,117.96	-41,212,064.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12	140,105.86	99,718.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,800,581,105.28	1,096,237,717.75
加：营业外收入	13	9,005,559.27	3,450,205.32
减：营业外支出	14	9,006,749.45	13,543,334.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,800,579,915.10	1,086,144,588.08
减：所得税费用	15	566,939,596.88	310,764,331.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,233,640,318.22	775,380,256.52
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,233,640,318.22	775,380,256.52
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,236,193,764.65	781,577,703.90
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,553,446.43	-6,197,447.38
六、其他综合收益的税后净额	16	173,167,543.86	-182,501,033.96
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		173,167,543.86	-182,501,033.96
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		173,602,877.90	-181,541,083.00
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		173,602,877.90	-181,541,083.00
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-435,334.04	-959,950.96
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额		-435,334.04	-959,950.96
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,406,807,862.08	592,879,222.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,409,361,308.51	599,076,669.94
归属于少数股东的综合收益总额		-2,553,446.43	-6,197,447.38
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.6042	0.4183
（二）稀释每股收益		0.6042	0.4183

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

*[Handwritten Signature]*



*[Handwritten Signature]*  
张虎印心

*[Handwritten Signature]*  
天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章(深)

# 母 公 司 利 润 表

2019年度

会企02表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	212,940,456.47	546,546,551.41
减：营业成本	1	138,651,645.90	460,404,588.58
税金及附加		1,374,731.23	2,339,598.63
销售费用			
管理费用		112,657,660.88	67,432,336.73
研发费用			
财务费用		30,599,991.55	34,235,825.80
其中：利息费用		45,959,000.44	48,640,281.14
利息收入		37,341,640.11	14,864,026.51
加：其他收益		9,251,028.55	1,964,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2	1,058,809,241.35	323,186,039.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,084,469.39	599,693.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		523,824.66	115,068.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-18,459,102.54	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			13,276,388.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）		127,807.06	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		979,909,225.99	320,675,797.94
加：营业外收入		93,716.75	2,343,286.63
减：营业外支出		5,004,054.84	2,510,820.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		974,998,887.90	320,508,264.47
减：所得税费用		7,470,661.75	4,924,014.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		967,528,226.15	315,584,249.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		967,528,226.15	315,584,249.73
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		967,528,226.15	315,584,249.73
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.6042	0.4183
（二）稀释每股收益		0.6042	0.4183

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人




天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核印章(深)

# 合并现金流量表

2019年度

财会03表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,715,234,891.10	11,297,212,639.89
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		10,677,602.56	
收到其他与经营活动有关的现金	1	729,448,778.75	1,373,038,729.39
经营活动现金流入小计		19,455,361,272.41	12,670,251,369.28
购买商品、接受劳务支付的现金		15,114,887,943.73	10,025,883,410.03
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,098,939,030.74	695,586,345.64
支付的各项税费		1,606,523,914.97	1,117,466,305.90
支付其他与经营活动有关的现金	2	1,342,592,624.63	1,324,085,358.43
经营活动现金流出小计		19,162,943,514.07	13,163,021,420.00
经营活动产生的现金流量净额		292,417,758.34	-492,770,050.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		826,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		17,093,736.05	6,235,148.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		47,922,965.20	8,032,022.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		891,016,701.25	14,267,170.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		208,298,984.98	137,828,208.86
投资支付的现金		749,571,025.00	196,800,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		957,870,009.98	334,628,208.86
投资活动产生的现金流量净额		-66,853,308.73	-320,361,038.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		61,084,900.00	1,795,754,716.98
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,668,740,000.00	7,330,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3		755,100.00
筹资活动现金流入小计		7,729,824,900.00	9,126,509,816.98
偿还债务支付的现金		6,792,553,559.90	5,397,035,744.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,140,363,092.01	851,268,961.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	4	84,400,000.00	
筹资活动现金流出小计		8,017,316,651.91	6,248,304,705.75
筹资活动产生的现金流量净额		-287,491,751.91	2,878,205,111.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,438.15	62,803.45
五、现金及现金等价物净增加额		-61,919,864.15	2,065,136,825.78
加：期初现金及现金等价物余额		4,502,025,284.70	2,436,888,458.92
六、期末现金及现金等价物余额		4,440,105,420.55	4,502,025,284.70

法定代表人：

*Handwritten signature of the legal representative.*

主管会计工作的负责人：

宏韩印德

*Handwritten signature of the accounting officer.*

会计机构负责人：

*Handwritten signature of the accounting officer.*

天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章(深)

# 母 公 司 现 金 流 量 表

2019年度

会企03表

编制单位：深圳市天健（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		62,070,040.87	867,016,221.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		456,713,349.20	110,771,066.08
经营活动现金流入小计		518,783,390.07	977,787,287.11
购买商品、接受劳务支付的现金		228,059,259.24	416,270,968.07
支付给职工以及为职工支付的现金		74,205,714.77	63,726,002.30
支付的各项税费		9,677,199.86	24,820,771.53
支付其他与经营活动有关的现金		2,727,461,661.01	705,331,535.40
经营活动现金流出小计		3,039,403,834.88	1,210,149,277.30
经营活动产生的现金流量净额		-2,520,620,444.81	-232,361,990.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		826,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		556,276,571.96	466,070,259.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,979,393.94	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,411,255,965.90	466,070,259.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,710,280.75	4,595,306.36
投资支付的现金		756,115,000.00	426,131,936.52
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		759,825,280.75	430,727,242.88
投资活动产生的现金流量净额		651,430,685.15	35,343,016.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,795,754,716.98
取得借款收到的现金		3,702,800,000.00	2,590,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,702,800,000.00	4,385,754,716.98
偿还债务支付的现金		1,230,816,264.49	2,209,820,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		498,415,652.05	251,594,464.54
支付其他与筹资活动有关的现金		14,400,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,743,631,916.54	2,461,414,464.54
筹资活动产生的现金流量净额		1,959,168,083.46	1,924,340,252.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,438.15	62,803.45
五、现金及现金等价物净增加额		89,985,761.95	1,727,384,082.61
加：期初现金及现金等价物余额		2,553,996,664.19	826,612,581.58
六、期末现金及现金等价物余额		2,643,982,426.14	2,553,996,664.19

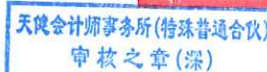
法定代表人：T




主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

项目	2019年度										所有者权益合计	少数股东权益	所有者权益合计			
	2019年12月31日															
	实收资本(或股本)	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	少数股东权益	所有者权益合计						
一、上年年末余额	1,457,342,642.00	1,795,754,716.98		258,516,641.29	379,889,246.07		3,383,304,974.44	41,776,120.48	8,327,820,776.27	1,197,786,535.00	2,380,845,526.51	443,017,496.53	598,321,821.10	2,072,796,796.51	47,671,567.86	6,388,714,016.23
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年年末余额	1,457,342,642.00	1,795,754,716.98		258,516,641.29	379,889,246.07		3,383,304,974.44	41,776,120.48	8,327,820,776.27	1,197,786,535.00	2,380,845,526.51	443,017,496.53	598,321,821.10	2,072,796,796.51	47,671,567.86	6,388,714,016.23
三、本年期初余额(或少数股权-“一”字面)	811,202,792.00	1,795,754,716.98		173,167,243.86	96,732,822.62		672,823,294.20	27,884,523.91	922,712,076.34	239,557,107.00	239,557,107.00	-182,291,033.66	31,536,123.97	310,962,171.03	6,107,147.28	2,110,075,822.51
(一) 综合收益总额																
(二) 所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入的普通股																
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
(三) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他																
(四) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本年期初余额	1,888,535,543.00	1,795,754,716.98		491,494,315.15	476,622,068.69		3,295,687,232.17	69,410,944.39	3,690,522,857.31	1,437,342,642.00	2,412,286,103.51	258,260,641.29	579,889,246.07	2,380,341,974.44	41,776,120.48	8,719,929,776.27

法定代表人:  张宏德

主管会计工作负责人:  张宏德

会计机构负责人:  张宏德

张宏德

张宏德

张宏德

张宏德

张宏德

张宏德

张宏德

张宏德

张宏德

张宏德

张宏德



天健会计师事务所(特殊普通合伙)  
审校之章(宗)

# 母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：深圳天德(集团)股份有限公司 单位：人民币元

项 目	本期数				上年同期数					
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,437,342,632.00	2,049,630,745.05	579,880,246.07	515,087,405.92	6,379,295,756.72	1,197,785,535.00	2,286,187,832.05	548,321,821.10	472,218,088.85	4,297,513,887.01
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,437,342,632.00	2,049,630,745.05	579,880,246.07	515,087,405.92	6,379,295,756.72	1,197,785,535.00	2,286,187,832.05	548,321,821.10	472,218,088.85	4,297,513,887.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	431,292,792.00	-431,292,792.00	96,752,822.92	494,159,743.03	506,912,545.95	239,557,107.00	-239,557,107.00	31,538,424.97	44,468,717.76	1,871,791,830.71
(一)综合收益总额				597,528,236.15	607,528,236.15				315,384,246.73	316,384,246.73
(二)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积			96,752,822.92	-523,368,483.12	-426,615,660.50					
2.对所有者(或股东)的分配			96,752,822.92	-46,752,822.92						
3.其他				-355,335,600.50	-355,335,600.50					
(四)所有者权益内部结转				-107,280,000.00	-107,280,000.00					
1.资本公积转增资本(或股本)	431,292,792.00	-431,292,792.00				239,557,107.00	-239,557,107.00			
2.盈余公积转增资本(或股本)						239,557,107.00	-239,557,107.00			
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	1,868,635,424.00	1,795,754,716.98	676,633,068.99	920,847,149.45	6,886,208,322.37	1,437,342,632.00	2,049,630,745.05	1,795,754,716.98	516,087,405.92	6,379,295,756.72

法定代表人：

*[Signature]*

宏印 韩德

主管会计工作的负责人：

*[Signature]*

会计机构负责人：

*[Signature]*

天德会计师事务所(特殊普通合伙)  
审核之章(深)



# 深圳市天健（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2019 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经深圳市人民政府批准，由深圳市建设（集团）公司作为主发起人发起设立，于 1993 年 12 月 6 日在深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 91440300192251874W 的营业执照，注册资本 1,868,545,434.00 元，股份总数 1,868,545,434 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 129,753 股，无限售条件的流通股份 A 股 1,868,415,681 股。公司股票已分别于 1999 年 7 月 21 日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司 2020 年 4 月 10 日第八届第三十二次董事会批准对外报出。

本公司将深圳市市政工程总公司、深圳市天健地产集团有限公司、深圳市天健坪山建设工程有限公司、深圳市天健工程技术有限公司、深圳市天健置业有限公司、海南天健威斯特酒店有限公司、天健（深圳）酒店管理有限公司、深圳市天健涂料科技开发有限公司、深圳市天健投资发展有限公司、深圳市天健物业管理有限公司、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、天健（深汕特别合作区）建设投资有限公司和广东海外建设发展有限公司 15 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注六和七之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策及会计估计

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

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

#### （二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### （三）营业周期

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

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （六）合并财务报表的编制方法

1. 母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

#### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (九) 外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

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

#### (十) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

###### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

## (2) 金融资产的后续计量方法

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (3) 金融负债的后续计量方法

### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融工具减值

##### （1）金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

### (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

### (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

#### 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

(1) 房地产开发存货

房地产开发存货按成本进行初始计量。存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等,以及在开发过程中的开发成本。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时,采用个别认定法确定其实际成本。

(2) 建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量,包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等,能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的,在取得合同时计入合同成本;未满足上述条件的,则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

2. 发出存货的计价方法



存货在取得时按实际成本计价，存货按照成本进行初始计量，发出材料采用加权平均成本法，开发产品采用个别认定法。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十二) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

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

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

## (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## (十三) 投资性房地产

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

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

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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允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。

#### (十四) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

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

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

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

#### (十五) 在建工程

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

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

#### (十六) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

##### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

#### （十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权及办公软件特许经营权，按成本进行初始计量。

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

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

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

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### （十八）长期待摊费用

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

#### （十九）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## （二十）预计负债

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

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

## （二十一）优先股、永续债等其他金融工具

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

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

## （二十二）维修基金核算方法

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

## （二十三）质量保证金核算方法

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

## （二十四）收入

### 1. 收入确认原则

#### （1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利

益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

## (2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

## (3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

## (4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## (5) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足



下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

## 2. 收入确认的具体方法

(1) 销售开发产品收入：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

本公司房地产销售收入确认时点：开发产品已经完工并验收合格，按照合同约定，房屋移交给业主后确认销售收入的实现。

(2) 分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(3) 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### (4) 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

### (5) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合

同相关的经济利益很可能流入企业;③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;  
④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计,但合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

#### (6) 使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

#### (7) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### (8) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定,与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入金额能够可靠计量,与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时,确认其他业务收入的实现。

### (二十五) 政府补助

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

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (二十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

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

### (二十七) 租赁

#### 1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为

当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

## 2. 融资租赁的会计处理方法

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

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

## (二十八) 分部报告

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

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

## (二十九) 其他重要的会计政策和会计估计

### 1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

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

### 2. 采用套期会计的依据、会计处理方法

- (1) 套期包括公允价值套期/现金流量套期/境外经营净投资套期。

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

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

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

### (3) 套期会计处理

#### 1) 公允价值套期

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

② 被套期项目因风险敞口形成的利得或损失计当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。被套期项目为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量，不再调整；被套期项目为公司选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量，不再调整。

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

被套期项目为以摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）的，公司对被套期项目账面价值所作的调整按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，并计入当期损益。被套期项目为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量

且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，按照相同的方式对累计已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

## 2) 现金流量套期

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

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

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

## 3) 境外经营净投资套期

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

## 3. 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

## （三十）重要会计政策变更

1. 本公司根据财政部《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：

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	1,993,711,089.32	应收票据	
		应收账款	1,993,711,089.32
应付票据及应付账款	5,693,181,803.75	应付票据	
		应付账款	5,693,181,803.75

2. 本公司自 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。公司考虑自身业务模式，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。

(1) 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：

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	115,068.49	400,084,931.51	400,200,000.00
其他流动资产	648,060,180.72	-350,000,000.00	298,060,180.72
其他应收款	255,299,226.41	-84,931.51	255,214,294.90
可供出售金融资产	394,910,251.28	-394,910,251.28	
其他权益工具投资		344,910,251.28	344,910,251.28
其他应付款	1,285,009,054.80	-2,563,122.69	1,282,445,932.11
长期借款	6,468,580,000.00	2,563,122.69	6,471,143,122.69
合计	9,051,973,781.70		9,051,973,781.70

(2) 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：

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	4,524,974,293.75	摊余成本	4,524,974,293.75
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）	115,068.49	以公允价值计量且其变动计入当期损益	400,200,000.00
应收账款	贷款和应收款项	1,993,711,089.32	摊余成本	1,993,711,089.32
其他应收款	贷款和应收款项	255,299,226.41	摊余成本	255,214,294.90
其他流动资产-银行短期理财产品	贷款和应收款项	100,000,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	100,000,000.00
其他流动资产-结构性存款	贷款和应收款项	250,000,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益	250,000,000.00
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	394,910,251.28	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	344,910,251.28
			以公允价值计量且其变动计入当期损益	50,000,000.00
短期借款	其他金融负债	1,530,000,000.00	摊余成本	1,530,000,000.00
应付账款	其他金融负债	5,693,181,803.75	摊余成本	5,693,181,803.75
其他应付款	其他金融负债	1,285,009,054.80	摊余成本	1,282,445,932.11
一年内到期的非流动负债	其他金融负债	2,886,500,000.00	摊余成本	2,886,500,000.00
长期借款	其他金融负债	6,468,580,000.00	摊余成本	6,471,143,122.69

(3) 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：

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）
<b>A. 金融资产</b>				
<b>a. 摊余成本</b>				
货币资金				
按照原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	4,524,974,293.75			4,524,974,293.75
应收账款				
按照原CAS22列示的余额和按新CAS22列示的余额	1,993,711,089.32			1,993,711,089.32
其他应收款				
按照原CAS22列示的余额	255,299,226.41			
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		-84,931.51		
按照新CAS22列示的余额				255,214,294.90
以摊余成本计量的总金融资产	6,773,984,609.48	-84,931.51		6,773,899,677.97
<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	115,068.49			
加：自其他流动资产-银行 短期理财产品（原 CAS22） 转入		100,000,000.00		
加：自其他流动资产-结构 性存款（原 CAS22）转入		250,000,000.00		
加：自可供出售金融资产 （原 CAS22）转入		50,000,000.00		
加：自其他应收款（原 CAS22）转入		84,931.51		
按照新 CAS22 列示的余额				400,200,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的总金融资 产	115,068.49	400,084,931.51		400,200,000.00

c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

可供出售金融资产				
按照原 CAS22 列示的余额	394,910,251.28			
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		-50,000,000.00		
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		-344,910,251.28		
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		344,910,251.28		
按照新 CAS22 列示的余额				344,910,251.28
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	394,910,251.28	-50,000,000.00		344,910,251.28

B. 金融负债

a. 摊余成本

短期借款				
按照原 CAS22 列示的余额 和按新 CAS22 列示的余额	1,530,000,000.00			1,530,000,000.00
应付账款				
按照原 CAS22 列示的余额 和按新 CAS22 列示的余额	5,693,181,803.75			5,693,181,803.75
其他应付款				
按照原 CAS22 列示的余额	1,285,009,054.80			
减：转入长期借款		-2,563,122.69		
按照新 CAS22 列示的余额				1,282,445,932.11
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	2,886,500,000.00			2,886,500,000.00
长期借款				

按照原 CAS22 列示的余额	6,468,580,000.00			
加：自其他应付款转入		2,563,122.69		
按照新 CAS22 列示的余额				6,471,143,122.69
以摊余成本计量的总金融负债	17,863,270,858.55			17,863,270,858.55

(4) 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：

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	178,140,014.81			178,140,014.81
其他应收款-坏账准备	64,227,004.99			64,227,004.99
小 计	242,367,019.80			242,367,019.80

3. 本公司自 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。

#### 四、税项

##### 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	[注]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%、1%
教育费附加	应缴流转税税额	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育附加	应缴流转税税额	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	一般计税税率	简易计税征收率
房产销售收入	10%、9%	5%
工程收入	10%、9%	3%
不动产出租收入	10%、9%	5%
物业服务收入	6%	3%

## 五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新金融工具准则调整后的2019年1月1日的数据。

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	262,160.59	946,198.63
银行存款	4,439,843,259.96	4,501,079,086.07
其他货币资金	511,820,342.25	22,949,009.05
合 计	4,951,925,762.80	4,524,974,293.75
其中：存放在境外的款项总额		92,389.85

##### （2）其他说明

其他货币资金中存放在银行的房贷资金 476,201,333.20 元，不得随意支取的保证金 35,619,009.05 元，使用均受限。

#### 2. 交易性金融资产

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	247,231,485.07	400,200,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	20,707,660.41	50,000,000.00
衍生金融资产		
其他	226,523,824.66	350,200,000.00
合 计	247,231,485.07	400,200,000.00

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）之说明。

##### （2）其他说明

期末分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-其他，系与黄金价格、上海同业拆放利率（3M Shibor）等挂钩的结构性存款。

#### 3. 应收账款

## (1) 明细情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	52,679,828.99	2.19	46,818,737.08	88.87	5,861,091.91
按组合计提坏账准备	2,352,068,126.78	97.81	180,734,188.18	7.68	2,171,333,938.60
合 计	2,404,747,955.77	100.00	227,552,925.26	9.46	2,177,195,030.51

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	38,613,718.90	1.78	38,613,718.90	100.00	
按组合计提坏账准备	2,133,237,385.23	98.22	139,526,295.91	6.54	1,993,711,089.32
合 计	2,171,851,104.13	100.00	178,140,014.81	8.20	1,993,711,089.32

## 2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
工程款	38,352,751.93	33,349,993.64	86.96	预计无法收回
混凝土销售款	6,939,728.99	6,417,657.63	92.48	预计无法收回
涂料产品销售款	3,254,741.69	3,179,882.63	97.70	预计无法收回
其他	4,132,606.38	3,871,203.18	93.67	预计无法收回
小 计	52,679,828.99	46,818,737.08	88.87	

## 3) 账龄组合，账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,540,391,413.54	77,019,570.68	5.00
1-2年	605,143,236.78	60,514,323.68	10.00
2-3年	84,330,752.92	12,649,612.94	15.00
3年以上	122,202,723.54	30,550,680.88	25.00
小 计	2,352,068,126.78	180,734,188.18	7.68

## (2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	38,613,718.90	8,205,018.18						46,818,737.08
按组合计提坏账准备	139,526,295.91	41,207,892.27						180,734,188.18
小 计	178,140,014.81	49,412,910.45						227,552,925.26

## (3) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
第一名	356,578,128.71	14.83	28,032,891.32
第二名	121,667,069.84	5.06	6,083,353.49
第三名	111,730,377.19	4.65	5,586,518.86
第四名	110,017,451.58	4.58	12,903,405.56
第五名	93,900,879.61	3.90	5,619,764.66
小 计	793,893,906.93	33.01	58,225,933.89

#### 4. 预付款项

##### (1) 账龄分析

###### 1) 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1年以内	54,017,385.36	44.66		54,017,385.36	79,581,332.52	71.94		79,581,332.52
1-2年	51,551,729.39	42.63		51,551,729.39	18,245,661.08	16.49		18,245,661.08
2-3年	5,888,808.58	4.87		5,888,808.58	5,915,314.61	5.35		5,915,314.61
3年以上	9,479,975.81	7.84		9,479,975.81	6,878,396.66	6.22		6,878,396.66
合计	120,937,899.14	100.00		120,937,899.14	110,620,704.87	100.00		110,620,704.87

###### 2) 账龄1年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
深圳市政丰建筑劳务分包有限公司	14,629,913.35	未至结算期
深圳市顺建建筑劳务分包有限公司	2,916,273.49	未至结算期
温州市龙湾瑶稀正通石子砂场	1,250,000.00	未至结算期
小 计	18,796,186.84	

###### (2) 预付款项金额前5名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
第一名	37,329,913.35	30.87
第二名	11,309,987.25	9.35
第三名	6391865.02	5.29
第四名	5,539,751.06	4.58
第五名	2,916,273.49	2.41
小 计	63,487,790.17	52.50

#### 5. 其他应收款

##### (1) 明细情况

1) 类别明细情况

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

(续上表)

种 类	期初数[注]				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	47,106,627.72	14.75	47,106,627.72	100.00	
其中：其他应收款	47,106,627.72	14.75	47,106,627.72	100.00	
按组合计提坏账准备	272,334,672.17	85.25	17,120,377.27	6.29	255,214,294.90
其中：其他应收款	272,334,672.17	85.25	17,120,377.27	6.29	255,214,294.90
合 计	319,441,299.89	100.00	64,227,004.99	20.11	255,214,294.90

[注]：期初数与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）之说明。

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
工程款	26,220,448.79	26,220,448.79	100.00	预计无法收回
材料款	7,519,459.21	7,519,459.21	100.00	预计无法收回
其他	8,461,674.89	8,461,674.89	100.00	预计无法收回
小 计	42,201,582.89	42,201,582.89	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	143,569,828.67	18,265,953.31	12.72
无风险组合	114,824,335.62		
小 计	258,394,164.29	18,265,953.31	7.07

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1年以内	62,251,880.73
1-2年	18,021,020.38

2-3 年	24,729,746.54
3 年以上	38,567,181.02
小 计	143,569,828.67

(3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
期初数	2,266,148.81	3,476,456.49	58,484,399.69	64,227,004.99
期初数在本期				
--转入第二阶段	-901,051.02	901,051.02		
--转入第三阶段		-74,476.20	74,476.20	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	747,496.25	489,154.05	941,205.50	2,177,855.80
本期收回				
本期转回		2,032,279.77	3,905,044.82	5,937,324.59
本期核销				
其他变动				
期末数	2,112,594.04	2,759,905.59	55,595,036.57	60,467,536.20

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
外部单位往来款	142,776,186.89	112,202,179.64
保证金及押金	71,613,453.23	131,098,432.19
员工备用金借款	7,562,536.72	17,024,049.24
物业专项维修资金	49,950,056.81	25,938,207.75
其他	28,693,513.53	33,178,431.07
合 计	300,595,747.18	319,441,299.89

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	坏账准备
第一名	往来款	11,553,233.82	1 年以内, 1-2 年、2-3 年	3.84	1,598,760.07
第二名	保证金及押金	10,000,000.00	1-2 年	3.33	
第三名	保证金及押金	7,830,000.00	3 年以上	2.60	
第四名	外部单位往来款	7,500,000.00	3 年以上	2.50	7,500,000.00
第五名	保证金及押金	4,986,285.16	3 年以上	1.66	
小 计		41,869,518.98		13.93	9,098,760.07

6. 存货

## (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,017,339,071.52	39,179,095.64	19,978,159,975.88
开发产品	4,138,689,634.30		4,138,689,634.30
原材料	15,368,654.66		15,368,654.66
库存商品	13,795,134.06		13,795,134.06
代建项目管理成本	10,244,767.72		10,244,767.72
建造合同形成的资产	3,099,932,229.80	8,457,981.44	3,091,474,248.36
周转材料	192,070.54		192,070.54
合 计	27,295,561,562.60	47,637,077.08	27,247,924,485.52

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	15,335,557,910.44	39,179,095.64	15,296,378,814.80
开发产品	2,900,158,660.11		2,900,158,660.11
原材料	863,176.67		863,176.67
库存商品	1,313,755.33		1,313,755.33
代建项目管理成本	5,958,975.14		5,958,975.14
建造合同形成的资产	2,175,882,659.94	9,750,179.60	2,166,132,480.34
周转材料	205,332.91		205,332.91
合 计	20,419,940,470.54	48,929,275.24	20,371,011,195.30

## (2) 存货跌价准备

## 1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	39,179,095.64					39,179,095.64
建造合同形成的已完工未结算资产	9,750,179.60	8,949,117.96		10,241,316.12		8,457,981.44
小 计	48,929,275.24	8,949,117.96		10,241,316.12		47,637,077.08

本公司承接的深圳市城市轨道交通 3 号线南延线工程主体工程 3131 标段的工程,根据施工过程中测算,截止 2019 年 12 月 31 日,预计该工程尚需发生合同损失 8,949,117.96 元。

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



项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
开发成本	可变现净值低于存货成本		
建造合同形成的资产	建造合同预计总收入低于预计总成本		本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出

### (3) 借款费用资本化情况

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 869,291,438.53 元, 各项目资本化金额如下:

项目	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
天健芙蓉盛世三期-南区	11,877,600.16	3,332,411.91		15,210,012.07
天健芙蓉盛世三期-北区	20,073,983.93	5,632,011.72	18,414,514.22	7,291,481.43
长沙天健壹平方英里	1,418,142.15			1,418,142.15
白云新城 AB2911053 地块	53,339,781.95	67,989,028.96		121,328,810.91
广州天健上城阳光花园	3,943,473.01		927,226.58	3,016,246.43
广州天健汇	20,589,230.49		10,428,559.48	10,160,671.01
增城区中新镇中新村地块	1,565,006.25	17,800,214.33		19,365,220.58
黄埔长岭居地块	3,227,942.99	4,258,003.27		7,485,946.26
阳光天健城	194,108.99		38,575.19	155,533.80
上海天健萃园	10,154,634.11		6,212,671.08	3,941,963.03
上海浦东新区南码头社区	39,508,952.90		29,066,505.34	10,442,447.56
苏地 WG21 地块项目	16,119,680.28	28,956,572.29		45,076,252.57
南宁天健·世纪花园	1,337,454.23		256,720.59	1,080,733.64
南宁天健·国际公馆	1,461,156.39		422,899.16	1,038,257.23
南宁天健·商务大厦	1,203,855.32		683,786.62	520,068.70
南宁西班牙小镇	13,917,678.23		3,153,433.81	10,764,244.42
南宁领航大厦	4,709,089.72		1,280,793.01	3,428,296.71
南宁天健城一期	133,710,339.92	23,507,353.85	91,827,995.67	65,389,698.10
南宁天健城二期	121,111,369.53	52,136,346.67		173,247,716.20
南宁天健和府	1,688,076.38	39,137,983.32		40,826,059.70
惠州阳光花园一期	351,440.23		245,415.41	106,024.82
惠州阳光花二期	901,312.49	5,765,062.11		6,666,374.60
天健天骄南苑	69,926,517.04	122,603,980.03	37,737,543.69	154,792,953.38
天健天骄北庐	96,920,230.64	35,592,714.95		132,512,945.59
深圳天健公馆	16,089,806.85			16,089,806.85
深圳龙岗回龙埔项目	10,618,683.54	7,316,847.25		17,935,530.79
合计	655,959,547.72	414,028,530.66	200,696,639.85	869,291,438.53

### (4) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年末数	年初数
长沙黄兴北项目 [注]	2002年10月		34,866	79,179,095.64	79,179,095.64
天健芙蓉盛世三期-南区	2017年2月	2021年6月	105,502.46	436,434,516.45	395,130,036.98
天健芙蓉盛世三期-北区	2017年2月	2019年12月	155,149.54		667,797,695.75
白云项目	2017年	2020年1月	280,639	2,332,960,639.12	2,061,558,326.48
增城东玥台	2019年3月	2020年12月	107,376	619,349,808.78	517,290,037.51
黄埔长岭居	2020年1月	2022年2月	214,379	1,116,172,618.42	1,066,959,820.56
前海项目	2020年9月	2022年11月	511,128	3,890,000,000.00	
苏地 2017-WG-21 号地块	2018年	2020年	177,143	1,730,348,959.54	1,003,804,736.20
南宁天健城一期	2017年	2019年	161,878		1,155,669,480.57
南宁天健城二期	2019年	2021年12月	336,760	1,544,403,138.31	1,046,775,541.89
南宁天健和府项目	2018年	2020年	238,318	1,566,381,450.61	1,082,674,419.76
天健万江花园	2020年3月	2021年12月	169,912	1,122,260,639.35	
惠州阳光花二期	2019年1月	2021年12月	145,698	366,832,732.21	213,957,544.43
深圳龙岗回龙埔项目	2016年12月	2020年10月	117,000	484,884,879.59	244,214,577.75
西丽汽车城	现代物流用地 30年			2,122,182,199.69	2,121,826,111.30
天健天骄北庐	2017年	2020年10月	383,314.93	2,407,191,783.21	2,079,989,428.63
天健天骄南苑	2017年	2019年12月	276,556.07		1,500,681,697.42
广州天健汇项目	2016年	2018年	63,654		278,708.64
天健工业区二期				193,813,402.49	97,770,650.93
其他				4,943,208.11	
合计				20,017,339,071.52	15,335,557,910.44

注：2001年8月15日，本公司与（香港）天英国际有限公司签订《土地使用权转让合同》取得长沙黄兴北路相应地块，领取编号为010701333的《国有土地使用证》。根据合同约定，天英国际有限公司应将地上建筑物、构筑物全部拆除后，交付一块清洁土地给本公司。受拆迁政策调整等诸多因素影响，拆迁拖延至今未能完成，房地产开发无法实质性启动。2009年3月16日，长沙市开福区人民政府下发开政函[2009]16号函，要求本公司在2009年3月底前实质性启动此地块的开发建设；逾期未动工开发的，将依法采取闲置用地的处置措施。本公司经测算综合各方面的因素并参考评估中介的评估结果后，2009年度计提存货跌价准备至3,917.91万元。截至2019年12月31日，该项目账面价值为4,000万元。

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

(5) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
长沙芙蓉盛世三期-北区	2019 年 12 月		1,406,306,816.43	867,259,700.89	539,047,115.54
长沙芙蓉盛世二期	2018 年 5 月	20,430,076.85	2,864,855.35		23,294,932.20
长沙芙蓉盛世一期	2008 年 12 月	1,475,000.00	909,756.82	2,384,756.82	
广州天健汇	2018 年 8 月	593,778,262.56		300,967,072.25	292,811,190.31
广州天健上城阳光花园	2015 年 6 月	17,925,882.05	5,235,647.61	4,901,416.33	18,260,113.33
阳光天健城	2010 年	20,126,304.32		18,899,495.01	1,226,809.31
南宁天健·商务大厦	2014 年 11 月	26,452,424.05	1,432,808.44	27,664,777.74	220,454.75
南宁天健·国际公馆	2013 年 5 月	52,849,078.58	4,877,328.25	5,091,825.03	52,634,581.80
南宁天健·世纪花园	2013 年 5 月	28,560,812.26	11,711,039.09	3,240,093.44	37,031,757.91
南宁天健·西班牙小镇	2018 年 9 月	502,086,958.59	6,043,063.17	118,689,207.41	389,440,814.35
南宁领航大厦	2017 年 11 月	224,646,793.53		80,823,092.04	143,823,701.49
南宁天健城一期项目	2019 年 12 月		1,380,040,936.20	1,108,646,440.21	271,394,495.99
上海天健萃园项目	2018 年 5 月	210,757,699.39		128,878,564.77	81,879,134.62
上海南码头项目	2018 年 9 月	764,653,460.61		588,157,181.14	176,496,279.47
惠州天健阳光花园	2016 年 10 月	81,946,472.23		31,137,594.72	50,808,877.51
龙岗天健花园	2005 年	710,746.41			710,746.41
天健公馆	2018 年 12 月	353,047,942.27	10,506,407.95	134,926,230.81	228,628,119.41
天健郡城	2005 年 7 月	710,746.41		710,746.41	
天健天骄南苑	2019 年 12 月		2,627,775,008.76	796,794,498.86	1,830,980,509.90
合计		2,900,158,660.11	5,457,703,668.07	4,219,172,693.88	4,138,689,634.30

(6) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	金 额
累计已发生成本	31,101,965,098.61
累计已确认毛利	1,825,781,892.27
减：预计损失	8,457,981.44
已办理结算的金额	29,827,814,761.08
建造合同形成的已完工未结算资产	3,091,474,248.36

(7) 其他说明

期末存货中已有 6,313,817,983.05 元用于借款抵押。

7. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数[注]
增值税	307,203,792.54	242,197,866.56
城建税	3,028,120.23	5,556,846.47
教育费附加	1,364,417.36	3,006,124.24
地方教育费附加	1,462,675.57	1,650,286.28
土地增值税	48,839,574.01	31,378,533.05
企业所得税	613,166.00	12,478,740.22
其他税费	1,471,571.37	1,791,783.90
合 计	363,983,317.08	298,060,180.72

[注]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）之说明。

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	51,581,830.43		51,581,830.43	474,889,277.28		474,889,277.28
合 计	51,581,830.43		51,581,830.43	474,889,277.28		474,889,277.28

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司	411,548,664.44		411,991,761.53	443,097.09	

中交天健(深圳)投资发展有限公司	7,851,064.56			136,625.10	
中冶天健(深圳)投资发展有限公司	7,439,967.80			-144,033.76	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	23,943,570.12			3,091,878.05	
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	9,800,000.00			14,558.56	
深汕特别合作区天创建材有限公司	14,306,010.36		14,306,010.36		
小 计	474,889,277.28		426,297,771.89	3,542,125.04	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司						
中交天健(深圳)投资发展有限公司					7,987,689.66	
中冶天健(深圳)投资发展有限公司					7,295,934.04	
深圳市综合交通设计研究院有限公司		551,800.00			26,483,648.17	
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司					9,814,558.56	
深汕特别合作区天创建材有限公司						
小 计		551,800.00			51,581,830.43	

## 9. 其他权益工具投资

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
喀什深圳城有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00			
深圳莱宝高科技股份有限公司	494,190,839.88	314,910,251.28	5,196,538.80		

上海临港控股股份有限公司	566,182,558.30			
小计	1,090,373,398.18	344,910,251.28	5,196,538.80	

[注]：期初数与上年年末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）之说明。

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

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

(3) 其他说明

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

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

10. 投资性房地产

(1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	2,682,850,765.72	2,682,850,765.72
本期增加金额	437,174,143.81	437,174,143.81
1) 外购		
2) 存货转入	437,174,143.81	437,174,143.81
本期减少金额	6,448,490.03	6,448,490.03
1) 处置	6,448,490.03	6,448,490.03
期末数	3,113,576,419.50	3,113,576,419.50
累计折旧和累计摊销		

期初数	535,433,948.60	535,433,948.60
本期增加金额	104,413,900.33	104,413,900.33
1) 计提或摊销	104,413,900.33	104,413,900.33
本期减少金额	395,607.61	395,607.61
1) 处置	395,607.61	395,607.61
2) 其他转出		
期末数	639,452,241.32	639,452,241.32
账面价值		
期末账面价值	2,474,124,178.18	2,474,124,178.18
期初账面价值	2,147,416,817.12	2,147,416,817.12

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天健科技大厦	743,231,564.20	正在办理中
天健浦荟大楼	264,592,034.92	正在办理中
车库	292,740,439.10	深圳车库无产权
其他	15,024,311.00	
小计	1,315,588,349.22	

11. 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
账面原值					
期初数	165,637,273.63	416,265,466.60	85,984,700.48	93,264,547.30	761,151,988.01
本期增加金额	98,209,691.17	15,911,672.03	11,005,917.01	40,888,701.40	166,015,981.61
1) 购置		15,911,672.03	11,005,917.01	40,888,701.40	67,806,290.44
2) 从存货转入	98,209,691.17				98,209,691.17
本期减少金额		8,239,202.01	4,053,525.23	3,615,508.28	15,908,235.52
1) 处置或报废		8,239,202.01	4,053,525.23	3,615,508.28	15,908,235.52
期末数	263,846,964.80	423,937,936.62	92,937,092.26	130,537,740.42	911,259,734.10
累计折旧					
期初数	49,049,922.66	272,557,834.66	61,680,190.32	65,747,538.32	449,035,485.96
本期增加金额	6,965,809.54	31,143,765.97	13,003,251.18	18,102,030.66	69,214,857.35
1) 计提	6,965,809.54	31,143,765.97	13,003,251.18	18,102,030.66	69,214,857.35
本期减少金额		7,986,174.93	3,341,031.20	2,925,886.96	14,253,093.09
1) 处置或报废		7,986,174.93	3,341,031.20	2,925,886.96	14,253,093.09
期末数	56,015,732.20	295,715,425.70	71,342,410.30	80,923,682.02	503,997,250.22
减值准备					
期初数					
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数					

账面价值					
期末账面价值	207,831,232.60	128,222,510.92	21,594,681.96	49,614,058.40	407,262,483.88
期初账面价值	116,587,350.97	143,707,631.94	24,304,510.16	27,517,008.98	312,116,502.05

## 12. 在建工程

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
构件厂厂区建设	6,571,512.63		6,571,512.63	2,351,945.65		2,351,945.65
缤悦荟人才公寓改造项目				1,836,301.66		1,836,301.66
预付设备款	875,550.00		875,550.00			
HZS270 型混凝土生产设备	4,336,200.00		4,336,200.00			
搅拌站(安装材料、基础设施监理费、造价咨询费)	103,562.36		103,562.36			
粤通本部会议室系统	90,129.60		90,129.60			
粤通民治综合楼装修工程	2,752,539.62		2,752,539.62			
其他	515,675.37		515,675.37	237,454.79		237,454.79
小 计	15,245,169.58		15,245,169.58	4,425,702.10		4,425,702.10

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
构件厂厂区建设	7,103.32	2,351,178.66	4,220,333.97			6,571,512.63
小 计	7,103.32	2,351,178.66	4,220,333.97			6,571,512.63

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
构件厂厂区建设	10.86	8.56				自有资金
小 计						

## 13. 无形资产

项 目	土地使用权	办公软件	特许经营权	合 计
账面原值				
期初数	26,929,650.00	27,390,156.31		54,319,806.31
本期增加金额		630,093.75	117,393,097.31	118,023,191.06
1) 购置		630,093.75		630,093.75
2) 其他			117,393,097.31	117,393,097.31



本期减少金额				
1) 处置				
期末数	26,929,650.00	28,020,250.06	117,393,097.31	172,342,997.37
累计摊销				
期初数	8,682,861.62	7,814,888.05		16,497,749.67
本期增加金额	1,983,058.67	4,974,730.68		6,957,789.35
1) 计提	1,983,058.67	4,974,730.68		6,957,789.35
本期减少金额				
1) 处置				
期末数	10,665,920.29	12,789,618.73		23,455,539.02
账面价值				
期末账面价值	16,263,729.71	15,230,631.33	117,393,097.31	148,887,458.35
期初账面价值	18,246,788.38	19,575,268.26		37,822,056.64

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

#### 14. 商誉

##### (1) 商誉账面原值

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

##### (2) 商誉减值测试过程

##### 1) 长沙众源物业管理有限公司资产组

##### ①商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	长沙众源物业管理有限公司资产组
资产组或资产组组合的账面价值	6,017,001.03
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	全部分摊至长沙众源物业管理有限公司资产组
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	28,954,663.32
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## ②商誉减值测试的过程与方法、结论

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

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

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

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

### 2) 武汉市天健藏龙物业管理有限公司

#### ①商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	武汉藏龙集团物业管理有限公司资产组
资产组或资产组组合的账面价值	-79,757.31
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	全部分摊至武汉藏龙集团物业管理有限公司资产组
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	353,871.19
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

## ②商誉减值测试的过程与方法、结论

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

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

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

### 15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	29,400,126.28	9,527,252.47	8,457,556.25		30,469,822.50
合 计	29,400,126.28	9,527,252.47	8,457,556.25		30,469,822.50

#### 16. 递延所得税资产、递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	295,070,852.88	73,767,713.22	212,010,495.73	44,365,686.12
内部交易未实现利润	129,011,491.84	32,252,872.96	225,763,403.16	56,440,850.79
可抵扣亏损	176,795,600.48	44,198,900.12	133,818,701.12	33,454,675.28
预提土地增值税	923,436,232.96	230,859,058.24	652,074,025.59	128,196,620.95
毛利率差异调整	908,102,628.94	227,025,657.24	337,445,429.88	84,361,357.47
不可抵扣成本	489,610,007.76	121,507,062.35	292,288,714.68	73,072,178.67
合 计	2,922,026,814.86	729,611,264.13	1,853,400,770.16	419,891,369.28

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	5,621,909.84	1,405,477.46	7,785,200.00	1,946,300.00
可供出售金融资产公允价值变动			298,718,745.00	44,807,811.75
其他权益工具投资公允价值变动	570,018,414.80	142,504,603.70		
内部交易未实现利润	713,994,945.32	178,498,736.32		
合 计	1,289,635,269.96	322,408,817.48	306,503,945.00	46,754,111.75

##### (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	518,886,839.34	361,461,360.38
坏账准备	28,813,050.46	79,285,799.31
存货跌价准备	11,773,635.20	11,773,635.20
小 计	559,473,525.00	452,520,794.89

##### (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2019年		5,976,395.11	
2020年	13,849,869.07	14,149,869.07	
2021年	41,918,829.59	42,018,829.59	
2022年	151,552,584.33	154,518,912.00	
2023年	142,446,239.60	144,797,354.61	

2024年	169,119,316.75		
小计	518,886,839.34	361,461,360.38	

#### 17. 短期借款

项目	期末数	期初数
保证借款	1,002,140,000.00	1,430,000,000.00
信用借款	1,050,000,000.00	100,000,000.00
合计	2,052,140,000.00	1,530,000,000.00

#### 18. 应付票据

项目	期末数	期初数
商业承兑汇票	3,097,443.23	
合计	3,097,443.23	

#### 19. 应付账款

##### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
工程进度款、工程材料款等	7,521,117,904.48	5,693,181,803.75
小计	7,521,117,904.48	5,693,181,803.75

##### (2) 账龄1年以上重要的应付账款

项目	期末数	未偿还或结转的原因
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	56,238,313.31	未到清偿期
深圳市昆信贸易有限公司	15,314,594.76	未到清偿期
深圳市任恒建筑劳务分包有限公司	12,261,897.79	未到清偿期
深圳市朗达工程有限公司	23,624,336.02	未到清偿期
深圳市祥衍建筑工程有限公司	12,134,697.13	未到清偿期
深圳市联盈晟贸易有限公司	24,753,242.08	未到清偿期
深圳市新筑景观工程设计有限公司	20,639,180.15	未到清偿期
深圳市建工泰建筑劳务分包有限公司	20,746,751.39	未到清偿期
深圳市华懋装饰工程有限公司	20,000,000.00	未到清偿期
深圳市明正建筑劳务有限公司	16,870,945.45	未到清偿期
国基建设集团有限公司	12,787,281.68	未到清偿期
汕头市龙华建筑总公司	14,067,015.00	未到清偿期
深圳市东深工程有限公司	13,592,418.53	未到清偿期
广东省电白县第四建筑工程公司	13,248,500.00	未到清偿期

广西益友建筑工程劳务分包有限责任公司	18,249,644.69	未到清偿期
深圳市荣顺美建材有限公司	11,607,311.72	未到清偿期
深圳市宝安建筑工程有限公司	10,330,005.75	未到清偿期
银广厦集团有限公司	10,150,000.00	未到清偿期
广西桂煌劳务服务有限公司	10,097,775.42	未到清偿期
小 计	336,713,910.87	

## 20. 预收款项

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收售楼款	5,756,889,005.35	2,904,306,647.60
施工工程预收款	2,162,344,398.03	793,953,262.29
其他	47,201,267.20	39,195,395.10
合 计	7,966,434,670.58	3,737,455,304.99

### (2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
拉萨经济开发公司	371,255,310.00	预收售楼款
上海明鹏建设集团有限公司	7,578,167.00	工程尚未完工
深圳招商房地产有限公司	3,829,510.31	工程尚未完工
深圳市越众(集团)股份有限公司	2,447,097.79	工程尚未完工
乐清市城市中心大道工程建设总指挥部	2,195,579.90	工程尚未完工
小 计	387,305,665.00	

### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

项 目	金 额
累计已发生成本	5,959,277,705.87
累计已确认毛利	281,628,322.67
减：预计损失	
已办理结算的金额	8,403,250,426.57
建造合同形成的已结算未完工负债	2,162,344,398.03

### (4) 预收售楼款明细情况

项目	年初数	年末数	预计竣工时间	累计销售比例
广州天健上城阳光花园	1,435,018.00	424,000.00	已竣工	93.53%
阳光天健城	1,843,191.08	2,468,425.96	已竣工	99.50%
长沙天健壹平方英里	150,937.43	123,496.43	已竣工	100.00%
长沙天健芙蓉盛世二期	8,392,856.45	3,535,121.81	已竣工	99.85%

惠阳天健阳光花园	92,434,676.82	97,759,724.32	已竣工	93.12%
南宁天健·商务大厦	6,685,315.00	120,000.00	已竣工	96.00%
南宁天健·世纪花园	11,825.00	651,819.90	已竣工	90.00%
南宁天健·国际公馆		280,000.00	已竣工	89.00%
南宁天健·领航大厦	12,909,674.02	1,666,063.00	已竣工	68.00%
南宁天健·西班牙小镇	29,520,253.00	3,303,458.00	已竣工	79.00%
南宁天健城一期	1,170,677,200.74	298,615,440.13	已竣工	79.39%
上海天健翠园	12,503,629.00	22,385,542.00	已竣工	95.35%
长沙天健芙蓉盛世三期	1,087,760,913.00	786,067,942.05	北区：已竣工 南区：2021年12月	40.92%
天健公馆	395,286,725.00	184,822,030.00	已竣工	84.41%
天健天骄北庐保障房	21,637,500.00	47,602,500.00	预计2021年竣工	
天健天骄南苑		3,388,040,151.01	已竣工	30.46%
广州天健汇	21,908,466.00	23,692,296.49	已竣工	60.76%
天健浦荟大楼	38,953,521.00	20,129,846.25	已竣工	64.36%
其他尾盘销售	2,194,946.06	458,015.00	已竣工	
南宁天健城二期		80,023,063.00	预计2021年竣工	
广州白云云山府		88,636,688.00	预计2020年竣工	
南宁天健和府		334,828,072.00	预计2020年竣工	
天健创智中心		371,255,310.00		
合计	2,904,306,647.60	5,756,889,005.35		

注：累计销售比例=移交业主面积/可销售总面积。

## 21. 应付职工薪酬

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	226,632,806.06	1,168,081,204.82	1,019,242,190.34	375,471,820.54
离职后福利—设定提存计划	18,005,485.33	86,098,147.13	78,699,660.66	25,403,971.80
辞退福利	616,497.98	3,257,414.43	1,265,374.02	2,608,538.39
合 计	245,254,789.37	1,257,436,766.38	1,099,207,225.02	403,484,330.73

### (2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	202,594,174.71	1,014,834,936.54	877,111,772.12	340,317,339.13
职工福利费		47,915,999.84	47,915,999.84	
社会保险费	2,120,738.36	27,137,769.82	25,826,438.00	3,432,070.18
其中：医疗保险费	1,700,100.38	21,385,158.39	20,882,927.42	2,202,331.35
工伤保险费	66,734.41	792,951.33	759,674.60	100,011.14
生育保险费	83,373.04	1,843,224.41	1,789,765.03	136,832.42

其他	270,530.53	3,116,435.69	2,394,070.95	992,895.27
住房公积金	1,368,611.48	49,166,753.48	49,242,642.62	1,292,722.34
工会经费和职工教育经费	20,549,281.51	29,025,745.14	19,145,337.76	30,429,688.89
小计	226,632,806.06	1,168,081,204.82	1,019,242,190.34	375,471,820.54

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	8,484,202.64	68,450,339.24	64,716,270.24	12,218,271.64
失业保险费	35,128.31	1,153,328.64	1,137,271.91	51,185.04
企业年金缴费	9,486,154.38	16,494,479.25	12,846,118.51	13,134,515.12
小计	18,005,485.33	86,098,147.13	78,699,660.66	25,403,971.80

22. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	166,831,710.77	190,726,430.65
企业所得税	528,616,995.69	273,308,034.64
个人所得税	17,264,571.10	10,033,273.28
城市维护建设税	4,346,935.78	10,669,749.92
教育费附加	2,882,704.78	5,309,180.87
地方教育附加	1,921,803.19	2,843,064.35
土地增值税	904,888,607.78	584,355,458.40
房产税	3,136,032.76	3,715,050.02
土地使用税	6,630,428.28	6,986,719.76
其他	4,694,558.68	1,598,583.10
合计	1,641,214,348.81	1,089,545,544.99

23. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数[注]
应付利息		
其他应付款	1,016,130,551.36	1,282,445,932.11
合计	1,016,130,551.36	1,282,445,932.11

[注]: 期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(三十)之说明。

(2) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
质保金、押金及往来款	1,016,130,551.36	1,282,445,932.11
合 计	1,016,130,551.36	1,282,445,932.11

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	5,480,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市宝豪市政工程有限公司	4,706,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
南宁住联网络科技有限公司	4,000,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司	3,754,895.56	工程尚未完工，未到清偿期
深圳中耘筑建筑工程有限公司	2,340,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市环景园林建设工程有限公司	2,367,438.06	工程尚未完工，未到清偿期
汕头市建筑工程总公司	1,675,611.29	工程尚未完工，未到清偿期
小 计	24,323,944.91	

24. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	2,305,500,000.00	2,886,500,000.00
合 计	2,305,500,000.00	2,886,500,000.00

25. 长期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	2,401,200,000.00	3,766,980,000.00
信用借款	1,930,201,440.10	296,163,122.69
质押借款	190,000,000.00	
保证及质押借款		588,000,000.00
保证及抵押借款	1,982,225,000.00	920,000,000.00
保证及抵质押借款	900,000,000.00	900,000,000.00
合 计	7,403,626,440.10	6,471,143,122.69

[注]：期初数与上年年末数（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十）之说明。

26. 长期应付款

(1) 明细情况



项 目	期末数	期初数
长期应付款	7,988,925.40	7,263,893.62
专项应付款	2,248,255.75	3,100,000.00
合 计	10,237,181.15	10,363,893.62

(2) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
本体维修基金	7,988,925.40	7,116,214.80
代管基金		147,678.82
合 计	7,988,925.40	7,263,893.62

(3) 专项应付款

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
财政拨款	3,100,000.00	2,178,253.35	3,029,997.60	2,248,255.75	财政专项拨款
小 计	3,100,000.00	2,178,253.35	3,029,997.60	2,248,255.75	

27. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	10,688,571.45		3,241,328.55	7,447,242.90	与资产相关政府补助 尚未结转收益
合 计	10,688,571.45		3,241,328.55	7,447,242.90	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增补 助金额	本期计入当期损 益金额	其他减少	期末数	与资产相关 /与收益相 关
建筑物拆除、废 弃物处理及再生 循环利用	10,688,571.45		2,355,928.55	885,400.00	7,447,242.90	与资产相关
小 计	10,688,571.45		2,355,928.55	885,400.00	7,447,242.90	

[注]：政府补助本期计入当期损益金额情况详见合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

28. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行 新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,437,342,642.00			431,202,792.00			1,868,545,434.00

(2) 其他说明

本期股本增加,系根据股东大会决议,以2018年12月31日总股本1,437,342,642.00股为基数,以资本公积金转增,每10股转增3股,转股后,公司股本从1,437,342,642.00股,增至1,868,545,434.00股。

29. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

公司2018年发行总额为18亿的永续债,并于2018年11月9日取得证监会的批复文件。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

项目	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		1,795,754,716.98						1,795,754,716.98
合计		1,795,754,716.98						1,795,754,716.98

30. 资本公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	1,990,295,889.58		431,202,792.00	1,559,093,097.58
其他资本公积	50,992,529.93	3,026,361.61	50,894,454.19	3,124,437.35
合计	2,041,288,419.51	3,026,361.61	482,097,246.19	1,562,217,534.93

(2) 其他说明

本期资本公积-资本溢价减少,系资本公积金转增股本431,202,792.00元;

本期资本公积-其他资本公积增加系专项应付款转入增加的资本公积;本期资本公积-其他资本公积减少系回购少数股权等事项产生。

31. 其他综合收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前 发生额	减：前 期计 入其 他综 合收 益当 期转 入损 益	减：前 期计 入其 他综 合收 益当 期转 入留 存收 益	减：所 得税 费 用	税后归 属于 母 公 司	
不能重分类进 损益的其他综 合收益							
其中：重新计 量设定受益计 划变动额							
其他权益工具 投资公允价值 变动	253,910,933.16	231,470,503.85			57,867,625.96	173,602,877.89	427,513,811.05
将重分类进损 益的其他综合 收益							
其中：权益法 下可转损益的 其他综合收益							
外币财务报表 折算差额	4,605,728.43	-435,334.03				-435,334.03	4,170,394.40
其他综合收益 合计	258,516,661.59	231,035,169.82			57,867,625.96	173,167,543.86	431,684,205.45

### 32. 盈余公积

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	579,880,246.07	96,752,822.62		676,633,068.69
合 计	579,880,246.07	96,752,822.62		676,633,068.69

#### (2) 其他说明

盈余公积本期增加系按母公司净利润的 10%提取的法定盈余公积。

### 33. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	2,583,261,971.64	2,072,799,799.71
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,583,261,971.64	2,072,799,799.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,236,193,764.65	781,577,703.90
减：提取法定盈余公积	96,752,822.62	31,558,424.97
应付普通股股利	359,335,660.50	239,557,107.00
支付永续债利息	107,280,000.00	
期末未分配利润	3,256,087,253.17	2,583,261,971.64

(2) 其他说明

1) 根据2018年股东大会决议，以2018年12月31日总股本1,437,342,642股为基数，向全体股东（每10股）派发现金股利2.5元（含税），现金股利共计359,335,660.50元。分配后，剩余可供分配利润转入以后年度分配。

2) 公司2018年发行总额为18亿，票面利率为5.96%的永续债，2019年支付永续债利息金额为107,280,000.00元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	14,621,910,711.53	11,219,862,309.87	10,196,189,631.08	7,973,844,613.07
其他业务收入	43,377,879.74	15,496,276.17	13,294,491.08	25,401,589.25
合 计	14,665,288,591.27	11,235,358,586.04	10,209,484,122.16	7,999,246,202.32

(2) 经营业务（分行业）

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
工程施工	9,718,937,336.25	9,055,915,293.21	6,734,966,096.27	6,333,258,037.25
房地产开发	6,561,352,968.37	3,811,619,912.73	4,376,373,938.35	2,713,305,157.94
物业租赁	301,698,167.93	176,854,692.10	251,122,415.27	137,023,942.52
棚改项目管理服务收入	152,498,431.05	100,796,756.25	492,213,831.76	437,392,307.61
其他	572,464,510.58	543,100,503.07	616,551,390.66	548,662,981.16

小计	17,306,951,414.18	13,688,287,157.36	12,471,227,672.31	10,169,642,426.48
减：内部抵销数	2,641,662,822.91	2,452,928,571.32	2,261,743,550.15	2,170,396,224.16
合计	14,665,288,591.27	11,235,358,586.04	10,209,484,122.16	7,999,246,202.32

(3) 经营业务（分地区）

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
广东省	13,791,065,500.28	11,109,985,918.79	9,513,736,156.54	7,763,265,035.66
湖南省	1,512,427,498.02	878,959,487.56	174,023,116.01	119,686,464.57
重庆市			37,847,345.52	36,354,138.05
上海市	518,766,326.03	370,099,715.40	1,507,966,033.04	1,119,537,757.64
广西自治区	1,475,954,507.48	1,319,767,989.55	1,162,114,960.98	1,048,725,636.61
其他	8,737,582.37	9,474,046.06	75,540,060.22	82,073,393.95
小计	17,306,951,414.18	13,688,287,157.36	12,471,227,672.31	10,169,642,426.48
减：内部抵销数	2,641,662,822.91	2,452,928,571.32	2,261,743,550.15	2,170,396,224.16
合计	14,665,288,591.27	11,235,358,586.04	10,209,484,122.16	7,999,246,202.32

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	43,588,286.68	24,627,941.77
教育费附加	26,152,972.00	12,858,385.27
地方教育附加	17,435,314.67	7,478,671.94
土地增值税	799,634,308.86	373,196,506.02
其他税金	30,173,290.48	20,748,658.01
合 计	916,984,172.69	438,910,163.01

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费	28,386,560.10	31,074,394.58
职工薪酬	12,167,137.23	14,317,843.84
销售代理费	45,756,993.84	46,175,463.02
营销活动费	20,242,422.36	19,722,937.73
其他	8,065,294.62	7,593,352.87
合 计	114,618,408.15	118,883,992.04

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	246,639,208.16	177,178,829.47

折旧费	9,436,406.88	7,613,874.03
办公费	27,855,913.82	23,044,562.17
租赁费	14,642,865.89	19,720,737.15
聘请中介机构费	10,966,893.10	10,692,907.94
业务招待费	7,152,534.69	6,190,549.00
资产摊销	4,849,531.44	3,275,134.37
劳动保护费	3,057,741.87	2,145,272.08
差旅费	3,673,491.39	3,412,617.09
车辆费用	2,726,511.51	3,253,994.84
其他	25,236,809.25	22,594,734.70
合 计	356,237,908.00	279,123,212.84

#### 5. 研发费用

项 目	本期数	上年同期数
材料费用	77,527,258.35	
职工薪酬	28,661,411.67	18,334,538.36
资产摊销	831,862.26	263,532.17
其他	6,084,022.00	73,514.51
合 计	113,104,554.28	18,671,585.04

#### 6. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	187,818,222.48	238,271,401.68
减：利息收入	56,577,736.80	24,672,041.62
汇兑损益	-7,438.15	975,633.62
其他	17,007,060.19	5,167,454.16
合 计	148,240,107.72	219,742,447.84

#### 7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	10,451,028.55	2,229,091.79	10,451,028.55
与收益相关的政府补助	10,828,996.07	2,147,794.75	10,828,996.07
代扣个人所得税手续费返还	229,763.35		229,763.35
合 计	21,509,787.97	4,376,886.54	21,509,787.97

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明。

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	3,542,125.04	-8,058,258.07
处置长期股权投资产生的投资收益	62,171,715.53	
金融工具持有期间的投资收益		
其他权益工具投资	5,196,538.80	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		5,196,538.80
其他	10,647,052.24	813,309.46
合 计	81,557,431.61	-2,048,409.81

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	-28,768,514.93	115,068.49
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	523,824.66	115,068.49
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动收益	-29,292,339.59	
交易性金融负债（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）		
其中：指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动收益		
按公允价值计量的投资性房地产		
合 计	-28,768,514.93	115,068.49

10. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-45,653,441.66
合 计	-45,653,441.66

11. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失		-43,273,014.51
存货跌价损失	-8,949,117.96	6,499,523.25
可供出售金融资产减值损失		-4,438,573.28
合 计	-8,949,117.96	-41,212,064.54

12. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额

固定资产处置收益	140,105.86	99,718.00	140,105.86
合 计	140,105.86	99,718.00	140,105.86

### 13. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	5,903,013.34	2,423,302.90	5,903,013.34
政府补助[注]	459,435.00	465,723.69	459,435.00
非流动资产毁损报废利得	1,514,903.60		1,514,903.60
其他	1,128,207.33	561,178.73	1,128,207.33
合 计	9,005,559.27	3,450,205.32	9,005,559.27

[注]：本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明。

### 14. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	5,610.91	54,768.63	5,610.91
罚款及违约金收入	3,642,304.55	9,637,698.67	3,642,304.55
对外捐赠	5,189,600.00	2,574,500.00	5,189,600.00
其他	169,233.99	1,276,367.69	169,233.99
合 计	9,006,749.45	13,543,334.99	9,006,749.45

### 15. 所得税费用

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	658,872,411.96	341,939,247.24
递延所得税费用	-91,932,815.08	-31,174,915.68
合 计	566,939,596.88	310,764,331.56

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	1,800,579,915.10	1,086,144,588.08
按母公司适用税率计算的所得税费用	450,144,978.78	271,536,147.02
子公司适用不同税率的影响		-66,164,631.14
调整以前期间所得税的影响	58,117,211.67	26,029,017.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	44,099,644.10	36,449,550.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,298,903.62	-3,612,040.90
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	19,876,665.95	46,526,289.32



所得税费用	566,939,596.88	310,764,331.56
-------	----------------	----------------

16. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)31之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
工程保证金、履约金、质保金及押金等	628,318,892.78	1,210,591,596.78
利息收入	56,577,736.80	24,672,041.62
往来	21,336,328.52	80,590,918.51
其他	23,215,820.65	57,184,172.48
合 计	729,448,778.75	1,373,038,729.39

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
经营及管理费用	203,848,054.44	203,308,911.71
工程质保金、履约保证金、保函押金	1,065,625,668.63	1,039,959,075.96
往来	50,910,292.32	38,358,589.68
其他	22,208,609.24	42,458,781.08
合 计	1,342,592,624.63	1,324,085,358.43

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
贷款贴息		755,100.00
合 计		755,100.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

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

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数

1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,233,640,318.22	775,380,256.52
加: 资产减值准备	54,602,559.62	41,212,064.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	173,628,757.68	170,924,729.08
无形资产摊销	6,957,789.35	7,010,281.23
长期待摊费用摊销	8,457,556.25	6,671,692.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-140,105.86	-99,718.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-1,509,292.69	54,768.63
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	28,768,514.93	-115,068.49
财务费用(收益以“-”号填列)	201,395,720.02	259,648,867.72
投资损失(收益以“-”号填列)	-81,557,431.61	2,048,409.81
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-309,719,894.85	861,746.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	275,654,705.73	-32,036,661.68
存货的减少(增加以“-”号填列)	-6,875,621,092.06	-3,192,880,835.74
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,847,241,270.55	-177,440,300.79
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	8,425,100,924.16	1,645,989,717.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	292,417,758.34	-492,770,050.72
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,440,105,420.55	4,502,025,284.70
减: 现金的期初余额	4,502,025,284.70	2,436,888,458.92
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-61,919,864.15	2,065,136,825.78

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	4,440,105,420.55	4,502,025,284.70
其中: 库存现金	262,160.59	946,198.63
可随时用于支付的银行存款	4,439,843,259.96	4,501,079,086.07
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	4,440,105,420.55	4,502,025,284.70
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现		

金等价物		
------	--	--

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	511,820,342.25	不可动用保证金及预售房监管资金
存货	6,313,817,983.05	用于银行借款抵押的地产开发项目土地使用权
持有的子公司股权质押	1,117,988,559.90	用于协议履行质押
合 计	7,943,626,885.20	

2. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			
其中：港币	454.08	0.8958	406.76

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

① 总额法

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
建筑物拆除、废弃物处理及再生资源循环利用项目补贴	10,688,571.45	-885,400.00	2,355,928.55	7,447,242.90	其他收益	
小 计	10,688,571.45	-885,400.00	2,355,928.55	7,447,242.90		

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
总部经济发展专项资金	7,653,400.00	其他收益	
2017年度总部企业贡献奖	4,784,500.00	其他收益	
经营贡献奖励	2,800,000.00	其他收益	南府发[2015]13号
福田区总部经营支持基金	2,110,600.00	其他收益	
增值税加计扣除	1,205,020.16	其他收益	
稳岗补贴	237,242.04	其他收益	
其他	592,768.87	其他收益、营业外收入	
小 计	19,383,531.07		

3) 本期退回的政府补助

项目	退回金额	退回原因
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用项目补贴	885,400.00	发改委核算政府补助金额，需扣除进项税，收回前期多获得的补助款
小计	885,400.00	

#### 4) 财政贴息

公司直接取得的财政贴息

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

## 六、合并范围的变更

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
东莞市天极房地产开发有限公司	设立	2019-10-31	100,000,000.00	100%
南通天健水环境建设发展有限公司	设立	2019-03-04	93,080,000.00	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	15,000,000.00	50.00%

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市市政工程总公司	深圳	深圳	市政工程施工，物业租赁等	100.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健地产集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发、销售	100.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健坪山建设工程有限公司	深圳	深圳	市政道路、水电设备安装等	100.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健工程技术有限公司	深圳	深圳	施工材料的实验检测等	100.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健置业有限公司	深圳	深圳	房地产交易、租售代理、咨询等	100.00		通过设立或投资等方式取得
海南天健威斯特酒店有限公司	海南	海南	客房、餐饮等	100.00		通过设立或投资等方式取得
天健(深圳)酒店管理有限公司	深圳	深圳	物业管理、为酒店提供管理服务等	100.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健涂料科技开发有限公司	深圳	深圳	涂料产品的技术开发和生产等	100.00		通过设立或投资等方式取得

深圳市天健投资发展有限公司	深圳	深圳	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等行业	100.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市粤通建设工程有限公司	深圳	深圳	市政工程施工, 物业租赁等	100.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市天健住房租赁运营管理有限公司	深圳	深圳	自有房屋租赁、房地产经纪、物业管理等	100.00		通过设立或投资等方式取得
中国广东国际合作(集团)深圳公司	深圳	深圳	按粤经贸进字[1998]第317号项目	100.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市深汕特别合作区天健建设投资有限公司	深汕特别合作区	深汕特别合作区	商务服务业	100.00		通过设立或投资等方式取得
广东海外建设发展有限公司	香港	香港	境外建筑工程承包、施工	60.00		通过设立或投资等方式取得

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市深车联合投资有限公司	2.00			2,800,000.00

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

### (1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市深车联合投资有限公司	2,128,279,305.93	475,802.08	2,128,755,108.01	2,403,764,359.89		2,403,764,359.89

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市深车联合投资有限公司	2,128,593,152.02	938,941.15	2,129,532,093.17	2,308,387,303.78		2,308,387,303.78

### (2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市深车联合投资有限公司	2,725,845.92	-96,154,041.27	-96,154,041.27	634,597.88

(续)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市深车联合投资有限公司	2,993,615.06	-101,229,586.74	-101,229,586.74	100,133,104.67

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
南宁市天健城房地产开发有限公司	2019年9月	60%	100%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	南宁市天健城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
现金	80,000,000.00
非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	80,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	30,532,029.64
差额	
其中：调整资本公积	49,467,970.36
调整盈余公积	
调整未分配利润	

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的联营企业或联营企业

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

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数			期初数/上年同期数		
	深圳市综合交通设计研究院有限公司	中交天健(深圳)投资发展有限公司	中冶天健(深圳)投资发展有限公司	深圳市综合交通设计研究院有限公司	中交天健(深圳)投资发展有限公司	中冶天健(深圳)投资发展有限公司
流动资产	178,180,477.92	165,705,543.68	19,289,332.00	153,622,211.98	263,614,732.63	19,633,785.80

非流动资产	12,357,558.70	2,241,803.26	28,655.84	11,485,371.49	712,405.23	44,286.44
资产合计	190,538,036.62	167,947,346.94	19,317,987.84	165,107,583.47	264,327,137.86	19,678,072.24
流动负债	63,621,569.04	150,269,056.03	78,152.74	52,302,816.17	246,952,458.29	78,152.74
非流动负债						
负债合计	63,621,569.04	150,269,056.03	78,152.74	52,302,816.17	246,952,458.29	78,152.74
少数股东权益						
归属于母公司所有者权益	126,916,467.58	17,678,290.91	19,239,835.10	112,804,767.30	17,374,679.57	19,599,919.50
按持股比例计算的净资产份额	22,844,964.16	7,955,230.91	7,695,934.04	20,304,858.11	7,818,605.81	7,839,967.80
调整事项						
商誉						
内部交易未实现利润						
其他	-3,638,684.01	32,458.75	-400,000.00	-3,638,712.01	32,458.75	-400,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	26,483,648.17	7,987,689.66	7,295,934.04	23,943,570.12	7,851,064.56	7,439,967.80
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	223,907,191.48	21,104,651.74		159,362,555.64	37,257,273.50	
净利润	17,177,100.28	303,611.34	-360,084.40	10,218,027.86	-2,577,055.55	-336,254.31
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	17,177,100.28	303,611.34	-360,084.40	10,218,027.86	-2,577,055.55	-336,254.31
本期收到的来自联营企业的股利	551,800.00			225,300.00		

## 八、与金融工具相关的风险

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

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

### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### （1）信用风险的评价方法

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

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

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

##### （2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

#### 2) 定性标准

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；



4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

## 2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)3、五(一)5及五(一)9之说明。

## 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

### (1) 货币资金

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

### (2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户,截至2019年12月31日,本公司应收账款的33.01%(2018年12月31日:34.34%)源于余额前五名客户,本公司不存在重大的信用集中风险。

## (二) 流动性风险

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

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

## 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数
-----	-----

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

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	10,887,643,122.69	11,773,680,699.26	4,886,092,430.36	6,887,588,268.90	
应付账款	5,693,181,803.75	5,693,181,803.75	5,693,181,803.75		
其他应付款	1,282,445,932.11	1,282,445,932.11	1,282,445,932.11		
小计	17,863,270,858.55	18,749,308,435.12	11,861,720,166.22	6,887,588,268.90	

### (三) 市场风险

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

#### 1. 利率风险

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

截至2019年12月31日，在其他变量不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，对当期损益和股东权益的税前影响如下

项目	利率	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
短期借款	增加0.5%	193,572.21	193,572.21	322,277.63	322,277.63
短期借款	减少0.5%	-193,72.21	-193,572.21	-322,277.63	-322,277.63
长期借款	增加0.5%	1,147,437.01	1,147,437.01	1,022,570.86	1,022,570.86
长期借款	减少0.5%	-1,147,437.01	-1,147,437.01	-1,022,570.86	-1,022,570.86

#### 2. 外汇风险

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

市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)2之说明。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产				
(1) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
债务工具投资				
权益工具投资			20,707,660.41	20,707,660.41
衍生金融资产				
结构性存款			226,523,824.66	226,523,824.66
2. 其他权益工具投资	1,060,373,398.18		30,000,000.00	1,090,373,398.18
持续以公允价值计量的资产总额	1,060,373,398.18		277,231,485.07	1,337,604,883.25

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	深圳	国有资产监督管理		23.47	23.47

#### 2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

### 3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。

#### (二) 关联交易情况

##### 关键管理人员报酬

单位：万元

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,321.48	1,207.17

#### (三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款			
	华宇投资有限公司		482,840,986.66
	广西君正投资有限公司		94,245,000.00
小 计			577,085,986.66

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

### (二) 或有事项

#### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

深圳市鹏城基业混凝土有限公司(简称鹏城基业公司)诉子公司深圳市市政工程总公司(简称市政总公司)《商品混凝土购销合同》纠纷案：市政总公司与鹏城基业公司于 2015 年 8 月 10 日签订了《商品混凝土购销合同》，合同总价为 1343 万。截止 2018 年 11 月 27 日，市政总公司已支付 1250 万元，由于双方存在商品质量和货款纠纷，鹏城基业公司遂起诉市政总公司支付剩余货款及逾期付款利息等，合计 368 万余元。

截至 2019 年 12 月 31 日，市政总公司尚未支付前述货款。案件初始于广东省深圳市龙岗区人民法院立案，2018 年 12 月 20 日龙华区人民法院认为其没有管辖权，本案移送广东省深圳市龙华区人民法院处理，尚未宣判。

#### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2019 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额合计 458,188.90 万元。

## 十二、资产负债表日后事项

本公司董事会于 2020 年 4 月 10 日表决通过了关于本公司 2019 年度利润分配预案：

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

## 十三、其他重要事项

### （一）资产置换

#### 1. 非货币性资产交换

2019 年 5 月 10 日，上海临港控股股份有限公司（以下简称“上海临港”）披露了《上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》（以下简称“《报告书》”）。根据《报告书》，上海临港拟以定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%的发行价格，向天健置业（上海）有限公司（本公司子公司）、上海久壑投资管理有限公司、上海莘闵高新技术开发有限公司、上海华民置业发展有限公司及上海蓝勤投资有限公司发行股份购买其持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 45%股权、上海漕河泾开发区创新创业园发展有限公司 15%股权及华万国际物流（上海）有限公司 55%股权。其中，天健置业（上海）有限公司以其持有的上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 40%股权参与上海临港重大资产重组，股权交易作价 47,416.35 万元，本次交易对价由上海临港以发行股份方式支付，股份发行价格为 20.56 元/股，发行股份数为 23,062,426 股。

本公司子公司天健置业（上海）有限公司持有上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 40%股权账面价值为 41,199.18 万元，本次资产重组获得投资收益为 6,217.17 万元。

### （二）分部信息

#### 1. 确定报告分部考虑的因素

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

#### 2. 报告分部的财务信息

行业分部

项 目	工程施工行业分部	房地产开发行业分部	物业租赁行业分部	棚改项目管理服务分部
主营业务收入	9,718,937,336.25	6,561,352,968.37	301,698,167.93	152,498,431.05
主营业务成本	9,055,915,293.21	3,811,619,912.73	176,854,692.10	100,796,756.25
资产总额	17,176,937,033.94	35,387,561,122.15	2,484,986,606.51	509,509,634.34
负债总额	14,293,540,863.75	32,702,085,140.79	2,253,531,928.82	212,222,133.48

(续上表)

项 目	其他分部	合并抵消数据	合 计
主营业务收入	572,464,510.58	-2,641,662,822.91	14,665,288,591.27
主营业务成本	543,100,503.07	-2,452,928,571.32	11,235,358,586.04
资产总额	30,835,507,347.37	-46,051,772,423.53	40,342,729,320.78
负债总额	24,436,073,189.25	-43,215,304,772.86	30,682,148,483.23

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	1,315,430.74	0.37	1,315,430.74	100	
按组合计提坏账准备	357,959,896.74	99.63	28,120,498.98	7.86	329,839,397.76
合 计	359,275,327.48	100.00	29,435,929.72	8.19	329,839,397.76

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	1,315,430.74	0.63	1,315,430.74	100.00	
按组合计提坏账准备	206,987,918.69	99.37	10,242,051.98	4.95	196,745,866.71
合 计	208,303,349.43	100.00	11,557,482.72	5.55	196,745,866.71

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

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

小 计	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00
-----	--------------	--------------	--------

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	357,870,826.74	28,120,498.98	7.86
无风险组合	89,070.00		
小 计	357,959,896.74	28,120,498.98	7.86

4) 账龄组合, 采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	153,331,673.84	7,666,583.69	5.00
1-2年	204,539,152.90	20,453,915.29	10.00
小 计	357,870,826.74	28,120,498.98	7.86

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	1,315,430.74							1,315,430.74
按组合计提坏账准备	10,242,051.98	17,878,447.00						28,120,498.98
小 计	11,557,482.72	17,878,447.00						29,435,929.72

(3) 应收账款金额前5名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
第一名	356,578,128.71	99.25	28,032,891.32
第二名	1,315,430.74	0.37	1,315,430.74
第三名	531,356.00	0.15	
第四名	301,886.79	0.08	15,094.34
第五名	89,070.00	0.02	
小 计	358,815,872.24	99.87	29,363,416.40

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	18,290,931.68	0.17	18,290,931.68	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	18,290,931.68	0.17	18,290,931.68	100.00	
按组合计提坏账准备	10,678,070,702.15	99.83	1,911,311.59	0.02	10,676,159,390.56
其中：应收利息					
应收股利	500,000,000.00	4.67			500,000,000.00
其他应收款	10,178,070,702.15	95.16	1,911,311.59	0.02	10,176,159,390.56
合 计	10,696,361,633.83	100.00	20,202,243.27	0.19	10,676,159,390.56

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	18,290,931.68	0.15	18,290,931.68	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	18,290,931.68	0.15	18,290,931.68	100.00	
按组合计提坏账准备	12,101,884,845.01	99.85	1,330,656.05	0.01	12,100,554,188.96
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	12,101,884,845.01	99.85	1,330,656.05	0.01	12,100,554,188.96
合 计	12,120,175,776.69	100.00	19,621,587.73	0.16	12,100,554,188.96

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
其他应收款				
广东海外建设发展有限公司	13,484,136.00	13,484,136.00	100.00	3年以上，预计无法收回
往来款	4,806,795.68	4,806,795.68	100.00	3年以上，预计无法收回
小 计	18,290,931.68	18,290,931.68	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	14,324,967.70	1,911,311.59	13.34
无风险组合	10,163,745,734.45		
小 计	10,178,070,702.15	1,911,311.59	0.02



## (2) 账龄情况

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	1,749,520.49	87,476.03	5.00
1-2 年	1,820,502.48	182,050.25	10.00
2-3 年	10,469,508.81	1,570,426.33	15.00
3 年以上	285,435.92	71,358.98	25.00
小 计	14,324,967.70	1,911,311.59	13.34

## (3) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
期初数	116,015.23	1,130,864.49	18,374,708.01	19,621,587.73
期初数在本期				
--转入第二阶段	-91,025.12	91,025.12		
--转入第三阶段		-1,024,476.66	1,024,476.66	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	62,485.91	182,050.25	336,119.38	580,655.54
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	87,476.02	379,463.20	19,735,304.05	20,202,243.27

## (4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来及垫付款项	10,196,271,010.37	12,113,274,568.55
保证金及押金组合	90,623.46	6,901,208.14
合 计	10,196,361,633.83	12,120,175,776.69

## (5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款余额的比 例(%)	坏账准备
第一名	内部往来款	2,393,000,533.21	1 年以内	23.47	
第二名	内部往来款	1,927,567,522.95	1 年以内	18.90	
第三名	内部往来款	1,434,771,273.66	1 年以内	14.07	

第四名	内部往来款	1,063,670,000.00	1年以内	10.43	
第五名	内部往来款	1,029,978,884.38	1年以内	10.10	
小计		7,848,988,214.20		76.98	

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,197,756,186.38	13,161,000.00	3,184,595,186.38	3,167,641,186.38	13,161,000.00	3,154,480,186.38
对联营、合营企业投资	41,767,271.87		41,767,271.87	39,234,602.48		39,234,602.48
合计	3,239,523,458.25	13,161,000.00	3,226,362,458.25	3,206,875,788.86	13,161,000.00	3,193,714,788.86

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
深圳市市政工程总公司	1,008,000,000.00			1,008,000,000.00		
深圳市天健地产集团有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		
深圳市天健坪山建设工程有限公司	46,131,936.52			46,131,936.52		
深圳市天健信息技术有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
深圳市天健置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
海南天健威斯特酒店有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
天健(深圳)酒店管理有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		
深圳市天健涂料科技开发有限公司	30,642,911.00			30,642,911.00		
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳市天健物业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
深圳市粤通建设工程有限公司	997,501,258.86			997,501,258.86		
天健(深汕特别合作区)建设投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
广东海外建设发展有限公司	13,161,000.00			13,161,000.00		13,161,000.00
深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	2,204,080.00	5,615,000.00		7,819,080.00		
长沙市天健房地产开发有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
南宁市天健房地产	73,500,000.00			73,500,000.00		

开发有限公司					
广州市天健兴业房地产开发有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00	
深圳市天健棚改投资发展有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00	
深圳市天健建筑工程有限公司		24,500,000.00		24,500,000.00	
小 计	3,167,641,186.38	30,115,000.00		3,197,756,186.38	13,161,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
中交天健(深圳)投资发展有限公司	7,851,064.56			136,625.10	
中冶天健(深圳)投资发展有限公司	7,439,967.80			-144,033.76	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	23,943,570.12			3,091,878.05	
小 计	39,234,602.48			3,084,469.39	
合 计	39,234,602.48			3,084,469.39	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
中交天健(深圳)投资发展有限公司					7,987,689.66	
中冶天健(深圳)投资发展有限公司					7,295,934.04	
深圳市综合交通设计研究院有限公司		551,800.00			26,483,648.17	
小 计		551,800.00			41,767,271.87	
合 计		551,800.00			41,767,271.87	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	212,940,456.47	138,651,645.90	546,546,551.41	460,404,588.58
合 计	212,940,456.47	138,651,645.90	546,546,551.41	460,404,588.58

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

成本法核算的长期股权投资收益	1,045,227,045.94	322,586,346.17
权益法核算的长期股权投资收益	3,084,469.39	599,693.40
其他	10,497,726.02	
合 计	1,058,809,241.35	323,186,039.57

## 十五、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

#### 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	63,821,114.08	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	22,939,459.62	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	-12,924,923.89	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,969,917.87	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	229,763.35	
小 计	72,095,495.29	

减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	18,023,873.82
少数股东权益影响额(税后)	-25,987.50
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	54,097,608.97

注：其他系本期收到的个税返还

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.42	0.6042	0.6042
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.83	0.5752	0.5752

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,236,193,764.65	
非经常性损益	B	54,097,608.97	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	1,182,096,155.68	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	8,696,044,657.79	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G1	359,335,660.50	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	6.00	
收购子公司少数股东股权导致归属于公司普通股股东的净资产增减变动	G2	50,894,454.19	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	H2	2.00	
其他	其他综合收益增加	I1	173,167,543.86
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6.00
	支付2019年永续债利息	I2	107,280,000.00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	0.00
	其他资本公积的变动	I3	3,026,361.61
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	5.00	
报告期月份数	K	12.00	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2+E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K}{K}$	9,213,836,056.77	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	13.42%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	12.83%	

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### （1）基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,236,193,764.65

非经常性损益	B	54,097,608.97
以税后利润支付的永续债利息	C	107,280,000.00
扣除非经常性损益及永续债利息后的归属于公司普通股股东的净利润	D=A-B	1,074,816,155.68
期初股份总数	E	1,437,342,642.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	F	431,202,792.00
发行新股或债转股等增加股份数	G	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	H	
因回购等减少股份数	I	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期缩股数	K	
报告期月份数	L	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$M=E+F+G \times H/L-I \times J/L-K$	1,868,545,434.00
基本每股收益	$N=(A-C)/L$	0.6042
扣除非经常损益基本每股收益	$O=(D-C)/L$	0.5752

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

  
 深圳市天健(集团)股份有限公司  
 二〇二〇年四月十日

## 第十三节 备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。