



# 深圳市天健（集团）股份有限公司

## 2020 年半年度财务报告



2020 年 8 月 26 日

## 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,868,971,783.54	4,951,925,762.80
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	331,767,112.46	247,231,485.07
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,277,277,426.26	2,177,195,030.51
应收款项融资		
预付款项	131,762,160.65	120,937,899.14
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	628,220,043.29	240,128,210.98
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	24,253,883,686.26	27,247,924,485.52
合同资产	3,212,310,665.4	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	375,334,092.76	363,983,317.08
流动资产合计	38,079,526,970.62	35,349,326,191.10
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	53,670,896.39	51,581,830.43
其他权益工具投资	1,207,975,484.54	1,090,373,398.18

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,432,610,198.57	2,474,124,178.18
固定资产	405,672,478.32	407,262,483.88
在建工程	60,598,840.26	15,245,169.58
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	158,147,952.08	148,887,458.35
开发支出		
商誉	44,997,094.74	16,489,992.10
长期待摊费用	32,506,559.87	30,469,822.50
递延所得税资产	752,093,039.11	729,611,264.13
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,148,272,543.88	4,964,045,597.33
资产总计	43,227,799,514.50	40,313,371,788.43
流动负债：		
短期借款	4,613,200,000.00	2,052,140,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	11,396,109.60	3,097,443.23
应付账款	6,966,432,322.86	7,521,117,904.48
预收款项		7,966,434,670.58
合同负债	5,041,314,861.54	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	319,529,780.06	403,484,330.73
应交税费	1,935,268,468.42	1,641,214,348.81
其他应付款	1,355,729,679.07	1,016,130,551.36
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,511,800,000.00	2,305,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	22,754,671,221.55	22,909,119,249.19
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,762,930,000.00	7,403,626,440.10

应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	8,521,618.70	10,237,181.15
长期应付职工薪酬		
预计负债	23,866,986.38	
递延收益	7,047,076.50	7,447,242.90
递延所得税负债	683,952,938.74	322,408,817.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,486,318,620.32	7,743,719,681.63
负债合计	32,240,989,841.87	30,652,838,930.82
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	2,494,103,773.58	1,795,754,716.98
其中：优先股		
永续债	2,494,103,773.58	1,795,754,716.98
资本公积	1,562,217,534.93	1,562,217,534.93
减：库存股		
其他综合收益	519,885,770.22	431,684,205.45
专项储备		
盈余公积	676,633,068.69	676,633,068.69
一般风险准备		
未分配利润	3,789,076,638.15	3,256,087,253.17
归属于母公司所有者权益合计	10,910,462,219.57	9,590,922,213.22
少数股东权益	76,347,453.06	69,610,644.39
所有者权益合计	10,986,809,672.63	9,660,532,857.61
负债和所有者权益总计	43,227,799,514.50	40,313,371,788.43

法定代表人：韩德宏

主管会计工作负责人：张心亮

会计机构负责人：肖文

**2、母公司资产负债表**

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,186,945,071.10	2,643,982,426.14
交易性金融资产	201,059,452.05	226,523,824.66
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	366,224,205.13	329,839,397.76
应收款项融资		
预付款项	2,692,824.80	2,542,095.43
其他应收款	10,532,476,623.92	10,676,159,390.56
其中：应收利息		
应收股利		500,000,000.00

存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	21,930,994.50	20,273,850.11
流动资产合计	16,311,329,171.50	13,899,320,984.66
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,218,523,548.88	3,226,362,458.25
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	72,525,001.48	74,356,421.44
固定资产	8,292,138.87	10,020,466.25
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,398,388.48	6,673,310.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,110,037.84	5,359,545.10
递延所得税资产	12,409,543.25	12,409,543.25
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,321,258,658.80	3,335,181,744.99
资产总计	19,632,587,830.30	17,234,502,729.65
流动负债：		
短期借款	1,249,500,000.00	1,247,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	187,032,129.41	193,034,478.14
预收款项		13,994,779.93
合同负债	9,352,406.42	
应付职工薪酬	39,807,283.34	46,184,055.89
应交税费	2,555,257.50	4,355,346.16
其他应付款	5,450,162,713.74	5,209,614,768.75
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	960,800,000.00	190,000,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	7,899,209,790.41	6,904,183,428.87
非流动负债：		
长期借款	4,384,300,000.00	3,442,563,735.51
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	100,000.00	100,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	7,047,076.50	7,447,242.90
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,391,447,076.50	3,450,110,978.41
负债合计	12,290,656,866.91	10,354,294,407.28
所有者权益：		
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00
其他权益工具	2,494,103,773.58	1,795,754,716.98
其中：优先股		
永续债	2,494,103,773.58	1,795,754,716.98
资本公积	1,602,314,710.79	1,618,427,953.05
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	676,633,068.69	676,633,068.69
未分配利润	700,333,976.33	920,847,149.65
所有者权益合计	7,341,930,963.39	6,880,208,322.37
负债和所有者权益总计	19,632,587,830.30	17,234,502,729.65

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	7,259,856,478.02	3,923,890,960.69
其中：营业收入	7,259,856,478.02	3,923,890,960.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,578,504,515.04	3,616,969,385.00
其中：营业成本	4,526,421,908.60	3,140,398,509.64
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净		

额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	748,480,455.59	174,979,685.15
销售费用	29,329,027.37	30,046,131.10
管理费用	147,526,134.34	136,441,279.95
研发费用	55,052,732.47	52,111,045.65
财务费用	71,694,256.67	82,992,733.51
其中：利息费用	96,889,537.43	91,325,305.46
利息收入	26,294,753.36	16,881,016.37
加：其他收益	14,296,932.32	11,428,935.42
投资收益（损失以“-”号填列）	12,198,333.71	69,626,586.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,363,468.49	2,322,068.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,522,241.47	765,453.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）		4,119,008.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,720,732,938.97	395,183,628.93
加：营业外收入	3,212,063.58	3,963,573.74
减：营业外支出	17,160,633.28	2,258,254.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,706,784,369.27	396,888,947.91
减：所得税费用	466,180,910.70	164,179,058.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,240,603,458.57	232,709,889.61
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,240,603,458.57	232,709,889.61
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	1,243,036,649.90	240,515,517.45

2.少数股东损益	-2,433,191.33	-7,805,627.84
六、其他综合收益的税后净额	88,201,564.77	8,322,685.69
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	88,201,564.77	8,322,685.69
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	88,201,564.77	8,322,685.69
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	88,201,564.77	8,322,685.69
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,328,805,023.34	241,032,575.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,331,238,214.67	248,838,203.14
归属于少数股东的综合收益总额	-2,433,191.33	-7,805,627.84
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.6316	0.0985
（二）稀释每股收益	0.6316	0.0985

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

法定代表人：韩德宏

主管会计工作负责人：张心亮

会计机构负责人：肖文

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
----	-----------	-----------



一、营业收入	68,219,816.86	77,328,594.58
减：营业成本	48,478,770.98	53,232,578.56
税金及附加	592,760.81	231,485.11
销售费用		
管理费用	44,190,465.48	44,589,933.12
研发费用	234,237.96	
财务费用	-61,974,373.68	16,932,002.09
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	4,245,558.30	9,623,557.15
投资收益（损失以“-”号填列）	448,053,809.67	547,042,281.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,363,468.49	2,322,068.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,982,100.17	-2,820,574.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	489,378,691.60	518,509,928.37
加：营业外收入	155,400.00	39,556.75
减：营业外支出		4,054.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	489,534,091.60	518,545,430.28
减：所得税费用		7,800,820.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	489,534,091.60	510,744,610.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	489,534,091.60	510,744,610.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	489,534,091.60	510,744,610.22
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,606,392,296.02	5,373,135,113.26
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		
收到其他与经营活动有关的现金	137,071,693.13	386,745,716.64
经营活动现金流入小计	4,743,463,989.15	5,759,880,829.90
购买商品、接受劳务支付的现金	3,993,917,825.34	3,438,297,099.51
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	638,744,894.91	521,746,206.38
支付的各项税费	794,903,959.35	673,498,956.67
支付其他与经营活动有关的现金	615,258,330.47	814,983,514.83
经营活动现金流出小计	6,042,825,010.07	5,448,525,777.39
经营活动产生的现金流量净额	-1,299,361,020.92	311,355,052.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	226,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	16,890,637.48	5,748,338.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	55,656.00	9,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	242,946,293.48	5,757,838.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,960,923.94	26,912,496.28
投资支付的现金	412,450,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	18,459,584.63	
支付其他与投资活动有关的现		

金		
投资活动现金流出小计	519,870,508.57	26,912,496.28
投资活动产生的现金流量净额	-276,924,215.09	-21,154,657.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	706,539,056.60	5,250,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,190,000.00	5,250,000.00
取得借款收到的现金	7,332,100,000.00	4,664,917,777.75
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,038,639,056.60	4,670,167,777.75
偿还债务支付的现金	3,204,588,735.51	3,129,616,264.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,001,308,151.33	655,785,449.49
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		7,200,000.00
筹资活动现金流出小计	4,205,896,886.84	3,792,601,713.98
筹资活动产生的现金流量净额	3,832,742,169.76	877,566,063.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,256,456,933.75	1,167,766,458.80
加：期初现金及现金等价物余额	4,440,105,420.55	4,502,025,284.70
六、期末现金及现金等价物余额	6,696,562,354.30	5,669,791,743.50

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	19,813,804.34	33,694,774.35
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	906,453,378.75	346,192,453.30
经营活动现金流入小计	926,267,183.09	379,887,227.65
购买商品、接受劳务支付的现金	43,258,955.25	156,355,900.76
支付给职工以及为职工支付的现金	45,711,504.76	43,198,998.60
支付的各项税费	1,894,116.16	6,399,030.38
支付其他与经营活动有关的现金	793,907,039.23	1,598,691,646.15

经营活动现金流出小计	884,771,615.40	1,804,645,575.89
经营活动产生的现金流量净额	41,495,567.69	-1,424,758,348.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	150,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	948,352,719.04	538,187,378.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		439,682.63
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	1,098,352,719.04	538,627,061.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	157,607.27	4,495,265.79
投资支付的现金	200,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	200,157,607.27	4,495,265.79
投资活动产生的现金流量净额	898,195,111.77	534,131,795.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	698,349,056.60	
取得借款收到的现金	2,827,200,000.00	2,550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,525,549,056.60	2,550,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,082,163,735.51	245,016,264.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	840,113,355.59	434,060,447.05
支付其他与筹资活动有关的现金		7,200,000.00
筹资活动现金流出小计	1,922,277,091.10	686,276,711.54
筹资活动产生的现金流量净额	1,603,271,965.50	1,863,723,288.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,542,962,644.96	973,096,735.76
加：期初现金及现金等价物余额	2,643,982,426.14	2,553,996,664.19
六、期末现金及现金等价物余额	5,186,945,071.10	3,527,093,399.95

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,868,545,434.00		1,795,754,716.98		1,562,217,534.93		431,684,205.45		676,633,068.69		3,256,087,253.17		9,590,922,213.22	69,610,644.39	9,660,532,857.61
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,868,545,434.00		1,795,754,716.98		1,562,217,534.93		431,684,205.45		676,633,068.69		3,256,087,253.17		9,590,922,213.22	69,610,644.39	9,660,532,857.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			698,349,056.60				88,201,564.77				532,989,384.98		1,319,540,006.35	6,736,808.67	1,326,276,815.02
（一）综合收益总额							88,201,564.77				1,243,036,649.90		1,331,238,214.67	-2,433,191.33	1,328,805,023.34
（二）所有者投入和减少资本			698,349,056.60										698,349,056.60	9,170,000.00	707,519,056.60
1. 所有者投入的普通股														9,170,000.00	9,170,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			698,349,056.60										698,349,056.60		698,349,056.60
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配											-710,047,264.92		-710,047,264.92		-710,047,264.92
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的											-710,047,264.92		-710,047,264.92		-710,047,264.92

分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	1,868,545,434.00		2,494,103,773.58		1,562,217,534.93		519,885,770.22		676,633,068.69		3,789,076,638.15		10,910,462,219.57	76,347,453.06	10,986,809,672.63

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,437,342,642.00		1,795,754,716.98		2,041,288,419.51		258,516,661.59		579,880,246.07		2,583,261,971.64		8,696,044,657.79	41,776,120.48	8,737,820,778.27
加：会计政策变更															
前期差错更正															

同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,437,342,642.00	1,795,754,716.98	2,041,288,419.51	258,516,661.59	579,880,246.07	2,583,261,971.64	8,696,044,657.79	41,776,120.48	8,737,820,778.27				
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	431,202,792.00		-431,202,792.00	8,322,685.69		-118,820,143.04	-110,497,457.35	-2,555,627.84	-113,053,085.19				
（一）综合收益总额				8,322,685.69		240,515,517.46	248,838,203.15	-7,805,627.84	241,032,575.31				
（二）所有者投入和减少资本								5,250,000.00	5,250,000.00				
1. 所有者投入的普通股								5,250,000.00	5,250,000.00				
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配						-359,335,660.50	-359,335,660.50		-359,335,660.50				
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						-359,335,660.50	-359,335,660.50		-359,335,660.50				
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转	431,202,792.00		-431,202,792.00										
1. 资本公积转增资本（或股本）	431,202,792.00		-431,202,792.00										
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结													



转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,868,545,434.00	1,795,754,716.98	1,610,085,627.51		266,839,347.28	579,880,246.07			2,464,441,828.60	8,585,547,200.44	39,220,492.64	8,624,767,693.08	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,868,545,434.00		1,795,754,716.98		1,618,427,953.05				676,633,068.69	920,847,149.65		6,880,208,322.37
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,868,545,434.00		1,795,754,716.98		1,618,427,953.05				676,633,068.69	920,847,149.65		6,880,208,322.37
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）			698,349,056.60		-16,113,242.26					-220,513,173.32		461,722,641.02
（一）综合收益总额										489,534,091.60		489,534,091.60
（二）所有者投入和减少资本			698,349,056.60									698,349,056.60

1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本		698,349,056.60									698,349,056.60
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									-710,047,264.92		-710,047,264.92
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-710,047,264.92		-710,047,264.92
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					-16,113,242.26						-16,113,242.26
四、本期期末余额	1,868,545,434.00	2,494,103,773.58		1,602,314,710.79				676,633,068.69	700,333,976.33		7,341,930,963.39

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,437,342,642.00		1,795,754,716.98		2,049,630,745.05				579,880,246.07	516,687,406.62		6,379,295,756.72
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,437,342,642.00		1,795,754,716.98		2,049,630,745.05				579,880,246.07	516,687,406.62		6,379,295,756.72
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	431,202,792.00				-431,202,792.00					151,408,949.72		151,408,949.72
(一) 综合收益总额										510,744,610.22		510,744,610.22
(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										-359,335,660.50		-359,335,660.50
1. 提取盈余公积												

2. 对所有者（或股东）的分配										-359,335,660.50		-359,335,660.50
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转	431,202,792.00			-431,202,792.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	431,202,792.00			-431,202,792.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,868,545,434.00	1,795,754,716.98	1,618,427,953.05					579,880,246.07	668,096,356.34			6,530,704,706.44

### 三、公司基本情况

深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经深圳市人民政府批准，由深圳市建设（集团）公司作为主发起人发起设立，于1993年12月6日在深圳市工商行政管理局登记注册，总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为91440300192251874W的营业执照，注册资本1,868,545,434.00元，股份总数1,868,545,434股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股250,345股，无限售条件的流通股份A股1,868,295,089股。公司股票已于1999年7月21日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属建筑施工及房地产开发行业。主要经营活动为房地产开发、工程施工、物业租赁、物业管理、商业运营及服务。

本财务报表业经公司2020年8月24日第八届董事会第四十三次会议批准对外报出。

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、深圳市天健城市更新有限公司、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16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八和九之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

#### 1、遵循企业会计准则的声明

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

#### 2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

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

#### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### a. 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。

##### b. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

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

## 10、金融工具

### a.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。

### b.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）。

## c. 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。

#### d. 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。

#### e. 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
应收款项——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
应收款项——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	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，编制应收款项/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
应收款项——账龄组合		

2) 应收款项——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

f. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## 11、应收票据

详见本附注五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具

## 12、应收账款

详见本附注五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第7号--上市公司从事土木工程建筑业务》的披露要求  
详见本附注五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具

## 13、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具。

## 14、存货

### a. 存货的分类

公司的存货主要包括房地产开发企业的存货、原材料、周转材料、在产品及库存商品等。房地产开发企业的存货主要包括开发成本、开发产品等。

#### (1) 房地产开发成本及房地产开发产品

房地产开发成本及房地产开发产品主要包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品成本结转时按实际成本核算；基础配套设施指按政府有关部门批准的基础配套项目如道路等，其所发生的支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

(2) 原材料、周转材料、在产品、库存商品以及发出存货的计价方法

原材料、周转材料、在产品以及库存商品等存货发出时，采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的成本。库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按系统的方法分配的制造费用。

b. 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。

c. 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。

d. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

e. 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。

## 15、合同资产

在公司与客户的合同中，公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，公司已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款或长期应收款。

合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备详见附注五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具。

## 16、长期股权投资

a. 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。

b. 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。

#### c. 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。

#### d. 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。

## 17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

a. 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。

b. 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。

## 18、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

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

无

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

无

## 19、在建工程

a. 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。

b. 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。

## 20、借款费用

### a. 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。

### b. 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。

### c. 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。

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

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
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。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

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

## 22、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。

## 23、合同负债

在与客户的合同中，公司有权在尚未向客户转移商品或服务之前收取合同对价，与此同时将已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

a. 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。

b. 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划

净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### （3）辞退福利的会计处理方法

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

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 25、预计负债

a. 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。

b. 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。

## 26、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。

## 27、收入

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

公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

### a.工程承包合同收入

公司与客户之间的工程承包合同通常包括房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果合同总成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供房屋建筑建设、基础设施建设等服务而发生的成本，确认为合同履约成本。本公司在确认收入时，按照已完工的进度将合同履约成本结转计入主营

业务成本。本公司将为获取工程承包合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本。本公司对于摊销期限不超过一年或者该业务营业周期的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年或一个营业周期以上的合同取得成本，本公司按照相关合同下确认收入相同的基础摊销计入损益。对于初始确认时摊销期限超过一年或者一个营业周期的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

#### b. 房地产销售收入

公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。

#### c. 销售商品的收入

公司销售商品并在客户取得相关商品的控制权时，根据历史经验，按照期望值法确定折扣金额，按照合同对价扣除预计折扣金额后的净额确认收入。本公司给予客户的信用期与行业惯例一致，不存在重大融资成分。本公司为部分产品提供产品质量保证，并确认相应的预计负债(附注五(25))。

#### d. 建造—转移(以下称“BT”)业务相关收入确认

对于公司提供建造服务的，于建设阶段，按照附注五(27)(a)所述的会计政策确认相关建造服务收入和成本，建造服务收入按照收取或有权收取的对价计量，在确认收入的同时确认合同资产，并对合同安排中的重大融资成分进行会计处理。待拥有无条件收取对价权利时，转入金融资产，待收到业主支付的款项后，进行冲减。

#### e. 建设、运营及移交合同（以下称“PPP”）业务相关收入确认

建设、运营及移交合同项于建设阶段，按照附注五(27)(a)所述的会计政策确认基础设施建设服务的收入和成本。基础设施建设服务收入按照收取或有权收取的对价计量，并在确认收入的同时，确认合同资产或无形资产，并对合同安排中的重大融资成分进行会计处理。

合同规定基础设施建成后的一定期间内，本公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产的，于项目建造完成时，将合同资产转入金融资产核算；

合同规定本公司在有关基础设施建成后，从事经营的一定期间内有权向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，该权利不构成一项无条件收取现金的权利，本公司在确认收入的同时确认无形资产。并在该项目竣工验收之日起至运营期及其延展期届满或特许经营权终止之日的期间采用年限平均法或车流量法摊销。

于运营阶段，当提供劳务时，确认相应的收入；发生的日常维护或修理费用，确认为当期费用。

#### f. 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。

收入确认和计量所采用的会计政策

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

无

## 28、政府补助

a. 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。

#### b. 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。

#### c.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。

d.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。

#### e.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。

### 29、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。

### 30、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。



### 31、其他重要的会计政策和会计估计

#### a. 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。

#### b. 采用套期会计的依据、会计处理方法

(1) 套期包括公允价值套期/现金流量套期/境外经营净投资套期。

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

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

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

#### (3) 套期会计处理

##### 1) 公允价值套期

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

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

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

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

##### 2) 现金流量套期

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

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

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

### 3) 境外经营净投资套期

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

### c. 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）。

## 32、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了经修订的《企业会计准则第 14 号—收入》财会[2017]22 号,境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行	2020 年 4 月 24 日,第八届董事会第三十六次会议审议通过了《关于执行新收入准则变更会计政策的议案》	

公司自2020年1月1日开始执行《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号），将存货科目中建造合同形成的资产调整至合同资产科目列示，将预收账款科目调整至合同负债科目列示。

### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

### (3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,951,925,762.80	4,951,925,762.80	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	247,231,485.07	247,231,485.07	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,177,195,030.51	2,177,195,030.51	
应收款项融资			
预付款项	120,937,899.14	120,937,899.14	
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	240,128,210.98	240,128,210.98	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	27,247,924,485.52	24,146,205,469.44	-3,101,719,016.08
合同资产		3,101,719,016.08	3,101,719,016.08
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	363,983,317.08	363,983,317.08	
流动资产合计	35,349,326,191.10	35,349,326,191.10	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	51,581,830.43	51,581,830.43	
其他权益工具投资	1,090,373,398.18	1,090,373,398.18	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,474,124,178.18	2,474,124,178.18	
固定资产	407,262,483.88	407,262,483.88	
在建工程	15,245,169.58	15,245,169.58	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	148,887,458.35	148,887,458.35	
开发支出			
商誉	16,489,992.10		
长期待摊费用	30,469,822.50	30,469,822.50	
递延所得税资产	729,611,264.13	729,611,264.13	
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,964,045,597.33	4,964,045,597.33	
资产总计	40,313,371,788.43	40,313,371,788.43	
流动负债：			
短期借款	2,052,140,000.00	2,052,140,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	3,097,443.23	3,097,443.23	
应付账款	7,521,117,904.48	7,521,117,904.48	

预收款项	7,966,434,670.58		-7,966,434,670.58
合同负债		7,966,434,670.58	7,966,434,670.58
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	403,484,330.73	403,484,330.73	
应交税费	1,641,214,348.81	1,641,214,348.81	
其他应付款	1,016,130,551.36	1,016,130,551.36	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	2,305,500,000.00	2,305,500,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	22,909,119,249.19	22,909,119,249.19	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	7,403,626,440.10	7,403,626,440.10	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	10,237,181.15	10,237,181.15	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	7,447,242.90	7,447,242.90	
递延所得税负债	322,408,817.48	322,408,817.48	
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,743,719,681.63	7,743,719,681.63	
负债合计	30,652,838,930.82	30,652,838,930.82	
所有者权益：			
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	
其他权益工具	1,795,754,716.98	1,795,754,716.98	
其中：优先股			
永续债	1,795,754,716.98	1,795,754,716.98	
资本公积	1,562,217,534.93	1,562,217,534.93	
减：库存股			
其他综合收益	431,684,205.45	431,684,205.45	
专项储备			
盈余公积	676,633,068.69	676,633,068.69	

一般风险准备			
未分配利润	3,256,087,253.17	3,256,087,253.17	
归属于母公司所有者权益合计	9,590,922,213.22	9,590,922,213.22	
少数股东权益	69,610,644.39	69,610,644.39	
所有者权益合计	9,660,532,857.61	9,660,532,857.61	
负债和所有者权益总计	40,313,371,788.43	40,313,371,788.43	

## 调整情况说明

公司自2020年1月1日开始执行《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号），将存货科目中建造合同形成的资产调整至合同资产科目列示，将预收账款科目调整至合同负债科目列示。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,643,982,426.14	2,643,982,426.14	
交易性金融资产	226,523,824.66	226,523,824.66	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	329,839,397.76	329,839,397.76	
应收款项融资			
预付款项	2,542,095.43	2,542,095.43	
其他应收款	10,676,159,390.56	10,676,159,390.56	
其中：应收利息			
应收股利	500,000,000.00	500,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	20,273,850.11	20,273,850.11	
流动资产合计	13,899,320,984.66	13,899,320,984.66	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,226,362,458.25	3,226,362,458.25	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	74,356,421.44	74,356,421.44	
固定资产	10,020,466.25	10,020,466.25	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,673,310.70	6,673,310.70	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5,359,545.10	5,359,545.10	
递延所得税资产	12,409,543.25	12,409,543.25	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,335,181,744.99	3,335,181,744.99	
资产总计	17,234,502,729.65	17,234,502,729.65	
流动负债：			

短期借款	1,247,000,000.00	1,247,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	193,034,478.14	193,034,478.14	
预收款项	13,994,779.93		-13,994,779.93
合同负债		13,994,779.93	13,994,779.93
应付职工薪酬	46,184,055.89	46,184,055.89	
应交税费	4,355,346.16	4,355,346.16	
其他应付款	5,209,614,768.75	5,209,614,768.75	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	190,000,000.00	190,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	6,904,183,428.87	6,904,183,428.87	
非流动负债：			
长期借款	3,442,563,735.51	3,442,563,735.51	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	100,000.00	100,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	7,447,242.90	7,447,242.90	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,450,110,978.41	3,450,110,978.41	
负债合计	10,354,294,407.28	10,354,294,407.28	
所有者权益：			
股本	1,868,545,434.00	1,868,545,434.00	
其他权益工具	1,795,754,716.98	1,795,754,716.98	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,618,427,953.05	1,618,427,953.05	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	676,633,068.69	676,633,068.69	
未分配利润	920,847,149.65	920,847,149.65	
所有者权益合计	6,880,208,322.37	6,880,208,322.37	

负债和所有者权益总计	17,234,502,729.65	17,234,502,729.65	
------------	-------------------	-------------------	--

调整情况说明

公司自2020年1月1日开始执行《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号），将存货科目中建造合同形成的资产调整至合同资产科目列示，将预收账款科目调整至合同负债科目列示。

#### （4）2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

### 33、其他

无

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	9%、6%、5%、3%、1%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明: 无

纳税主体名称	所得税税率
房产销售收入	10%、9%、5%
工程收入	10%、9%、3%、1%
不动产出租收入	10%、9%、5%
物业服务收入	6%、3%

### 2、税收优惠

无

### 3、其他

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	266,343.74	262,160.59
银行存款	6,696,296,010.56	4,439,843,259.96
其他货币资金	172,409,429.24	511,820,342.25
合计	6,868,971,783.54	4,951,925,762.80
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	172,409,429.24	511,820,342.25

其他说明

无



## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	331,767,112.46	247,231,485.07
其中：		
权益工具投资	20,707,660.41	20,707,660.41
结构性存款	311,059,452.05	226,523,824.66
其中：		
合计	331,767,112.46	247,231,485.07

其他说明：

无

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	52,679,828.99	2.11%	46,818,737.08	88.87%	5,861,091.91	52,679,828.99	2.19%	46,818,737.08	88.87%	5,861,091.91
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,445,487,148.32	97.89%	174,070,813.97	7.12%	2,271,416,334.35	2,352,068,126.78	97.81%	180,734,188.18	7.68%	2,171,333,938.60
其中：										
合计	2,498,166,977.31	100.00%	220,889,551.05	8.84%	2,277,277,426.26	2,404,747,955.77	100.00%	227,552,925.26	9.46%	2,177,195,030.51

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
工程款	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
合计	52,679,828.99	46,818,737.08	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提	2,445,487,148.32	174,070,813.97	7.12%
合计	2,445,487,148.32	174,070,813.97	--

确定该组合依据的说明：

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,357,090,913.00
1 至 2 年	879,806,996.96
2 至 3 年	138,007,940.20
3 年以上	123,261,127.15
3 至 4 年	3,309,534.05
4 至 5 年	35,650,101.65
5 年以上	84,301,491.45
合计	2,498,166,977.31

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

无

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	227,552,925.26		6,663,374.21			220,889,551.05
合计	227,552,925.26		6,663,374.21			220,889,551.05

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

## （3）本期实际核销的应收账款情况

其中重要的应收账款核销情况：

应收账款核销说明：

无

## （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	397,869,767.00	15.93%	32,924,943.33
第二名	128,662,280.65	5.15%	6,433,114.03
第三名	111,360,893.44	4.46%	5,246,581.17
第四名	102,908,175.68	4.12%	7,204,490.36
第五名	93,640,942.10	3.75%	9,364,094.21
合计	834,442,058.87	33.41%	

## （5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

## （6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	78,853,243.45	59.85%	54,017,385.36	44.66%
1 至 2 年	20,807,009.96	15.79%	51,551,729.39	42.63%
2 至 3 年	22,836,507.36	17.33%	5,888,808.58	4.87%
3 年以上	9,265,399.88	7.03%	9,479,975.81	7.84%
合计	131,762,160.65	--	120,937,899.14	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数（元）	未结算原因
深圳市胜捷消防器材有限公司	3,570,000.00	未至结算期
深圳市联业晟建材有限公司	2,480,000.00	未至结算期
深圳市联盈晟贸易有限公司	1,872,594.78	未至结算期
惠州市春雷实业有限公司	1,661,106.54	未至结算期
深圳市新筑景观设计工程有限公司	1,110,000.00	未至结算期
梅州市市政建设集团公司	1,012,500.00	未至结算期
小 计	11,706,201.32	

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额（元）	占预付款项余额的比例
中国石化销售有限公司广东深圳石油分公司	7,310,367.21	5.55%
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	7,211,828.00	5.47%
深圳市彩麒麟装饰设计工程有限公司	5,422,315.58	4.12%
深圳市胜捷消防器材有限公司	3,570,000.00	2.71%
重庆市送变电工程有限公司	3,000,000.00	2.28%
合计	26,514,510.79	20.12%

其他说明：

无

## 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	628,220,043.29	240,128,210.98
合计	628,220,043.29	240,128,210.98

## (1) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
外部单位往来款	109,103,598.68	142,776,186.89
保证金及押金	417,550,070.46	71,613,453.23
员工备用金借款	13,489,074.36	7,562,536.72

物业专项维修资金	61,326,482.18	49,950,056.81
其他	86,359,486.55	28,693,513.53
合计	687,828,712.23	300,595,747.18

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,112,594.04	2,759,905.59	55,595,036.57	60,467,536.20
2020 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	1,928,212.78			1,928,212.78
本期转回			2,787,080.04	2,787,080.04
2020 年 6 月 30 日余额	4,040,806.82	2,759,905.59	52,807,956.53	59,608,668.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	79,498,892.53
1 至 2 年	18,091,237.68
2 至 3 年	14,351,526.94
3 年以上	49,029,474.62
4 至 5 年	3,754,651.44
5 年以上	45,274,823.18
合计	160,971,131.77

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	60,467,536.20		858,867.26			59,608,668.94
合计	60,467,536.20		858,867.26			59,608,668.94

无

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

其中重要的其他应收款核销情况：

其他应收款核销说明：

无

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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

				额合计数的比例	余额
第一名	保证金	330,000,000.00	1 年内	47.98%	
第二名	往来款	11,671,514.82	1 年内、1-2 年、2-3 年	1.70%	1,604,674.12
第三名	保证金及押金	7,929,204.02	3 年以上	1.15%	
第四名	往来款	7,500,000.00	3 年以上	1.09%	7,500,000.00
第五名	保证金及押金	4,986,285.16	3 年以上	0.72%	
合计	--	362,087,004.00	--	52.64%	9,104,674.12

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准 备或合同履 约成本减值 准备	账面价值
开发成本	21,740,490,840.49	39,179,095.64	21,701,311,744.85	20,017,339,071.52	39,179,095.64	19,978,159,975.88
开发产品	2,532,702,813.32		2,532,702,813.32	4,138,689,634.30		4,138,689,634.30
分期收款 开发产品						
出租开发 产品						
周转房						
合同履约 成本						
原材料	7,410,167.54		7,410,167.54	15,368,654.66		15,368,654.66
库存商品	12,268,589.86		12,268,589.86	13,795,134.06		13,795,134.06
周转材料	190,370.69		190,370.69	192,070.54		192,070.54
合计	24,293,062,781.90	39,179,095.64	24,253,883,686.26	24,185,384,565.08	39,179,095.64	24,146,205,469.44

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目	开工	预计竣	预计总	期初	本期转	本期其	本期	期末	利息资	其中：	资金
----	----	-----	-----	----	-----	-----	----	----	-----	-----	----

名称	时间	工时间	投资	余额	入开发 产品	他减少 金额	(开发 成本) 增加	余额	本化累 计金额	本期利 息资本 化金额	来源
长沙黄 兴北项 目	2020年 10月 01日		348,66 0,000.0 0	79,179, 095.64				79,179, 095.64			其他
天健芙 蓉盛世 三期- 南区	2017年 02月 01日	2021年 06月 01日	1,055,0 24,600. 00	436,43 4,516.4 5			231,89 1,147.7 9	668,32 5,664.2 4	22,501, 493.50		银行贷 款;其 他
广州云 山府项 目	2017年 01月 01日	2020年 01月 01日	2,806,3 90,000. 00	2,332,9 60,639. 12			54,595, 586.09	2,387,5 56,225. 21	158,34 1,490.7 3	36,879, 068.72	银行贷 款;其 他
增城东 玥台	2019年 03月 01日	2020年 12月 01日	1,073,7 60,000. 00	619,34 9,808.7 8			33,275, 745.43	652,62 5,554.2 1	31,790, 794.29	12,425, 573.71	银行贷 款;其 他
黄埔长 岭居	2020年 01月 01日	2022年 02月 01日	2,143,7 90,000. 00	1,116,1 72,618. 42			60,002, 584.75	1,176,1 75,203. 17	24,982, 200.04	17,496, 253.78	银行贷 款;其 他
前海项 目	2020年 09月 01日	2022年 11月01 日	5,111,2 80,000. 00	3,890,0 00,000. 00			122,113 ,891.62	4,012,1 13,891. 62			其他
苏地 2017- WG-21 号地块	2018年 01月 01日	2020年 01月 01日	1,771,4 30,000. 00	1,207,0 48,959. 54			111,214 ,098.35	1,318,2 63,057. 89	71,824, 961.28	26,748, 708.71	银行贷 款;其 他
苏州 28 号地块			0.00	523,30 0,000.0 0			383,40 6,290.2 1	906,70 6,290.2 1			其他
南宁天 健城二 期	2019年 01月 01日	2021年 12月 01日	3,367,6 00,000. 00	1,544,4 03,138. 31			185,50 0,989.2 5	1,729,9 04,127. 56	262,00 6,609.0 8	27,071, 335.05	银行贷 款;其 他
南宁天 健和府 项目	2018年 01月 01日	2020年 01月 01日	2,383,1 80,000. 00	1,566,3 81,450. 61			152,61 7,536.4 1	1,718,9 98,987. 02	69,560, 686.87	27,734, 561.74	银行贷 款;其 他
天健万 江花园	2020年 03月 01日	2021年 12月 01日	1,699,1 20,000. 00	1,122,2 60,639. 35			45,246, 991.20	1,167,5 07,630. 55	14,467, 821.10	14,467, 821.10	银行贷 款;其 他
惠州阳 光花二 期	2019年 01月 01日	2021年 12月 01日	1,456,9 80,000. 00	366,83 2,732.2 1			183,02 9,238.4 1	549,86 1,970.6 2	17,282, 251.69	10,061, 710.42	银行贷 款;其 他
深圳龙 岗回龙 埔项目	2016年 12月 01日	2020年 10月 01日	1,170,0 00,000. 00	484,88 4,879.5 9			9,876,4 67.06	494,76 1,346.6 5	24,373, 058.70	6,437,5 27.91	银行贷 款;其 他

西丽汽车城			0.00	2,122,182,199.69			158,652.00	2,122,340,851.69			其他
天健天骄北庐	2017年01月01日	2020年10月01日	3,833,149,300.00	2,407,191,783.21			128,384,576.81	2,535,576,360.02	202,777,120.14	12,146,585.32	银行贷款;其他
天健工业区二期	2020年3月1日	2022年9月30日	374,580,000.00	193,813,402.49			20,388,994.57	214,202,397.06	2,820,385.34		银行贷款;其他
其他				4,943,208.11			1,448,979.02	6,392,187.13		2,602,677.01	其他
合计	--	--	28,594,943,900.00	20,017,339,071.52			1,723,151,768.97	21,740,490,840.49	902,728,872.76	194,071,823.47	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
长沙芙蓉盛世三期-北区	2019年12月1日	539,047,115.54		10,271,288.59	528,775,826.95	18,414,514.22	
长沙芙蓉盛世二期	2018年5月1日	23,294,932.20	423,832.06		23,718,764.26	41,923,583.67	
广州天健汇	2018年8月1日	292,811,190.31		22,453,228.51	270,357,961.80	26,037,804.95	
广州天健上城阳光花园	2015年6月1日	18,260,113.33		1,401,656.41	16,858,456.92	335,118,543.61	
阳光天健城	2010年1月1日	1,226,809.31			1,226,809.31	73,081,881.18	
南宁天健·商务大厦	2014年11月1日	220,454.75			220,454.75	18,851,529.24	
南宁天健·国际公馆	2013年5月1日	52,634,581.80			52,634,581.80	47,251,367.60	
南宁天健·世纪花园	2013年5月1日	37,031,757.91	976,695.20	1,219,475.53	36,788,977.58	108,272,282.87	
南宁天健·西班牙小镇	2018年9月1日	389,440,814.35	1,853,510.03	10,980,617.88	380,313,706.50	39,938,037.40	
南宁领航	2017年	143,823,701.49	641,542.99	8,617,727.91	135,847,516.57	9,093,389.78	

大厦	11月1日						
南宁天健城一期项目	2019年12月01日	271,394,495.99		15,010,039.79	256,384,456.20	100,495,996.54	
上海天健萃园项目	2018年5月1日	81,879,134.62		37,372,027.98	44,507,106.64	64,012,214.03	
上海南码头项目	2018年5月1日	176,496,279.47		78,351,193.60	98,145,085.87	54,479,363.27	
惠州天健阳光花园	2016年10月1日	50,808,877.51		7,034,712.91	43,774,164.60	8,559,912.03	
龙岗天健花园	2005年1月1日	710,746.41			710,746.41		
天健公馆	2018年12月1日	228,628,119.41		6,395,199.10	222,232,920.31	42,641,411.34	
天健天骄南苑	2019年12月1日	1,830,980,509.90		1,410,775,233.05	420,205,276.85	146,559,493.16	
合计	--	4,138,689,634.30	3,895,580.28	1,609,882,401.26	2,532,702,813.32	1,134,731,324.90	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：无

### (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

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

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
长沙黄兴路项目	39,179,095.64					39,179,095.64	
合计	39,179,095.64	0.00	0.00	0.00	0.00	39,179,095.64	--

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

资本化利率4.75%-5.7%

### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
惠州阳光花二期	65,061,015.65	65,061,015.65	用于银行借款抵押
天健天骄	2,616,179,651.00		用于银行借款抵押
广州云山府	1,889,680,000.00	1,889,680,000.00	用于银行借款抵押
南宁市天健城一期	299,960,031.72		用于银行借款抵押



南宁市天健城二期	552,688,578.35	552,688,578.35	用于银行借款抵押
南宁天健和府	890,248,706.33	890,248,706.33	用于银行借款抵押
广州增城东玥台		531,471,346.55	用于银行借款抵押
苏州虎丘项目		944,874,803.64	用于银行借款抵押
合计	6,313,817,983.05	4,874,024,450.52	--

## 7、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	3,212,310,665.4		3,212,310,665.4	3,110,176,997.52	8,457,981.44	3,101,719,016.08
合计	3,212,310,665.4		3,212,310,665.4	3,110,176,997.52	8,457,981.44	3,101,719,016.08

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：无

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

适用  不适用

本期合同资产计提减值准备情况

其他说明：

无

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	275,334,092.76	307,203,792.54
城建税		3,028,120.23
教育费附加		1,364,417.36
地方教育费附加		1,462,675.57
土地增值税		48,839,574.01
企业所得税		613,166.00
其他税费		1,471,571.37
理财产品	100,000,000.00	
合计	375,334,092.76	363,983,317.08

其他说明：

无

## 9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										

二、联营企业											
中交天健（深圳）投资发展有限公司	7,987,689.66			302,517.19						8,290,206.84	
中冶天健(深圳)投资发展有限公司	7,295,934.04			11,249.96						7,307,184.00	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	26,483,648.17			1,242,423.48			1,855,100.00			25,870,971.65	
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	9,814,558.56			-32,825.07						9,781,733.49	
扬州市龙川天健城市运营管理有限公司		2,450,000.00		-29,199.59						2,420,800.41	
小计	51,581,830.43	2,450,000.00	0.00	1,494,165.96			1,855,100.00			53,670,896.39	
合计	51,581,830.43	2,450,000.00		1,494,165.96			1,855,100.00			53,670,896.39	

其他说明

无

**10、其他权益工具投资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
喀什深圳城有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
深圳莱宝科技股份有限公司	682,825,198.32	494,190,839.88
上海临港控股股份有限公司	495,150,286.22	566,182,558.30
合计	1,207,975,484.54	1,090,373,398.18

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
深圳莱宝高科技股份有限公司	5,196,538.80				公司持有以上公司股权投资属于非交易性权益工具投资	
上海临港控股股份有限公司	5,534,982.24				公司持有以上公司股权投资属于非交易性权益工具投资	

其他说明：

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

单位：元

被投资单位	持股比例(%)	期初账面余额	减值准备
深圳中浩(集团)股份有限公司	0.7022	6,369,000.00	6,369,000.00
陕西精密合金股份有限公司	0.69	1,900,000.00	1,900,000.00
深圳迪豪尔特种建筑工程有限公司	30.00	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

## 11、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,113,576,419.50			3,113,576,419.50
2.本期增加金额	7,564,072.49			7,564,072.49
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
其他	7,564,072.49			7,564,072.49
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	3,121,140,491.99			3,121,140,491.99

二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	639,452,241.32			639,452,241.32
2.本期增加金额	49,078,052.10			49,078,052.10
（1）计提或摊销	49,078,052.10			49,078,052.10
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	688,530,293.42			688,530,293.42
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,432,610,198.57			2,432,610,198.57
2.期初账面价值	2,474,124,178.18			2,474,124,178.18

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

适用  不适用

公司需遵守《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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：无

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是  否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

**(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
天健科技大厦	728,114,990.02	正在办理中
车库	289,473,955.22	深圳车库无产权
其他	30,691,042.95	

其他说明

无

**12、固定资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

固定资产	405,672,478.32	407,262,483.88
合计	405,672,478.32	407,262,483.88

**(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	263,846,964.80	423,937,936.62	92,937,092.26	130,537,740.42	911,259,734.10
2.本期增加金额		14,482,436.28	1,070,548.39	14,267,616.62	29,820,601.29
(1) 购置		14,482,436.28	1,070,548.39	14,267,616.62	29,820,601.29
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		5,399,982.83	997,075.00	2,072,228.02	8,469,285.85
(1) 处置或报废		5,399,982.83	997,075.00	2,072,228.02	8,469,285.85
4.期末余额	263,846,964.80	433,020,390.07	93,010,565.65	142,733,129.02	932,611,049.54
二、累计折旧					
1.期初余额	56,015,732.20	295,715,425.70	71,342,410.30	80,923,682.02	503,997,250.22
2.本期增加金额	2,847,082.49	11,184,521.97	4,893,943.46	11,806,807.59	30,732,355.51
(1) 计提	2,847,082.49	11,184,521.97	4,893,943.46	11,806,807.59	30,732,355.51
3.本期减少金额		4,808,613.95	997,075.00	1,985,345.56	7,791,034.51
(1) 处置或报废		4,808,613.95	997,075.00	1,985,345.56	7,791,034.51
4.期末余额	58,862,814.69	302,091,333.72	75,239,278.76	90,745,144.05	526,938,571.22
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					

4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	204,984,150.11	130,929,056.35	17,771,286.89	51,987,984.97	405,672,478.32
2.期初账面价值	207,831,232.60	128,222,510.92	21,594,681.96	49,614,058.40	407,262,483.88

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

其他说明

无

## (6) 固定资产清理

其他说明

无

## 13、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	60,598,840.26	15,245,169.58
合计	60,598,840.26	15,245,169.58

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
构件厂厂区建设	35,541,509.12		35,541,509.12	6,571,512.63		6,571,512.63
天然居	9,086,606.36		9,086,606.36			
龙华油松公寓	1,052,538.60		1,052,538.60			
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	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）	4,222,494.05		4,222,494.05	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	6,149,847.47		6,149,847.47	2,752,539.62		2,752,539.62
其他	209,644.66		209,644.66	515,675.37		515,675.37
合计	60,598,840.26		60,598,840.26	15,245,169.58		15,245,169.58

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
构件厂厂区建设	71,033,200.00	6,571,512.63	28,969,996.49			35,541,509.12	50.04%	100%				其他
合计	71,033,200.00	6,571,512.63	28,969,996.49			35,541,509.12	--	--				--

其他说明

无

## (4) 工程物资

其他说明：

无

## 14、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	办公软件	特许经营权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	26,929,650.00			28,020,250.06	117,393,097.31	172,342,997.37
2.本期增加金额	0.00			0.00	12,223,591.06	12,223,591.06
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
其他					12,223,591.06	12,223,591.06
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	26,929,650.00			28,020,250.06	129,616,688.37	184,566,588.43
二、累计摊销						
1.期初余额	10,665,920.29			12,789,618.73		23,455,539.02
2.本期增加金额	276,705.90			2,686,391.43		2,963,097.33

(1) 计提	276,705.90			2,686,391.43		2,963,097.33
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	10,942,626.19			15,476,010.16	0.00	26,418,636.35
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	15,987,023.81			12,544,239.90	129,616,688.37	158,147,952.08
2.期初账面价值	16,263,729.71			15,230,631.33	117,393,097.31	148,887,458.35

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

**(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

其他说明：

无

**15、商誉**

**(1) 商誉账面原值**

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
长沙众源物业管理有限公司	16,056,363.60					16,056,363.60
武汉市天健藏龙物业管理有限公司	433,628.50					433,628.50
深圳苏商建设工程有限公司		28,507,102.64				28,507,102.64
合计	16,489,992.10	28,507,102.64	0.00	0.00	0.00	44,997,094.74

**(2) 商誉减值准备**

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

无

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

无

商誉减值测试的影响

无

其他说明

无

**16、长期待摊费用**

单位：元



项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	30,469,822.50	9,016,974.11	6,980,236.74		32,506,559.87
合计	30,469,822.50	9,016,974.11	6,980,236.74		32,506,559.87

其他说明

无

**17、递延所得税资产/递延所得税负债****(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	233,358,121.72	58,339,530.43	295,070,852.88	73,767,713.22
内部交易未实现利润	134,027,633.75	33,506,908.44	129,011,491.84	32,252,872.96
可抵扣亏损	186,007,571.56	46,501,892.89	176,795,600.48	44,198,900.12
预提土地增值税	650,284,922.53	379,785,420.74	923,436,232.96	230,859,058.24
毛利率差异调整	510,628,930.48	127,657,232.62	908,102,628.94	227,025,657.24
不可抵扣成本	425,208,215.96	106,302,053.99	489,610,007.76	121,507,062.35
合计	2,139,515,396.00	752,093,039.11	2,922,026,814.86	729,611,264.13

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	5,621,909.84	1,405,477.46	5,621,909.84	1,405,477.46
其他权益工具投资公允价值变动	687,620,501.12	171,905,125.28	570,018,414.80	142,504,603.70
内部交易未实现利润	2,042,569,344.01	510,642,336.00	713,994,945.32	178,498,736.32
合计	2,735,811,754.97	683,952,938.74	1,289,635,269.96	322,408,817.48

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		752,093,039.11		729,611,264.13
递延所得税负债		683,952,938.74		322,408,817.48

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	569,157,187.97	518,886,839.34
坏账准备	27,525,680.14	28,813,050.46
存货跌价准备		11,773,635.20
合计	596,682,868.11	559,473,525.00

**(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
----	------	------	----

2020 年	13,849,869.07	13,849,869.07	
2021 年	41,918,829.59	41,918,829.59	
2022 年	151,476,870.49	151,552,584.33	
2023 年	142,315,286.09	142,446,239.60	
2024 年	161,213,124.69	169,119,316.75	
2025 年	58,383,208.04		
合计	569,157,187.97	518,886,839.34	--

其他说明：

无

## 18、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,000,000,000.00	1,002,140,000.00
信用借款	3,613,200,000.00	1,050,000,000.00
合计	4,613,200,000.00	2,052,140,000.00

短期借款分类的说明：

无

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

其他说明：

无

## 19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	11,396,109.60	3,097,443.23
合计	11,396,109.60	3,097,443.23

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 20、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程进度款、工程材料款等	6,966,432,322.86	7,521,117,904.48
合计	6,966,432,322.86	7,521,117,904.48

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	11,914,002.27	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
合计	264,356,924.50	--

其他说明：

无

## 21、预收款项

### (1) 预收款项列示

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

其他说明：

无

## 22、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收客户款项	5,041,314,861.54	7,966,434,670.58
合计	5,041,314,861.54	7,966,434,670.58

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因：无

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	南宁天健城一期	298,615,440.13	570,985,777.33	2019 年 12 月 10 日	87.62%
2	南宁天健和府	334,828,072.00	457,046,322.00	2020 年 11 月 30 日	34.51%
3	天健天骄南苑	3,388,040,151.01	382,843,249.00	2019 年 12 月 17 日	89.67%
4	天健创智中心	371,255,310.00	371,255,310.00	2018 年 03 月 20 日	
5	南宁天健城二期	80,023,063.00	249,365,240.00	2021 年 12 月 20 日	9.00%

## 23、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	375,471,820.54	529,714,721.18	624,925,321.45	280,261,220.27
二、离职后福利-设定提存计划	25,403,971.80	25,264,019.19	11,994,169.59	38,673,821.40
三、辞退福利	2,608,538.39	804,499.14	2,818,299.14	594,738.39
合计	403,484,330.73	555,783,239.51	639,737,790.18	319,529,780.06

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	340,317,339.13	463,173,404.26	564,571,569.38	238,919,174.01
2、职工福利费		21,722,382.71	21,722,382.71	0.00
3、社会保险费	3,432,070.18	9,107,455.96	9,181,923.62	3,357,602.52
其中：医疗保险费	2,202,331.35	8,157,605.49	7,310,216.99	3,049,719.85
工伤保险费	100,011.14	234,380.28	167,854.92	166,536.50
生育保险费	136,832.42	715,470.19	710,956.44	141,346.17
其他	992,895.27	0.00	992,895.27	
4、住房公积金	1,292,722.34	27,641,408.25	23,127,408.99	5,806,721.60
5、工会经费和职工教育经费	30,429,688.89	8,070,070.00	6,322,036.75	32,177,722.14
合计	375,471,820.54	529,714,721.18	624,925,321.45	280,261,220.27

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	12,218,271.64	6,437,762.56	11,673,356.85	6,982,677.35
2、失业保险费	51,185.04	369,943.01	245,677.50	175,450.55
3、企业年金缴费	13,134,515.12	18,456,313.62	75,135.24	31,515,693.50
合计	25,403,971.80	25,264,019.19	11,994,169.59	38,673,821.40

其他说明：

无

**24、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	226,014,613.39	166,831,710.77
企业所得税	151,005,987.88	528,616,995.69
个人所得税	23,684,478.51	17,264,571.10
城市维护建设税	15,495,606.01	4,346,935.78
教育费附加	6,986,230.47	2,882,704.78
地方教育附加	3,151,407.55	1,921,803.19
土地增值税	1,496,425,137.41	904,888,607.78
房产税	4,426,082.79	3,136,032.76
土地使用税	6,918,157.53	6,630,428.28
其他	1,160,766.88	4,694,558.68
合计	1,935,268,468.42	1,641,214,348.81

其他说明：

无

**25、其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,355,729,679.07	1,016,130,551.36
合计	1,355,729,679.07	1,016,130,551.36

**(1) 应付利息**

重要的已逾期未支付的利息情况：

其他说明：

无

**(2) 其他应付款****1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质保金、押金及往来款	1,355,729,679.07	1,016,130,551.36
合计	1,355,729,679.07	1,016,130,551.36

**2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	9,970,000.00	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市宝豪市政工程有限公司	6,433,399.13	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	3,831,881.76	工程尚未完工，未到清偿期
深圳中耘筑建筑工程有限公司	2,372,162.20	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	3,831,881.76	工程尚未完工，未到清偿期
合计	28,806,762.91	--

其他说明

无

**26、一年内到期的非流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,511,800,000.00	2,305,500,000.00
合计	2,511,800,000.00	2,305,500,000.00

其他说明：

无

**27、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	190,000,000.00	
抵押借款	100,000,000.00	
保证借款	2,064,800,000.00	2,401,200,000.00
信用借款	4,279,490,000.00	1,930,201,440.10
质押借款		190,000,000.00
保证及质押借款		
保证及抵押借款	1,529,140,000.00	1,982,225,000.00
保证及抵质押借款	599,500,000.00	900,000,000.00
合计	8,762,930,000.00	7,403,626,440.10

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

利率区间为2.05%-5.7%

**28、长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	7,266,300.30	7,988,925.40
专项应付款	1,255,318.40	2,248,255.75
合计	8,521,618.70	10,237,181.15

**(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	7,266,300.30	7,988,925.40

其他说明：

无

**(2) 专项应付款**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
财政拨款	2,248,255.75		992,937.35	1,255,318.40	财政专项拨款
合计	2,248,255.75		992,937.35	1,255,318.40	--

其他说明：

无

**29、预计负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
待执行的亏损合同	23,866,986.38		预计项目亏损
合计	23,866,986.38		--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

**30、递延收益**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,447,242.90	675,000.00	1,075,166.40	7,047,076.50	与资产相关政府补助尚未结转收益
合计	7,447,242.90	675,000.00	1,075,166.40	7,047,076.50	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用	7,447,242.9			827,471.4			6,619,771.5	与资产相关
海水海砂专项资金		675,000		247,695			427,305	与收益相关

其他说明：

无

**31、股本**

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,868,545,434						1,868,545,434

其他说明：

无

**32、其他权益工具****（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

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

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

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

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

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

**（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		1,795,754,716.98		698,349,056.60				2,494,103,773.58
合计		1,795,754,716.98		698,349,056.60				2,494,103,773.58

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

本期发行永续债7亿元，该永续债于2018年11月9日取得证监会的批复文件。

其他说明：

无

**33、资本公积**

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**34、其他综合收益**

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合	减：前期计入其他综合收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少	

			收益当 期转入 损益	当期转入 留存收益			数股 东	
一、不能 重分类 进损益 的其他 综合收 益	427,513,811.05	117,602,086.37			29,400,521.59	88,201,564.77		515,715,375.82
其他权 益工具 投资公 允价值 变动	427,513,811.05	117,602,086.37			29,400,521.59	88,201,564.77		515,715,375.82
二、将重 分类进 损益的 其他综 合收益	4,170,394.40							4,170,394.40
外币财 务报表 折算差 额	4,170,394.40							4,170,394.40
其他综 合收益 合计	431,684,205.45	117,602,086.37			29,400,521.59	88,201,564.77		519,885,770.22

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

### 35、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	676,633,068.69			676,633,068.69
合计	676,633,068.69			676,633,068.69

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

### 36、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,256,087,253.17	2,583,261,971.64
调整后期初未分配利润	3,256,087,253.17	2,583,261,971.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,243,036,649.90	240,515,517.46
应付普通股股利	710,047,264.92	359,335,660.50



期末未分配利润	3,789,076,638.15	2,464,441,828.60
---------	------------------	------------------

调整期初未分配利润明细：

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

### 37、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,259,856,478.02	4,526,421,908.60	3,923,890,960.69	3,140,398,509.64
合计	7,259,856,478.02	4,526,421,908.60	3,923,890,960.69	3,140,398,509.64

与履约义务相关的信息：

单位：元

类型	2020年1-6月		2019年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
建筑施工	3,717,028,999.80	3,484,285,743.98	3,471,583,873.68	3,208,796,830.23
房地产	4,051,485,663.55	1,593,328,288.82	1,014,333,384.85	533,729,956.71
物业租赁	127,021,316.94	76,468,962.52	131,615,178.72	64,092,352.41
棚改项目管理服务	46,320,393.40	36,549,224.30	56,662,374.35	44,738,597.34
其他城市服务	244,314,410.10	228,189,182.84	290,485,742.55	273,596,391.42
合并抵消	-926,314,305.77	-892,399,493.86	-1,040,789,593.46	-984,555,618.47
合计	7,259,856,478.02	4,526,421,908.60	3,923,890,960.69	3,140,398,509.64

其他说明

无

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	天健天骄南苑	3,722,920,517.43
2	天健蒲荟大楼	105,504,874.23
3	天健萃园	50,054,817.32
4	天健公馆	40,129,277.06
5	广州天健汇	30,958,229.51

### 38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	21,774,185.30	8,459,144.52
教育费附加	14,505,730.98	3,171,242.57
房产税	3,422,232.87	1,693,298.89
土地使用税	2,294,641.26	2,019,617.56

车船使用税	16,960.74	7,947.33
印花税	3,421,135.64	2,269,600.44
地方教育费附加	797,811.11	2,327,102.62
土地增值税	702,123,261.02	153,871,229.32
堤围费及其他	124,496.67	1,160,501.90
合计	748,480,455.59	174,979,685.15

其他说明：

无

**39、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	8,559,123.95	4,650,754.71
职工薪酬	5,332,847.07	5,985,227.91
销售代理费	11,918,148.34	8,659,704.34
其他	3,518,908.01	10,750,444.14
合计	29,329,027.37	30,046,131.10

其他说明：

无

**40、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	99,176,719.88	99,381,205.18
折旧费	6,472,431.05	3,791,551.66
办公费	6,609,779.02	6,254,835.17
资产摊销	1,442,228.73	1,223,045.05
业务招待费	1,626,877.66	3,309,162.63
税费	78,513.24	95,994.25
租赁费	2,074,547.46	4,940,616.49
聘请中介机构费	3,882,690.42	3,997,351.47
其他	26,162,346.88	13,447,518.05
合计	147,526,134.34	136,441,279.95

其他说明：

无

**41、研发费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	55,052,732.47	52,111,045.65
合计	55,052,732.47	52,111,045.65

其他说明：

无

**42、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	290,961,360.90	314,766,268.99
减：利息收入	26,294,753.36	16,881,016.37
减：利息资本化金额	194,071,823.47	223,416,198.11
汇兑损益	32,307.54	10,536.74
其他	1,067,165.06	8,513,142.26
合计	71,694,256.67	82,992,733.51

其他说明：

无

**43、其他收益**

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
总部经营支持扶持资金	6,166,677.98	3,143,800.00
贷款贴息支持扶持资金		1,200,000.00
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金	827,471.40	1,528,457.15
总部企业贡献奖		4,784,500.00
征地补偿款	1,166,073.80	483,147.00
债券融资支持	1,500,000.00	
物业疫情防控补贴	1,659,193.29	
其他	2,977,515.85	289,031.27
合计	14,296,932.32	11,428,935.42

**44、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,494,165.96	767,674.93
处置长期股权投资产生的投资收益		62,171,715.53
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	10,704,167.75	5,196,538.80
理财产品收益		1,490,657.53
合计	12,198,333.71	69,626,586.79

其他说明：

无

**45、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	5,363,468.49	2,322,068.50
合计	5,363,468.49	2,322,068.50

其他说明：

无

**46、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他应收款坏账损失	858,867.26	-823,425.77
应收账款坏账损失	6,663,374.21	1,588,879.61
合计	7,522,241.47	765,453.84

其他说明：

无

**47、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		4,119,008.69
合计		4,119,008.69

其他说明：

无

**48、资产处置收益****49、营业外收入**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款及违约金收入	1,809,007.62	3,588,007.48	1,809,007.62
固定资产处置利得	651,816.86	216,905.05	651,816.86
其他	751,239.10	158,661.21	751,239.10
合计	3,212,063.58	3,963,573.74	3,212,063.58

计入当期损益的政府补助：

其他说明：

无

**50、营业外支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	13,622,101.44		13,622,101.44
固定资产处置损失	12,850.20	4,739.63	12,850.20
罚款支出	1,697,656.41	561,192.33	1,697,656.41
其他	1,828,025.23	1,692,322.80	1,828,025.23
合计	17,160,633.28	2,258,254.76	17,160,633.28

其他说明：

无

**51、所得税费用****(1) 所得税费用表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	479,153,496.37	137,104,517.47
递延所得税费用	-12,972,585.67	27,074,540.83
合计	466,180,910.70	164,179,058.30

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,706,784,369.27
按法定/适用税率计算的所得税费用	426,696,092.32
调整以前期间所得税的影响	9,556,682.61
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	29,928,135.77
所得税费用	466,180,910.70

其他说明

无

## 52、其他综合收益

详见附注 34、其他综合收益。

## 53、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工程保证金、履约金、质保金、保修金	76,136,597.14	39,929,369.69
利息收入	26,294,753.36	16,881,016.37
理财产品到期		300,000,000.00
其他	34,640,342.63	29,935,330.58
合计	137,071,693.13	386,745,716.64

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
经营及管理费用	178,979,224.62	215,765,421.47
工程质保金、履约保证金、保函押金	331,349,113.28	12,709,012.62
购买理财产品		476,000,000.00
其他	104,929,992.57	110,509,080.74
合计	615,258,330.47	814,983,514.83

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付担保费用		7,200,000.00
合计		7,200,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

#### 54、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,240,603,458.57	232,709,889.61
加：资产减值准备	-7,522,241.47	-4,884,462.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	79,810,407.61	31,908,357.48
无形资产摊销	2,963,097.33	4,229,544.13
长期待摊费用摊销	6,980,236.74	5,550,076.12
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）		-212,165.42
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-5,363,468.49	
财务费用（收益以“-”号填列）	96,889,537.43	91,325,305.46
投资损失（收益以“-”号填列）	-12,198,333.71	-69,626,586.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,481,774.98	-17,023,058.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	361,544,121.26	42,603,394.55
存货的减少（增加以“-”号填列）	-218,269,866.14	-216,439,088.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-488,174,228.06	-215,068,872.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,334,141,967.01	588,135,114.75
其他		-161,852,394.85
经营活动产生的现金流量净额	-1,299,361,020.92	311,355,052.51
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	6,696,562,354.30	5,669,791,743.50
减：现金的期初余额	4,440,105,420.55	4,502,025,284.70
现金及现金等价物净增加额	2,256,456,933.75	1,167,766,458.80

##### (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	18,462,847.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,262.37
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	18,459,584.63

其他说明：

无

##### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

其他说明：

无

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,696,562,354.30	4,440,105,420.55
其中：库存现金	266,343.74	262,160.59
可随时用于支付的银行存款	6,696,296,010.56	4,439,843,259.96
三、期末现金及现金等价物余额	6,696,562,354.30	4,440,105,420.55

其他说明：

无

**55、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

**56、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	172,409,429.24	不可动用保证金及预售楼款监管资金
存货	4,874,024,450.52	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	6,164,422,439.66	--

其他说明：

无

**57、外币货币性项目****(1) 外币货币性项目**

单位：元

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

其他说明：

无

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

适用  不适用

## 58、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
总部经营支持扶持资金	6,166,677.98	其他收益	6,166,677.98
贷款贴息支持扶持资金	1,200,000.00	财务费用	1,200,000.00
建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金	827,471.40	其他收益	827,471.40
征地补偿款	1,166,073.80	其他收益	1,166,073.80
债券融资支持	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
物业疫情防控补贴	1,659,193.29	其他收益	1,659,193.29
其他	2,977,515.85	其他收益	2,977,515.85
合计	15,496,932.32		15,496,932.32

### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

无

## 59、其他

无

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
广东省中宏景和建设工程有限公司	2020年2月14日	662,847.00	51.00%	购买	2020年2月14日	取得控制权	23,501,090.43	-797,230.29
深圳苏商建设工程有限公司	2020年5月15日	28,500,000.00	100.00%	购买	2020年5月15日	取得控制权	0.00	-176.99

其他说明：

无

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	广东省中宏景和建设工程有限公司	深圳苏商建设工程有限公司
--现金	662,847.00	28,500,000.00
合并成本合计	662,847.00	28,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	662,847.00	29,770,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份	0.00	-1,270,000.00



额的金额		
------	--	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

采用资产基础法评估广东省中宏景和建设工程有限公司全部权益；采用市场法评估深圳苏商建设工程有限公司全部权益。

大额商誉形成的主要原因：

深圳苏商建设工程有限公司拥有市政公用工程施工总承包一级资质，该项收购有利于快速提升深圳市天健坪山建设工程有限公司综合实力，突破发展瓶颈，实现建筑施工市场发展战略。

其他说明：

无

### （3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	广东省中宏景和建设工程有限公司		深圳苏商建设工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	72,710.15	72,710.15		114.90
预付账款	0.00	1,319,957.00		
其他应收款	1,331,720.26	621,054.26		
负债：				4,000.00
其他应付款	102,058.00	102,058.00		4,000.00
应付职工薪酬	2,640.00	2,640.00		
净资产	1,299,732.41	1,909,023.41	29,770,000.00	-3,885.10
取得的净资产	662,847.00	973,601.94	29,770,000.00	-3,885.10

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

采用资产基础法评估广东省中宏景和建设工程有限公司可辨认资产、负债公允价值；采用市场法评估深圳苏商建设工程有限公司可辨认资产、负债公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

### （4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

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

无

### （6）其他说明

无

## 2、同一控制下企业合并

### （1）本期发生的同一控制下企业合并

其他说明：

无

### （2）合并成本

或有对价及其变动的说明：

无

其他说明：

无

**(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

**3、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

**4、其他原因的合并范围变动**

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

本报告期新增8家法人子公司，具体如下：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（元）	出资比例
深圳市前海天健房地产开发有限公司	设立	2020-1-3	100,000,000	100%
深圳市天睿实业发展有限公司	设立	2019-12-26	10,000,000	100%
深圳市天灏实业发展有限公司	设立	2020-1-19	10,000,000	100%
天健置业（苏州吴江）有限公司	设立	2019-12-19	50,000,000	100%
天健地产（苏州吴江）有限公司	设立	2020-7-15	50,000,000	100%
深圳市天健华信建设工程有限公司	并购	2020-2-14	51,000,000	51%
深圳苏商建设工程有限公司	并购	2020-5-15	100,500,000	100%
深圳市天健城市更新有限公司（原深圳市天健东部投资有限公司）	设立	2016-12-13	100,000,000	100%

本报告期注销1家法人子公司：深圳市艺景达园林绿化有限公司。

**5、其他**

无

**九、在其他主体中的权益****1、在子公司中的权益****(1) 企业集团的构成**

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市市政工程总公司	深圳	深圳	市政工程施工，物业租赁等	100%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		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%		通过设立或投资等方式取得
深圳市天健城市更新有限公司	深圳	深圳	城市更新项目投资、产业园项目投资	100%		通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

## （3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

深圳市深车联合投资有限公司	2,128,041.78 4.07	319,785.18	2,128,361.56 9.25	2,450,722.57 0.74	0.00	2,450,722.57 0.74	2,128,279.30 5.93	475,802.08	2,128,755.10 8.01	2,403,764.35 9.89	2,403,764.35 9.89
---------------	----------------------	------------	----------------------	----------------------	------	----------------------	----------------------	------------	----------------------	----------------------	----------------------

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市深车联合投资有限公司	465,996.37	-47,352.27 8.28	-47,352.27 8.28	-363,766.0 1	1,378,568.87	-47,186.08 4.22	-47,186.08 4.22	762,757.44

其他说明：

无

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

无

**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

无

其他说明：

无

**2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易****(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明**

无

**(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

其他说明

无

**3、在合营安排或联营企业中的权益****(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	深圳	深圳	交通规划设计与研究	18%		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%		权益法核算
中冶天健(深圳)投资发展有公司	深圳	深圳	投资兴办实业	40%		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

**(2) 重要合营企业的主要财务信息**

其他说明

无

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	深圳市综合交通设计研究院有限公司	中交天健（深圳）投资发展有限公司	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	116,436,590.37	157,917,263.91	19,346,112.73	178,180,477.92	165,705,543.68	19,289,332.00
非流动资产	36,660,325.67	1,192,533.63		12,357,558.70	2,241,803.26	28,655.84
资产合计	153,096,916.04	159,109,797.54	19,346,112.73	190,538,036.62	167,947,346.94	19,317,987.84
流动负债	29,584,395.81	140,759,246.21	78,152.74	63,621,569.04	150,269,056.03	78,152.74
负债合计	29,584,395.81	140,759,246.21	78,152.74	63,621,569.04	150,269,056.03	78,152.74
归属于母公司股东权益	123,512,520.23	18,350,551.33	19,267,959.99	126,916,467.58	17,678,290.91	19,239,835.10
按持股比例计算的净资产份额	22,232,253.64	8,257,748.10	7,707,184.00	22,844,964.16	7,955,230.91	7,695,934.04
--其他	-3,638,684.01	32,458.75	-400,000.00	-3,638,684.01	32,458.75	-400,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	25,870,971.65	8,290,206.85	7,307,184.00	26,483,648.17	7,987,689.66	7,295,934.04
营业收入	75,328,093.99	6,172,384.71		73,844,227.25	5,490,237.77	
净利润	6,902,352.65	672,260.42	28,124.89	5,028,437.97	-947,086.36	-382,994.46
综合收益总额	6,902,352.65	672,260.42	28,124.89	5,028,437.97	-947,086.36	-382,994.46
本年度收到的来自联营企业的股利	1,855,100.00			551,800.00		

其他说明

无

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	12,202,533.90	9,814,558.56
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-62,024.66	33,917.40
--综合收益总额	-62,024.66	33,917.40

其他说明

无

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

无

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

其他说明

无

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无

**4、重要的共同经营**

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

无

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

无

其他说明

无

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

**6、其他**

无

**十、与金融工具相关的风险**

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

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

**(一) 信用风险**

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

**1. 信用风险管理实务**

**(1) 信用风险的评价方法**

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

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

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

**(2) 违约和已发生信用减值资产的定义**

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

**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七2、3、5、10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2020年6月30日，本公司应收账款的33.4%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。

## (三) 市场风险

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

### 1. 利率风险

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

### 2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、58之说明。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(2) 权益工具投资			20,707,660.41	20,707,660.41
(3) 结构性存款	311,059,452.05			311,059,452.05

(三) 其他权益工具投资	1,177,975,484.54		30,000,000.00	1,207,975,484.54
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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

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

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

无

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

无

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无

## 9、其他

无

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

2019年10月26日，深圳市天健（集团）股份有限公司接到公司控股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称深圳市国资委）的通知，其正在筹划组建市属国有全资的建设控股集团，并拟将其持有的公司438,637,781股全部股份（占公司总股本的23.47%）无偿划转至建设控股集团。详见公司于2019年10月26日及11月4日披露的公告。

2019年12月25日，深圳市国资委筹划组建的建设控股集团完成工商登记，名称为深圳市特区建工集团有限公司。

2020年6月18日，深圳市国资委与特区建工集团签署《关于深圳市天健（集团）股份有限公司之国有产权无偿划转协议》，深圳市国资委将其所持有的天健集团438,637,781股股份无偿划转至特区建工集团。详见公司于2020年6月19日披露的公告。

2020年7月17日，公司收到特区建工集团发来的由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，确认本次国有股权无偿划转的438,637,781股股份（占公司总股本的23.47%）过户登记手续已办理完成，过户日期为2020年7月16日，股份性质为无限售流通股。

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



本企业最终控制方是深圳市国资委。

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1 在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

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

其他说明

无

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市建安劳务有限公司	同一控股股东
深圳市路桥建设集团有限公司	同一控股股东
深圳市建安劳务有限公司	同一控股股东
深圳市建安（集团）股份有限公司	同一控股股东
深圳市综合交通设计研究院有限公司	同一控股股东

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市建安劳务有限公司	接受劳务	9,298,353.80	19,033,476.25	否	0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市路桥建设集团有限公司	提供劳务	12,713,856.78	43,923,480.06

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

### （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

关联托管/承包情况说明

无

本公司委托管理/出包情况表：

关联管理/出包情况说明

无

### （3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

本公司作为承租方：

关联租赁情况说明

无

### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

本公司作为被担保方

关联担保情况说明

无

(5) 关联方资金拆借：无

(6) 关联方资产转让、债务重组情况：无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	9,376,014.53	3,987,785.37

(8) 其他关联交易

无

## 6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
龙华松和片区雨污分流管网完善工程	深圳市路桥建设集团有限公司	15,456,675.09	1,406,787.09	12,679,066.66	1,267,906.67
油松河流域雨污分流管网完善工程	深圳市路桥建设集团有限公司	46,231,559.98	4,240,731.19	49,009,168.41	4,900,916.84

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
龙华小区排水管网改造工程--大浪街道	深圳市建安劳务有限公司	150,725.68	150,725.68
深圳河流域消黑除臭及河流水质保障工程（布吉片区）	深圳市建安劳务有限公司	1,468,926.02	853,630.76
深圳市老旧中压钢质燃气管道更新改造工程标段 43	深圳市建安劳务有限公司	756,446.05	756,446.05
坪山河流域石井排洪渠综合整治工程	深圳市建安劳务有限公司	290,699.35	290,699.35
沙头角海涛人行天桥工程	深圳市建安（集团）股份有限公司	30,368.20	30,368.20
天健商务大厦	深圳市建安（集团）股份有限公司	850,282.87	850,282.87
天健公馆	深圳市建安（集团）股份有限公司	130,211.97	130,211.97
天健天骄	深圳市综合交通设计研究院有限公司	457,415.09	457,415.09

## 7、关联方承诺

无

## 8、其他

无

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

### 2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

**3、其他**

无

**十四、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项：无****2、利润分配情况**

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

**3、销售退回**

无

**4、其他资产负债表日后事项说明**

无

**十五、其他重要事项****1、前期会计差错更正**

(1) 追溯重述法：无

(2) 未来适用法：无

**2、债务重组**

无

**3、资产置换**

(1) 非货币性资产交换

无

(2) 其他资产置换

无

**4、年金计划**

无

**5、终止经营**

其他说明

无

**6、分部信息****(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

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

**(2) 报告分部的财务信息**

单位：元

项目	工程施工行业分部	房地产开发行业分部	物业租赁行业分部	棚改项目管理服务分部	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	3,717,028,999.80	4,051,485,663.55	127,021,316.94	46,320,393.40	244,314,410.10	-926,314,305.77	7,259,856,478.02
营业成本	3,484,285,743.98	1,593,328,288.82	76,468,962.52	36,549,224.30	228,189,182.84	-892,399,493.86	4,526,421,908.60
资产总额	21,250,706,745.70	30,451,322,726.20	2,393,029,938.64	538,268,657.71	19,476,525,309.91	-30,882,026,921.45	43,227,799,514.50
负债总额	17,967,412,732.74	27,466,280,949.37	2,224,690,631.29	235,546,459.18	12,238,543,430.62	-27,891,510,279.40	32,240,989,841.87

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

无

## (4) 其他说明

无

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

## 8、其他

无

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,315,430.74	0.33%	1,315,430.74	100.00%		1,315,430.74	0.37%	1,315,430.74	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	399,268,085.21	99.67%	33,043,880.08	8.28%	366,224,205.13	357,958,996.74	99.63%	28,120,498.98	7.86%	329,839,397.76
其中：										
按账龄组合计提	399,179,015.21	99.65%	33,043,880.08	8.28%	366,135,135.13	357,870,826.74	99.61%	28,120,498.98	7.86%	329,750,327.76
无风险组合	89,070.00	0.02%			89,070.00	89,070.00	0.02%			89,070.00
合计	400,583,515.95	100.00%	34,359,310.82	8.58%	366,224,205.13	359,275,327.48	100.00%	29,435,929.72	8.19%	329,839,397.76

按单项计提坏账准备：1,315,430.74 元。

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
惠州淡水世纪花园大酒店	1,315,430.74	1,315,430.74	100.00%	无法收回
合计	1,315,430.74	1,315,430.74	--	--

按组合计提坏账准备：33,043,880.08

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	399,268,085.21	33,043,880.08	8.28%
合计	399,268,085.21	33,043,880.08	--

确定该组合依据的说明：

无

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	137,788,573.38
1 至 2 年	261,088,555.04
2 至 3 年	390,956.79
3 年以上	1,315,430.74
5 年以上	1,315,430.74
合计	400,583,515.95

### （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合计提	28,120,498.98	4,923,381.10				33,043,880.08
合计	28,120,498.98	4,923,381.10				33,043,880.08

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

### （3）本期实际核销的应收账款情况

其中重要的应收账款核销情况：

应收账款核销说明：

无

### （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	397,869,767.00	99.32%	32,924,943.33
第二名	1,315,430.74	0.33%	1,315,430.74
第三名	301,886.79	0.08%	45,283.02
第四名	89,070.00	0.02%	
合计	399,576,154.53	99.75%	

### （5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

### （6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		500,000,000.00

其他应收款	10,532,476,623.92	10,176,159,390.56
合计	10,532,476,623.92	10,676,159,390.56

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

2) 重要逾期利息

其他说明：

无

3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市市政工程总公司		200,000,000.00
深圳市天健地产集团有限公司		300,000,000.00
合计		500,000,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用  不适用

其他说明：

无

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来及垫付款项	10,552,630,962.80	10,196,271,010.37
保证金及押金组合	106,623.46	90,623.46
合计	10,552,737,586.26	10,196,361,633.83

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	87,476.02	379,463.20	19,735,304.05	20,202,243.27
2020 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提	53,571.25	57,753.20		111,324.45
本期转回	6,416.69		46,188.69	52,605.38
2020 年 6 月 30 日余额	134,630.58	437,216.40	19,689,115.36	20,260,962.34

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,486,735.60
1 至 2 年	2,398,034.50
2 至 3 年	10,161,584.27
3 年以上	284,396.00
3 至 4 年	84,096.00
5 年以上	200,300.00
合计	15,330,750.37

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	18,291,191.66					18,291,191.66
按组合计提坏账准备	1,911,051.61	111,324.45	52,605.38			1,969,770.68
合计	20,202,243.27	111,324.45	52,605.38			20,260,962.34

无

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

其中重要的其他应收款核销情况：

其他应收款核销说明：

无

### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市前海天健房地产开发有限公司	内部往来款	3,988,345,850.00	累计滚动发生	37.79%	
深圳市深车联合投资有限公司	内部往来款	2,439,943,267.59	累计滚动发生	23.12%	
广州市天健兴业房地产开发有限公司	内部往来款	1,955,630,000.00	累计滚动发生	18.53%	
广州黄埔天健房地产开发有限公司	内部往来款	1,063,670,000.00	累计滚动发生	10.08%	
南宁市天健房地产开发有限公司	内部往来款	571,990,377.31	累计滚动发生	5.42%	
合计	--	10,019,579,494.90	--	94.94%	

### 6) 涉及政府补助的应收款项

无

### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,190,216,186.38	13,161,000	3,177,055,186.38	3,197,756,186.38	13,161,000	3,184,595,186.38
对联营、合营企业投资	41,468,362.50		41,468,362.50	41,767,271.87		41,767,271.87
合计	3,231,684,548.88	13,161,000	3,218,523,548.88	3,239,523,458.25	13,161,000	3,226,362,458.25

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市市政工程总公司	1,008,000,000					1,008,000,000	
深圳市天健地产集团有限公司	600,000,000					600,000,000	
深圳市天健坪山建设工程有限公司	46,131,936.52					46,131,936.52	
深圳市天健工程技术有限公司	8,000,000					8,000,000	
深圳市天健置业有限公司	10,000,000					10,000,000	
海南天健威斯特酒店有限公司	12,000,000					12,000,000	
天健（深圳）酒店管理有限公司	7,500,000					7,500,000	
深圳市天健涂料科技开发有限公司	30,642,911					30,642,911	
深圳市天健投资发展有限公司	200,000,000					200,000,000	
深圳市天健物业管理有限公司	50,000,000					50,000,000	
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		30,000,000				
广东海外建设发展有限公司							13,161,000
深圳市天健房地产开发有限公司	7,819,080	22,460,000				30,279,080	



长沙市天健房地产开发有 限公司	15,000,000					15,000,000	
南宁市天健房地产开发有 限公司	73,500,000					73,500,000	
广州市天健兴业房地产开 发有限公司	15,000,000					15,000,000	
深圳市天健棚改投资发展 有限公司	49,000,000					49,000,000	
深圳市天健建筑工程有限 公司	24,500,000					24,500,000	
合计	3,184,595,186.38	22,460,000	30,000,000			3,177,055,186.38	13,161,000

**(2) 对联营、合营企业投资**

单位：元

投资单 位	期初余 额(账 面价 值)	本期增减变动							期末余 额(账 面价 值)	减值准 备期末 余额	
		追加投 资	减少投 资	权益法 下确认 的投资 损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减 值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
中交天 健（深 圳）投 资发展 有限公 司	7,987,6 89.66			302,51 7.19						8,290,2 06.85	
中冶天 健(深 圳)投 资发展 有公司	7,295,9 34.04			11,249. 96						7,307,1 84.00	
深圳市 综合交 通设计 研究院 有限公 司	26,483, 648.17			1,242,4 23.48			1,855,1 00.00			25,870, 971.65	
小计	41,767, 271.87			1,556,1 90.63			1,855,1 00.00			41,468, 362.50	
合计	41,767, 271.87			1,556,1 90.63			1,855,1 00.00			41,468, 362.50	

**(3) 其他说明**

无

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	68,219,816.86	48,478,770.98	77,328,594.58	53,232,578.56
合计	68,219,816.86	48,478,770.98	77,328,594.58	53,232,578.56

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0 元预计将于年度确认收入，0 元预计将于年度确认收入，0 元预计将于年度确认收入。

其他说明：

无

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	446,497,619.04	545,227,045.94
权益法核算的长期股权投资收益	1,556,190.63	324,577.85
其他		1,490,657.53
合计	448,053,809.67	547,042,281.32

## 6、其他

无

## 十七、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	638,966.66	处置固定资产收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,496,932.32	主要为总部经营支持资金、征地补偿款、债券融资支持、利息补贴、各项疫情补贴等
委托他人投资或管理资产的损益	5,363,468.49	理财产品、结构性存款收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,587,536.36	主要为捐赠支出、收取违约金、赔偿支出等
减：所得税影响额	1,727,957.78	
合计	5,183,873.33	--

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

□ 适用 √ 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）

归属于公司普通股股东的净利润	11.98%	0.6316	0.6316
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.93%	0.6288	0.6288

**2、净资产收益率及每股收益****3、境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

无

**4、其他**