深圳市天健（集团）股份有限公司

2022年度第三期超短期融资券募集说明书

注册总额度：	人民币 80 亿元
本期基础发行金额	人民币 10 亿元
本期发行金额上限	人民币 15 亿元
本期超短期融资券期限：	90 天
本期超短期融资券担保情况：	无
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级结果：	主体信用等级：AA+；展望：稳定

主承销商及簿记管理人

二零二二年十二月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，将披露相应声明并说明理由。企业不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以提供能够证明其身份的证明材料，并向交易商协会申请披露对发行文件或定期报告的相关异议。企业控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及交易商协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

本公司或本公司授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，本公司和相关中介机构将对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议（如有）、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本公司承诺截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

重要提示 7
第一章 释 义 10
第二章 风险提示及说明 14
一、本期超短期融资券的投资风险 14
二、与发行人业务相关的风险 14
第三章 发行条款 25
一、主要发行条款 25
二、 簿记建档安排 26
第四章 募集资金运用 29
一、募集资金运用 29
二、发行人承诺 30
三、偿债保障措施 31
第五章 企业基本情况 33
一、发行人概况 33
二、发行人历史沿革 33
三、发行人前十大股东和实际控制人情况 37
四、发行人独立性经营情况 40
五、发行人重要权益投资及子公司情况 41
六、发行人治理结构与内部控制制度 52
七、发行人人员基本情况 74
八、发行人主营业务状况 80
九、发行人发展战略与目标 159
十、发行人所在行业状况 160
十一、发行人经营合法合规性 178
第六章 企业主要财务状况 180
一、会计报表的编制基础 180
二、近三年发行人合并报表重要会计政策、会计估计变更情况 180
三、近三年财务报表合并范围及变动情况 184
四、 发行人近三年及一期财务报表 185
五、合并报表资产结构分析 195
六、合并报表负债结构分析 207
七、所有者权益分析 214
八、合并报表盈利能力分析 216
九、合并报表现金流量状况分析 219

十、偿债能力分析 221
十一、资产运营效率分析 221
十二、公司主要债务情况 221
十三、公司关联方关系及其交易 226
十四、或有事项 230
十五、公司受限制资产情况 238
十六、公司购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况 239
十七、其他重大事项 239
十八、其他事项 240
第七章 企业资信状况 242
一、发行人信用评级情况 242
二、发行人主体评级情况 242
三、发行人银行授信情况 243
四、发行人债务违约记录 244
五、发行人已发行债务融资工具及其他债券偿还情况 244
第八章 债务融资工具信用增进 246
第九章 税项 247
一、本期超短期融资券涉及缴纳的税项 247
二、声明 248
第十章 发行人信息披露安排 249
（一）发行前信息披露 249
（二）存续期内定期信息披露 250
（三）存续期内重大事项信息披露 250
（四）兑付相关信息披露 252
第十一章 持有人会议机制 253
一、持有人会议的目的与效力 253
二、持有人会议的召开情形 253
三、持有人会议的召集 255
四、持有人会议参会机构 256
五、持有人会议的表决和决议 257
六、其他 259
第十二章 违约、风险情形及处置 260
一、违约事件 260
二、违约责任 261
三、偿付风险 261

四、发行人义务 261
五、发行人应急预案 261
六、风险及违约处置基本原则 261
七、处置措施 261
（一）重组并变更登记要素 262
（二）重组并以其他方式偿付 262
八、不可抗力 262
（一）不可抗力含义 262
（二）不可抗力包括但不限于以下情况 262
（三）不可抗力事件的应对措施 263
九、争议解决机制 263
十、弃权 263
第十三章 投资人保护条款 264
第十四章 发行有关机构 265
一、发行人 265
二、主承销商 265
三、联席承销商 265
四、会计师事务所 265
五、评级机构 266
六、托管人 266
七、集中簿记建档系统技术支持机构 266
八、存续期管理机构 267
第十五章 备查文件 268
一、备查文件 268
二、查询地址 268
附 录 269

重要提示

一、发行人主体提示

1、核心风险提示

（1）宏观经济发展环境与周期影响的风险

公司主营业务所属的建筑业和房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响深远且重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，建筑业总产值与城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。但若国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对发行人的经营状况产生不利的影响，相关业务收入的增长速度可能放缓。

（2）应收款项回收风险

发行人工程施工项目的业主大多按工程进度付款，但在项目执行过程中，可能发生由于业主拖延支付或付款能力不佳，导致进度付款不及时或应收账款发生坏账损失的情况。发行人近三年及一期末的应收账款分别为217,719.50万元、270,549.31万元、336,819.24万元和321,128.39万元，呈上升趋势。根据历史累计拖欠工程款的情况看，发行人应收账款构成中，建筑工程类所占比重较大。一般来说，工程施工企业的应收账款收款情况受行业的景气程度影响较大。如未来市场走势发生较严重的逆转，发行人可能面临应收账款损失增加的风险。

（3）建筑行业市场竞争激烈的风险

国内建筑行业集中度较低，公司主营业务所在相关行业存在不同程度的市场竞争，公司主要的竞争者包括大型国有企业、地方国有企业、民营企业以及跨国公司等均占有一定的市场份额，对公司经营产生一定的压力。随着宏观经济与行业情况的变化，各业务领域的竞争可能进一步加剧，如果发行人无法有效提升自身竞争实力，快速适应行业发展趋势和瞬息万变的市场环境，以巩固发行人在行业中的优势竞争地位，则可能出现服务或产品价格下降、毛利率下滑及客户流失的情形，进而面临市场份额下降、盈利能力减弱的风险。

2、情形提示

2022年8月10日，发行人收到深圳市纪委、监委通知，公司副总裁袁立群因涉嫌犯罪问题，已移送检察机关依法审查起诉。根据发行人发布的《关于第八届董事会第七十一次会议决议公告》，董事会同意免去袁立群副总裁职务。发行

人已对相关工作进行了相应安排，截至本募集说明书签署日公司经营情况表现正常。

发行人2022年1-9月经营活动产生的现金流量净额为-373,040.40万元，2021年1-9月为179,109.69万元，较上年同比减少552,150.09万元。主要本期增加土地储备、地产项目投资增加所致。

发行人2021年1-9月销售商品、提供劳务收到的现金为141.21亿元，2022年1-9月为182.80亿元，同比减少41.59亿元，导致发行人现金流入减少35.18亿元；同时发行人2021年1-9月购买商品、接受劳务支付的现金为140.21亿元，2022年1-9月为89.07亿元，同比增加51.14亿元，为发行人增加土地储备及地产项目投资。

针对经营现金流下滑的问题，公司将以现金流安全为导向、以经济效益回报为目标、以投资安全为红线，高质量开展各类投资管理。地产板块统筹加强外埠公司资金管理，加快认购转签约、签约回款速度。施工板块强化工程款回收、竣工结算进度管控，推动竣工结算工作标准化，继续推广商票和保理业务，盘活现金流。

除上述事项外，发行人近一年及一期不涉及其他重大事项及重大资产重组、股权委托管理的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人不涉及已违约房地产企业的施工项目，亦不涉及违约房地产企业的应收款项。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性，特别议案包括：

1.变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利

息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；

2.新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；

3.解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议（如有）条款；

4.同意第三方承担债务融资工具清偿义务；

5.授权受托管理人（如有）以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；

6.其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（二）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照90%的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

【重组并以其他方式偿付】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照50%的表决比例通过决议，同意启动注销本期债务融资工具的工作。通过启动注销决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

发行人一旦出现偿付风险或发生违约事件，将按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及银行间协会相关自律管理规定及要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险违约处置相关工作。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/天健集团	指深圳市天健（集团）股份有限公司
成员公司/子公司	指深圳市天健（集团）股份有限公司之子公司
非金融企业债务融资工具（简称“债务融资工具”）	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
超短期融资券	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期超短期融资券	指“深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券”
本期发行	指本期超短期融资券的发行行为
募集说明书	指发行人为本期超短期融资券的发行而根据有关法律法规制作的《深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券募集说明书》
发行文件	指在本期超短期融资券发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
主承销商	指上海银行股份有限公司（以下简称“上海银行”）
联席主承销商	指上海银行股份有限公司（以下简称“上海银行”）
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期超短期融资券发行期间由上海银行股份有限公司担任

簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
存续期管理机构	指上海银行股份有限公司
承销团	指主承销商为本期发行根据承销团协议组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
承销协议	指主承销商与发行人签订的《深圳市天健（集团）股份有限公司2022-2024年度超短期融资券承销协议》及其补充协议
余额包销	指本期超短期融资券的主承销商按照《深圳市天健（集团）股份有限公司2022-2024年度超短期融资券承销协议》及其补充协议的约定，在规定的发行日后，将未售出的超短期融资券全部自行购入的承销方式
工作日	指中国人民共和国的商业银行的对公营业日（不含法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元	如无特别说明，指人民币元
近三年	指2019年、2020年和2021年
近一期	指2022年1-6月
近三年末	指2019年末、2020年末和2021年末
近一期末	指2022年6月末
近三年及一期	指2019年、2020年、2021年和2022年1-6月
近三年及一期末	指2019年末、2020年末、2021年末和2022年6月末
国资委	指国务院国有资产监督管理委员会

深圳市国资委	指深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
特区建工集团	指深圳市特区建工集团有限公司
市政总公司	指深圳市市政工程总公司
天健地产	指深圳市天健地产集团有限公司
房地产公司	指深圳市天健房地产开发有限公司
长沙天健	指长沙市天健房地产开发有限公司
天健兴业	指广州市天健兴业房地产开发有限公司
置业上海公司	指天健置业（上海）有限公司
天健城市更新	指深圳市天健城市更新有限公司
粤通公司	指深圳市粤通建设工程有限公司
建筑公司	指深圳市天健第二建设工程有限公司
天健投资	指深圳市天健投资发展有限公司
天健置业	指深圳市天健置业有限公司
天健坪山建设	指深圳市天健坪山建设工程有限公司
天健城市服务	指深圳市天健城市服务有限公司
天健棚改	指深圳市天健棚改投资发展有限公司
中交天健	指中交天健（深圳）投资发展有限公司
南宁天健	指南宁市天健房地产开发有限公司
南宁天健城	指南宁市天健城房地产开发有限公司
天健住房租赁	指深圳市天健住房租赁运营管理有限公司
天健水环境	指深圳市天健水环境工程科技有限公司
深圳市综交院	指深圳市综合交通设计研究院有限公司
天英国际公司	指（香港）天英国际有限公司
业主	指工程承包项目的产权所有者
EPC 模式	指承包商受业主委托，按照合同约定对工程项目的可行性研究、勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包
EPC+O 模式	指除 EPC 模式外，加后续运营维修
PPP 模式	指政府和社会资本合作，是公共基础设施中的一种项目运作模式。在该模式下，私营企业、民营资本与政府进行合作，参与公共基础设施的建设。

本文中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章　风险提示及说明

本期债务融资工具无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、本期超短期融资券的投资风险

（一）利率风险

本期超短期融资券的利率水平是根据当前市场的利率水平和超短期融资券信用评级由机构投资者招标确定。受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期超短期融资券在存续期限内，不排除市场利率波动的可能，利率的波动将给投资者投资本期超短期融资券的收益水平带来一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期超短期融资券发行后将在银行间债券市场交易流通，但在转让时存在一定的流动性风险，公司无法保证本期超短期融资券在银行间债券市场的交易量及活跃性。

（三）偿付风险

在本期超短期融资券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期超短期融资券按期足额还本付息。

二、与发行人业务相关的风险

（一）财务风险

1、应收款项回收风险

发行人工程施工项目的业主大多按工程进度付款，但在项目执行过程中，可能发生由于业主拖延支付或付款能力不佳，导致进度付款不及时或应收账款发生坏账损失的情况。发行人近三年及一期末的应收账款分别为217,719.50万元、270,549.31万元、336,819.24万元和321,128.39万元，呈上升趋势。根据历史累计拖欠工程款的情况看，发行人应收账款构成中，建筑工程类所占比重较大。一般来说，工程施工企业的应收账款收款情况受行业的景气程度影响较大。如未来市

场走势发生较严重的逆转，发行人可能面临应收账款损失增加的风险。

2、存货跌价的风险

发行人存货包括在建开发的房地产项目及待开发的土地等，发行人近三年及一期末的存货分别为2,724,792.45万元、2,649,424.91万元、2,850,511.87万元和3,454,806.04万元，存货规模趋势稳定。尽管发行人已按会计准则计提存货跌价准备，但未来若国家宏观经济形势、所在行业发生重大不利变化，房地产开发产品价格大幅下降，公司可能面临存货跌价损失，进而影响整体利润的风险。

3、经营性净现金流为负的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为29,241.78万元、-15,758.34万元、107,199.42万元和-548,286.51万元，发行人近年来经营活动现金净流量波动较大，主要是受宏观经济政策变化带来的社会固定资产投资建设资金波动以及加大对房地产项目和工程投资项目投入的影响。未来宏观环境及发行人项目集中所在地地方政策的变动都有可能造成发行人经营活动净现金流量的波动，从而产生一定的风险。经营活动现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要，如果发行人不能有效规划和控制房地产开发业务的规模和速度并实现较快的销售，经营活动的净现金流量可能持续为负数或进一步下降，发行人将可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转压力。

4、受限资产占比较大的风险

截至2021年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计476,484.30万元，占发行人净资产的比重为37.15%。发行人的受限资产主要为在建开发产品、持有的子公司股权质押及货币资金等，受限原因主要为借款抵押和协议履行质押。受限资产占比较大会对发行人的生产经营造成一定的影响，使发行人存在一定的再融资压力；同时如果受限资产因借款问题产生纠纷，也将对发行人造成不利影响。

5、刚性负债偿付风险

工程施工企业普遍存在负债规模大、资产负债率高的情况。近三年及一期末，发行人负债总额分别为3,065,283.89万元、3,796,134.43万元、4,699,749.52万元和5,191,776.06，资产负债率分别为76.04%、77.47%、78.56%和79.34%，其中刚性负债（包含长短期借款、应付票据和一年内到期的非流动负债）分别为1,176,436.38万元、1,649,696.59万元、1,421,654.35万元和1,841,656.75万元。发行人资产负债率处于高位，且刚性负债逐年增加，较高的资产负债率和刚性负债说明发行人偿债压力较大。随着业务的发展，为满足工程承包项目的资金需求，未来公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，

用于运营支出、资本性支出等用途的现金流可能减少；同时，资产负债率的提高可能影响发行人的再融资能力，增加再融资成本。此外，由于发行人流动资产中拥有较多存货，速动比率偏低，近三年及一期末，公司速动比率分别为0.35、0.58、0.61和0.55，在一定程度上影响了公司的短期偿债能力。合理的资产负债结构对于发行人的经营发展至关重要，若发行人未来的负债水平不能保持在合理的范围内，偿债压力持续增大，可能对公司的稳健经营产生不利的影响。

6、未分配利润占比较大的风险

近三年及一期，发行人未分配利润分别为325,608.73万元、380,672.24万元、475,217.65万元和538,273.21万元，占净资产的比例分别为33.71%、34.49%、37.05%和39.82%，公司未分配利润主要来自历年生产经营所产生的净利润沉淀。鉴于公司未分配利润占净资产的比例较大，如出现股东分红等情况，将直接减少公司未分配利润额，从而对公司的净资产及资产负债率产生不良影响。

7、对外担保总额较大的风险

截至2022年6月末，发行人对外担保金额为786,200.06万元，占净资产的比例为61.29%。若被担保方发生担保项下债务违约，公司及相关下属企业需承担担保责任，将对公司资产状况及盈利状况产生不利影响。

8、外部融资渠道的不可强制执行性风险

发行人与众多金融机构建立了长期稳定的信贷业务关系，截至2021年6月末，发行人未使用银行授信额度为447.34亿元，具有较好的财务弹性，但相关财务弹性支持需要得到外部金融机构的配合方能得到顺利执行。发行人的外部融资渠道的畅通有可能会因为突发或特殊事件的影响而无法得到保证，具有不可强制性，存在一定风险。

9、盈利能力波动风险

近三年及一期，发行人实现净利润分别为123,364.03万元、148,878.89万元、195,164.96万元和128,450.37万元，净资产收益率分别为13.42%、14.31%、16.85%和9.64%。总体来看，发行人的盈利能力逐年增加，净资产收益率持续增高。如果未来发行人盈利能力有所下降，会对公司的偿债能力造成影响。

10、未来资本性支出较大的风险

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流净额分别为-6,685.33万元、-60,200.51万元、-46,270.55万元和-43,209.00万元，发行人近三年投资活动的现金流表现为净流出状态。在市场环境有利的条件下，大规模的资本性支出和对外投资是发行人加快发展的战略性决策。但若市场环境发生变化，项目达产时市场需

求下降，以及项目投资因经济环境变化而超出预算，将可能影响发行人发展战略目标的实现，使公司面临资本支出预期收益不能实现、公司总体收益下降的风险。

11、短期偿债压力较大的风险

近三年及一期末，发行人流动负债分别为2,290,911.92万元、2,888,947.85万元、3,711,010.87万元和4,132,516.04万元，流动比率分别为1.54、1.50、1.37和1.39，发行人流动资产能有效覆盖短期债务，短期偿债能力良好，但不排除未来流动负债继续增加，导致发行人短期偿债压力较大。

12、短期资金周转压力较大风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为29,241.78万元、-15,758.34万元、107,199.42万元和-548,286.51万元，波动较大。发行人所从事的工程施工业务具有合同金额大、建设周期长、占用资金多的特点，发行人依赖客户提供的工程预付款、进度结算款来推进工程进展。与此同时，为确保发行人诚信履约并保证各类预付款能得到恰当的使用，业主通常对其所提供资金的调用进行限制，并通常要求发行人采用现金保证金或银行保函的形式作为担保。由于工程承包业务具有上述特点，因此发行人业务规模的扩张能力在相当程度上依赖资金周转状况。若业主不能及时支付工程预付款并按进度结算款，则发行人工程施工将面临较大的资金周转压力。

13、其他权益工具价值变动风险

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为109,037.34万元、108,619.38万元、103,964.75万元和83,034.86万元。未来由于市场情况和发行人所投资公司经营状况的不确定性，发行人其他权益工具投资可能存在一定波动，对发行人资金流动性造成影响。

（二）经营风险

1、宏观经济发展环境与周期影响的风险

公司主营业务所属的建筑业和房地产行业与宏观经济运行情况密切相关，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响深远且重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，建筑业总产值与城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。但若国民经济增速放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整公司的经营行为，则将对本公司的经营状况产生不利的影响，相关业务收入的增长速度可能放缓。

2、新冠疫情对宏观经济的影响

在新冠肺炎疫情的冲击下，经济增长受到阻碍。随着国内疫情防控取得阶段性胜利，在国家采取稳增长的政策刺激下，经济增长得到一定反弹，但仍需警惕海外疫情蔓延给中国经济带来的不确定性。

3、建筑行业市场竞争激烈的风险

国内建筑行业集中度较低，公司主营业务所在相关行业存在不同程度的市场竞争，公司主要的竞争者包括大型国有企业、地方国有企业、民营企业以及跨国公司等均占有一定的市场份额，对公司经营产生一定的压力。随着宏观经济与行业情况的变化，各业务领域的竞争可能进一步加剧，如果本公司无法有效提升自身竞争实力，快速适应行业发展趋势和瞬息万变的市场环境，以巩固本公司在行业中的优势竞争地位，则可能出现服务或产品价格下降、毛利率下滑及客户流失的情形，进而面临市场份额下降、盈利能力减弱的风险。

4、房地产行业周期风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银保监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况逐步企稳。2016年9月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，一、二线城市以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。

5、原材料价格波动风险

建筑行业属资源、材料消耗性行业，原材料成本是公司建筑业务成本的重要组成部分。公司施工项目所需材料主要包括钢材、水泥、砂石料等，该等原材料的供应量和供应价格随国内外市场的行情波动。近年来，钢材、水泥的价格波动较大。如果公司未在合同中与业主或供应商锁定原材料价格，原材料价格在合同签订后上涨，将可能使公司承担部分原材料价格上涨带来的毛利下降的风险。同时，工程施工企业的项目周期相对较长，期间原材料价格发生较大的变化，可能对公司的业绩产生一定的影响。

6、合同履约风险

在工程项目建设过程中，公司需要签订多种合同，只有这些合同按时履行，才能保证项目的顺利进行。与此同时，建筑工程生产过程中还存在很多不确定因素，例如：设计变更、地下障碍物、自然气候变化、业主资金不到位等，这些因素会对诸多合同能否如约履行带来相当的不确定性，公司对这种不确定性如果不能及时控制或者控制不当，也将会造成履约风险。

7、房地产开发及去化风险

房地产开发是一项复杂的系统工程，具有开发周期长、投入资金大、涉及部门和单位多等特点，其周期及成本受设计方案、工艺技术、天气状况、意外事故、市场状况、政府主管部门审批情况等多方面因素影响。尽管公司拥有专业知识及实践经验丰富的管理和业务人员，能够较好地把握房地产开发这项系统工程，但如果出现意外，仍然会直接或间接地对整个项目开发产生影响，可能导致项目工期拖延或开发成本增加。

此外，房地产市场城市间分化严重，供求情况、购买者偏好、市场竞争程度差异巨大，部分城市库存量居高不下，可能造成公司所在区域市场楼盘去化量降低、价格被动调整。发行人近三年及一期存货分别为272.48亿元、264.94亿元、285.05亿元和345.48亿元，占当期总资产比例为67.59%、54.07%、47.65%和52.80%，存货主要由发行人房地产板块的开发成本、开发产品以及工程施工板块的建造合同资产构成，若未来发行人销售不及预期，项目未能足额回款，则可能导致投资风险、资金回笼风险、资金循环周期延长以及存货减值等风险。

8、土地储备与土地价格变动的风险

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

截至2022年6月末，发行人累计土地储备项目3个，总建筑面积34.5万㎡，项目位于深圳及苏州，土地储备较为优质。但从长期来看，若公司不能在合理的价格内储备适宜数量的土地，可能对公司未来的经营及可持续发展带来一定的风险。

9、工程分包协作的风险

公司工程项目在实施中可能将非主体结构施工项目中的某些分项工程或由

业主指定的工程对外分包。分包协作单位按照分包和协作合同的约定对公司负责。尽管公司在选择分包商时坚持实施一套严格管理且成熟有效的内部制度，若分包商因任何理由无法按照合同规定提供服务，公司可能需要延迟或以高于预期的价格从它处购得该等服务，因而影响合同的盈利水平。此外，若分包商表现不能达到公司的标准，项目质量可能受到影响，从而损害公司的信誉，并可能使公司承受诉讼及损害赔偿风险。

10、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

11、安全生产风险

建筑行业由于人员、物资密集，劳动环境特殊，较易发生火灾、水灾、人员伤亡等安全事故。尽管发行人强化了安全生产管理并建立了突发事件应急预案，但如果发生重大安全事故可能对发行人造成较大的直接和间接损失，影响发行人的社会信誉和正常生产经营。

12、合同定价风险

发行人作为深圳市主要的基础设施建设主体，承担了较多的基础设施建设，而我国基础设施建设产品的价格形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前基础设施建设的价格形成机制中掺入了某些市场化的成分，但基本属于政府主导定价的模式。因此，这种定价过程中排斥供求关系的情况，使发行人面临基础设施建设定价风险。

13、 跨区域经营风险

发行人在深圳、广州、长沙、南宁等重要城市有在建项目。不同区域的地质条件、传统文化、生活习惯等均存在较大差异，因此发行人需要针对各个区域的特点制定相应的产品策略和营销策略。2021年末，发行人主营业务在广东地区毛利率为19.55%，在湖南地区为44.46%，在广西地区为13.19%，在上海地区为44.03%，在江苏地区为8.45%，发行人在不同区域盈利情况存在较大差异。如果发行人未能充分的了解当地市场环境和消费习惯并采取适当的措施，则可能会面临一定的经营风险。

14、控股股东变更风险

2020年6月18日，发行人实际控制人深圳市国资委与深圳市特区建工集团

有限公司签署了《国有产权无偿划转协议》，将其持有的发行人23.47%股份无偿划转至建工集团。本次划转属于深圳市国资监管的整体调整，划转完成后，建工集团将成为发行人第一大股东，由于建工集团为深圳市国资委100%控股公司，因此发行人实际控制人未发行变化，仍为深圳市国资委。截至本募集说明书签署日，上述股权划转已完成，深圳市国资委将由发行人的直接控股股东变为间接控股股东，不排除未来控股股东的变化对发行人生产经营造成一定影响。

15、未决诉讼风险

截至2022年6月末，发行人涉及未决诉讼共49例，诉讼标的金额合计5,730万元。发行人主营业务，通常具有合同金额大、建设周期长、涉及人员多的特点，因此在业务周期中产生各类纠纷的可能性相较其他行业更高， 若发行人未能妥善处理各类合同纠纷，则可能对发行人未来声誉、业务资质和经营收益造成不利影响。

16、关联交易风险

发行人拥有多家关联企业，2021年，发行人接受关联企业劳务金额94,36.57万元，提供关联企业劳务金额75,488.48万元。若未来发行人未能及时充分披露关联交易的相关信息、发行人与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分，则可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

（三）管理风险

1、工程质量管理风险

发行人成立至今在工程施工方面积累了丰富的经验，工程施工实力较强。公司已经形成了一套完善的工程质量管理体系，至今未出现过重大工程质量问题。尽管如此，工程质量方面的风险不能完全排除，一旦发生工程质量问题，公司将面临赔偿、处罚等直接经济损失，且业务发展及品牌形象等方面都会受到一定的不利影响。

2、运行效率和效果方面的管控风险

发行人需建立符合公司战略和业务战略的公司管控体系，需兼顾风险控制和效率提升。若运行效率和效果方面管控力度不足，可能会导致下属公司出现经营风险，若管控力度过大，束缚下属公司的自主发展，增加沟通成本，降低工作效率，把握运行效率和效果方面管控力度对公司的发展尤为重要。目前发行人将成本管理水平、管理效率作为公司的核心要求，深入推行卓越绩效管理模式，建立内部评估管理成熟度的评价标准，进而形成更为完善的现代企业管理体系，以减

少在运行效率和效果方面的管控风险。

3、员工管理风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人才在经营管理上发挥其才能，公司高级管理人员的行业经验、专业知识对公司的发展十分关键，随着公司业务量增加，公司需要大量专业技术人才，包括设计、施工、项目管理及营销的专业人员。为符合建筑法规要求的工程承包资质或为如期完成公司的建设项目，公司预计需要培训现有员工并聘请更多较高资格水平的专业人员，专业技术人员的流失可能对公司业务经营产生不良影响，公司在如何科学、有效的选人、用人、留人等方面存在一定压力。

4、突发事件引发发行人公司治理结构突然发生变化的风险

由于发行人管理人员自身因素而引起的突发事件，可能会造成管理人员的缺位，从而对发行人的正常生产经营秩序、公司治理结构、决策机制带来不利影响，进而引发公司治理结构突然发生变化的风险。

5、子公司管理风险

发行人下属子公司数量众多且分布与全国各地，对发行人的管理能力提出了较高的要求，随着发行人业务规模的不断增长及子公司数量的增加，若发行人内部控制或管理能力不能及时调整，则可能面临管理不能适应业务发展的情况。

6、在建工程项目的管理风险

建筑工程项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，不仅承受工程进度的压力，施工质量的考验证，而且受到各种不确定因素的影响（譬如材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等），从而面临着项目延迟交付、质量不高、降低资源使用效率等风险，对发行人的经营产生不良影响，同时，工程项目的顺利实施自始至终离不开施工企业与业主的紧密合作。项目的策划定位，所处地段，市场环境，各种相关证件是否齐全，土地款是否已付，工程资金是否到位等都会直接影响到项目管理本身运作的成功与否，因此发行人存在一定的工程项目管理风险。

（四）政策风险

1、建筑行业相关政策风险

建筑行业与宏观经济运行情况密切相关，尤其受国民经济增长速度、固定资产投资规模、城市化进程等因素的影响重大。如果出现中国国民经济增长速度放缓、固定资产投资速度放缓以及宏观经济周期性波动，而公司未能对其有合理的预期并相应调整公司的经营行为，或者无法进一步提高市场占有率，则将对公司

的经营状况产生不利的影响。其次，建筑业的上下游产业均对国家宏观调控政策具有较高的敏感性，导致建筑行业在市场需求和成本方面存在诸多政策引发的不确定性。如果公司不能根据宏观调控政策及时调整发展战略，有可能对公司的业务形成负面影响。

2、房地产相关政策的风险

自 2009年以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等。

2019 年，房地产市场销售规模继续扩大，行业集中度进一步上升。未来随着市场调控压力的持续累积和品牌房企竞争优势的进一步显现，对房地产投资布局、融资能力、内部管控、开发效率、产品竞争力、物业服务等各方面提出了更高的要求。房地产行业调控依然在延续，若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

3、城市更新政策变化的风险

发行人从事的城市更新项目的区域主要集中在深圳。深圳城市更新行业已走过三个标志性阶段，正式步入第十四个年头。这期间，政策变化的频率及政策规定的细分程度也日益徒增。从几年一新政增到一月一新政，从深圳市政府、深圳市规土委出台整体规划政策到细分各行政区、各街道、各项目的不同政策。因此城市更新业务非常考验发行人对区域更新政策的熟稔程度，若未来区域更新政策的变化，发行人无法及时掌握项目的统筹规划，将导致更新项目存在很大不确定性，进一步影响发行人的经济效益。

4、税收政策变动风险

政府的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关的税收政策对房地产行业均有特殊要求。近年来国家税务总局陆续颁布了《关于房地产开发业务征

收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》及《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定，旨在加大税款缴纳力度。该等税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响公司的盈利能力和资金运营效率。

此外，政府也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，该等政策将影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对公司的房地产销售造成一定的影响。

5、金融信贷政策变化的风险

目前国家已经出台了对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行严格贷款管理的一系列政策，由于公司生产经营较大程度上依赖金融机构贷款的资金支持，若贷款标准进一步提高或国家进一步提高贷款利率水平，将提高公司的资金使用成本，需要公司具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对公司的资金运用和业务经营产生影响。

6、土地政策风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严谨，有关主管部门相继颁布了一系列土地政策性文件，对土地开发及其相关业务进行规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路的调整。发行人资产中包括大量的土地资产，如果未来政府进一步加强监管，可能会对发行人的经营带来不确定性。

7、基础设施建设政策变化的风险

发行人主要从事授权范围内的基础设施建设投资。该项业务现阶段受到国家和江苏省南通市政府的支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

8、环保政策风险

工程施工和房地产项目建设会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

（五）特有风险

截至本募集说明书签署日，发行人并无需要披露的与本期超短期融资券发行相关的重大特有风险。

第三章　发行条款

一、主要发行条款

债券名称	深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券
发行人全称	深圳市天健（集团）股份有限公司
发行人待偿还债务融资工具余额	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债券余额72亿元，包括可续期公司债“20天健Y1”，金额7亿元；可续期公司债“21天健Y1”，金额25亿元；“22天健集SCP001”，金额15亿元；“22天健集SCP002”，金额15亿元；中期票据“22天健集MTN001”，金额10亿元。
接受注册通知书文号	中市协注【2022】SCP【513 】号
注册额度	人民币捌拾亿元（RMB8,000,000,000.00元）
本期基础发行金额	人民币壹拾亿元（RMB1,000,000,000.00元）
本期发行金额上限	人民币壹拾伍亿元（RMB1,500,000,000.00元）
期限	90天
计息天数	闰年366天，非闰年365天
面值	人民币壹佰元（RMB100元）
托管方式	本期超短期融资券采用实名制记账式，投资人认购的本期超短期融资券在上海清算所开立的持有人账户中托管记载。
发行价格	本期超短期融资券按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行利率确定方式	本期超短期融资券采用固定利率方式，由发行人与主承销商根据集中簿记建档结果协商一致确定，在债务融资工具存续期限内固定不变。
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	余额包销
发行方式	本期超短期融资券由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场公开发行
主承销商、簿记管理人	上海银行股份有限公司
存续期管理机构	上海银行股份有限公司
托管机构	银行间市场清算所股份有限公司

集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
联席主承销商	上海银行股份有限公司
公告日期	【2022】年【12】月【19】日
簿记建档日	【2022】年【12】月【20】日
起息日期	【2022】年【12】月【21】日
缴款日期	【2022】年【12】月【21】日
债权债务登记日	【2022】年【12】月【21】日
上市流通日	【2022】年【12】月【22】日
兑付价格	按面值兑付
还本付息方式	本期超短期融资券到期一次性还本付息。本期超短期融资券的付息和兑付将通过托管人办理（到期日如遇法定节假日，则顺延至随后的第一个工作日兑付，顺延期间不另计息）
兑付日期	【2023】年【3】月【21】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
清偿顺序	本期超短期融资券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他待偿还债务融资工具
信用评级机构及信用评级结果	发行人主体信用评级为AA+，评级机构为中诚信国际信用评级有限责任公司，评级展望为稳定
担保情况	本期超短期融资券无担保
税务提示	根据国家有关法律、法规的规定，投资人投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资人自行承担

二、簿记建档安排

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人在中国银行间债券市场发行本期超短期融资券。本期超短期融资券的发行对象为境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（一）集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为上海银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在发行【2022】年【12】月【20】日9:00-【2022】年【12】月【20】日17:00整通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理

人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是100万元的整数倍。

3、本期超短期融资券发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本公司承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于1小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日20：00。特殊情况下，延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次一工作日11：00。具体事宜请详细阅读《申购说明》。

（二）分销安排

1、分销方式：承销商在本期超短期融资券分销期内将所承销的本期超短期融资券进行分销，所分销的超短期融资券按上海清算所的有关规定办理托管。

2、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2022年【12】月【21】日。

2、簿记管理人将在2022年【12】月【21】日通过集中簿记建档系统发送《深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：上海银行

资金账号：98000019585

户名：上海银行

人行支付系统号：325290000012

汇款用途：深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日（【2022】年【12】月【22】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章　募集资金运用

一、募集资金运用

发行人本次注册的 80 亿元超短期融资券拟用于偿还发行人及子公司金融机构借款以及其他有息债务本息。截至 2022 年 6 月末发行人有息负债余额 251.59 亿元，包括超短期融资券 30.00 亿元，短期借款 56.75 亿元，一年内到期的非流动负债 32.55 亿元，长期借款 90.33 亿元。

（一）本次注册资金用途

发行人本次注册超短期融资券募集资金将用于偿还发行人及子公司金融机构借款以及其他有息债务本息，资金用途符合相关法律法规政策要求，其中拟偿还到期银行借款明细及拟偿还到期债券明细如下：

表4-1 发行人待偿还银行借款明细

单位：万元

借款人	借款银行名称	借款余额	借款用途	贷款始日	贷款终日	拟使用募集资金金额	是否属于政府一类债务	是否可以提前偿还
天健集团	宁波银行	40,000.00	补充流动资金	2022/1/24	2022/12/23	40,000.00	否	是
粤通公司	宁波银行	50,000.00	补充流动资金	2022/1/24	2022/12/23	50,000.00	否	是
天健集团	平安银行	40,000.00	补充流动资金	2022/7/11	2022/12/16	40,000.00	否	是
市政总公司	平安银行	20,000.00	补充流动资金	2022/7/11	2022/12/16	20,000.00	否	是
市政总公司	农业银行	12,100.00	补充流动资金	2020/5/8	2023/5/7	12,100.00	否	是
天健集团	农业银行	30,000.00	补充流动资金	2022/1/26	2023/1/25	30,000.00	否	是
市政总公司	建设银行	50,000.00	补充流动资金	2022/2/24	2023/2/23	50,000.00	否	是
市政总公司	中国银行	19,000.00	补充流动资金	2020/5/26	2023/5/25	19,000.00	否	是
天健集团	中国银行	20,000.00	补充流动资金	2022/6/1	2023/6/1	20,000.00	否	是
市政总公司	招商银行	25,000.00	补充流动资金	2022/1/7	2023/1/7	25,000.00	否	是
市政总公司	招商银行	50,000.00	补充流动资金	2022/4/19	2023/4/19	50,000.00	否	是
天健集团	招商银行	30,000.00	补充流动资金	2022/5/31	2023/6/1	30,000.00	否	是
天健集团	交通银行	14,250.00	补充流动资金	2020/2/18	2023/2/18	14,250.00	否	是
天健集团	交通银行	19,200.00	补充流动资金	2020/3/20	2023/3/20	19,200.00	否	是
天健集团	交通银行	9,600.00	补充流动资金	2020/3/27	2023/3/27	9,600.00	否	是
天健集团	交通银行	19,200.00	补充流动资金	2020/3/30	2023/3/27	19,200.00	否	是
天健集团	浦发银行	40,000.00	补充流动资金	2022/5/31	2023/5/31	40,000.00	否	是
天健集团	民生银行	10,000.00	补充流动资金	2020/1/8	2023/1/8	10,000.00	否	是
市政总公司	邮储银行	19,600.00	补充流动资金	2020/6/19	2023/6/18	1,650.00	否	是
合计		**517,950.00**				**500,000.00**		

表4-2 发行人待偿还到期债券明细

单位：万元

债券种类	起息日期	到期日	期限	发行金额	票面利率	拟使用募集资金金额
22天健集SCP001	2022/3/31	2022/12/26	270天	150,000.00	2.75%	150,000.00
22天健集SCP002	2022/9/8	2023/6/5	270天	150,000.00	2.13%	150,000.00
合计				**300,000.00**		**300,000.00**

（二）本期发行资金用途

本期发行采取发行金额动态调整机制，其中基础发行规模人民币10亿元，发行金额上限人民币15亿元，期限90天。根据发行人资金需求，发行人拟将本期超短期融资券募集资金全部用于偿还公司到期债务融资工具，明细如下：

表4-3 本期募集资金拟偿还债务融资工具明细

单位：亿元

债券种类	起息日期	到期日	期限	发行金额	票面利率	拟使用募集资金金额
22天健集SCP001	2022/3/31	2022/12/26	270天	15.00	2.75%	10.00-15.00

二、发行人承诺

（一）募集资金管理

发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

（二）募集资金使用情况的监督

发行人资金管理部、计划财务部负责本期中期票据募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。以上两个部门将不定期对相关单位募集资金使用情况进行现场检查核实，同时内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监督。

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。发行人已与上海银行银行股份有限公司深圳分行（以下简称“经营行”）签署了《资金监管协议》，发行人将严格管理募集资金，募集资金采取专户资金监管模式，确保募集资金合理、有效地使用。本次发行募集的资金全部由上海银行股份有限

公司深圳分行负责监管，募集资金根据募集说明书资金用途执行受托支付。发行人及主承销商将建立相应的监管资金台账。监管账户信息如下：

账户名称：深圳市天健（集团）股份有限公司

账号：0039290303004425455

开户行：上海银行股份有限公司深圳分行营业部

（三）发行人承诺

发行人承诺：本次发行超短期融资券所募集的资金用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于土地、房地产、股权、股票、期货等领域，不用于理财投资等金融业务。承诺募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不得用于长期投资。

该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；不用于金融投资、土地一级开发；不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款；不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；不用于支付土地出让金、不作为土地拍卖保证金、不用于“四证不齐”的项目开发；不用于委托贷款、长期投资、房地产、二级市场股票交易、期货等证券市场违规金融领域，亦不用于购买理财产品。发行人承诺本期债务融资工具不涉及重复匡算募集资金用途的情况。

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。发行人承诺，本期债务融资工具存续期变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，并于变更前报备核查结果，变更前发行人将通过中国货币网、上海清算所网站和其他中国银行间市场交易商协会指定的平台提前进行公告，及时披露有关信息。

三、偿债保障措施

发行人2022年6月末货币资金余额为73.92亿元，存量资金充足。发行人将进一步加强对集团本部货币资金的管理和调度，动态调整负债结构，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，保障本期超短期融资券本息的按时偿还。

（一）充足的银行授信支持

发行人集团本部长期以来一直与国内各家银行保持良好的合作关系，授信额

度非常充裕。集团本部与包括国家开发银行、建设银行、中国银行、招商银行、工商银行、农业银行在内的国内主要银行都有着良好的合作与沟通，资信优良，具备较强的融资能力。截至2022年6月末，发行人以及子公司在银行取得的主要授信额度为715.44亿元，已使用的授信额度为268.10亿元，未使用的授信额度为447.34亿元。在本期超短期融资券到期时，发行人具有较强的间接融资能力，可以为公司正常生产经营提供流动性支持。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人财务部负责监控本期超短期融资券的偿付工作，保证本息如期偿付，保证债券持有人利益。另外，公司将加强货币资金、应收账款和存货的管理，进一步增强资产流动性，减少资金占用，提高营运效率，同时加强流动性管理，严格控制财务成本。

（三）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到本期债务融资工具投资人的监督，防范偿债风险。

第五章 企业基本情况

一、发行人概况

发行人注册名称：深圳市天健（集团）股份有限公司

发行人英文名称：Shenzhen Tagen Group Co., Ltd.

法定代表人：宋扬

注册资本：人民币1,868,545,434元

成立日期：1993年12月06日

社会统一信用代码：91440300192251874W

注册地址：广东省深圳市福田区红荔西路7019号天健商务大厦19层

电话：0755-88918301

传真：0755-83990006

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

二、发行人历史沿革

发行人原名为深圳市天健实业股份有限公司（以下简称“天健实业”），经深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)662号文批准，由深圳市建设（集团）公司作为主发起人，对其所属的深圳市市政工程公司（现更名为深圳市市政工程总公司）等六家公司中有关市政工程总承包、施工、装饰及相关房地产等主营业务的资产、负债合并重组，并吸收定向法人和上述六家子公司的内部职工参股，于1993年12月6日，在深圳市工商行政管理局注册成立，注册资本为人民币9,837万元。深圳大华会计师事务所出具了“深华（93）字第166号”《验资报告》，对天健实业注册资本金进行了审验。截至1993年9月24日，发行人已经收到其股东缴纳的注册资本。其股权结构如下：

表5-1 发行人设立时股权结构情况表

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

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
合计	9,837.00	100.00

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

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

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

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

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

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

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

2005年6月，天健集团经2004年股东大会决议通过，按每10股转增0.5股

的比例向全体股东转增股份 1,116.308 万股，每股面值 1 元，增加股本 1,116.308 万元，至此，公司股本总额为人民币 23,442.468 万元。深圳市南方民和会计师事务所对本期分红配股转增资本进行了审验，出具了“深南验资[2005]第 043 号”《验资报告》，截至 2005 年 6 月 30 日止，公司已将未分配利润 1,116.308 万元转增股本，变更后实收股本总额为 23,442.468 万元。

2005 年 8 月，国务院国有资产监督管理委员会对深圳市国资委上报的《关于深圳市属上市公司国有股权划转问题的请示》作出了批复（国资产权[2005]689 号），同意将深圳市建设投资控股公司（原深圳市建设（集团）公司）持有的天健集团 11,884.068 万股国家股权行政划转给深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有，本期股权划转不改变天健集团的股本总额。划转完成后，天健集团股本总额为 23,442.468 万元，实际控制人由深圳市建设投资控股公司变更为深圳市国资委，持股比例为 50.69%。

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

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

2007 年 1 月，经天健集团第五届董事会第二次会议与 2006 年第一次临时股东大会审议通过，及中国证券监督管理委员会《关于核准深圳市天健（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2006]163 号）核准，同意公司向深圳市人民政府国有资产监督管理委员会等 9 家特定机构投资者非公开发行 7,000 万股人民币普通股股票，每股面值 1 元，发行价为人民币 7.25 元/股，变更后注册资本为 30,442.468 万元。深圳市南方民和会计师事务所对本期新增注册资本进行审验，出具了“深南验资[2007]第 070 号”《验资报告》，截至 2006 年 12 月 27 日，公司已收到深圳市人民政府国有资产监督管理委员会等 9 家特定机构投资者认缴的 7000 万股人民币普通股认购总款 50,750 万元，扣除保荐费、承销费用、注册会计师费用、律师费等发行费用后，募集净额为 49,846.90 万元，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会等 9 家特定机构投资者均以货币出资。变更后实收股本总额 30,442.468 万元。

2009 年 11 月，经天健集团 2008 年度股东大会及 2009 年第一次临时股东大

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

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

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

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

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

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

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

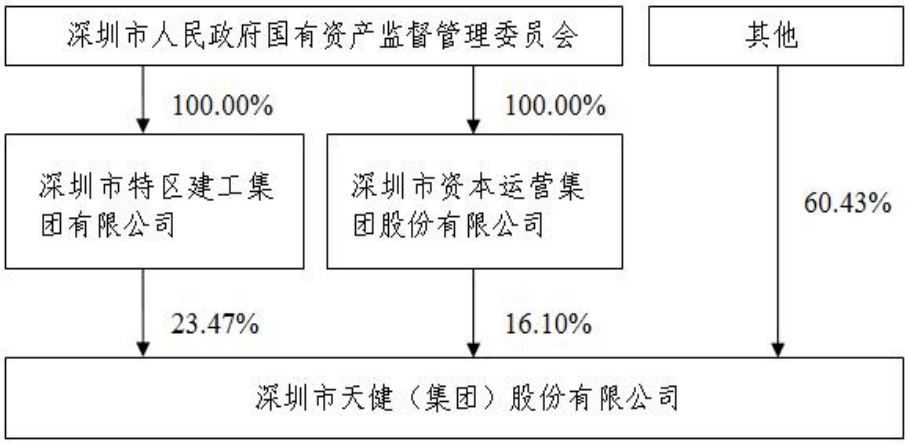
2020 年 6 月 18 日，发行人实际控制人深圳市国资委与深圳市特区建工集团有限公司签署《国有产权无偿划转协议》，将其持有的天健集团 438,637,871 股股份（占发行人总股本的 23.47%）无偿划转至特区建工集团。本次划转属于深圳市国有资产监督管理的整体性调整，划转完成后，特区建工集团成为发行人第一大股东，由于特区建工集团为深圳市国资委 100%控股公司，发行人实际控制人仍为深圳市国资委。2020 年 7 月 17 日，上述过户手续登记完成。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 186,854.5434 万元，发行人第一大股东为深圳市特区建工集团有限公司，实际控制人均为深圳市国资委。深圳市国资委分别通过特区建工集团、深圳市资本运营集团有限公司间接持有发行人 23.47%、16.10%的股权。

三、发行人前十大股东和实际控制人情况

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人股权关系如下图：

图 5-1　发行人股权关系图



截至 2022 年 6 月 30 日，发行人股权架构如下：

表 5-2 发行人股权架构表

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
限售流通股（或非流通股）	19.9342	0.01%
无限售流通股	186,834.6092	99.99%
合计	**186,854.5434**	**100.00%**

截至本募集说明书签署日，发行人前十大股东持股情况如下：

表 5-3 发行人前十大股东持股情况表

股东名称	持股数量（股）	出资比例	股份性质
深圳市特区建工集团有限公司	438,637,781	23.47%	流通 A 股
深圳市资本运营集团有限公司	300,826,447	16.10%	流通 A 股
香港中央结算有限公司	40,554,323	2.17%	流通 A 股
深圳市高新投集团有限公司	38,304,477	2.05%	流通 A 股
交通银行股份有限公司－广发中证基建工程交易型开放式指数证券投资基金	22,400,000	1.20%	流通 A 股
上海闵行联合发展有限公司	15,691,337	0.84%	流通 A 股
中国工商银行股份有限公司－富国中证红利指数增强型证券投资基金	14,449,353	0.77%	流通 A 股
BARCLAYS BANK PLC	6,912,583	0.37%	流通 A 股
杨杰	6,763,300	0.36%	流通 A 股
黄辉君	6,700,000	0.36%	流通 A 股

（一）实际控制人介绍

截至本募集说明书签署日，发行人第一大股东为特区建工集团，实际控制人深圳市国资委。深圳市国资委分别通过特区建工集团、深圳市资本运营集团有限公司间接持有发行人 23.47%、16.10%的股权。

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

深圳市国资委的主要职能包括：指导推进国有企业改革和重组；按照深圳市委决定的国资委党委职责，通过法定程序对所监管企业领导人员进行考核、任免和奖惩；监管国有资产保值增值情况；负责所监管企业国有资本金收益和产权转让的收缴和使用管理；对行政事业性国有资产进行监管；研究指导集体企业的改革与发展。

（二）发行人第一大股东介绍

2020 年 6 月 18 日，发行人实际控制人深圳市国资委与深圳市特区建工集团有限公司签署《国有产权无偿划转协议》，将其持有的天健集团 438,637,871 股

股份（占上市公司总股本的23.47%）无偿划转至特区建工集团。本次划转完成后，发行人第一大股东变为深圳市特区建工集团有限公司。截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币186,854.5434万元，发行人第一大股东未发生变化，仍为深圳市特区建工集团有限公司（占上市公司总股本的23.47%）。

深圳市特区建工集团有限公司由深圳市国资委于2019年12月25日出资设立，注册资本人民币500,000万元，为深圳市国资委100%持股的全资子公司，注册地为深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路7019号天健商务大厦19楼。

特区建工集团定位为深圳市建工板块资源的集中整合平台，建工产业链上下游的投资平台，经营范围包括市政公用工程、建筑工程的规划咨询；建筑工程设备、新型材料、构件的研发、销售；地下空间投资开发和建设；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）。许可经营项目是：市政公用工程、建筑工程的设计、投资、施工、运维；筑工程设备、新型材料、构件的生产经营；城市道路、桥梁、隧道管养；园林、绿化设施管养；棚户区改造；城市更新；土地开发；产业园区综合开发；建筑产业人才培养；新型建筑业投资经营管理；城市基础设施投资建设。

截至2021年末，特区建工集团总资产为686.09亿元，总负债为542.81亿元，净资产为143.29亿元，资产负债率79.11%；2021年度，特区建工集团实现营业收入303.46亿元，实现净利润15.53亿元。

截至本募集说明书签署日，特区建工集团未受过行政处罚、刑事处罚，不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情况，不存在与证券市场相关的重大不良诚信记录。

（三）发行人第二大股东介绍

2015年，发行人以非公开发行股份引入战略投资者深圳市资本运营集团有限公司（以下简称“深圳资本”），持股比例16.1%，为发行人第二大股东，截至本募集说明书签署之日，深圳资本的持股份额未发生变化。

深圳资本成立于2007年6月，是深圳市国资委为推进国资管理从管资产向管资本转变、推动深圳国资整体资本运作战略专门成立的国资辅助履职平台和国有资本运营专业平台，是深圳市属入选国家“双百行动”的5家企业之一。

深圳资本的主要经营业务为投资兴办实业；对投资及其相关的资产提供管理。公司主要四大业务板块为：并购重组、股权投资、产业基金、市值管理。

截至2021年末，深圳资本总资产为795.42亿元，总负债为419.43亿元，净资产为375.99亿元，资产负债率52.73%；2021年度，深圳资本实现营业收入76.60亿元，实现净利润28.03亿元。

截至本募集说明书签署日，深圳资本未受过行政处罚、刑事处罚，不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情况，不存在与证券市场相关的重大不良诚信记录。

（三）发行人股权质押情况

截至本募集说明书出具日，发行人实际控制人、第一大股东和第二大股东持有发行人股权不存在质押或其他争议情况。

四、发行人独立性经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有较为充分的独立性。

（一）资产独立

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

（二）人员独立

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。公司不存在股东利用其控股地位干预发行人董事会已经做出的人事任免的情况。

（三）机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

（四）财务独立

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理和内部控制制度。发行人根据经营需要独立作出财务决策，未将以公司名义取得的银行授信额度转借给控股股东，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。发行人不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立在银行开户，独立运作、独立核算、独立纳税。

（五）业务独立

发行人独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，独立对外签订协议，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

发行人的日常运作不受控股股东影响，因此发行人与控股股东在经营活动等各方面保持独立。发行人已建立较为科学完整的职能部门架构，拥有独立的采购、生产和销售体系，能够独立开展业务。

五、发行人重要权益投资及子公司情况

（一）发行人重要权益投资情况

截至 2021 年末，纳入合并范围的子公司共有 84 家，具体情况如下：

表 5-4　截至 2021 年末发行人主要子公司情况表

单位：万元，%

序号	子公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例
1	深圳市市政工程总公司	深圳	200,800	市政工程施工，物业租赁等	100	100
2	深圳市天健地产集团有限公司	深圳	60,000	房地产开发、销售	100	100
3	深圳市天健房地产开发有限公司（原深圳市天健龙岗房地产开发有限公司）	深圳	40,000	龙岗区房地产开发、商品房销售等	100	100
4	长沙市天健房地产开发有限公司	长沙	10,000	房地产开发	100	100
5	南宁市天健房地产开发有限公司	南宁	15,000	房地产开发、销售	100	100
6	湖南华廷房地产开发有限公司	长沙	3,000	房地产开发、销售	100	100
7	广州市天健兴业房地产开发有限公司	广州市	15,000	房地产开发、销售	100	100
8	天健置业（上海）有限公司	上海市	15,000	房地产开发、物业管理	100	100
9	深圳市隧道工程有限公司	深圳	1,200	隧道、桥梁、防水等施工	100	100
10	天健（深圳）酒店管理有限公司	深圳	1,200	物业管理、为酒店提供管理服务等	100	100
11	南宁市威斯特物业服务有限公司	南宁	50	物业服务、为酒店提供管理服务等	100	100
12	深圳市天健置业有限公司	深圳	50	房地产交易、租售代理、咨询等	100	100
13	深圳市天健涂料科技开发有限公司	深圳	1,250	涂料产品的技术开发和生产等	100	100
14	深圳市天健投资发展有限公司	深圳	20,000	投资经营公路、桥梁、城市基础设施等	100	100
15	广东海外建设发展有限公司	香港	4,300	境外建筑工程承包、施工	60	60
16	深圳市天健坪山建设工程有限公司（原深圳市天健市政安装工程有限公司）	深圳	10,000	市政道路、水电设备安装等	55	55
17	深圳市天健预制构件有限公司（原深圳市新 力源建材实业有限公司）	深圳	2,080	生产经营水泥混凝土及其制品等	100	100
18	深圳市百利年建材实业有限公司	深圳	1,030	生产加工混凝土及物件制品等	100	100

19	深圳市天健第一建设工程有限公司	深圳	10,000	生产、销售沥青混凝土等	100	100
20	天健市政工程（珠海）有限公司（原深圳市市政工程总公司珠海公司）	珠海	1,200	市政工程施工	100	100
21	深圳市天健华誉建筑科技有限公司（原深圳市天健市政安装工程劳务有限公司）	深圳	4,000	建设工程劳务分包业务	55	55
22	深圳市天健城市服务有限公司	深圳	5,000	物业管理	100	100
23	深圳市天健园林绿化工程有限公司	深圳	1,000	园林绿化工程	100	100
24	深圳市天健智能楼宇科技有限公司	深圳	600	电梯技术咨询及电梯维修等	100	100
25	绍兴市天健园林绿化工程有限公司	绍兴	100	园林绿化工程	100	100
26	绍兴市天健餐饮有限公司	绍兴	50	餐饮	100	100
27	深圳市创品建筑工程劳务有限公司	深圳	2,000	建设工程劳务分包	100	100
28	深圳市天健工程技术有限公司	深圳	800	施工材料的实验检测等	100	100
29	惠州市宝山房地产投资开发有限公司	惠州	1,000	房地产开发	100	100
30	深圳市天玮汽车服务有限公司	深圳	800	汽车零配件、国产汽车的销售	100	100
31	深圳市深车联合投资有限公司	深圳	14,000	投资兴办实业、自有物业租赁、汽车销售	98	98
32	南宁市天健城房地产开发有限公司	南宁	10,000	房地产开发经营	100	100
33	天健世同置业（上海）有限公司	上海	10,000	房地产开发、物业管理	100	100
34	深圳市天珺房地产开发有限公司	深圳	20,000	房地产开发经营	100	100
35	深圳市粤通建设工程有限公司	深圳	18,183	市政工程施工，物业租赁等	100	100
36	深圳市通诚交通建设工程检验有限公司	深圳	300	公路工程检测	100	100
37	深圳市鹏路达汽车机械服务有限公司	深圳	56	汽车修理类	100	100
38	深圳市公路养护有限公司	深圳	3,000	土木工程	100	100
39	深圳市盛通实业发展有限公司	深圳	3,115	批发业	100	100
40	深圳市天粤投资发展有限公司（原深圳市绿景洲园林有限公司）	深圳	200	农业	100	100
41	深圳市公路隧道养护管理有限公司	深圳	2,500	建安	100	100
42	深圳市宝通达建设工程有限公司（原深圳市宝通达园林绿化养护工程有限公司）	深圳	3,000	公路养护	100	100
43	深圳市天健养护科技有限公司（原深圳市路顺达交通设施有限公司）	深圳	5,000	交通设施的施工	100	100
44	深圳市路路安公路桥隧养护有限公司	深圳	200	服务	100	100
45	深圳天琦房地产开发有限公司（原深圳市天琪园林绿化有限公司）	深圳	1,000	服务	100	100
46	深圳市通达装饰设计工程有限公司（原深圳市通达公路养护有限公司）	深圳	380	公路养护等	100	100
47	天健沥青（惠州）有限公司	惠州	1,074	家居用品的批发及进出口业务	100	100
48	湖南天健众源物业管理有限公司（原长沙众源物业管理有限公司）	长沙	1,000	物业管理	70	70
49	武汉市天健藏龙物业管理有限公司	武汉	50	物业管理	100	100

50	深圳市天健棚改投资发展有限公司	深圳	10,000	房地产项目管理服务	100	100
51	深圳市天健水榭香蜜房地产开发有限公司	深圳	1,000	房地产开发	50.01	50.01
52	天健置业（苏州）有限公司	苏州	5,000	房地产开发	100	100
53	深圳市天佳实业发展有限公司	深圳	1,000	投资兴办实业；经济信息咨询、投资咨	51	51
54	南宁市天健行房地产开发有限公司	南宁	1,000	房地产开发	100	100
55	深圳市天健住房租赁运营管理有限公司	深圳	10,000	自有房屋租赁、房地产经纪、物业管理等	100	100
56	深圳市天健第二建设工程有限公司	深圳	5,000	建筑工程施工总承包等	100	100
57	深圳市深汕特别合作区天健建设投资有限公司（原天健（深汕特别合作区）建设投资有限公司）	深圳	3,000	工程项目投资建设、代建、咨询、管理；	100	100
58	深圳市天健水环境工程科技有限公司	深圳	5,000	水资源、水土保持、水环境、给排水等工程投资、建设和技术 服务；	100	100
59	南通天健水环境建设发展有限公司	南通	26,000	河道整治及景观绿化工程项目的设计	89.5	89.5
60	广州增城天健房地产开发有限公司	广州	7,000	房地产开发经营	100	100
61	广州黄埔天健房地产开发有限公司	广州	7,000	房地产开发经营	100	100
62	长沙市天健置业有限公司	长沙	5,000	投资兴办实业	100	100
63	广西贺州市天健锦上物业服务有限公司	贺州	50	物业服务家政服务	51	51
64	深圳市嘉华化工有限公司	深圳	450	日用化工品、涂料的销售	100	100
65	东莞市天极房地产开发有限公司	东莞	10,000	房地产开发经营	100	100
66	南通天健水环境建设发展有限公司	南通	26,000	河道整治及景观绿化工程	89.5	89.5
67	深圳市深汕特别合作区天创建材有限公司	深圳	3,000	混凝土生产与销售	50	50
68	深圳市天睿实业发展有限公司	深圳	1,000	房地产信息咨询	100	100
69	深圳市前海天健房地产开发有限公司	深圳	10,000	房地产开发	100	100
70	深圳市天灏实业发展有限公司	深圳	1,000	投资实业城市更新	100	100
71	天健置业（苏州吴江）有限公司	苏州	5,000	房地产开发	100	100
72	天健地产（苏州吴江）有限公司	苏州	5,000	房地产开发	100	100
73	深圳市天健第三建设工程有限公司	深圳	10,000	市政工程施工	51	51
74	深圳市天健利华资产运营有限公司	深圳	100	商业综合体管理	100	100
75	深圳市天健城市更新有限公司	深圳	10,000	市政工程施工	100	100
76	深圳星际产业建设有限公司	深圳	10,000	市政工程施工	100	100
77	广东渝大建筑工程有限公司	深圳	10,066	市政工程施工	100	100
78	深圳慧通建设工程有限公司	深圳	10,000	市政工程施工	100	100
79	深圳市深汕建工集团有限公司	深圳	10,000	市政工程施工	100	100
80	深圳市光明建工集团有限公司	深圳	50,000	市政工程施工	51	51
81	深圳市特区铁工建设集团有限公司	深圳	10,000	市政工程施工	51	51

82	深圳市前海天健置地展有限公司	深圳	50,000	房地产开发	100	100
83	深圳市光明天健文体发展有限公司	深圳	25,000	文化场馆管理服务	74	74
84	东莞市天健置地有限公司	东莞	1,000	房地产开发	100	100

（二）发行人主要参股公司情况

截至2021年末，发行人主要参股、联营公司3家。具体如下：

表5-5 截至2021年末发行人主要参股、联营企业情况

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	注册资本		主营业务
			币种	金额	
1	中交天健（深圳）投资发展有限公司	45.00%	RMB	10,000.00	投资兴办实业
2	深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司	18.00%	RMB	3,750.00	交通设计规划
3	深圳壹创国际设计股份有限公司	20%	RMB	3992.7375	建筑装饰

1、中交天健（深圳）投资发展有限公司

中交天健（深圳）投资发展有限公司（以下简称“中交天健”）成立于2016年1月26日，注册资本10,000万元人民币，注册地址位于深圳市宝安区新安街道新安六路1003号金融港十楼，为发行人参股公司，其中发行人持股45%，中交第四航务工程局有限公司（以下简称“中国交建”）持股55%。

中交天健主营业务包括海洋综合开发利用项目的投资建设、城市基础设施及市政公共设施、水利水务设施的投资建设、土地整理等，是深圳市围填海项目的专业投资平台。公司依托、整合中国交建和天健集团双方的优势资源，充分发挥股东双方在一体化服务、投融资能力、创新能力、国际化能力、运营品质等方面的独特优势，为海洋综合开发利用、城市综合开发与运营等一揽子解决方案。

截至2020年末，中交天健总资产为13,115万元，总负债11,347万元，净资产为1,768万元；2020年度实现营业收入1,432万元，净利润0.20万元。截至2021年末，中交天健总资产为12,901万元，总负债3,039万元，净资产为9,861万元；2021年度实现营业收入14,829万元，净利润8,093万元。

2、深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司

深圳市综合交通与市政工程设计研究总院有限公司（以下简称“深圳市综交院”）成立于2002年11月06日，注册资本3,750万元，注册地址位于深圳市龙华区民治街道龙塘社区星河传奇花园三期商厦1栋C座1205单元，为发行人参股子公司，其中发行人持股比例为18%，特区建工集团持股比例为40%。

深圳市综交院为国家级高新技术企业，核心业务为交通规划与研究、工程设计与咨询、智能交通和工程管理，拥有市政行业及公路行业的工程设计甲级资质、工程监理甲级资质、工程咨询甲级资信、工程招标代理甲级资质及城乡规划甲级等多项资质，为广东省全过程工程咨询试点单位，拥有院士（专家）工作站，现有院士2名，高级工程师100余人，具有规划设计联动优势，交通规划水平全国领先，有春风隧道等高难度大型工程设计经验。

截至2020年末，深圳市综交院总资产为20,179万元，总负债6,511万元，净资产为13,667万元；2020年度实现营业收入24,941万元，净利润2,006万元。截至2021年末，综交院总资产为30,392万元，总负债14,608万元，净资产为15,784万元；2021年度实现营业收入30,052万元，净利润2,474万元。

3、深圳壹创国际设计股份有限公司

深圳壹创国际设计股份有限公司（以下简称“壹创国际”）成立于2008年11月4日，注册资本3,992万元人民币，发行人持股比例为18.22%，为发行人参股子公司，公司注册地址为深圳市南山区华侨城东部工业区东北B-1栋202（二楼东侧），经营范围包括建筑工程、建筑装饰工程、建筑幕墙工程、轻型钢结构工程、建筑智能化、照明工程、消防工程、风景园林工程设计、总承包以及相关技术与管理服务等。

截至2020年末，壹创国际总资产为21,492万元，总负债9,152万元，净资产为12,340万元；2020年实现营业收入22,629万元，净利润2,978万元。截至2021年末，壹创国际总资产为21,320 万元，总负债8,316万元，净资产为13,003万元；2021年度实现营业收入22,832万元，净利润-1,508万元；净利润亏损主要原因是2021年对恒大地产集团及其关联公司应收款项中未以房抵债部分按90%计提坏账准备3,528.34万元。

（三）发行人重要子公司情况

1、深圳市市政工程总公司

深圳市市政工程总公司成立于1983年10月8日，注册资本人民币200,800.00万元，发行人持股比例为100.00%，为发行人全资子公司，公司注册地为广东省深圳市龙华区龙华街道清华社区清龙路6号港之龙科技园科技孵化中心6层D、G区，经营范围包括道路运输经营；承装（修、试）电力设施。一般经营项目：市政公用工程施工总承包特级；房屋建筑工程施工总承包壹级；公路工程施工总承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；土石方工程专业承包壹级；公路路面工程专业承包壹级；公路路基工程专业承包壹级；城市轨道交通工程专业承包资质；水利水电工程施工总承包贰级；机电安装工程施工总承包贰级(具体承包工

程范围按《建筑业企业资质证书》规定经营)，道路普通货运(不含危险物品运输)。

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

截至2020年末，市政总公司总资产为2,671,157万元，总负债2,384,667万元，净资产为286,490万元；2020年度实现营业收入1,053,513万元，净利润26,798万元。截至2021年末，市政总公司总资产为2,560,718万元，总负债2,246,825万元，净资产为313,893万元；2021年度实现营业收入1,138,961万元，净利润33,851万元。

2、深圳市天健地产集团有限公司

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

天健地产是发行人旗下核心企业，拥有房地产开发一级资质，30年来开发和运营了大量高品质的地产项目，累计开发建筑面积达1,000多万平，获得60余项市优、省优、国优和国际荣誉。项目和土地储备优质，重点布局深圳、广州、东莞、惠州、南宁、长沙、苏州、上海8个城市。产品类型涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等，通过个性化设计和服务细节以满足不同消费群体需求，并积极采用新技术、新工艺、新材料，大力发展绿色建筑，实现节能环保。

截至2020年末，天健地产总资产为3,204,766万元，总负债2,972,233万元，净资产为232,533万元；2020年度实现营业收入660,107万元，净利润122,661万元。截至2021年末，天健地产总资产为4,056,569万元，总负债3,901,606万

元,净资产为154,964万元;2021年度实现营业收入953,798万元,净利润160,034万元。

3、深圳市天健房地产开发有限公司

深圳市天健房地产开发有限公司（原称“深圳市天健龙岗房地产开发有限公司”,以下简称“天健房地产”)成立于1994年3月1日,注册资本人民币40,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市南山区沙河街道北环大道与深云西二路交界处天健科技大厦B栋14楼，经营范围包括自有物业租赁。（以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、商品房销售。

截至2020年末，天健房地产总资产278,914万元，总负债294,984万元，净资产-16,071万元；2020年度实现营业收入283万元，净利润-9,468万元。截至2021年末，天健房地产总资产300,029万元，总负债为328,147万元，净资产为-28,118万元；2021年度实现营业收入333万元，净利润-12,058万元。净利润亏损的主要原因是：截至本募集说明书签署日，天健房地产在运营的项目仅有天健创智新天地商业产业园项目，因室内公共区域尚处于装修施工阶段，尚不具备商户进场条件，对正常招租和完成出租率影响较大。

4、长沙市天健房地产开发有限公司

长沙市天健房地产开发有限公司成立于2001年11月1日,注册资本人民币15,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段88号天健芙蓉盛世花园二期C、D、H栋2607，经营范围包括商业管理；房屋租赁；场地租赁；物业管理；建筑装修装饰工程专业承包；建筑装饰（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，长沙天健总资产为164,732万元，总负债143,427万元，净资产为21,305万元；2020年度实现营业收入68,033万元，净利润7,463万元；截至2021年末，长沙天健总资产为187,061万元，总负债161,581万元，净资产为25,480万元；2021年度实现营业收入25,783万元，净利润4,175万元。

5、广州市天健兴业房地产开发有限公司

广州市天健兴业房地产开发有限公司成立于2010年12月14日，注册资本人民币15,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为广州市白云区白云大道南397号，经营范围为房地产开发经营。

截至2020年末，广州天健房地产总资产为454,295万元，总负债429,498

万元，净资产为 24,796 万元；2020 年度实现营业收入 31,969 万元，净利润 1,244 万元;2021 年末,广州天健房地产总资产为 494,927 万元,总负债为 468,152 万元，净资产为 26,775 万元，2021 年度实现营业收入为 117,134 万元，净利润为 873.81 万元。

6、天健置业（上海）有限公司

天健置业（上海）有限公司成立于 2014 年 2 月 14 日，注册资本人民币 15,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%，公司注册地为浦东新区万祥镇宏祥北路 83 弄 1-42 号 20 幢 D 区 132 室，经营范围为房地产开发经营，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，天健置业上海公司总资产为 93,985 万元，总负债 73,206 万元，净资产为 20,779 万元；2020 年度实现营业收入 28,086 万元，净利润 4,491 万元;2021 年末，天健置业上海公司总资产为 85,869 万元，总负债为 71374 万元，净资产为 14,495 万元，2021 年度实现营业收入为 5,032 万元，净利润为 1,522 万元。

7、深圳市隧道工程有限公司

深圳市隧道工程有限公司成立于 2008 年 11 月 28 日，注册资本人民币 1,200 万元，发行人持股比例为 100.00%，公司注册地为深圳市福田区莲花街道狮岭社区红荔西路 7022 号鲁班大厦一区、二区、三区、写字楼 30EN-WS、29EN-WN，经营范围为隧道工程施工、桥梁工程施工、混凝土预制构件工程施工、建筑防水工程施工（具体承包工程范围按《建筑业企业资质证书》规定经营）；混凝土预制构件的销售；机械设备的租赁；隧道工程专业承包贰级；建筑防水工程专业承包叁级；起重设备安装工程专业承包叁级（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

截至 2020 年末，隧道工程公司总资产为 4,772 万元，总负债 3,298 万元，净资产为 1,474 万元；2020 年度实现营业收入 8,584 万元，净利润 850 万元;2021 年末，隧道工程公司总资产为 16,936 万元，总负债为 11,616 万元，净资产为 5,319 万元，2021 年度实现营业收入 12,873 万元，净利润为 292 万元。

8、深圳市天健投资发展有限公司

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

海项目的投资建设；海洋建筑工程、水利水务设施的投资建设与运营；海洋利用技术咨询；工程勘察设计；项目管理服务。

天健投资为发行人的对外投资平台，截至报告期，天健投资对外投资为 2015 年通过前海光大定向投资首都医疗健康产业集团有限公司（以下简称“首都医疗”），投资金额为 5,000 万元（天健投资持有前海光大 9.09%股份，前海光大持有首都医疗 26.87%股份）。此外，天健投资承担协助发行人拓展施工项目职能。

截至 2020 年末，天健投资公司总资产为 23,794 万元，总负债 12,157 万元，净资产 11,637 万元；2020 年的营业收入为 9,356 万元，净利润-695 万元；2021 年末，天健投资公司总资产 20,087 万元，总负债为 8,169 万元，净资产为 11,919 万元，2021 年度实现营业收入 6,576 万元，净利润 281 万元。2020 年净利润为负的主要原因为已投项目计提减值准备所致。

9、深圳市天健置业有限公司

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

天健置业是发行人旗下独立运作的，集商业地产开发、运营管理于一体的核心子公司。天健置业以地产开发、物业经营、增值服务的商业模式，坚持高品质战略，注重专业能力培育，持续提升产品与服务品质，致力于成为全国一流的工商地产综合开发运营商。天健置业负责运营的项目有：鲁班大厦、市政大厦、天健创业大厦、天健商务大厦、景田综合市场等。

截至 2020 年末，天健置业公司总资产为 4,127 万元，总负债 2,876 万元，净资产为 1,251 万元；2020 年度实现营业收入 3,562 万元，净利润 64 万元；截至 2021 年末，公司总资产为 5,884 万元，总负债 4,626 万元，净资产为 1,258 万元；2021 年度实现营业收入 5,518 万元，净利润 51 万元。

10、深圳市天健城市服务有限公司

深圳市天健城市服务有限公司（原名：深圳市天健物业管理有限公司）成立于 1991 年 10 月 29 日，注册资本人民币 5,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%，公司注册地为深圳市福田区红荔西路 7024 号鲁班大厦 26 楼，主营业务包括物业管理、公共设施管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；五金

建材的购销；园林绿化服务；房地产经纪；物业服务；企事业单位的后勤服务和管理；国内贸易；经营电子商务；日用百货、初级农产品、电子产品的销售等。

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

截至 2020 年末，天健城市服务总资产为 41,498 万元，总负债 32,412 万元，净资产为 9,086 万元；2020 年度实现营业收入 55,680 万元，净利润 850 万元；截至 2021 年末，公司总资产 74,518 万元，总负债 64,744 万元，净资产为 9,774 万元；2021 年度实现营业收入 67,223 万元，净利润 1,263 万元。

11、深圳市粤通建设工程有限公司

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

粤通公司前身是深圳市公路局工程总队，多年来主要从事公共道路建设与养护工程施工、养护等业务。公司拥有近 4 台（套）总价值约 1 亿元的各类工程机械设备，下属有深圳市公路养护有限公司、深圳市公路隧道养护管理有限公司、深圳市盛通实业发展有限公司和深圳市通诚交通建设工程检验有限公司等 4 家独立法人企业和 8 家非独立法人单位。公司在深圳市日常养护项目包括南坪快速路、东部沿海高速、龙大高速等多条地方公路，养护各类桥梁 331 座，公路绿化

面积171万㎡，养护总里程达9千多公里，约占全市公路总养护里程的68%。公司直属企业隧道公司负责坪西公路迭福山隧道群的运营管理及养护、南坪快速路（一期工程）塘朗山隧道群及机电设施、全段照明设施的日常养护、东部沿海高速公共道路莲塘至盐田段的运营管养，管养的隧道共21座，总里程约21公里。经过多年的发展壮大，公司已在深圳范围内建立了一个完整的公共道路养护网络，能够充分发挥快速反应的作用，是原市公路局指定的应急抢险单位，同时也是深圳市国防战备应急单位。

截至2020年末，粤通公司总资产为321,356万元，总负债275,918万元，净资产为45,438万元；2020年度实现营业收入236,964万元，净利润7,951万元；截至2021年末，粤通公司总资产为355,210万元，总负债293,855万元，净资产为61,356万元；2021年度实现营业收入229,526万元，净利润9,666万元。

12、南宁市天健城房地产开发有限公司

南宁市天健城房地产开发有限公司成立于2013年5月21日，注册资本人民币10,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为南宁市西乡塘区新阳路292号24-1栋三楼，经营范围包括房地产开发经营；股权投资；资产管理；物业服务；建筑材料、机电产品的销售；房屋租赁、场地租赁；建筑装饰装修工程；室内装饰装修工程。

截至2020年末，南宁公司总资产为266,295万元，总负债247,970万元，净资产为18,325万元；2020年度实现营业收入32,721万元，净利润7,818万元；截至2021年末，公司总资产为289,001万元，总负债266,830万元，净资产为22,170万元；2021年度实现营业收入76,384万元，净利润3,845万元。

13、深圳市天健住房租赁运营管理有限公司

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

截至2020年末，天健住房租赁公司总资产为118万元，总负债69万元，净资产为49万元；2020年度实现营业收入154万元，净利润43万元；截至2021年末，公司总资产为128万元，总负债67万元，净资产为61万元；2021年度实现营业收入144万元，净利润12万元。

14、深圳市天健水环境工程科技有限公司

深圳市天健水环境工程科技有限公司成立于2017年1月22日，注册资本人民币10,000.00万元，发行人持股比例为100.00%，公司注册地为深圳市福田区莲花街道狮岭社区商报路7号天健创业大厦1710，经营范围包括投资环保产业（具体项目另行申报）；环保及供水设备、材料的销售与租赁（不含专营、专控、专卖商品）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）环保及供水设备、材料的生产；水资源、水土保持、水环境、大气污染治理、土壤改良生态修复治理、海绵城市、给排水设施及工程项目的投资、建设、管理、运维、技术服务与管理咨询；水利水电、港口、航道、市政公用设施项目的投资、建设、管理、运维、技术服务与管理咨询。

天健水环境是天健集团面向水环境和城市基础设施领域的事业平台，致力于股权等类型对外投资。公司拥有一支专业高效的投资运营团队，涵盖环境工程、给排水、海绵城市、投资咨询、财务等多个专业。已在广东、江苏、福建、四川等多个省市布局拓展项目，涵盖原水工程、黑臭水体治理、村镇污水治理、海绵城市建设、综合管廊建设等多个领域。

截至2020年末，天健水环境总资产为14,683万元，总负债9,194万元，净资产为5,489万元；2020年度实现营业收入9,278万元，净利润420万元；2021年末，天健水环境总资产为11,186万元，总负债为6,186万元，净资产为5,001万元，2021年度实现营业收入为5,510万元，净利润为-488万元，亏损原因主要为集团内部公司协同取得的项目及承接集团内部公司环境治理项目尚未转化为水环境的账面收入及利润。

六、发行人治理结构与内部控制制度

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

募集报告期内，发行人不断完善法人治理结构，健全内部控制制度，对《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等30项规章制度进行修订，制定未来三年股东回报规划，切实提高公司治理水平，规范公司现金分工、建立和健全股东回报机制，保障投资者收益。

（一）公司治理结构

发行人按照《中华人民共和国公司法》及有关法律，建立了严格的法人治理结构，制定了《深圳市天健（集团）股份有限公司章程》，对公司的经营宗旨和范围、出资人、董事会、监事会、高级管理人员、财务会计制度、利润分配等作

出了明确的规定。

1、股东大会

根据《公司章程》，发行人设股东大会。股东大会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。股东大会行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对公司证券发行、股份回购、重大资产重组、公司债券发行等事项作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改本章程；

（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（12）审议批准第四十二条规定的担保事项；

（13）审议批准变更募集资金用途事项；

（14）审议批准公司长效激励约束机制以及所属上市公司长效激励约束机制；

（15）审议以下交易事项：公司发生的交易（受赠现金资产除外）达到下列标准之一的，须提交股东大会审议，并及时披露。若交易标的为公司股权，还应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计。①交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的50%以上；（该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据，下同）；②交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的主营业务收入占上市公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的50%以上，且绝对金额超过5,000万元；③交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元；④交易的成交金额（含承担债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的50%以上，且绝对

金额超过5,000万元；⑤交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元；⑥公司发生“购买或出售资产”交易时，应当以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算，经累计计算达到最近一期经审计总资产30%的交易，除进行审计或评估外，还应由出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。已按照前款规定履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

（16）除前述交易事项之外，下列事项也需提交股东大会审议：

①公司主业范围内的投资项目，除通过政府招标、拍卖等法定公开竞价方式购买房地产开发项目用地和对已有项目的正常开发投资外，投资额占本公司最近一期经审计净资产50%以上的；②公司主业范围以外的投资项目；③在境外及香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区投资的项目；④公司资产负债率超过70%，且投资主体为本公司情况下进行的投资；公司资产负债率超过70%，投资主体为下属企业，且该下属企业的资产负债率超过70%情况下进行的投资；⑤与非国有经济主体进行合资、合作或交易，且国有经济主体（市属国企、央企、其他地方国企）没有实际控制权的项目；⑥确定拟实施管理层和核心骨干持股的企业名单，审议批准公司及所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案审议批准转让市属国有控股上市公司（包括直接和间接控股）和战略性参股上市公司股份转让方案；⑦按照证券监管和国资监管等规定，审议需由股东大会批准的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；审议批准市属国有控股上市公司（包括直接和间接控股）和战略性参股上市公司股份质押融资事项；⑧审涉及保障城市运行和民生福利的国计民生等重要关键领域的控股权变动，承担重大专项任务或者具有重要战略意义的产权变动事项，且失去控股地位的；议批准公司及所属企业的管理层和核心骨干持股的总体方案；⑨按照证券监管规定和国资监管规定，审议批准受让上市公司股份、转让参股上市公司的股份、与上市公司进行资产重组、上市公司国有股东发行可交换公司债券及国有控股上市公司发行证券、国有股东参股的非上市企业参与非国有控股上市公司资产重组等事项；⑩涉及主业范围内的控股权变动事项、承担重大专项任务或对市属国资国企战略布局有重要意义的国有产权变动事项，且导致失去控股地位的；⑪根据有关法律法规，须报国资监管机构决定或批准的其他产权变动事项。

（17）审议公司与关联人发生的交易（获赠现金资产和提供担保除外）金额在3,000万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易。公司应聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的

进行评估或审计。

（18）审议资产减值准备及资产核销事项：

上市公司在资产负债表日判断资产可能发生减值迹象的，应当根据《企业会计准则》规定确定是否需计提相关资产减值准备。计提资产减值准备占公司最近一个会计年度经审计净利润的比例在50%以上且绝对金额超过500万元的，还应当提交股东大会审议。

核销资产占公司最近一个会计年度经审计净资产的比例在50%以上且绝对金额超过5,000万元的，还应当提交股东大会审议。

（19）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。

（1）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；

（2）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

（4）连续十二个月内担保金额超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；

（5）连续十二个月内担保金额超过最近一期经审计净资产的50%且绝对金额超过5,000万元；

（6）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

董事会审议担保事项时，应当经出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意。股东大会审议前款第（4）项担保时，应当经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

上市公司控股子公司对外担保应在其董事会或股东大会做出决议后及时通知上市公司履行有关信息披露义务。

公司不得对没有产权关系的担保对象提供担保，不得对境外融资提供担保。本公司及所属子公司按行业惯例为购房客户提供的按揭担保，以及在棚户区改造、城市更新等项目中为被搬迁房产解除抵押提供的阶段性担保除外，股东大会授权董事会在符合法律、法规和本《章程》的条件下，决定为购房客户提供按揭担保的事项以及在棚户区改造、城市更新等项目中为被搬迁房产解除抵押提供的阶段性担保的事项。

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由9名董事组成，设董事长1人，不设副董事长。公司董事会设立审计委员会，并根据需要设立战略与预算、提名、薪酬与考核等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制定公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（9）审议批准公司组织管控和机构设置方案；

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

（11）制定公司的基本管理制度；

（12）制定本章程的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）领导和监督公司全面风险管理工作，统筹全面风险管理体系的建设和有效实施，督导企业风险管理文化的培育，审议公司年度全面风险管理报告，批准风险管理策略和重大风险管理解决方案，了解和掌握企业面临的各项重大风险及其风险管理现状，做出有效控制风险的决策；

（15）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（16）听取公司总裁的年度工作汇报并检查其工作；

（17）审议批准公司薪酬方案、特殊贡献奖的奖励办法以及相关事项；

（18）审议批准公司企业年金方案、住房公积金方案；

（19）审议批准公司高管人员考核办法及年度考核结果；

（20）审议批准所属公司（上市公司除外）长效激励约束机制；

（21）审议并提出实施管理层和核心骨干持股的企业名单，拟订公司及所属企业管理层和核心骨干持股的总体方案；

（22）审议批准未纳入预算的参股上市公司减持事项；审议减持参股上市公司股份后的评价报告；

（23）审议公司年度内部控制自我评价报告及内部控制审计报告，统筹内部控制评价体系的建设和有效实施；

（24）决定发行超短期融资券、短期融资券、超短期融资券等债务融资工具事项审议通过证券交易系统转让参股上市公司股份，且未达到相关国资监管规定须报国资监管机构审核的事项；

（25）按照证券监管和国资监管等规定，审议由企业自主决策的国有股东转让上市公司股份、国有股东受让上市公司股份、国有控股上市公司发行证券等自身运作以及国有股东与上市公司进行资产重组等上市公司国有股权变动事项；
（26）董事会决定公司重大问题时，应事先听取公司党委的意见；

（27）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、监事会

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

监事会是公司依法设立的监督机构，监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（6）向股东大会提出提案；

（7）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

（9）法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

4、总裁及其他高级管理人员

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

总裁对董事会负责，依照《公司法》和董事会的授权行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司组织管控和机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务总监、总工程师；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）审议公司及其控股子公司对合并报表范围内、持股比例超过50%的控

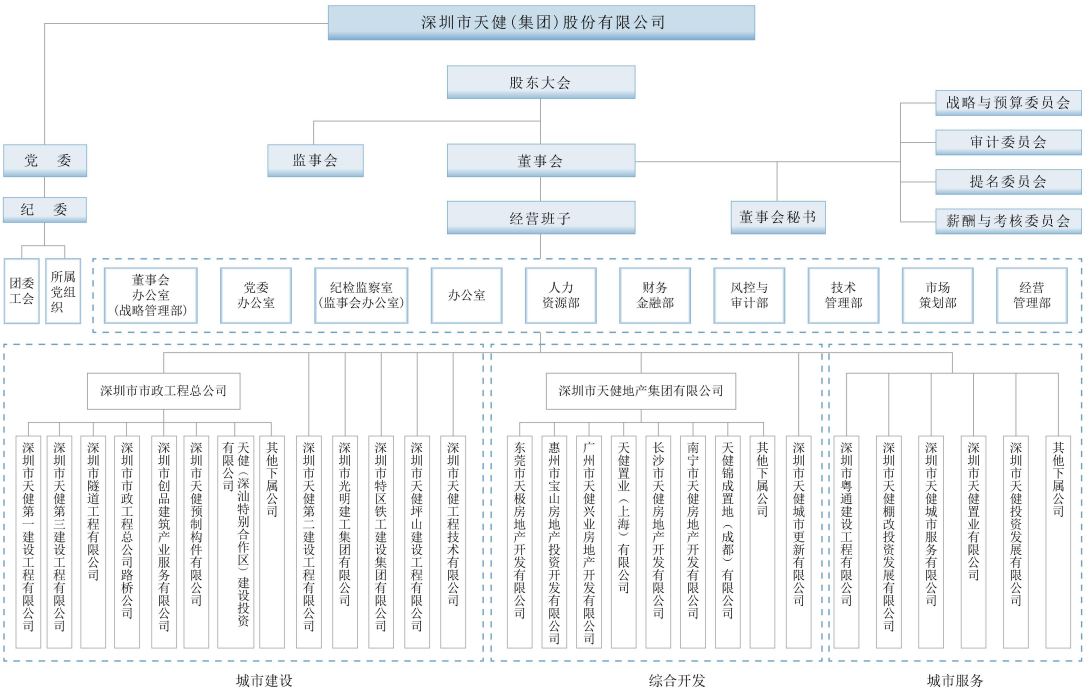
股子公司提供借款的行为；

（9）本章程或董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织机构

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

图 5-6 发行人架构图



1、董事会办公室（战略管理部）

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

（1）公司治理及董事会事务

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

（2）信息披露

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

（3）机构投资者关系管理

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

（4）战略管理

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

（5）资本运作与投资管理

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

2、党委办公室

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

（1）党建工作

主要由党委办公室主任与党建服务人员负责如下事务：传达落实上级组织有

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

（2）群团工作

主要由党委办公室副主任与工会服务人员负责宣传贯彻《工会法》和《工会工作条例》，做好工青妇组织建设和管理；落实集体合同制度，做好工资发放检查、劳动争议调处和劳动保护监督工作；落实职代会制度，征集、处理职代会提案，保障员工参与民主决策、民主管理、民主监督、民主评议；实施“送温暖工程”，办好员工福利事项，做好困难员工慰问和离退休人员的管理工作；实施员工素质提升工程，借助内外资源积极开展员工学历教育、技能培训，提升员工综合素质；积极开展工会宣传，弘扬健康文明、积极向上的职工文化；加强与上级有关部门的工作联系、衔接、协调工作，落实国家计生政策。

（3）企业文化建设工作

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

（4）扶贫工作

主要职责为按照上级要求做好精准扶贫工作。

3、办公室

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

（1）行政管理

主要由办公室主任、行政秘书与其他行政管理人员负责如下事务：集团公司下发上报文件、通知、函等公文的起草及审批流程、格式的规范；集团收文（包括上级政府部门、其它单位来文和集团内部来文）的处理、流转、跟踪和反馈；各类行政公文的归类、备案及存档管理；集团总部有关会务组织，相关会议纪要整理发放；跟踪集团有关议定事项的落实；督促集团重点工作落实；接待公司来宾相关工作；申报深圳市总部贡献奖、区（总部所在区域）总部贡献奖等配套发展奖励；集团公司营业执照，营业资质，机构代码等有关证件的延期、新增、变更、注册、年审、注销等工作；集团公司的商标的注册、续展等相关工作；集团公司各类证章的备案和管理工作，各类印章刻制、保管和使用登记；集团总部办公用品、低值易耗品的采购、验收、登记、发放工作；协调监督前台服务，来客接待、报刊收发、办公区域的保安、保洁、会议服务等（物业公司负责，办公室监督协调）；负责出差人员机票、火车票的订购及结算；完成公司领导交办的其他工作。

（2）文秘工作

负责收发文管理；会务管理；文秘工作；制度建设汇总。

（3）公共关系与品牌管理

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

（4）档案管理

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

4、纪检监察室

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

（1）纪检监察工作

主要由纪检监察室主任与纪检监察岗人员负责贯彻落实党风廉政建设工作，维护党的章程和党内法规，检查监督企业各级党组织、党员领导干部及各级管理人员遵守和执行党章以及其他党内法规，遵守和执行党的路线方针政策和决议、

国家法律法规，以及贯彻执行上级党组织的决定、决议、企业重大决策、制度等方面情况；负责纪检信访工作，受理涉及违法违纪方面的来信来访，和督办、回复工作；办理上级机关转交的纪检信访事项并按照规定及时反馈办理结果；对企业相关领导干部违纪违法违规事项的问题线索进行分类处置。

（2）监事会工作

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

5、人力资源部

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

（1）人力资源规划工作

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

（2）人力资源开发工作

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

（3）人力资源管理工作

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

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

（4）卓越绩效管理模式

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

6、财务金融部

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

（1）财务统筹管理工作

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

（2）金融管理工作

主要由财务金融部门总经理与副总经理负责如下事务：制定和完善公司融资管理规范；根据董事会发展战略，编制和落实年度融资预算；公司及集团重大项目融资活动的策划、融资方案的拟定、实施与监管；牵头与金融机构商谈和申请公司及项目融资额度，并进行额度和资源的合理分配；审核各下属公司与金融机构有关的重要融资活动。

（3）财务分析管理工作

主要由财务金融部门副总经理负责如下事务：协助财务经理做好集团公司各项财务工作及部门内务工作；不定期组织对所属企业财务工作进行检查，运用财务会计资料，对公司经营情况进行分析，协助编制财务分析报告，定期向公司经

营班子和上级主管部门报告公司财务状况和经营成果；上市公司季度及年度会计信息编报工作。

（4）资金管理工作

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

（5）税务管理工作

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

（6）全面预算管理工作

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

（7）其他工作

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

7、经营发展部

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

（1）资产管理工作

主要由资产管理部总经理与设备管理员负责如下事务：组织公司固定资产的清查、统计、监督、检查下属企业资产清查和盘点工作、参与固定资产年度投资预算、参与大型资产项目购置、利用及处置的论证工作；对下属全资及控股公司的资产质量及处置提供评审意见；组织处置资产的报批、评估、备案及处置工作；负责设备购置过程中对供货单位的质量保证体系和拟采购设备进行考察、调研；

提出对供货单位的选择意见；组织对公司设备日常使用和维护情况进行检查和考核、审核设备大（项）修计划方案，并对实施过程进行监督和协调。

（2）产权管理工作

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

（3）招标采购管理工作

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

（4）投资规划及拓展

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

（5）资产并购

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

（6）项目策划

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

8、风险控制部

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

（1）内部控制工作

主要由风险控制部总经理和风险管理及内控专员负责如下事务：贯彻执行国

家审计法规，建立健全公司内部审计制度及审计监督相关制度；负责对所属企业会计核算情况进行检查，对存在的问题提出纠正意见；负责公司及所属企业财务收支、财务管理和经营活动的审计监督；负责对公司的经济效益情况、财务预算执行情况和财务决算情况进行审计。

（2）专项审计工作

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

（3）风险管理工作

主要由风险管理及内控专员负责如下事务：在部门经理的领导下、建立健全公司风险管理制度、构建公司风险管理体系、实施全面风险管理战略，设计和完善内部风险控制审计流程；定期或不定期组织风险排查、识别存在或潜在的各类风险，提出风险应对建议；负责调查、评价内部风险控制机制的运行效果，进而对风险控制措施的有效性进行评价；承办部门经理及上级交办的其他工作。

（4）其他工作

主要涉及到法律事务工作、制度建设工作及下属公司管控工作。

9、技术管理部

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

（1）技术规划工作

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

（2）技术管理工作

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

（3）信息技术管理工作

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

（4）其他工作

主要涉及到BIM中心、博士后工作站、安全管理工作及档案管理等。

10、成本与考核部

经营管理部下设编制共计11人，分别为经营管理部长、经营管理部副部长、业务经理、高级主管、业务主管、项目后评价管理员及计划与绩效管理员。具体职能分工如下：

（1）成本管理工作

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

（2）目标利润管理工作

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

（3）经营绩效管理

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

（4）其他工作

主要涉及到合同管理工作、项目后评价管理工作及下属公司管控工作。

（三）发行人主要内控制度

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

报告期内，发行人按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引要求，持续健全内部控制体系，进一步加强内部管理，规范内部控制，加强风险防控机制建设，稳步增强内部控制有效性，提高抵御经营风险能力。

1、重大事项决策制度

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

2、会计核算和财务管理制度

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

3、风险控制制度

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

为规范公司募集资金管理，提高募集资金的使用效率，公司制定《募集资金管理制度》，公司应当将募集资金存放于董事会决定的专项银行账户（以下简称“专户”）集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其它用途。同一项目所需资金应当在同一专户存储。

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

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

过科学管理，逐步实现档案管理现代化。

4、信息披露事务及投资者关系管理

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

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

5、经营管理制度

为加强天健集团战略管理工作，提高发展战略的科学性和执行力，防范发展战略制定与实施中的风险，规范公司战略规划管理工作，确保公司战略目标的实现，发行人制定了《战略管理规定》。公司战略规划以五年规划为主，原则上每五年制定一次。五年规划的编制应准确反映与公司总体战略目标相应的阶段性目标和措施。五年规划的主体是产业发展规划，同时应附有为实现产业发展规划必须的支持保障措施。

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

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

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

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

6、投资管理规定

深圳市国资委制定了《深圳市属国有企业投资管理暂行规定》，对深圳市国资委控股公司的现金、实物、有价证券或无形资产等实施投资的行为，包括设立公司、收购兼并、合资合作、对所出资企业追加投入等股权投资，基本建设、技术改造等固定资产投资，证券投资、期货投资等短期投资进行了规定。发行人依照《深圳市属国有企业投资管理暂行规定》执行。

发行人制定了《房地产投资管理规定》，明确各区域公司营销部应负责本区域的房地产投资信息的收集、整理、上报工作。投资管理部获得推荐地块信息后应及时与区域公司进行沟通，对地块进行再次筛选，两个工作日内将意见反馈区域公司是否继续跟踪、研究，对于投资管理部认可继续跟踪的项目，区域公司应及时开展《项目建议书》编制工作。投资管理部负责整理土地信息，形成《土地信息汇总表》，每月向集团领导上报一次；每年8月底前完成《土地市场半年分析报告》，上报集团领导；下一年度二月份完成《年度土地市场分析报告》，上报集团领导。

7、融资管理规定

发行人制定的《资金管理规定》规范了融资活动的基本原则，包括融资活动应符合集团中长期战略发展规划；充分利用优惠政策，积极争取低成本融资；兼顾长远利益与当前利益；权衡资本结构（权益和负债比重）对集团稳定性、再融资或资本运作可能带来的影响；慎重考虑集团偿债能力，避免出现到期不能清偿债务的情形。

在决策流程上，对于直接性融资，由财务金融部提出融资计划方案，报总经理办公会、财务总监联签、董事会审议批准后实施，涉及集团为子公司担保的融资需要上报股东大会批准。

8、下属公司管理

发行人制定了《下属企业利润分配管理规定》，公司对下属企业的利润分配方案，按企业组织形式及持股比例情况分别确定。公司计划财务部于每年4月底前初步确定各下属企业上一年度利润（上缴）分配比例，报公司总经理办公会讨论决策。公司将收取的投资收益用于年度投资计划、符合公司发展战略和产业结构调整的再投资，优化资源配置，提高资产使用效率。公司将下属企业上缴的利

润指标列入经营责任书作为重点考核内容，并与业绩评价和年度绩效收入挂钩。下属企业当年利润上交公司前，经营班子成员不得预发或实际发放当年绩效奖金。

9、突发事件应急预案

发行人应急管理按照“统筹协调、分级负责、分类管理”的原则进行管理，即集团对权属单位或部门突发公共事件应急管理工作进行统筹协调管理，权属单位或部门落实责任分级负责。

10、关联交易制度

发行人关联交易均严格遵守公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益。发行人按照《公司章程》及相关要求中有关关联交易规定定义关联人和关联交易，审议批准关联交易事项（对交易金额超过规定标准的，公司聘请有资质的中介机构进行审计评估），及时披露关联交易信息，确保关联交易公平和公正以及关联交易信息披露的公开性。

11、资金运营内控制度

发行人制定了《资金管理规定》、《资产管理制度》等制度，明确发行人资金管理、结算的要求，对资金业务进行管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。发行人银行账户开销户均需得到集团计划财务部、财务总监、总经理、董事长的审批确认；集团与下属企业之间、下属企业之间的资金往来要通过在计划财务部的内部结算账户结算。下属企业各项资金的回收，必须由企业财务人员亲自办理手续和收款，不得委托他人代理收款手续。工程款、售楼款及其它款项不论以何种形式回收（包括银行票据、现金、按揭楼款等），都必需及时交存计划财务部在银行开立的账号，不得公款私存，不得延期交存。付款方面，下属企业与集团外单位的资金往来则由计划财务部通过银行账户统一对外。

12、预算管理制度

发行人制定有《费用管理规定》，对于公司各项费用支出实行“预算管理，总额控制”的原则。各部门应于年初根据业务需要制定本部门年度费用预算，经公司预算委员会、领导班子会批准后执行。预算外费用执行相关审批。发行人通过全方位的预算编制、执行、控制与评价，整合各经营单位的业务流和信息流，达到控制各经营单位日常经营活动，分散经营风险，优化资源配置，以实现公司的战略目标。

13、担保制度

深圳市国资委根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国合同法》及《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律、法规、规章和政策的规定，

制定了《深圳市属国有企业贷款担保管理暂行规定》。针对深圳市国资委控股企业向金融机构借款提供保证，承担连带责任的法律行为。此规定对贷款担保条件、贷款担保审批权限和程序及反担保进行了详细的规定。发行人依照《深圳市属国有企业贷款担保管理暂行规定》执行。所有涉及集团为子公司担保的，需要上报股东大会批准。

14、工程质量管理制度

为了贯彻落实集团公司的安全质量生产管理制度，进一步规范集团公司安全质量管理工作，明确安全质量事故责任者的处理，落实《中共中央、国务院关于推进安全生产领域改革发展的意见》关于“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的要求，根据国家有关法律、法规和天健集团的相关要求，结合集团公司实际，集团由技术管理部牵头制定了《质量安全事故调查及处理制度》、《施工生产行为问责制度》以及《天健集团年度质量、安全（消防安全）目标考核细则》等。上述制度旨在提高工程质量安全管理水平，确保施工安全生产，明确工程质量管理模式、问责机制以及考核标准。

15、对人员内部控制制度

为了规范天健集团的人力资源规划工作，科学地预测、分析天健集团在环境变化中的人力资源供给和需求情况，发行人制定了必要的政策与措施，以确保天健集团在需要的时间和需要的岗位上获得各种需要的人才，从而保证战略发展目标的实现。为此，集团人力资源部先后制定了《人力资源战略管理规定》、《职位管理规定》、《绩效管理规定》、《薪酬管理规定》、《日常工作奖惩管理规定》等。

16、安全生产制度

为切实贯彻执行国家有关安全生产、劳动保护法令、法规，全面落实安全生产责任制，加强对安全工作的领导和管理，减少和杜绝伤亡事故的发生，保证员工生产过程中的安全和健康，发行人结合近年来安全管理的具体情况，组织有关部门对原有安全管理制度进行了修订和补充，建立全公司安全生产的自我约束机制，防止和减少生产安全事故。为此公司制定了《天健集团安全生产管理体系文件》、《安全生产应急预案》等。

17、短期资金调度应急预案

在发生重大事件的情况下，应坚持快速、高效、稳妥和低成本的原则，及时掌握情况，果断采取措施，坚持快速高效、依法有序、积极稳妥进行处置，尽可能将危害和损失降到最低。成立重大风险事件应急处置管理小组，由公司领导班子成员组成。同时在管理小组下设办公室，组织相关部门有效开展突发事件处置

工作。

七、发行人人员基本情况

（一）发行人董事、监事以及高级管理人员情况

表5-7 发行人董事、监事以及高级管理人员情况表

	姓名	性别	年龄	现任职务	任期
董事会	宋扬	男	54	董事长、董事、党委书记	2021.04至今
	何云武	男	51	董事、总裁、党委副书记	2020.05至今
	魏晓东	男	52	董事、党委副书记、工会主席	2022.04至今
	王超	男	50	董事、财务总监	2021.04至今
	郭刚	男	51	独立董事	2017.11至今
	潘同文	男	61	独立董事	2017.11至今
	徐燕松	女	57	独立董事	2018.08至今
	孙慧荣	男	39	董事	2021.05至今
监事会	王培先	男	51	监事会主席、监事、纪委书记	2017.11至今
	俞浩	女	49	监事	2017.11至今
	周志明	男	59	职工监事	2017.11至今
	龚克	男	60	职工监事	2017.11至今
非董事高级管理人员	刘丽梅	女	46	董事会秘书	2020.04至今
	陈强	男	57	副总裁	2017.03至今
	陈惠劼	男	54	副总裁	2020.12至今
	张明哨	男	49	副总裁	2020.12至今
	刘铁军	男	51	总工程师	2021.06至今

1、公司董事简历

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

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

魏晓东：董事、党委副书记、工会主席。1970年1月出生，中共党员，大学本科学历。魏晓东先生在深圳市政府部门工作多年，2008年进入深圳市国资委工作，历任深圳市国资委办公室副主任科员、主任科员、副主任。2018年6月起，任深圳市物业发展（集团）股份有限公司（000011）董事、党委副书记、工会主席；2022年4月起，任本公司党委副书记，2022年5月起，任本公司董事，2022年6月起，任本公司工会主席。

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

孙慧荣：董事。1983年出生，复旦大学金融学硕士，中级工程师。历任深圳市勘察测绘院有限公司高级职员、项目负责人，深圳市地平线投资管理有限公司投资总监，深圳市资本运营集团有限公司战略研究与并购重组部高级经理、副部长等职务。现任深圳市资本运营集团有限公司资产管理部部长，深圳南山热电股份有限公司董事，深圳市柳鑫实业股份有限公司董事，中国科技开发院有限公司监事。2021年5月20日起任深圳市天健（集团）股份有限公司董事。

潘同文：独立董事。1961年8月生，毕业于中南财经大学会计学专业，硕士研究生，注册会计师，证券期货注册会计师。历任中国经济开发信托投资公司深圳证券营业部业务总监、副总经理，深圳高威联合会计师事务所所长、首席合伙人，广东亿安科技股份有限公司董事、总经理，深圳国发投资管理有限公司执行董事、副总经理，财政部中国独立审计准则组专家，深圳注册会计师协会专业

技术委员会委员，深圳市注册税务师协会理事。现任深圳市赋迪税务师事务所有限公司总经理，兼任康达尔（000048）董事，石化机械（000852）和海斯比（833286）独立董事。2012年12月起，任深圳市天健（集团）股份有限公司第七届、第八届董事会独立董事。

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

徐燕松：独立董事。1965年生，法学硕士学位，1987年毕业于苏州大学法学院，获法学学士学位；1989年毕业于西南政法大学研究生院，获法学硕士学位。现任北京德恒（深圳）律师事务所，合伙人/律师，深圳市人大常委会常务委员法律助理，深圳市罗湖区政协委员，一带一路国际商事调解中心调解员，一带一路国际商事调解中心前海法院调解员，深圳市银行业消费者权益保护促进会第一届理事会理事，深圳市罗湖区医院集团监事，深圳市专家委员会委员，深圳市建筑工业化（建筑产业化）专家委员会专家。现任工行深圳分行、北京银行深圳分行、央企深圳中核集团有限公司、前海管理局直属企业深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市前海能源有限公司、深圳市中海地产有限公司等单位法律顾问。2018年8月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司第八届董事会独立董事。

根据发行人公司章程，公司董事会由9名董事构成，并设董事长1名。由于存在人事变动，目前发行人董事会成员共8人，公司董事会成员未低于法定最低人数，董事会正常运行，公司日常经营活动亦未受到影响。

2、公司监事简历

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

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

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

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

根据发行人公司章程，公司监事会由5名监事构成，并设监事会主席1名。2020年6月15日，王芳成先生因个人原因，辞去其所担任的公司第八届监事会股东代表监事职务。在王芳成先生辞去监事职务后，公司监事会成员未低于法定最低人数，监事会正常运行，公司日常经营活动亦未受到影响。

3、公司高级管理人员简历

何云武：董事、总裁、党委副书记。详见上文董事部分介绍。

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

执行董事、总经理等职务。2017年3月至今，任深圳市天健（集团）股份有限公司副总裁。

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

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

王超：董事、财务总监。详见上文董事部分介绍。

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

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

根据发行人公司章程，公司设总裁 1 名，副总裁若干名，财务总监 1 名，董事会秘书 1 名，总工程师 1 名。2021 年 3 月 30 日，江建先生因个人原因，辞去其所担任的公司总工程师职务。2021 年 6 月起，由刘铁军先生担任深圳市天健（集团）股份有限公司总工程师。

发行人现任董事8名；现任监事4名，其中职工监事2名。根据发行人章程，发行人董事、监事符合相关规定；现任总裁1名，副总裁4名，财务总监1名，董事会秘书1名，总工程师1名且均无公务员兼职情况。公司的组织机构较为健全，可以维持各项生产经营和决策活动。截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事和高级管理人员均未涉嫌违法违规行为，不会对发行人本期超短期融资券发行构成实质性障碍。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》及发行人《公司章程》的规定。

（二）董事、监事及高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事、高级管理人员具备相应任职资格，不违反《中华人民共和国公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等法律法规的规定。截至本募集说明书出具之日，发行人现任董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职情况如下表：

表5-8 发行人董监高在其他单位兼职情况表

姓名	在本公司职务	兼（任）的企业	职务
宋扬	董事长	深圳市特区建工集团有限公司	总裁、董事
王超	董事、财务总监	深圳高速公路集团股份有限公司	监事
俞浩	监事	深圳市创新投资集团有限公司	董事、财务总监
郭刚	独立董事	科思顿企业咨询管理（上海）有限公司	董事长
孙慧荣	董事	深圳市资本运营集团有限公司	资产管理部部长
潘同文	独立董事	亚钾国际投资（广州）股份有限公司	独立董事
		深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司	独立董事
		深圳市万和科技股份有限公司	独立董事
		深圳市赋迪税务师事务所有限公司	总经理
徐燕松	独立董事	北京德恒（深圳）律师事务所	合伙人/律师
刘丽梅	董事会秘书	深圳莱宝高科技股份有限公司	董事
		深圳壹创国际设计股份有限公司	董事

（三）员工情况

截至2021年末，发行人拥有在职员工12,428人，员工教育程度及职务类别构成情况如下：

表5–9 公司员工年龄、职务类别结构表

教育程度	人数	所占比例	职务类别	人数	所占比例

教育程度	人数	所占比例	职务类别	人数	所占比例
研究生及以上	345	2.75%	生产	8,634	68.88%
本科	3,416	27.25%	销售	162	1.29%
大专	3,124	24.92%	技术	2,560	20.42%
高中及以下	5,649	45.07%	财务	237	1.89%
—	—	—	行政	402	3.21%
—	—	—	综合管理	539	4.30%
合计	**11,246**				

八、发行人主营业务状况

深圳市天健（集团）股份有限公司系深圳市国资委控股上市公司，证券代码 000090。截至 2021 年末，天健集团注册资本 18.69 亿元，总资产 598.24 亿元，净资产 128.27 亿元。2021 年度实现营业收入 232.69 亿元，利润总额 27.78 亿元。截至 2022 年二季度末，天健集团注册资本 18.69 亿元，总资产 654.36 亿元、净资产 135.18 亿元。2022 年 1-6 月实现营业收入 82.79 亿元，利润总额 18.35 亿元。

天健集团主营城市建设、综合开发、城市服务，充分发挥产业协同优势，围绕城市所需，打造建设、开发、运营、服务于一体的城市综合运营商，集团致力于为重大基础设施建设、民生工程和公共服务提供一揽子解决方案，建设宜居、生态、环保、智慧城市。旗下知名企业包括深圳市市政工程总公司、深圳市天健地产集团有限公司、深圳市天健置业有限公司、深圳市天健城市服务有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司等。

（一）发行人近三年及一期经营总体情况

1、营业收入情况

近三年及一期公司营业收入结构如下表所示：

表 5-10　发行人近三年及一期营业收入结构表

单位：万元

营业收入	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	461,783.15	51.03%	1,467,705.37	57.02%	1,230,590.30	60.71%	971,893.73	56.16%
房地产	379,202.59	41.91%	983,864.38	38.22%	691,707.16	34.13%	656,135.30	37.91%
棚改项目及管理服务	3,338.46	0.37%	12,669.68	0.49%	12,098.26	0.60%	15,249.84	0.88%
物业租赁	16,916.78	1.87%	39,893.47	1.55%	30,399.30	1.50%	30,169.82	1.74%
其他主营业务	43,651.58	4.82%	69,907.97	2.72%	62,116.65	3.06%	57,246.45	3.31%
抵消前合计	**904,892.56**	**100.00%**	**2,574,040.87**	**100.00%**	**2,026,911.67**	**100.00%**	**1,730,695.14**	**100.00%**

营业收入	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
内部抵消[1]	-77,040.70	—	-247,107.70	—	-314,440.88	—	-264,166.28	—
合计	**827,851.88**	—	**2,326,933.18**	—	**1,712,470.79**	—	**1,466,528.86**	—

发行人近三年及一期的营业收入结构较为稳定，工程施工、房地产两大板块近三年及一期收入占比分别为 94.07%、94.84%、95.24%和 92.94%。近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,466,528.86 万元、1,712,470.79 万元、2,326,933.18 万元和 827,851.88 万元，收入规模整体呈快速上升趋势。2020 年较 2019 年收入增幅为 16.77%，其中工程施工板块收入增幅 26.62%，发行人在抓好疫情控制的同时，全力推进在建工程复工，在下半年有效扭转了因疫情产生的不利影响；房地产板块收入较 2019 年增长 35,571.86 万元，主要为天健天骄南苑项目收入结转。2021 年度营业收入较 2020 年度增长 35.88%，主要为天健天骄北庐等项目取得收入较多，发行人 2021 年度房地产业务收入较 2020 年度增长 42.24%，因而 2021 年度营业收入同步增长。2022 年 6 月较去年同期增加 51,686.55 万元，增幅 6.65%。

综合发行人近三年及一期财务数据，从结构上分析，发行人营业收入的第一大板块为工程施工板块。近三年及一期发行人工程施工板块的营业收入分别为 971,893.73 万元、1,230,590.30 万元、1,467,705.37 万元和 461,783.15 万元，占营业总收入的比重（合并抵消前）分别为 56.16%、60.71%、57.02%和 51.03%，整体来看，发行人该板块收入保持较快增长，占比持续提升。

发行人房地产板块近三年及一期营业收入分别为 656,135.30 万元、691,707.16 万元、983,864.38 万元和 379,202.59 万元，占营业总收入的比重（合并抵消前）分别为 37.91%、34.13%、38.22%和 41.91%。2020 年较 2019 年增长 5.42%，2021 年较 2020 年增长 42.24%。主要原因为发行人地产项目陆续结转，业务规模持续扩张，其中天健天骄南苑项目结转收入较多。

发行人第三大板块为物业租赁板块，近三年及一期物业租赁板块的营业收入分别为 30,169.82 万元、30,399.30 万元、39,893,47 万元、16,916.78 万元，呈现逐年上升态势，近三年物业租赁收入占营业总收入的比重分别为 1.74%、1.50%、1.55%和 1.87%。2020 年发行人物业租赁收入较 2019 年增长 0.76%，业务收入略有增长，主要原因为疫情期间为租户减免租金合计 5300 万元。2021 年发行人物业租赁收入较 2020 年增长 31.23%，主要原因一是因为 2020 年首新冠肺炎疫情影响，对大量租户施行租金减免，二是因为 2021 年度旗下多个商业物业交付使用，出租面积增加，租金随之增长。

[1] 发行人合并利润表中的内部抵消科目主要包含：①发行人控股的施工企业作为总承包商承接发行人地产子公司开发项目所取得的营业收入和营业成本；②发行人子公司之间租赁物业产生的营业收入和营业成本；③发行人部分子公司为其他子公司提供物业管理服务等产生的营业收入和营业成本。

发行人第四大板块为棚改项目及管理服务板块，该业务是发行人 2016 年新拓展的业务，近三年及一期发行人棚改项目及管理服务板块取得营业收入分别为 15,249.84 万元、12,098.26 万元、12,669.68 万元和 3,338.46 万元，占营业总收入的 0.88%、0.60%、0.50%和 0.37%，呈现逐渐下降趋势。主要原因为发行人棚改项目及管理服务板块收入主要来源于承接的“罗湖二线插花地”棚改项目，该项目于 2017-2018 年谈签服务阶段取得收入较多，而后续开展的工程建设管理阶段收入相对较少；新拓展棚改项目未形成有效收入来源，因此棚改项目及管理服务收入呈现逐年下降趋势。

表 5-11　发行人近三年及一期营业收入地区分布情况表

单位：万元

地区名称	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东省	802,188.67	88.65%	2,176,062.81	84.54%	1,808,689.20	89.23%	1,379,106.55	79.69%
湖南省	14,999.64	1.66%	34,382.91	1.34%	78,159.49	3.86%	151,242.75	8.74%
上海市	2,412.13	0.27%	18,126.94	0.70%	41,141.99	2.02%	51,876.63	3.00%
广西自治区	26,567.02	2.94%	175,659.07	6.82%	94,488.56	4.66%	1,47,595.45	8.53%
江苏省	50,999.04	5.64%	155,648.64	6.05%	—	—	—	—
其他	7,726.09	0.85%	14,160.51	0.55%	4,432.44	0.21%	873.76	0.05%
抵消前合计	**904,892.59**	**100.00%**	**2,574,040.89**	**100.00%**	**2,026,911.67**	**100.00%**	**1,583,099.69**	**100.00%**
内部抵销	-77,040.71	—	-314,440.88	—	-314,440.88	—	-264,166.28	—
合计	**827,851.88**	**—**	**2,326,933.19**	**—**	**1,712,470.79**	**—**	**1,466,528.86**	—

发行人近三年及一期营业收入地区分布较为稳定，主要集中在广东省地区。近三年及一期发行人在广东省地区的营业总收入占比(合并抵消前)分别为 79.69%、89.23%、84.54%和 88.65%，整体态势稳定。广东省外区域的营业收入主要来源于发行人在广东省外的房地产建设项目。2021 年，发行人上海地区收入占比为 0.70%，广西自治区收入占比 6.82%，湖南省占收入占比 1.34%，江苏省地区收入占比 6.05%，区域收入贡献比基本稳定。

表 5-12 发行人近三年及一期营业成本结构情况表

单位：万元

营业成本	2022 年 6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	425,678.72	67.67%	1,359,603.71	65.1%	1,155,613.03	71.95%	905,591.53	66.16%
房地产	147,959.23	23.51%	630,051.47	30.17%	363,954.26	22.66%	381,161.99	27.85%
物业租赁	13,554.76	2.17%	25,004.3	1.20%	19,542.48	1.22%	17,685.47	1.29%
其他主营业务	39,168.31	6.2%	62,485.66	2.99%	57,708.86	3.59%	54,310.05	3.97%
棚改项目及管理服务	2,853.31	0.45%	11,206.80	0.54%	9,359.71	0.58%	10,079.68	0.74%
抵消前合计	**629,214.33**	**100.00%**	**2,088,351.94**	**100.00%**	**1,606,178.33**	**100.00%**	**1,368,828.72**	**100.00%**

营业成本	2022 年 6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
内部抵销	-75470.16		-220,762.51		-301,597.10	—	-245,292.86	—
合计	**553,744.17**		**1,867,589.43**		**1,304,581.23**	—	**1,123,535.86**	—

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,123,535.86 万元、1,304,581.23 万元、1,867,589.43 万元和 553,744.17 万元，呈逐年上涨趋势，主要系工程施工板块业务规模的迅速扩张导致，发行人工程项目的成本主要是材料及设备的采购费用。近三年及一期，发行人工程施工和房地产板块占营业总成本（抵消前）的比重分别为 94.00%、94.61%、95.27%和 91.18%；发行人棚改项目及管理服务板块，三年及半年营业成本占营业总成本（抵消前）的比重分别为 0.74%、0.58%、0.54%和 0.45%；发行人物业租赁板块，三年及半年营业成本占营业总成本（抵消前）的比重分别为 1.29%、1.22%、1.20%和 2.17%。此外，其他主营业务近三年及一期的营业成本占营业总成本（抵消前）的比重分别为 3.97%、3.59%、2.99%和 6.2%。

表 5-13 发行人近三年及一期毛利润结构情况表

单位：万元

毛利润	2022 年 1-6 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	36,104.43	13.10%	108,101.66	22.26%	74,977.27	17.82%	66,302.20	18.32%
房地产	231,243.36	83.88%	353,812.91	72.85%	327,752.90	77.90%	274,973.31	75.99%
物业租赁	3,362.02	1.22%	14,889.17	3.07%	10,856.82	2.58%	12,484.35	3.45%
其他主营业务	4,483.27	1.63%	7,422.31	1.53%	4,407.79	1.05%	2,936.40	0.81%
棚改项目管理服务	485.15	0.18%	1,462.88	0.30%	2,738.55	0.65%	5,170.17	1.43%
抵消前合计	**275,678.23**	**13.10%**	**485,688.93**	**100.00%**	**420,733.34**	**100.00%**	**361,866.43**	**100.00%**
内部抵销	-1570.54	—	-26,345.19	—	-12,843.78	—	-18,873.43	—
合计	**274,107.71**	—	**459,343.75**	**—**	**407,889.56**	**—**	**342,993.00**	—

近三年及一期，发行人毛利润分别为 342,993.00 万元、407,889.56 万元、459,343.75 万元和 274,107.71 万元，毛利润规模逐年上升。从结构上看，发行人的毛利润主要来自于房地产板块，近三年及一期的毛利润分别为 274,973.31 万元、327,752.90 万元、353,812.91 万元和 231,243.36 万元，占毛利润总额的比重（合并抵消前）分别为 75.99%、77.90%、72.85%和 83.88%，毛利润规模呈上升趋势，主要是由于房地产项目陆续达到结转条件，且当期结转项目毛利率较高；其次为工程施工板块，近三年及一期毛利润分别为 66,302.20 万元、74,977.27 万元、108,101.66 万元和 36,104.43 万元，占毛利润总额的比重分别为 18.32%、17.82%、22.26%和 13.10%，利润贡献比基本稳定；第三大毛利润来源为物业租赁板块，近三年及一期的毛利润分别为 12,484.35 万元、10,856.82 万元、14,889.17 万元和

3,362.02 万元，占毛利润总额的比重（合并抵消前）分别为 3.45%、2.58%、3.07%和 1.22%，呈下降趋势，主要原因为板块业务利润规模保持稳定，板块毛利润增速慢于发行人毛利润规模增速。

表 5-14 发行人近三年及一期毛利率情况表

毛利率	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
工程施工	7.82%	7.37%	6.09%	6.82%
房地产	60.98%	35.96%	47.38%	41.91%
棚改项目及管理服务	14.53%	11.55%	22.64%	33.90%
物业租赁	19.87%	37.32%	35.71%	41.38%
其他主营业务	10.27%	10.62%	7.10%	5.13%
抵消前合计	**30.47%**	**18.87%**	**20.76%**	**20.91%**
合计	**33.11%**	**19.74%**	**23.82%**	**23.39%**

近三年及一期，发行人综合毛利率分别为 23.39%、23.82%、19.74%和 33.11%，整体呈上升趋势。从各板块来看，房地产板块毛利率较高，近三年及一期分别为 41.91%、47.38%、35.96%和 60.98%，毛利率高的原因主要在于：

（1）相比于其他专业房地产经营企业，发行人大部分在售、在建及储备项目都位于一线城市，房地产单价较高，从而发行人高附值产品占比更高，房地产业务综合毛利率水平更高；

（2）发行人深圳地区的毛利率水平高达 70%以上，主要是因为天健公馆、天健天骄项目拿地时间较早、成本较低，从而拉高了发行人房地产业务的综合毛利率水平；

（3）与业务同样集中在广深地区的房地产开发企业相比，发行人的毛利率水平处于正常范围内。

其次为物业租赁板块，近三年及一期毛利率分别为 41.38%、35.71%、37.32%和 19.87%。主要原因在于物业租赁属于轻资产行业，运营成本相对较低。

（二）发行人各板块业务情况

天健集团主营城市建设、综合开发和城市服务，充分发挥产业协同优势，围绕城市所需，发挥集团所长，打造建设、开发、运营、服务于一体的城市综合运营商，致力于为重大基础设施建设、民生工程和公共服务提供一揽子解决方案，建设宜居、生态、环保、智慧城市。旗下知名企业包括深圳市市政工程总公司、深圳市天健地产集团有限公司、深圳市天健置业有限公司、深圳市天健城市服务有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司等。

截至本募集说明书签署日，发行人主要经营资质包括：

表 5-15　发行人主要经营资质汇总

序号	企业名称	总承包资质	增强总承包资质竞争力的专业承包资质	资质有效期
1	深圳市市政工程总公司	市政公用工程施工总承包特级	公路路面工程专业承包一级	2022/12/31（正在准备续期）
2			公路路基工程专业承包一级	
3			桥梁工程专业承包一级	
4			隧道工程专业承包一级	
5			环保工程专业承包一级	
6		公路工程施工总承包一级	公路工程施工总承包一级	2022/12/31（正在准备续期）
7			公路路面工程专业承包一级	
8			公路路基工程专业承包一级	
9			桥梁工程专业承包一级	
10			隧道工程专业承包一级	
11			公路交通工程（限公路安全设施分项）专业承包二级	2024/6/25
12		建筑工程施工总承包一级	建筑机电安装工程专业承包一级	2022/12/31（正在准备续期）
13			防水防腐保温工程专业承包一级	
14			建筑幕墙工程专业承包二级	2024/6/25
15			建筑装修装饰工程专业承包一级	2022/12/31（正在准备续期)
16			地基基础工程专业承包一级	
17			模板脚手架专业承包不分等级	2024 年 12 月
18	深圳市天健第三建设工程有限公司（原深圳市天健华信建设工程有限公司）	市政公用工程施工总承包一级	城市及道路照明工程专业承包一级	2022/12/31（正在准备续期）
19		建筑工程施工总承包一级	地基基础工程专业承包一级	2022/12/31（正在准备续期）
20			建筑装饰装修工程专业承包一级	
21			建筑机电安装工程专业承包一级	
22			古建筑工程专业承包一级	
23			消防设施工程专业承包二级	
24			钢结构工程专业承包二级	
25		机电工程施工总承包一级	机电工程施工总承包一级	2022/12/31（正在准备续期）
26		电力工程施工总承包二级	电力工程施工总承包二级	2022/12/31（正在准备续期）
27	深圳市粤通建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包一级	机场场道工程专业承包二级	2023/12/31
28			公路路面工程专业承包二级	2023/12/31
29			公路路基工程专业承包二级	2023/12/31
30			桥梁工程专业承包二级	2023/12/31
31		建筑工程施工总承包一级	建筑工程施工总承包一级	2023/12/31
32	深圳市天健坪山建设工程有限公司	市政公用工程施工总承包一级	环保工程专业承包三级	2022/12/31（正在准备续期）
33		建筑工程施工总承	建筑装修装饰工程专业承包	2022/12/31

		包一级	一级	（正在准备续期）
34			建筑机电安装工程专业承包一级	
35			地基基础工程专业承包一级	
36			电子与智能化工程专业承包二级	
37			消防设施工程专业承包二级	
38			防水防腐保温工程专业承包二级	
39			起重设备安装工程专业承包三级	
40		电力工程施工总承包一级	输变电工程专业承包三级	2022/12/31（正在准备续期）
41			承装类四级、承修类四级、承试类三级	2028/1/10
42		洁净工程壹级	洁净工程壹级	2023/5/25
43	深圳市天健华誉建筑科技有限公司	市政公用工程施工总承包二级	城市及道路照明工程专业承包二级	2022/12/31（正在准备续期）
44			建筑装修装饰工程专业承包二级	
45			钢结构工程专业承包二级	
46			施工劳务不分等级	2027/5/10
47	深圳市深汕建工集团有	市政公用工程施工总承包一级	环保工程专业承包三级	市政至 2022 年 12 月 31 日（正在准备续期）； 环保至 2025 年 8 月 7 日
48	深圳市天健地产集团有限公司	房地产一级开发资质	房地产一级开发资质	2023/1/28
49	惠州市宝山房地产投资开发有限公司	房地产开发	四级开发资质	2022/6/17（正在办理二级资质）
50	深圳市天启置地有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/8/3
51	广州市天健兴业房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/6/28
52	广州黄埔天健房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/8/1
53	广州增城天健房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/8/30
54	深圳市深星辰科技发展有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/8/18
55	天健置业（苏州）有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/8/18
56	天健置业（苏州吴江）有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/6/23
57	天健地产（苏州吴江）有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/4/1
58	天琪置地（苏州）	房地产开发	二级开发资质	2025/7/17

	有限公司			
59	天健锦成置地（成都）有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/7/7
60	长沙市天健房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/9/21
61	长沙市天健置业有限公司	房地产企业诚信等级备案	四级诚信等级	2023/3/31
62	深圳市天琦房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/10/21
63	深圳市天珺房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/9/30
64	深圳市天健房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/10/21
65	南宁市天健房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2023/3/23
66	南宁市天健城房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/9/2
67	南宁市天健行房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/9/6
68	深圳市前海天健置地发展有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/8/1
69	深圳市前海天健房地产开发有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/7/12
70	深圳市天健建设管理有限责任公司	房地产开发	二级开发资质	2025/9/16
71	深圳市天智置地有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/7/15
72	深圳市天翊置地有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/7/15
73	深圳市天璟置地有限公司	房地产开发	二级开发资质	2025/7/15

1、工程施工板块

工程施工板块为发行人第一大业务板块，其核心企业为深圳市市政工程总公司、深圳市粤通建设工程有限公司（建设业务）、深圳市天健坪山建设工程有限公司等。其中深圳市市政工程总公司成立于 1983 年，是全国首批获得市政总承包特级资质的三家企业之一、国家级高新技术企业，拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机电安装、轨道交通、水利水电等专业领域在内的 24 项施工建筑类资质，工程建设能力突出。主要产品为市政工程（沥青路面、高速公路、桥梁隧道、水厂和污水处理厂、干线管线）、建筑工程（工业与民用建筑工程、土石方、地基与基础工程）、轨道交通工程、道路养护（隧道运营管理)等，180 余项工程获市优、省优和国优荣誉，包括国家优质工程奖 2 项、国家建筑工程最高奖“鲁班奖”3 项、国家市政工程最高奖“金杯奖”11 项和中国土木工程科技创新最高奖“詹天佑奖”2 项，以工匠精神打造天健质量。

截至 2022 年 6 月，发行人累计承建超过 500 公里高速公路，230 多项工业与民用建筑工程，200 多条沥青路面，100 多座桥梁，170 多条给水管道，1,000

多公里排水管线，200多项大型土石方、地基与基础工程，参建香港、广州、深圳地铁等多项轨道交通工程；承担深圳市公路、桥梁、隧道的日常养护与运营管理业务，承接管养道路2,092条，桥梁725座，边坡、挡墙918座，隧道45座，管养道路总里程1,548公里，隧道总里程49公里。近三年及一期，发行人工程施工板块的营业收入分别为971,893.73万元、1,230,590.30万元、1,467,705.37万元和461,783.15万元，占营业总收入的比重分别为56.16%、60.71%、57.02%和51.03%。发行人在建或竣工的代表工程项目主要分为市政工程、治水提质工程、交通疏解工程、房建工程及隧道工程五大类。

A．市政工程

发行人市政工程目前主要由市政总公司负责统筹建设，公司拥有市政公用工程施工总承包特级、公路工程施工总承包壹级、桥梁工程专业承包壹级等资质。代表项目包括茜坑社区茜坑新村西区综合整治工程、上横朗新村城中村综合治理工程、龙华新区环城绿道建设项目（羊台山南段、北段）—勘察、设计、施工项目总承包（EPC）；高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC）；坝光片区场平工程（I标段）；上沙村及新洲片区环境综合整治提升工程；福田区老住宅区环境综合整治提升工程（二标）；深圳市老旧中压钢质燃气管道更新改造工程标段；下坪固体废弃物填埋场新建渗滤液处理二厂；深圳市招商蛇口太子湾片区市政工程（一期）I标段等；广东省内（不含深圳地区）的代表项目包括东江南支流厚街水道堤防整治工程、珠海市情侣路南段拱北口岸至横琴大桥路段主线改造工程一标段等。

B．治水提质工程

发行人治水提质工程由市政总公司负责统筹建设，公司拥有市政公用工程施工总承包特级、水利水电工程施工总承包贰级资质。代表项目包括观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-松和片区雨污分流管网完善工程、深圳市白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）；坪山新区坪山街道污水支管网EPC工程；深圳市龙华新区污水支管网三期工程-观湖办事处樟坑径等5个片区雨污分流管网工程；深圳市罗芳污水处理厂提标改造工程；布吉河流域综合治理“EPC+O”项目；坪山区田坑水、飞西水黑臭水体治理工程EPC+O；龙岗区平湖街道辅城坳社区（富源路以北片区）污水支管网完善工程；龙岗区平湖街道辅城坳社区（富源路以南片区）污水支管网完善工程；龙岗区平湖街道新木社区污水支管网完善工程；龙岗区平湖街道上木古社区污水支管网完善工程；龙岗区平湖街道良安田社区污水支管网完善工程等。

C．交通疏解工程

发行人交通疏解工程由市政总公司负责统筹建设，公司拥有市政公用工程施工总承包特级、公路路基工程专业承包壹级、公路路面工程专业承包壹级、隧道工程专业承包壹级等资质。代表项目包括坪山区暗涵整治工程 EPC 总承包、深圳地铁 7 号线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）7602 标段；深圳市城市轨道交通 6 号线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）6601-1 标段；深圳地铁 6 号线给排水管线改迁及恢复工程 6602-1 标段；深圳地铁 10 号线给排水管线改迁及恢复工程 10611 标段；深圳地铁 9 号线西延线给排水管线改迁及恢复工程 9612 标段；深圳市城市轨道交通 9 号线交通疏解工程 9602-2 标段；深圳市城市轨道交通 9 号线二期西延线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）9611 标段等。

D．房建工程

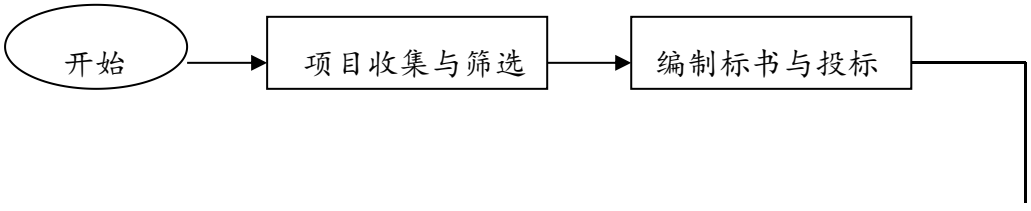
发行人房建工程由市政总公司负责统筹建设，公司拥有市政公用工程施工总承包特级、建筑工程施工总承包壹级资质。代表项目包括天健天骄南苑北庐施工总承包项目、广州天健东玥台项目、深圳天健天骄一期项目（天健工业园片区更新单元）及保障房项目、天健公馆项目、天健智慧园项目，上海南码头社区 14-03C 地块新建商办项目，南宁天健西班牙小镇施工总承包、南宁天健城一期及二期工程施工总承包，长沙天健城（芙蓉盛世三期），广州市商业楼工程 2 幢（天健汇）施工总承包工程、广州天健云山府项目（白云新城地块）等。竣工项目有深圳天健科技大厦施工总承包工程，香港中文大学（深圳）一期项目（下园）施工总承包 III 标段、深圳市平湖金融与现代服务业基地配套启动区一期保障房项目，惠州市天健阳光花园施工总承包工程，上海市临港万祥社区 H0406 地块新建住宅工程，南宁市天健·领航大厦施工总承包等。

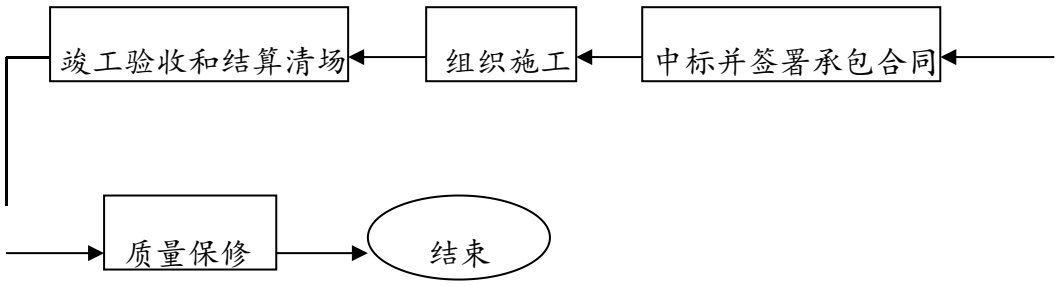
E．隧道工程

发行人隧道工程市政总公司负责统筹建设，深圳市隧道工程有限公司等参与建设，公司拥有隧道工程专业承包贰级、起重设备安装工程专业承包叁级、防水防腐保温工程专业承包贰级等资质。代表项目包括深圳市城市轨道交通 3 号线南延线工程主体工程 3131 标段、下沙-上沙人行过街通道工程等。

发行人工程施工板块业务流程如下：

图 5-16　发行人工程施工业务流程





发行人的城市基础设施建设业务模式、会计处理等均合法合规，符合财金[2018]23 号文、财预[2017]50 号等国家相关规定。

截至募集说明书签署日，发行人不涉及已违约房地产企业的施工项目，亦不涉及违约房地产企业的应收款项。

（1）工程施工板块业务模式

发行人工程施工板块的业务模式主要有施工/施工总承包、EPC（工程总承包）、代建制三种，目前公司以施工/施工总承包、EPC 为主要模式。

① 施工/施工总承包模式

其中施工/施工总承包是比较传统的业务模式，也是目前我国国内普遍采用的模式。具体为建设单位在完成设计后，通过施工招标确定承包单位，由承包单位按设计图纸施工，双方在合同中约定项目施工的工作内容、价款和责任等。这种模式投标报价相对明确，有利于减少业主的投资风险。不足之处是由于建设单位常采用“专业化分工”来降低成本，承包单位较多，交叉作业，不利于项目实施协调。

截至 2021 年末，发行人在手施工/施工总承包签署合同 145 项，合同总金额约为 3,680,024.54 万元，是发行人工程施工的主要业务模式。截至 2021 年末，发行人当期已完成合同金额 1,590,737 万元，在手未完成合同金额 1,968,356 万元。

② EPC 模式

EPC（工程总承包）是承包商受业主委托，按照合同约定对工程项目的可行性研究、勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程或若干阶段的承包。工程总承包企业对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责。工程总承包模式下，承包商可负责整个项目的实施过程，不再以单独的分包商角色参与建设项目，有利于整个项目的统筹规划和协同运作，有效解决传统模式中的设计与施工的衔接问题、减少采购与施工的中间环节，顺利解决施工方案中的实用性、技术性、安全性之间的矛盾。该模式工作范围和责任界限清晰，能够最大

限度地发挥工程项目管理各方的优势，实现工程项目管理的各项目标。对业主而言，投资和工程建设期相对明确，有利于费用和进度的控制，将业主从具体事务中解放出来，关注影响项目的重大因素，确保项目管理的大方向。对企业来说，采用EPC模式，建设期间总承包商的责任和风险较大，对公司有更高的要求，包括方案策划、人员配置、统筹协调能力等。如果项目策划管理得当，其实现的利润较同类施工总承包项目要高。

截至2021年末，发行人在手EPC项目签署合同17项，合同金额合计约675,784.14万元。截至2021年末，发行人当期已完成合同金额359,351万元，在手未完成合同金额285,339万元。

③ 代建制模式

委托代建模式主要指发行人受深圳市、区政府及其直属企业的委托，对深圳市区内市政道路、桥梁、城市绿化、管网设施等项目进行建设。项目建设资金由委托单位根据项目工程进度向发行人分批拨付，其中前期投入的项目资本金用于项目的可行性研究、环境评测、土地平整和工程支出等。

工程竣工后，经委托单位组织交工验收无误，由发行人交付深圳市、区政府及其直属企业，并由深圳市、区政府及其直属企业支付代建项目总价款（包括委托代建项目在建设期发生的所有为完成委托代建项目而付出的费用成本、投资收益，其中，投资收益按照委托代建项目建设管理所发生的实际成本的2%-2.5%计算），总价款在委托代建项目竣工并经验收合格后2年内支付完毕，按照第一年95%左右、第二年5%左右的比例支付。

截至2021年末，发行人在手代建制项目共签署合同49项，合同金额19,555.90万元。截至2021年末，发行人当期已完成合同金额6,018万元，在手未完成合同金额13,175万元。

发行人通过提升内部管理、加强对外合作等方式，增强工程总承包服务能力，积极拓展工程总承包及代建制项目。近年来发行人先后中标布吉河流域综合治理EPC+O（工程总承包+运营维修）项目、坪山区田坑水、飞西水黑臭水体治理工程EPC+O项目、龙华新区环城绿道建设项目（羊台山南段、北段）等多个EPC项目，业务领域上向综合管廊、地下空间综合开发、水环境综合治理等领域积极拓展。发行人积极整合内部资源，加强外部合作，加大EPC和代建项目拓展，并取得成效。

④PPP模式

PPP模式即“公私合营模式”，是指政府与社会资本通过特许经营、购买服务、股权合作等合作方式，建立利益共享、风险共担、长期合作的关系。PPP项目通

常周期较长，以PPP模式承接项目，承包商面临的政策、法律、政府信用、市场等风险较传统施工项目更高，且组织形式较复杂，增加了管理协调的难度。

截至2021年末，发行人在手PPP 项目2个，预计总投资22.87亿元，已完成投资8.17亿元。截至2021年末，发行人当期已完成合同金额83,187万元，在手未完成合同金额109,857万元，发行人在手PPP项目情况如下：

表 5-17　截至 2021 年末发行人在手 PPP 项目概况

单位：万元，年

项目名称	总投资额	累计投资金额	股权比例	回购周期	项目状态	未来三年投资计划			建设周期	发行人应出资本金	资本金到位情况	是否签订协议
						2022	2023	2024				
如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	126,143	81,744	89.5%	15	在建	44,399	0	0	3.5	26,000	26,000	是
光明区玉塘和上村两个文体中心 PPP 项目	102,624	0	74%	28	未开工	1,3000	39,000	36,467	2	18,500	0	是
合计	**228,767**	**81,744**	**—**	**—**	**—**	**57,399**	**39,000**	**36,467**	**—**	**44,500**	**26,000**	**—**

A.如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目

2017 年 11 月 16 日，江苏省财政厅发布了《关于 2017 年度第四批政府和社会资本合作（PPP）项目入库的通知（苏财金[2017]95 号）》，入库名单中包含上述“三河六岸”河道治理及景观绿化工程项目。2019 年 3 月 5 日，南通天健水环境建设发展有限公司与如东县住房和城乡建设局签订了《如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 ppp 项目合同》。

如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目由深圳市市政工程总公司、广州资源环保科技股份有限公司（社会资本方）和如东欣荣城镇开发建设有限公司（政府方）共同出资，于 2019 年 3 月 4 日设立项目公司：南通天健水环境建设发展有限公司。项目公司注册资本 26,000 万元人民币，其中：深圳市市政工程总公司出资 23,270 万元，持股 89.5%；广州资源环保科技股份有限公司出资 130 万元，持股 0.5%；如东欣荣城镇开发建设有限公司出资 2,600 万元，持 10%。截至 2021 年末，该项目尚处于建设期，故暂无回款。

PPP 业务收入核算模式：根据 PPP 项目收入来源的不同，主要分为政府付费和使用者付费两种模式，政府付费整体还款模式固定，一般按金融资产（长期应收款）核算，在项目整体周期内根据预计收入与支出的现金流计算项目的实际利率，然后根据发生成本与实际利率用摊余法确认当期的收入与利润，这类型项目在建设期开始确认收入。使用者付费模式的收入主要来源于项目建成后运营期实际的经营所得，它的核算方法在建设期投入，并于竣工时将累计实际发生的成本计入无形资产，这个过程中不确认收入，在运营期将无形资产摊销纳入成本，以实际经营所得来确定当期的收入。

B.光明区玉塘和上村两个文体中心 PPP 项目

2021 年 12 月 8 日，由深圳市光明天健文体发展有限公司和政府单位深圳市光明区文化广电旅游体育局签订了《光明区上村文体中心 PPP 项目合同》和《光明区玉塘文体中心 PPP 项目合同》。

光明区玉塘和上村两个文体中心 PPP 项目由深圳市天健（集团）股份有限公司与中国五冶集团有限公司、佳兆业文化体育（深圳）有限公司共同出资，于 2021 年 12 月 2 日设立项目公司：深圳市光明天健文体发展有限公司。项目公司注册资本 25,000 万元人民币，其中：深圳市天健（集团）股份有限公司出资 18,500 万元，持股 74%；中国五冶集团有限公司出资 6,250 万元，持股 25%；佳兆业文化体育（深圳）有限公司出资 250 万元，持 1%。截至 2021 年末，该项目尚未开工，无回款。

PPP 业务收入核算模式：根据 PPP 项目收入来源分为政府可行性缺口补助和

使用者付费，在项目运营期公司有权收取可确定金额，适用金融资产模式（长期应收款）核算。建设期以实际发生或结算的工程支出确认建造成本，按成本加成法确认建造收入。运营期以实际发生的运营支出确认运营成本，按照成本加成法确认运营收入，在项目整体周期内根据预计收入与支出的现金流计算项目的实际利率，根据实际利率摊余法确认融资成分的资金收入。

发行人PPP项目符合《财政部关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23号）、《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金[2019]10号）及《财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）等要求，合法合规。

（2） 工程施工板块结算、会计处理及盈利模式

①发行人工程施工板块结算方式如下：

发行人与业主单位签订合同后，按工程节点或时间节点根据公司施工量的80%-90%进行支付进度款；有预付款的，在支付进度款时按比例分期扣回，在工程竣工验收合格并完成竣工结算后，业主向公司支付至95%左右的工程款项，剩下的工程款项作为工程的维修金及质保金，质量保证期通常为1-5年，质量保证期满后若无重大质量问题，业主将质保金等返还给公司。发行人工程项目多为政府类施工项目，通常采取每月一结，两月入账的方式，工程竣工之后，两个月内发行人向政府申报竣工结算，政府审计验收完成后，支付95%的工程款，剩下5%在质保期满后支付。

②发行人工程施工板块会计处理方式如下：

在建设期间，发行人的收入在建设期内按照履约进度确认收入，根据实际发生的成本/预计总成本的比例确定履约进度，然后将“预计合同总收入×履约进度-以前年度确认的收入”确认为本期“营业收入”，将预计总成本×履约进度-以前年度确认的成本确认为本期“营业成本”；已确认收入、业主未结算部分确认为“合同资产”，待业主结算后，从“合同资产”转入“应收账款”，收到工程款后，计入“货币现金”科目，并冲减“应收账款”科目；待竣工审计后预留1%-5%的工程款作为质保金，质保期结束后收回。

③发行人工程施工板块盈利模式如下：

盈利模式方面，工程施工项目的盈利主要是通过项目承包和专业施工获取的收入扣除成本费用后取得盈利，发行人在工程施工过程中与业主确认工程进度和工程量，并根据所确认的工程节点进行工程款的收款。盈利点来自工程施工成本、工程结算收入之间的差额所形成的利润。

（3） 工程施工板块采购情况

① 采购模式

发行人对于30万以上项目采用公开招标方式采购。采购流程按如下步骤：制定采购计划，确定采购清单及数量；相关招标文件、评标细则的编制及审批；控制价的编制及审批；采购请示审批；发布招标公告，在天健集团招采官网及国资委阳光平台公示；组织评标专家及纪检监督开展相应评标工作；中标单位确定及公示，在天健集团招采官网及国资委阳光平台公示；合同的审批及签订。

② 成本控制

发行人采购项目中，设备材料在成本支出中占比最大，发行人子公司市政总公司大力推行集中采购模式，集中采购一方面解决了项目快速进场的问题，减轻了项目的部分采购工作量，提高了工作效率，降低了项目的管理成本；另一方面通过以量换价，节省了采购成本。

对于部分专业公司采购专业性较强设备材料（不适合组织市政总公司层次集中采购）的情况，由相应的专业公司开展专项年度采购，专业采购交给专业公司的方式节省了大量成本。截至2021年末，各专业公司计划完成共61项采购，全年已完成62项，完成率101.63%。

③ 发行人供应商情况

发行人近三年供应商较为稳定，前五大供应商的采购金额占采购总额的比例分别为9.88%、6.91%和6.36%，不存在对单个供应商过于依赖的情形，发行人近三年前五大供应商采购的具体情况如下：

表5-18 发行人工程施工板块近三年前五大供应商情况表

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
2021年	1	湖南华菱电子商务有限公司	34260.58	2.51%
	2	深圳市高得投资发展有限公司	26454.19	1.94%
	3	苏州文丰金属材料有限公司	9070.16	0.67%
	4	深圳市为海建材有限公司坂田分公司	8608.83	0.63%
	5	深圳市恒晟装饰工程有限公司	8258.95	0.61%
	合计		**86652.71**	**6.36%**
2020年	1	深圳市禄聚源投资有限公司	21,924.53	1.98%
	2	深圳市高得投资发展有限公司	17,135.72	1.54%
	3	深圳市为海建材有限公司	16,564.27	1.49%
	4	深圳市利建混凝土有限公司	10,851.11	0.98%

	5	深圳市高新源混凝土有限公司	10,146.46	0.91%
	合计		**76,622.08**	**6.91%**
2019 年	1	福建省惠东建筑工程有限公司	18,118.89	2.36%
	2	深圳市科源建设集团有限公司	17,605.83	2.29%
	3	深圳市明正建筑工程有限公司	14,540.30	1.89%
	4	深圳市建业建筑劳务服务有限公司	13,452.84	1.75%
	5	深圳市禄聚源投资有限公司	12,214.58	1.59%
	合计		**75,932.44**	**9.88%**

（4）工程施工板块销售情况

发行人工程施工板块客户主要为交通、水利、建筑等基础设施工程，发行人近三年下游客户较为稳定，前五大客户的销售金额占营业收入的比例分别为 22.43%、30.31%和 18.41% ，不存在对单个客户过于依赖的情形。发行人施工板块项目按工程进度回款，近三年前五大客户回款及时，未出现拖欠款项的情况。发行人近三年前五大客户销售的具体情况如下：

表 5-19　发行人工程施工板块近三年前五大客户情况表

单位：万元

期间	序号	客户名称	销售金额	占营业收入比例
2021 年	1	深圳市龙华区建筑工务署	168,635.55	7.25%
	2	深圳市坪山区交通轨道管理中心	96,330.49	4.14%
	3	深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	94,440.20	4.06%
	4	深圳市坪山区水务局	35,323.69	1.52%
	5	深圳市龙华区水务局	33,657.22	1.45%
	合计		**428,387.15**	**18.41%**
2020 年	1	深圳市龙华区建筑工务署	171,626.85	10.02%
	2	深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	137,930.14	8.05%
	3	深圳市光明区建筑工务署	114,957.01	6.71%
	4	深圳市坪山区建筑工务署	60,824.24	3.55%
	5	深圳市坪山区水务局	33,636.26	1.96%
	合计		**518,974.51**	**30.31%**
2019 年	1	深圳市龙华区建筑工务局	138,587.07	9.45%
	2	深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	88,246.18	6.02%
	3	深圳市坪山区水务局	40,540.94	2.76%
	4	深圳市地铁集团有限公司	35,870.47	2.45%
	5	深圳市南山区水务局	25,700.12	1.75%
	合计		**328,944.78**	**22.43%**

近三年，发行人工程施工收入主要来自于广东地区，占比分别为 83.24%、85.34%和 83.70%，具体明细如下：

表 5-20　发行人近三年工程施工收入地区分布情况

单位：万元

地区	2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
广东	914,997.08	83.70%	1,050,148.75	85.34%	809,023.25	83.24%
湖南	3,022.22	0.28%	17,115.09	1.39%	56,555.93	5.82%
上海	3,752.14	0.34%	0.00	0.00%	803.88	0.08%
广西	38,288.81	3.50%	84,768.45	6.89%	85,529.54	8.80%
其他	133,172.27	12.18%	78,558.02	6.38%	19,981.14	2.06%
合计	**1,467,705.37**	**100.00%**	**1,230,590.30**	**100.00%**	**971,893.73**	**100.00%**

（5）工程施工板块已完工、在建项目

截至 2021 末，发行人已完工项目 145 项，合同造价 113.38 亿元；发行人在建项目 219 项，合同造价 448.54 亿元。其中主要已完工项目明细如下：

表 5-21-1　发行人工程施工板块截至 2021 年末主要已完工项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目业主	所在地	合同签订时间	开工时间	完工时间
1	深圳坪山综合保税区封关验收工程（一期）EPC	深圳市坪山区建筑工务局	深圳市坪山区	2021 年 4 月	2021 年 3 月	2021 年 7 月
2	城市轨道交通 9 号线二期西延线 9611 标段	深圳市地铁集团有限公司	深圳市福田区	2016 年 1 月	2015-12-20	2021-11-30
3	苏地 2017-WG-21 号地块项目	天健置业（苏州）有限公司	江苏苏州市	2018 年 12 月	2018-9-25	2021-8-30
4	龙华街道 2018 年城中村综合治理工程、浪口一区、同胜综合开发区等 11 个城中村综合治理工程（属于内部专业分包，总包天健一建）	深圳市龙华区龙华街道办事处	深圳市龙华区	2018 年 9 月	2018-8-15	2021-9-30
5	八卦岭片区道路局部专修工程——（施工）	北京市市政工程设计研究总院	深圳市福田区	2020 年 6 月	2020-4-1	2020-12-31
6	深免海口观澜湖免税城改造工程设计采购施工一体化（EPC）	深免集团（海南）运营总部有限公司	海南省海口市龙华区	2021 年 1 月	2021-3-1	2021-11-28

序号	项目名称	项目业主	所在地	合同签订时间	开工时间	完工时间
7	布吉河流域综合治理工程“EPC+O”（设计采购施工和管养一体化）	中冶华天工程技术有限公司	深圳龙岗区	2017年2月	2017-4-1	2021-4-1
8	惠东县X213黄大线升级改造工程第五标段	惠东县交通运输局	惠州惠东县	2019年11月	2019-12-1	2021-9-30
9	机场南、中途污水应急处理站服务项目	深圳市宝安区环境保护和环保局	深圳市宝安区	2018年12月	2019-2-1	2019-10-1
10	下岭排新村等六个城中村综合治理工程	深圳市龙华区大浪街道办事处	深圳市龙华区	2019年2月	2019-3-1	2019-12-1
11	南山高新区交通改造工程	深圳市南山区建筑工务局	深圳市南山区	2016年6月	2016年3月	2019年3月
12	观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-油松河流域雨污分流管网完善工程	深圳市路桥建设集团有限公司	深圳市龙华区	2018年03月	2018年3月	2019年5月
13	东明大道（南光高速一东长路）市政工程2标段	深圳市宝安区建筑工务局	深圳市光明新区	2009年12月	2011-1-1	2020年6月
14	2021年龙华道路设施工程项目	深圳市交通运输局	深圳市龙华区	2020年12月	2021-1-1	2021-12-31

表 5-21-2　发行人工程施工板块截至 2021 年末主要已完工项目回款情况

单位：万元

序号	项目名称	施工模式	结算方式	合同金额	截至 2021 年末已回款金额	未来三年回款计划			是否正常回款
						2022	2023	2024	
1	深圳坪山综合保税区封关验收工程（一期）EPC	工程总承包（EPC）	按进度结算	12,176.02	9,199.19	-	4,574.81	-	正常回款
2	城市轨道交通 9 号线二期西延线 9611 标段	施工承包	按进度结算	20,463.02	13,239.06	3,300.00	3,310.07	613.89	正常回款
3	苏地 2017-WG-21 号地块项目	施工承包	按进度结算	46,248.65	38,155.94	3,244.00	3,461.25	1,387.46	正常回款
4	龙华街道 2018 年城中村综合治理工程、浪口一区、同胜综合开发区等 11 个城中村综合治理工程（属于内部专业分包，总包天健一建）	EPC	按进度结算	83,362.43	38,222.77	5,129.67	5,000.00	0	正常回款
5	八卦岭片区道路局部专修工程——（施工）	施工承包	按进度结算	10,509.90	6,663.86	1,600.00	-	-	正常回款
6	深免海口观澜湖免税城改造工程设计采购施工一体化（EPC）	EPC	按进度结算	29,661.45	6,966.02	3,800.00	-	2,400.00	正常回款
7	布吉河流域综合治理工程“EPC+O”（设计采购施工和管养一体化）	EPC	按进度结算	53,930.00	44,149.00	2,000.00	-	6,250.00	正常回款
8	惠东县 X213 黄大线升级改造工程第五标段	施工承包	按进度结算	16,000.00	8,699.23	5,700.77	1,600.00	-	正常回款
9	机场南、中途污水应急处理站服务项目	施工承包	按进度结算	11,935.50	8,304.09	1,196.61	2,434.80	-	正常回款

序号	项目名称	施工模式	结算方式	合同金额	截至2021年末已回款金额	未来三年回款计划			是否正常回款
						2022	2023	2024	
10	下岭排新村等六个城中村综合治理工程*	施工承包	按进度结算	16,613.92	12,177.71	1,300.00	2,000.00	500.00	正常回款
11	南山高新区交通改造工程	施工承包	按进度结算	32,300.00	28,809.82	-	4,581.88	933.3	正常回款
12	观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-油松河流域雨污分流管网完善工程	施工承包	按进度结算	16,750.57	13,269.74	-	-	1,900.00	正常回款
13	东明大道（南光高速一东长路）市政工程2标段	施工承包	按进度结算	25,438.02	20,099.00	2,089.00	1,565.00	735	正常回款
14	2021年龙华道路设施工程项目	施工承包	按进度结算	20,278.00	11,613.57	8,500.00	-	-	正常回款

*注：上表中部分已完工项目存在实际结算金额小于合同金额的情况，主要是因为合同预算由设计单位提供，其中的工程量表放大了部分工程量，导致实际结算金额比合同金额略小；上表中部分已完工项目亦存在部分年度无回款的情况，主要是因为疫情因素导致无法回款。截至本募集说明书签署日，上述项目均正常回款。

发行人上述工程项目取得了相关审批、核准或备案手续，工程质量合格，项目合法合规；发行人及其合并范围内子公司近三年来不存在因环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情形。

表 5-22-1　发行人工程施工板块截至 2021 年主要施工项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目业主	所在地	经营模式	开工时间	预计完工时间	已投资额	签订协议名称	协议签订时间
1	坪山区丹梓北路（深汕公路至淡水河段）道路工程	深圳市坪山区交通轨道管理中心	深圳市坪山区	施工承包	2020-12-29	2023-2-3	20,348.58	坪山区丹梓北路（深汕公路至淡水河段）道路工程	2021-01-08
2	金辉路综合管廊工程（施工）	深圳市坪山区交通轨道管理中心	深圳市坪山区	施工承包	2020-6-15	2023-3-12	36,269.90	金辉路综合管廊工程（施工）合同	2020-04-02
3	坪山大道南段附属工程	深圳市市政工程总公司路桥公司	深圳市坪山区	施工承包	2018-12-8	2022-12-31	22,552.17	坪山大道南段附属工程	2018-11-26
4	深圳国家生物医药产业基地配套集中废水处理厂及干管工程施工	深圳市坪山区水务局	深圳市坪山区	施工承包	2021-1-1	2024-1-1	13,750.39	深圳国家生物医药产业基地配套集中废水处理厂及干管工程施工	2020-12-28
5	坪山大道综合改造工程（中段）	深圳市坪山区交通轨道管理中心	深圳市坪山区	施工承包	2021-9-10	2024-5-30	31,220.00	坪山大道综合改造工程（中段）	2021-07-05

6	夹圳岭南路市政工程（施工）	深圳市坪山区交通轨道管理中心	深圳市坪山区	施工承包	2021-10-25	2024-5-13	2,956.88	夹圳岭南路市政工程（施工）	2021-9-29
7	坪山区市政路老旧排水管网修复工程（三标段）EPC 总承包	深圳市坪山区水务局	深圳市坪山区	工程总承包（EPC）	2020-7-1	2023-6-30	30,108.09	坪山区市政路老旧排水管网修复工程（三标段）EPC 总承包	2020-06-10
8	坪山区正本清源查漏补缺工程(三标段）EPC 总承包	深圳市坪山区水务局	深圳市坪山区	工程总承包（EPC）	2020-7-1	2022-12-30	27,256.73	坪山区正本清源查漏补缺工程(三标段）EPC 总承包	2020-06-10
9	坪山区雨污水管网（坪山片区）EPC 总承包工程	深圳市坪山区水务局	深圳市坪山区	工程总承包（EPC）	2016-10-30	2022-12-31	8,864.00	坪山区雨污水管网（坪山片区）EPC 总承包工程	2016-10-25
10	根玉路（南环大道-玉环路）改造工程施工 1 标	深圳市光明区建筑工务署	深圳市光明区	施工承包	2021-10-19	2023-9-30	13,500.00	根玉路（南环大道-玉环路）改造工程施工 1 标	2021-10-9
11	天健西苑项目	长沙市天健置业有限公司	湖南长沙市	施工承包	2021-9-8	2023-10-30	4,980.79	天健西苑项目	2021-12-30

12	深圳市布吉水质净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）	深圳市环水启航水质净化有限公司	深圳市龙岗区	EPC	2020-1-5	2021-12-30	51,694.79	深圳市布吉水质净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）	2020-01-13
13	五指耙水厂改扩建工程	深圳市深水宝安水务集团有限公司	深圳市宝安区	施工承包	2021-9-1	2023-2-26	8,287.97	五指耙水厂改扩建工程	2021 年 10 月
14	深圳市龙岗区社区给水管网改造八期工程——布吉供水有限公司供水片区等 2 个项目施工	深圳市水务（集团）有限公司	深圳市龙岗区	施工承包	2021-11-1	2022-9-15	20,074.03	深圳市龙岗区社区给水管网改造八期工程—布吉供水有限公司供水片区等 2 个项目施工	2021 年 10 月
15	九龙山数字城重大项目场平工程（施工）	深圳市龙华区建筑工务署	深圳市龙华区	EPC	2021-8-1	2022-2-27	17,131.78	九龙山数字城重大项目场平工程（施工）	2021 年 9 月
16	坪山区新横评公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南	深圳市坪山区建筑工务局	深圳市坪山区	EPC	2018-12-8	2021-12-31	57,046.52	坪山区新横坪公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南	2018-10-31

17	白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）	深圳市南山区环境保护和水务局	深圳市南山区	施工承包	2017-3-15	2021-12-20	69,260.82	白芒河流域水环境综合治理工程(初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）	2016-11-29
18	(新）大磡河流域水环境治理	深圳市建安（集团）股份有限公司	深圳市南山区	施工承包	2020.10.15	2022.12.31	17,749.92	大磡河流域水环境综合治理工程(径流调蓄转输工程）	2020-9-23
19	福田区易涝风险区整治工程（2020年整治部分）	深圳市利源水务设计咨询有限公司	深圳市福田区	施工承包	2021-3-1	2022-12-31	586.88	福田区易涝风险区整治工程（2020年）	2020-11-25
20	深圳市城市轨道交通16号线二期工程	深圳市地铁集团有限公司	深圳市	施工承包	2020-12-16	2025-11-28	2,495.98	深圳市城市轨道交通16号线二期工程	2021-01-20
21	城际铁路大鹏支线坪山站二工区	深圳市地铁集团有限公司	深圳市	EPC	/	/	9.33	粤港澳大湾区深圳都市圈城际铁路	2021-12-10

								深惠城际大鹏支线工程投资+施工总承包	
22	龙华河碧道建设工程协同施工	深圳市龙华区水污染治理中心	深圳市龙华区	施工承包	2021-8-20	2022-12-30	584.2	龙华河碧道建设工程	2021-09-30
23	长岭皮水库水质提升保障工程-勘察、设计、采购、施工总承包（EPC）	深圳市龙华区水务局	深圳市龙华区	EPC	2021-3-15	2022-3-27	12,197.75	长岭皮水库水质提升保障工程-勘察、设计、采购、施工总承包（EPC）项目	2021-04-08
24	2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	深圳市龙岗区	施工承包	2019-2-3	2022-8-30	156,769.47	2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	2019-01-27
25	2020 年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（一阶段）及（二	深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	深圳市龙岗区	施工承包	2020-6-10	2022-9-30	101,469.59	2020 年深圳河提质增效工程 2 标	2020-01-21

	阶段）2 个项目施工 2 标（深圳河流域施工）								
26	如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	南通天健水环境建设发展有限公司	南通市如东县	PPP	2019-7-1	2022-3-9	81,743.51	如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	2019-04-01（补充协议 2022-02-28）
27	龙华区管网提质增效工程（二期）项目	深圳市龙华区水污染治理中心	深圳市龙华区	EPC	2021.8.30 2021.9.5	2021.8.19 2023.8.26	2,029.71	龙华区管网提质增效工程（二期）施工	2021-08-09

表 5-22-2　发行人工程施工板块截至 2021 年末主要施工项目结算回款

单位：万元

序号	项目名称	结算方式	合同金额	截至 2021 年末已回款金额	未来回款计划			未来是否正常回款
					2022	2023	2024	
1	坪山区丹梓北路（深汕公路至淡水河段）道路工程	按进度结算	26,688.20	5,269.76	4,000.00	3,000.00	10,000.00	正常回款
2	金辉路综合管廊工程（施工）	按进度结算	44,744.90	26,491.09	6,500.00	3,000.00	2,000.00	正常回款
3	坪山大道南段附属工程	按进度结算	25,842.24	7,978.66	3,000.00	11,000.00	3,100.00	正常回款
4	深圳国家生物医药产业基地配套集中废水处理厂及干管工程施工	按进度结算	35,735.00	12,886.06	14,979.48	-	-	正常回款
5	坪山大道综合改造工程（中段）	按进度结算	140,257.00	5,281.99	8,000.00	40,000.00	30,000.00	正常回款
6	夹圳岭南路市政工程（施工）	按进度结算	30,916.00	500	7,000.00	5,000.00	5,500.00	正常回款
7	坪山区市政路老旧排水管网修复工程(三标段）EPC 总承包	按进度结算	50,224.84	20,411.29	11,378.94	8,167.85	4,439.79	正常回款
8	坪山区正本清源查漏补缺工程(三标段）EPC 总承包	按进度结算	34,922.16	16,313.92	10,019.28	613.91	-	正常回款
9	坪山区雨污水管网（坪山片区）EPC 总承包工程	按进度结算	158,519.68	76,506.22	1,122.81	3,800.00	500	正常回款
10	根玉路（南环大道-玉环路）改造工程施工 1 标	按进度结算	37,361.61	8,544.11	9,000.00	9,000.00	9,696.65	正常回款
11	天健西苑项目	按进度结算	26,519.59	-	10,000.00	8,000.00	5,000.00	正常回款

序号	项目名称	结算方式	合同金额	截至 2021 年末已回款金额	未来回款计划			未来是否正常回款
					2022	2023	2024	
12	深圳市布吉水质净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）	进度结算	69,318.13	44,913.50	5,842.46	9,000.00	-	正常回款
13	五指耙水厂改扩建工程	进度结算	25,770.65	14,137.02	-	-	-	正常回款
14	深圳市龙岗区社区给水管网改造八期工程——布吉供水有限公司供水片区等 2 个项目施工	进度结算	67,529.54	12,679.06	27,930.00	26,920.48	-	正常回款
15	九龙山数字城重大项目场平工程（施工）	进度结算	25,661.42	17,351.13	5,309.90	3,700.00	-	正常回款
16	坪山区新横评公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南	进度结算	94,708.30	67,650.57	6,800.00	6,051.00	7,103.00	正常回款
17	白芒河流域水环境综合治理工程(初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）	进度结算	106,723.69	75,128.45	14,012.00	6,910.87	5,336.17	正常回款
18	(新）大磡河流域水环境治理	进度结算	39,557.44	18,105.38	14,500.00	3,500.00	2,000.00	正常回款
19	福田区易涝风险区整治工程（2020 年整治部分）	进度结算	37,430.64	5,237.70	-	-	-	正常回款
20	深圳市城市轨道交通 16 号线二期工程	进度结算	65,412.00	5,219.00	10,790.00	9,240.00	8,400.00	正常回款
21	城际铁路大鹏支线坪山站二工区	进度结算	194,244.00	-	18,159.00	54,270.00	63,060.00	正常回款
22	龙华河碧道建设工程协同施工	进度结算	29,036.00	2,300.00	8,837.00	3,143.00	2,000.00	正常回款
23	长岭皮水库水质提升保障工程-勘察、设计、采购、施工总承包（EPC）	进度结算	45,802.00	24,614.00	7,409.00	3,800.00	2,660.00	正常回款

序号	项目名称	结算方式	合同金额	截至 2021 年末已回款金额	未来回款计划			未来是否正常回款
					2022	2023	2024	
24	2019 年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程	按进度结算	240,000.00	168,842.53	18,157.47	11,000.00	15,400.00	正常回款
25	2020 年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（一阶段）及（二阶段）2 个项目施工 2 标（深圳河流域施工）	按进度结算	135,590.11	80,741.51	7,258.49	11,000.00	7,700.00	正常回款
26	如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程 PPP 项目	转账结算	114,227.43	63,991.92	30,042.26	16,594.27	-	正常回款
27	龙华区管网提质增效工程（二期）项目	按进度结算	196,716.52	9,248.93	30,000.00	40,000.00	40,000.00	正常回款

*注：上表中部分项目存在部分年度无回款的情况，主要是因为疫情因素导致无法回款。截至本募集说明书签署日，上述项目均正常回款。

发行人上述工程项目取得了相关审批、核准或备案手续，工程质量合格，项目合法合规；发行人及其合并范围内子公司近三年来不存在环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情形。

表5-23 发行人近三年新开工、在建项目统计表

单位：万元

报告期	项目个数（个）	合同金额
2019年初在建项目	67	1,858,200
2019年新开项目	105	1,295,079
2019年竣工项目	31	109,534
2020年初在建项目	141	3,043,745
2020年新开项目	95	1,163,861
2020年竣工项目	52	877,666
2020年在建项目	184	3,329,940
2021年新开项目	180	2,289,284
2021年竣工项目	145	1,133,832
2021年在建项目	219	4,485,391

发行人近一年中标的主要施工项目包括：深免海口观澜湖免税城项目设计采购施工一体化（EPC）、碧海花园棚户区改造项目施工总承包工程、长岭皮水库水质提升保障工程-勘察、设计、采购、施工总承包（EPC）、龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程施工2标、深圳东湖水厂扩能改造工程设计采购施工总承包（EPC）、观澜大道改造工程、五指耙水厂改扩建工程、粤港澳大湾区深圳都市圈城际铁路深惠城际大鹏支线工程投资+施工总承包等。

发行人主要已完工、在建项目介绍：

A．深圳市龙华街道城2018年中村综合治理工程

此项目共29个城中村需进行综合治理工作，主要围绕安全治理、设施完善、环境提升三大块共10个方面（社区治安治理、消防安全治理、用电安全治理、燃气安全治理、食品安全治理、弱电管线治理、环境卫生治理、市容秩序治理、交通秩序治理、生活污水治理）开展建设和管理。

项目合同额86,320.81万元。建设单位为深圳市龙华区街道办事处，通过综合治理城中村，提升龙华区整体市政形象。

B．深圳市道路养护工程

i.宝安区松岗、新桥、沙井、燕罗片区道路：管养道路共1143条，合计总长

766,944m（其中快速路 0 条，总长 0m；主干道、一级公路 79 条，总长 171,819m；次干道、二级公路 547 条，总长 300,164m；支路 6 条，总长 2,368m；街坊路 511 条，总长 292,593.3m。）；管养桥梁共 222 座，总长 13,254m；管养边坡、挡墙共 46 座，面积 119174.8 ㎡；管养声屏障共 0 座，面积 0 ㎡；管养隧道 2 座，总长 1,500m（双洞）。

ii.龙华区观澜街道、观湖街道、福城街道、大浪街道范围道路：管养道路共 740 条，合计总长 444.11km（其中快速路 2 条，总长 15,705m；主干道、一级公路 47 条，总长 110,460m；次干道、二级公路 49 条，总长 56,048m；支路 193 条，总长 112,590m；街坊路 449 条，总长 149,299m。）；管养桥梁共 228 座，总长 14,388.88m；管养边坡、挡墙共 320 座，面积 624,049 ㎡；管养声屏障共 7 座，面积 6,691.52 ㎡。

iii.福田区道路交通安全设施日常巡查、抢修、完善。

iv.南山区道路交通安全设施日常抢修和完善。

v.龙岗区龙岗、龙城、横岗、坪地、宝龙、园山片区道路交通安全设施日常巡查、抢修、完善。

vi.宝安区松岗、新桥、沙井、燕罗、福海、福永片区道路交通安全设施日常巡查、抢修、完善。

vii.主要包括光明区道路交通安全设施日常巡查、抢修、完善。

viii.主要包括深圳前海片区道路、交通安全设施日常巡查、抢修、完善。

上述项目合同金额 35,735 万元，建设单位分别为宝安交通局、龙华交通局、福田交通局、南山交通局、龙岗交通局、光明交通局和深圳市前海开发投资控股有限公司，发行人与各分区交通运输局保持长期合作关系，长期承接后续道路养护项目。

C. 深圳市雨污分流管网工程

i.华联片区路网整治工程位于深圳市龙华区龙华街道办境内，项目分 19 个子项目，包括建辉路、高坳路、昌永路、华达路、河背一路、河背二路、联达路、联围沿河北路、联围沿河南路、联华路、高坳新村 2-10 号路等，道路总长约 5.753Km。工程内容包括：道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、燃气工程、绿化工程、交通疏解工程、桥涵工程。

ii.大水坑片区路网改善工程由桔坑路、大水坑三路、桔坑路一巷三条城市支路组成。该项目位于深圳市龙华区福城街道大水坑社区，道路总长约 2.324km，大水坑片区路网改善工程的建设对改善当地交通环境、提升居民生活质量、推动

经济发展都具有重大促进作用。

iii.观湖新田片区位于龙华区观湖办事处新田社区，主要包含7条道路：观景路、观和一路、观和路南段、新湖北街、新樟路、俊景路南段及俊景路北段，道路总长4.239公里。

iv.白芒河河道全长2.115公里，流域面积4.2平方公里，主要建设内容包括排水管网雨污分流、传输管道、电气及自动化工程；大磡河河道全长3.45公里，流域面积3.69平方公里，排水管网雨污分流、传输管道、电气及自动化工程。麻磡河河道全长3.27KM，流域面积4.53平方公里，主要建设内容包括排水管网雨污分流、传输管道、人工湿地工程。

v.管网五期改造工程。本工程改造范围涉及民治街道、观澜街道、观湖街道、福城街道、龙华街道等五个街道，建设内容包括：地块内新建雨、污水管道，对地块内雨污混接的情况予以纠正，保留现状管道清淤，道路破坏恢复等。项目主要分为以下两部分，一是埋地管铺设：主要分布在观城片区，包含简上村、东龙新村、上芬东一新村、东二村及下油松新村共五个村，设计雨污水主管及连接管累计长度30,637.4m。另外有桂月路、桂花路埋地管101m；二是顶管施工：主要分布在观城片区的桂月路桂花路、科盛路翠幽路和福城福民片区的福前路，其中桂月路、桂花路DN1200管1,667.79m、福前路DN1350管32.4m，合计1,710.19m。

vi.福田街道城中村雨污分流改造项目。通过排水管网雨污分流改造，完善项目建筑内部和室外的雨、污分流排水系统，其中包括城中村居民楼空调冷凝水管调整的工作内容。福田街道城中村雨污分流改造项目包含岗厦村东、水围村、福田村3个城中村（其中福田村包含贝底田坊、祠堂坊、牛巷坊、西大门坊、东大门坊、西头坊、岗边坊等六个子项），总面积约609,016.1平方米。

以上项目总合同额162,539.82万元，建设单位为深圳市龙华区建筑工务局、深圳市南山区环境保护和水务局、深圳市福田区福田街道办事处，整体提升城市市容市貌，深层次的了解深圳各区市政管网发展情况，发掘可能还存在的改造项目，与建设单位积极做好沟通联络。

D. 深圳市龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程

i.南湾街道工程

第一阶段共分为4个区域，分别为沙湾河（干流）、简坑河流域，东深供水渠流域D、E、F区，李朗河、白泥坑水流域部分（项目主要施工内容：雨污水管网铺设、建筑立管改造、道路破除及恢复、管道清淤、管线改迁等。

第二阶段（增补）施工内容主要包括正本清源、市政管网完善、存量管网修

复改造、污水调配工程、调蓄池工程、海绵城市等。正本清源包含66个小区，污水调配工程主要将南岭泵站的污水调配至埔地吓污水处理厂处理，调蓄池工程包含2座调蓄池，海绵城市工程主要包括生物滞留池、雨水花园施工，植草沟施工等。

ii.平湖街道工程

第一阶段施工内容包括正本清源、精准截流井、清水补给、白泥坑支沟黑臭水体治理及小微黑臭。

第二阶段（增补）施工内容包括正本清源、干管完善、开挖翻建、截污管、海绵城市、白泥坑调蓄池。

E．深圳市龙华区观澜街道正本清源查漏补缺工程

本工程覆盖观澜街道约500个小区及市政排水系统改造，涉及君子布、牛湖、广培、大水田、新澜、桂花、桂香、黎光、库坑、大富社区，共计10个社区工作站。现从源头上对雨污错接、倒坡、破损、下沉、管径偏小、堵塞等问题的排水管道进行梳理改造，新建部分雨水或污水管道等；对小区楼栋建筑立管改造及完善。

上述工程总合同金额109,002.17万元，建设单位为深圳市龙华区建筑工务署。

F．深圳市地铁六号线交通疏解工程

此项目包含龙腾路，布龙路，石岩北环路三个道路段。

项目总合同金额27,727.39万元，建设单位为深圳市地铁集团有限公司。

G．深圳市布吉河流域综合治理工程

河道部分总整治长度12.49公里，分洪隧道总长为8公里。

上述项目总合同金额131,241.23万元。项目目的为提升深圳市整体城市市容，创造舒适生活环境，提升深圳市整体城市市容，创造舒适生活环境。

H．深圳市深圳河流域消黑除臭及河流水质保障工程

龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程主要包括布吉河流域和沙湾河流域，主要集中在龙岗区布吉街道、南湾街道和吉华街道。本项目旨在完成区治水提质办下达的2019年深圳河流域（龙岗片区）消除黑臭及河流水质保障工程任务书所包括的工程任务。

项目总合同金额306,041.48万元，建设单位为深圳市龙岗区水务工程建设管理中心。

I．深圳市坪山区新横评公路坪山段市政化改造工程

该项目位于深圳市坪山区碧岭、沙湖片区，起点接南坪三期中山立交，沿线依次与振碧路、横岭路、碧沙北路、黄竹坑路、沙湖路等道道路平面交叉，终点在沙湖路口东侧与坪山大道中段对接，道路全长 3.39 公里，道路红线宽 50-65 米，为城市主干路，双向 8 车道，设计速度 50 公里/小时。

项目总合同金额 94,708.3 万元，建设单位为深圳市坪山区建筑工务局，积累处理交通通行和工程施工矛盾冲突的经验，打造更方便的交通环境，优化深圳市生态环境。

J．深圳市布吉水质净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）

深圳市布吉水质净化厂三期工程选址位于龙岗区西环路东侧、德兴花园小区西侧、泽润华庭南侧、规划环德路北侧空地处，总占地面积 3.09 公顷。本工程生产构筑物采用双层覆盖半地下式结构布置形式，并在上方建设上盖公园。采用三段式 A/O 主处理工艺，土建按 15 万 m3/d 建设，含进、出水管及污水处理构（建）筑物，其中构（建）筑物包括：细格栅、曝气沉砂池、三段式 A2/O 生物反应池、周进周出二沉池、磁混凝高效沉淀池、精密过滤器、紫外消毒渠、鼓风机房及变配电间、加药间、污泥脱水干化车间、机修车间、1#配电间及综合楼。

项目合同金额 69,318.13 万元，建设单位为深圳市环水启航水质净化有限公司。

（6）发行人新签合同情况

发行人工程施工项目主要分布在广东省内。近三年，发行人施工类新签合同分别为 73 项、95 项和 180 项，合同金额分别为 120.33 亿元、116.39 亿元和 228.93 亿元。

表 5-24 发行人近三年新签合同情况表

单位：亿元

业务模式	2021 年		2020 年		2019 年	
	项目个数	合同金额	项目个数	合同金额	项目个数	合同金额
施工承包	121	190.41	48	71.77	53	109.73
工程总承包	13	28.55	18	38.36	6	5.35
项目代建管理	9	0.83	6	0.19	1	0.00
道路日常养护	37	9.14	23	6.06	13	5.25
合计	180	228.93	95	116.39	73	120.33

从新签合同来看，公司加大业务拓展力度，近年来新签合同额增长较快，业

务模式以施工承包为主。其中，2021年公司施工承包新签合同金额同比大幅增长165.31%；工程总承包模式新签合同金额同比减少25.57%，主要系2020年市场推广工程总承包发包方式，当年新增工程总承包较多所致；此外，公司凭借与政府紧密联系，项目代建管理业务及道路日常养护项目保持增长态势。截至2022年6月末，上半年新开项目88个，合同金额907,139万元，在售未完工项目248个，合同金额4,972,087万元。

2、房地产板块

近三年及一期，发行人的房地产板块的营业收入分别为656,135.30万元、691,707.16万元、983,864.38万元和379,202.59万元，其中2020年较2019年同期增长5.43%，2021年较2020年增长42.24%。及一期房地产板块收入占营业总收入的比重（合并抵消前）分别为37.91%、34.12%、38.22%和41.91%，基本保持稳定。发行人近两年及一期房地产营业收入大幅增长的主要原因为天健芙蓉盛世花园、天健天骄项目、南宁天健城一期项目、长沙天健城三期等陆续销售并取得收入。

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

发行人及项目开发主体均具备相应资质（详情请查看表5-15），不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚的情况。

发行人诚信合法经营，不存在以下行为：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；（7）相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例

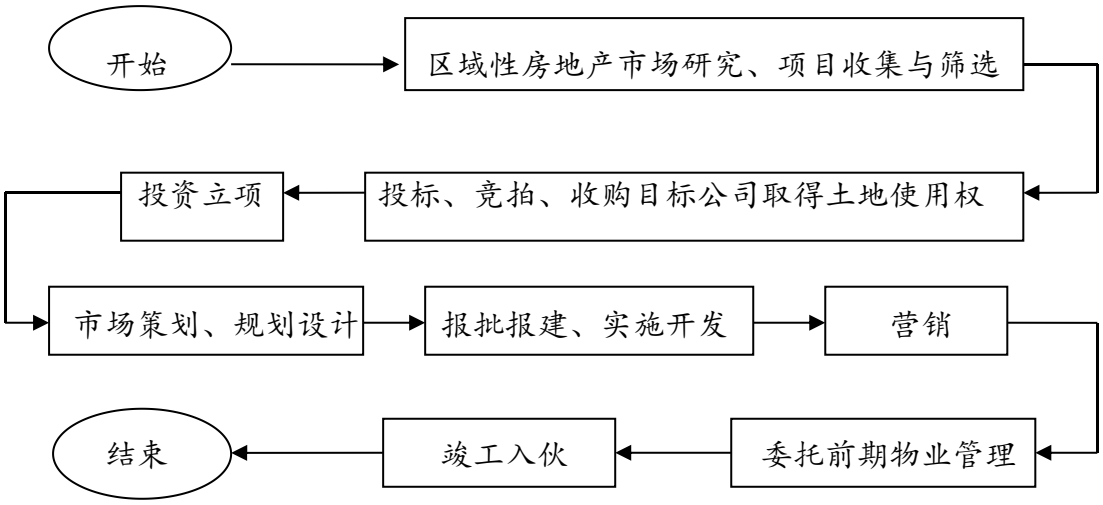
不符合要求、未及时到位等；（8）“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题。发行人具备较好的开发能力和较高的开发资质，遵守公益惠民、公信诚实、公开透明、公众认可度高的“四公”原则；不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现； 不存在应披露未披露的违法违规行为。

（1）业务运营模式

发行人业务决策及执行架构主要包括地产集团本部、区域公司。其中地产集团本部负责地产板块整体决策，区域公司主要职责包括根据集团决策在区域内执行项目开发和运营、协同集团进行当地市场调研、推广集团品牌等，并针对各自项目进行日常开发和销售回款。

发行人已建立规范的各项房地产开发程序及政策流程。发行人标准项目开发流程的核心要素包括市场调研—投标竞拍—投资立项—市场策划—报批报建—施工开发—-销售—委托前期物业管理—竣工—入伙及售后服务。市场调研、立项及获取土地一般耗时 1-3 个月；实施方案、施工图、工程量清单编制、总包招标、融资、项目施工准备、主体结构施工、到一期开盘为期约 12-14 个月，销售及市场推广、层面及二次结构施工、外装拆架、室外工程、竣工验收、交付使用等为期约 27-36 个月。

图 5-25　发行人房地产板块业务流程



发行人房地产开发模式主要为自主开发模式。

（2）采购与成本管理

采购管理方面：发行人以合规、优质、及时为目标，高效严谨的业务框架，通过业务分析，确定每种产品、服务适用的采购模式，做好资源规划与采购计划，

选择性价比高、质量好、服务优的供方。

成本管理方面：以统一的成本科目为前提，以全过程成本管理为主线，以建安成本动态监控为重点，以成本经验数据库为支撑，以统一的合约规划及信息化管理为手段，加强成本管理考核，构建有效的成本管理体系，不断完善，持续改进。

表 5-26　发行人房地产板块近三年前五大供应商情况表

单位：亿元

年度	序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
2021 年	1	供应商 1	40.21	84.19%
	2	供应商 2	2.64	5.52%
	3	供应商 3	2.60	5.44%
	4	供应商 4	1.28	2.69%
	5	供应商 5	1.04	2.17%
	合计		**47.76**	**100.00%**
2020 年	1	供应商 1	21.65	67.34%
	2	供应商 2	0.14	0.44%
	3	供应商 3	0.14	0.44%
	4	供应商 4	0.12	0.39%
	5	供应商 5	0.08	0.26%
	合计		**22.14**	**68.87%**
2019 年	1	供应商 1	9.83	46.18%
	2	供应商 2	2.94	13.81%
	3	供应商 3	0.90	4.23%
	4	供应商 4	0.65	3.07%
	5	供应商 5	0.55	2.58%
	合计		**14.87**	**69.87%**

（3）销售管理

发行人建立了一套高效完整的销售系统，制定了详细的销控制度，以确保销售过程的规范。发行人的销售系统分为营销部和现场售楼处两级营销及销售组织。营销部负责市场策划，现场售楼处负责现场销售。

发行人建立了一套高效完整的销售系统，制定了详细的销控制度，以确保销售过程的规范。发行人的销售系统分为营销部和现场售楼处两级营销及销售组织。营销部负责管控营销方案的编制及执行，现场售楼处负责销售案场的管理及销控管理。

为了提高销售管理的效率，发行人建立了完善的市场研究系统和客户意见反馈通道，通过对市场的深入研究，利用合作单位的大数据整理分析，结合项目目标客户画像等分析工具，通过客户满意度调研及客服系统数据，综合客户反馈意见，及时调整销售策略，以保证项目的有效推广和快速销售。

发行人拥有一支具有高度团结合作精神和凝聚力的专业销售团队，在销售过程中引入良性竞争机制，通过自销团队与代理团队共同组成高水平、强实力的销售队伍，对各销售团队进行严格、统一的制度管理，奖罚分明，优胜劣汰，并通过举办定期经验交流会、培训活动等形式，保证整个团队专业能力的进一步提升及销售业绩的不断提高。发行人根据有关规定，在房地产项目达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后才组织销售。发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商价格。

受结转条件的影响，发行人的开发跟销售按年控制，每月收入确认会有所波动，通常集中收入确认时间为每年的第四季度。发行人销售周期、销售款结算方式及占比情况如下：

发行人销售周期一般 1 年左右，结算方式采用一次性付款、按揭付款等方式，具体付款方式由客户自由选择，统计的比例大致如下：按揭占 85%，一次付款 15%。工程施工结算周期依工程量而定，结算方式采用转账支票、电汇单、银企对公转账等多种结算方式，一般在完成工程节点时，支付工程款的 85%，验收后支付至 85%，竣工后支付至 97%，质保期后支付完毕。

（4）发行人房地产经营情况

发行人近三年及一期房地产开发业务整体情况如下：

表 5-27　发行人房地产板块整体情况

单位：亿元，万 m^2

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年	2019 年
已完成投资累计总金额	185.11	157.63	189.67	179.02
合约销售金额	37.50	158.76	71.74	87.22
合约销售面积	8.75	38.27	23.54	22.79
平均价格（万元/平方米）	4.29	4.15	3.05	3.82
项目规划计容建筑面积	92.67	69.03	151.46	35.46
已销售未结转金额	105.59	95.26	68.75	63.24
开工面积	0	17.99	26.45	89.37
竣工面积	0	72.38	78.68	64.79
已完工面积	1.50	12.65	23.97	64.79

从销售面积来看，近三年及一期，发行人分别实现销售面积22.79万平方米、23.54万平方米、38.27万平方米和8.75万平方米，其中2020年较2019年增长3.29%，2021年较2020年增长62.57%。从销售单价来看，近三年及一期，发行人销售单价分别为3.82万元、3.05万元、4.15万元和4.29万元，显示发行人近三年销售单价有小幅上涨，销售单价上涨原因主要是发行人项目所在城市区域房价普遍上涨以及销售和产品策略相应调整所致。

近三年及一期，发行人已售未结转金额分别为63.24亿元、68.75亿元、95.26亿元和105.59亿元。其中2020年较2019年增长8.71%，2021年较2020年增长38.56%，主要为当期实现的合约销售尚未取得竣工备案不满足收入结转条件的金额变化，较大金额的已售未结转项目为发行人未来业绩发展提供了良好的基础。

近三年及一期，发行人完工面积分别为64.79万平方米、23.97万平方米、12.65万平方米和0万平方米，其中2021年较2020年下降47.23%。2019年至2021年，发行人完工面积超过了101万平方米。

（5）发行人房地产分区域销售情况

①深圳市场

截至2021年末，发行人在深圳开发的楼盘包括深圳福田天健时尚新天地、深圳宝安天健时尚空间、深圳保税区天健时尚名苑、深圳龙岗天健郡城、天健现代城、阳光天健城、“天健时尚”系列、“天健城邦”系列；深圳天健商务大厦、天健创业大厦、天健科技大厦、天健创智新天地（天健智慧园项目）等城市经典主题写字楼系列；深圳香蜜新村、香蜜二村、香蜜三村、天健名苑、天健阳光华苑、天然居、景田天健花园、天健世纪花园等精品系列。近三年，发行人陆续开发深圳天健公馆项目、天健天骄南苑项目、天健天骄北庐项目、天健天骄西筑项目、天健悦桂府项目及天健悦湾府项目，其中天健天骄项目将住宅、商业、文体、娱乐融为一体，成为深圳市又一崭新城市生态活力区。

②广州市场

截至2021年末，发行人在广州共有5个项目，分别为广州天健上城阳光花园、广州天健汇、广州白云新城项目、广州黄埔项目和广州增城项目，总建筑面积35万㎡。广州地产公司获得的土地质量较高，主要布局于城市主要发展区域，其中天健上城和天健汇项目，地处天河地理中心，受奥体新城、智慧城、金融城三城利好辐射的影响，项目定位有望升级为“广州硅巷·公园智谷”，成为天河新核；天健白云新城项目紧邻白云山——广州两大核心城市资产之一，处于白云新城规划范围；天健东玥台项目位于增城中新镇中心，坐落于增城东大门的第一站，毗邻教育城和知识城两大千亿城市规划，坐享东部最核心区域规划利好；天健天

玺项目位于黄埔长岭居板块，享主城区优势，是广州东进桥头堡、广州国际科技创新枢纽核心区及国家级产城融合示范区，区域热度高，居住氛围浓郁，规划的交通、教育、医疗、商业等配套齐全，营造品质宜居之地。

③南宁市场

截至 2021 年末，发行人在南宁开发的楼盘分别为南宁天健国际公馆、南宁天健商务大厦、南宁天健世纪花园、南宁天健西班牙小镇、南宁天健领航大厦、南宁天健城及南宁天健和府项目。其中前三个楼盘已基本售罄。2007 年，公司通过土地公开拍卖竞得东盟商务区和兴宁区老城区合计三宗土地，进入南宁房地产市场，即天健商务大厦、天健国际公馆（A 座为写字楼、B 座为酒店式公寓），目前存货仅有少量商铺；2014 年，南宁地产公司通过公开竞拍新增南宁两幅土地储备，即江南区和经开区沙井片区两宗住宅用地，分别为南宁天健领航大厦、南宁天健西班牙小镇项目；2015 年，通过收购方式获得西乡塘区“天健城”项目开发权（天健南宁公司首个综合体项目）；2017 年 11 月，竞得位于经开区那洪大道南侧、沛友路东侧的“天健和府”项目地块。

④惠州市场

天健地产（深圳）公司于 2010 年 9 月收购惠州市宝山房地产投资开发有限公司，并获得该公司所拥有的惠州（天健阳光花园）地块。该项目位于惠阳区镇隆镇，建筑面积约 40 万㎡，分两期开发。一期占地面积 35,357 ㎡，二期占地面积 70,751 ㎡。目前，天健阳光花园一期尾盘正在销售，二期 A 标已于 2021 年竣工入伙，B 标处于开发状态。

表 5-28　发行人房地产分区域销售情况（预售金额）

单位：亿元

区域	2021 年	占比	2020 年	占比	2019 年	占比
深圳	87.77	55.28%	40.22	56.06%	62.36	71.50%
长沙	10.53	6.63%	0.89	1.24%	7.30	8.37%
南宁	6.06	3.82%	7.23	10.08%	7.22	8.28%
上海	0.09	0.06%	2.34	3.26%	5.16	5.92%
广州	24.81	15.63%	5.85	8.15%	4.75	5.45%
惠州	4.65	2.93%	6.87	9.58%	0.42	0.48%
东莞	9.27	5.84%	8.30	11.57%	-	-
苏州	15.58	9.81%	-	-	-	-
合计	**158.76**	**100.00%**	**71.74**	**100.00%**	**87.22**	**100.00%**

从销售数据看，发行人主要区域近三年销售额分别为 87.22 亿元、71.74 亿元和 158.76 亿元。其中 2019 年、2020 年、2021 年深圳地区为销售额最高区域，

分别占比71.50%、56.06%和55.28%。整体来看，发行人的业务布局较为广泛。

（6）发行人房地产板块收入分布情况

发行人房地产板块近三年及一期收入构成情况如下：

表5-29 发行人房地产板块收入成本结构

单位：亿元

发行人房地产板块收入分布								
项目	2022年6月		2021年		2020年		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅类地产收入	36.65	96.65%	87.58	89.01%	64.95	93.90%	61.18	93.25%
商业类地产收入	1.27	3.35%	10.81	10.99%	4.22	6.10%	4.43	6.75%
合计	**37.92**	**100.00%**	**98.39**	**100.00%**	**69.17**	**100.00%**	**65.61**	**100.00%**
发行人房地产板块成本分布								
项目	2022年6月		2021年		2020年		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅类地产成本	13.86	93.65%	56.4	89.51%	33.96	93.30%	37.82	99.21%
商业类地产成本	0.94	6.35%	6.61	10.49%	2.44	6.70%	0.3	0.79%
合计	**14.80**	**100.00%**	**63.01**	**100.00%**	**36.40**	**100.00%**	**38.12**	**100.00%**
发行人房地产板块毛利润分布								
项目	2022年6月		2021年		2020年		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅类地产毛利润	22.79	98.57%	31.18	88.13%	30.99	94.57%	23.36	84.98%
商业类地产毛利润	0.33	1.43%	4.2	11.87%	1.78	5.43%	4.13	15.02%
合计	**23.12**	**100.00%**	**35.38**	**100.00%**	**32.77**	**100.00%**	**27.49**	**100.00%**
发行人房地产板块毛利率分布								
项目	**2022年6月**		**2021年**		**2020年**		**2019年度**	
住宅类地产毛利率	62.18%		35.60%		47.71%		38.18%	
商业类地产毛利率	25.98%		38.85%		42.18%		93.23%	
合计	**60.97%**		**35.96%**		**47.38%**		**41.90%**	

发行人地产板块主营业务突出，近三年及一期发行人住宅类房地产收入分别占房地产板块收入的93.25%、93.90%、89.01%和96.65%，近三年及一期住宅类房地产毛利润分别占房地产板块毛利润的84.98%、94.57%、88.13%和98.57%，其他业务收入相对占比较低。

（7）发行人房地产板块主要完工在售、在建项目情况

截至 2021 年末，发行人主要完工在售房地产项目情况如下：

表 5-30　发行人截至 2021 年末主要完工在售地产项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目主体	城市/区域	经营业态	批准文号	权益比例	计划总投	已投
1	天健天骄（南苑）及（北庐）	深圳市天珺房地产开发有限公司	深圳	商住*	【国有土地使用证】 南苑： 粤（2018）深圳市不动产权第 0112077 号； 北庐： 粤（2020）深圳市不动产权第 0262008 号； 【建设用地规划许可证】 南苑：深规土许 FT-2017-0002 号； 北庐：地字第 440304202000012 号； 【建设工程规划许可证】 南苑：深规土建许字 FG-2018-0001 号； 北庐：深规划资源建许字 FG-2018-0005 号； 【建设工程施工许可证】 南苑：440300201628605； 北庐：440300201628606。	100	57.31	54.26

2	天健公馆	深圳市市政工程总公司	深圳	商住	国有土地使用证：粤（2017）深圳不动产权第 0013571 号； 建设用地规划许可证：深规土许 FT-2016-0019 号； 建设工程规划许可证：深规土建许字 FG-2017-0003 号； 建筑工程施工许可证：440300201629502	100	8.12	7.90
3	天健阳光花园	惠州市宝山房地产投资开发有限公司	惠州	商住	国有土地使用证：惠阳国用（2015）第 0700071 号 建设用地规划许可证：镇地字第 441303201310106 号； 建设工程规划许可证：镇建字第 441303201410110、441303201410111、441303201410112、44130320141013、441303201410114、441303201410115、441303201410116、441303201410117 号； 建筑工程施工许可证：441303201410240301	100	4.41	4.41

4	天健壹平方英里	长沙市天健房地产开发有限公司	长沙	住宅、商铺、写字楼	国有土地使用证：长国用（2010）第 005453 号； 建设用地规划许可证：地字第出[2010]0162 号； 建设工程规划许可证号：建规[建]字第建 1[2012]0064 号； 建筑工程施工许可证：430101201208020101；	100	8.40	8.40
5	长沙天健城	长沙市天健房地产开发有限公司	长沙	住宅、公寓、商铺、写字楼	国有土地使用证：长国用（2016）第 029448 号； 建设用地规划许可证：建规[地]字第出[2017]0027 号； 建设工程规划许可证号：建规[建]字第建 1[2017]0052 号（北地块一）、建 1[2017]0051 号（北地块二）、建 2[2017]0132 号；（南地块一）、建 2[2017]0131 号（南地块二）； 建筑工程施工许可证：430101201708010101（北地块）、430101201711150101（南地块）； 430101201705110101（土石方、基坑）；	100	26.07	25.22

6	天健萃园	天健置业（上海）有限公司	上海	住宅、商铺、车位	国有土地使用证：沪房地浦字（2014）第 214953 号； 建设用地规划许可证：沪临港地（2014）EA31003520144714； 建设工程规划许可证号：沪临港建（2014）FA31003520145835（桩基），沪临港建（2015） FA31003520154360（主体）； 建筑工程施工许可证：14LGPD0042D01(桩基）、14LGPD0042D02(主体）	100	12.15	12.12
7	浦荟大楼	天健世同置业（上海）有限公司	上海	办公、商铺、车位	国有土地使用证：沪房地浦字（2016）第 056849 号； 建设用地规划许可证：沪浦规地三（2015）EA31011520154151； 建设工程规划许可证：沪浦规建三（2016）FA31011520164119； 建筑工程施工许可证：15EXPD0034D01（桩基）、15EXPD0034D02（主体）	100	11.32	10.05

8	苏州山棠春晓	天健置业（苏州）有限公司	苏州	住宅、车位	国有土地使用证：苏（2018）苏州市不动产权第 8004647; 建设用地规划许可证：地字第 320501201800010 号; 建设工程规划许可证：建字第 320501201800022 号; 建筑工程施工许可证：320501201508270301	100	18.16	16.19
9	商务大厦	南宁市天健房地产开发有限公司	南宁	商住	国有土地使用证：南宁国用（2008）第 504995 号; 建设用地规划许可证：地字第 450101200800165 号; 建设工程规划许可证：建字第 450101200901511 号（主体）、450101200901041 号（基坑）; 建筑工程施工许可证：450101200904270101、450101200906020601	100	2.29	2.29

10	国际公馆	南宁市天健房地产开发有限公司	南宁	商住	国有土地使用证：南宁国用（2008）第 504996 号；建设用地规划许可证：地字第 450101200800164 号； 建设工程规划许可证：建字第 450101200901512 号（主体）、4501012009041040 号（基坑）； 建筑工程施工许可证：450101200904270201、450101200906020601	100	6.07	6.07
11	世纪花园	南宁市天健房地产开发有限公司	南宁	商住	国有土地使用证：南宁国用（2008）第 505229/230/231 号； 建设用地规划许可证：地字第 450101200800166 号； 建设工程规划许可证：建字第 450101200901050、450101201100560、450101201100561、450101201100562、450101201100563、450101201100564、450101201100565、450101201100566、450101201100567 号； 建筑工程施工许可证：450101200904270301、450101201103070101、450101201103070201、	100	10.56	10.56

12	领航大厦	南宁市天健房地产开发有限公司	南宁	商住	国有土地使用证：南宁国用（2014）第 642838 号；建设用地规划许可证：地字第 450105201410022、450105201410425、450105201410426、450105201410427、450105201410428、450105201506050201 号； 建设工程规划许可证：建字第 450105201410425 号； 建筑工程施工许可证：450113201506290101	100	4.72	4.74

13	西班牙小镇	南宁市天健房地产开发有限公司	南宁	商住	国有土地使用证：南宁国用（2014）第 638053 号；建设用地规划许可证：地字第 450101201400083 号； 建设工程规划许可证：建字第 450101201400950、450101201400951、450101201400952、450101201400953、450101201400954、450101201400955、450101201400956、450101201400957、450101201400958、450101201400959、450101201400960、450101201500668、450101201500669、450101201500670、450101201500671、450101201500673、450101201500674、450101201500675 号； 建筑工程施工许可证：450101201505130101	100	15.24	14.79

14	天健城	南宁市天健城房地产开发有限公司	南宁	商住	（天健城一期） 国有土地使用证：桂（2015）南宁市不动产权第 0017775 号； 建设用地规划许可证：地字第 450101201500110、450101201500113、450101201500114 号； 建设工程规划许可证：建字第 450101201600266/267/268/269/270/271/272/273 号； 建筑工程施工许可证：450101201704270101 （天健城二期） 国有土地使用证：桂（2015）南宁市不动产权第 0017776、77 号； 建设用地规划许可证：地字第 450101201500113、114 号； 建设工程规划许可证：建字第 450101201801293、294、295、296、297、298、299、300、301、302、303、304、305、306、307、308 号； 建筑工程施工许可证：450101201903260301	100	47.83	48.50

15	天健和府	南宁市天健行房地产开发有限公司	南宁	商住	国有土地使用证：桂（2017）南宁市不动产权第 0131212 号； 建设用地规划许可证：地字第 450105201710038 号； 建设工程规划许可证：建字第 450105201810212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226 号； 建筑工程施工许可证：450113201809280201	100	24.26	21.75
16	天健汇	广州市天健兴业房地产开发有限公司	广州	商住	国有土地使用证：穗府国用（2014）第 14110027 号； 建设用地规划许可证：穗规地证（2013）235 号； 建设工程规划许可证：穗规建证（2015）1698 号； 建筑工程施工许可证：440106201604280201	100	6.37	4.67

17	广州天健云山府-天健华庭	广州黄埔天健房地产开发有限公司	广州	商住	国有土地使用证：用地穗国土规划地证第 00251298 号； 建设用地规划许可证：穗国土规划建用字（2017）168 号； 建设工程规划许可证：穗国土规划建证（2018）2698、1519、2612、661、127 号； 建筑工程施工许可证：440111201803310101	100	29.70	26.33
18	天健东玥台项目	广州增城天健房地产开发有限公司	广州	商住	国有土地使用证：粤（2019）广州市不动产权第 10800008 号； 建设用地规划许可证：穗国土规划地证（2018）542 号； 建设工程规划许可证：穗规划资源建证（2019）1093、6488、1915、6486 号； 建筑工程施工许可证：440183201906110401、440183201909260301、440183202001090201、440183202001130101	100	11.16	8.23

19	东莞天健万江花园	东莞市天极房地产开发有限公司	东莞	商住	国有土地使用证：粤（2020）东莞不动产权第 0010847 号； 建设用地规划许可证：地字第 2020-84-1001 号、地字第 2020-84-1035 号（1 号商业、住宅楼）； 建设工程规划许可证：建字第 2020-84-1035 号； 建筑工程施工许可证：44190020200703040l（1 号楼）、44190020200703050l（2 号楼）、44190020200703060l（3、4 号楼）、44190020200703070l（5 号楼）、44190020200703080l（6 号楼地下室）	100	16.87	14.85

*商住业态指的是：底层商铺上层住宅模式，即商业住宅混合用地，可售类型有商业和住宅下同。

表 5-30　发行人截至 2021 年末主要完工在售地产项目情况（续）

单位：亿元，万 m^2

序号	项目名称	竣工面积	累计对外销售面积	已销售金额	均价（万元）	销售进度（%）	截至最近一期回款进度	未完成销售原因	未来去化计划	资金回笼计划
1	天健天骄（南苑）及（北庐）	20.69	11.72	134.38	11.47	56.64	91.79%	项目住宅在正常的销售周期中，预计能按计划完成年度销售目标；项目公寓和商铺，除南苑商铺已推出，其余单位因市场低迷，暂未推出销售，已推出的南苑商铺，因定价较高，去化较慢。	项目住宅产品按公司总体销售计划安排正常销售；北庐商铺预计第四季度推出，公寓产品预计 2023 年推出；预计 2023 年项目整体去化 92.4%，2024 年去化 97.8%，2025 年去化 100%	持续销售，按计划稳步回款
2	天健公馆	4.28	2.18	21.66	9.94	50.93	90.25%	天健公馆住宅、商铺已售罄，公寓待推出现售单位，暂时无法销售	公寓暂时无法销售，待后续政府批示文件后再做销售铺排计划。	持续销售，按计划稳步回款
3	天健阳光花园	8.79	8.68	5.51	0.64	98.73	98.73%	住宅售罄，商铺仅剩 882.39 平方米未售，剩余未售单价过高，位置较差，去化较困难	2023 年商业全部去化	持续销售，按计划稳步回款
4	天健壹	15.84	12.65	13.34	1.05	79.86	99.74%	项目二期现仅有 1 套商铺因历史	2022 年全部去化	持续销

	平方英里							遗留问题未售		售，按计划稳步回款
5	长沙天健城	44.45	28.89	37.57	1.30	64.99	55.14%	项目剩余未售产品为公寓、商业、办公物业。区域市场此类产品去化周期长、经济不景气、客户信心不足。车位方面，入住率不高，价格高于周边市场，购置客户均已购买车位。	北区住宅已去化，商铺方面南、北区招商进行中，南区做整体招商为主，暂未做销售计划；写字楼方面整体环境差，存量多。多渠道合作，目前在向集团申请相关优惠政策，预计三年清盘。	持续销售，按计划稳步回款持续销售，按计划稳步回款
6	天健萃园	9.31	6.48	16.27	2.51	69.60	99%	剩余未销售产品为车位，小区入住率较低所致。	天健萃园剩余车位已于 2021 年全部包销给天健城服公司，预计 2024 年 6 月全部回款。	持续销售，按计划稳步回款
7	浦荟大楼	3.13	1.44	8.02	5.57	46.01	100%	2021 年已全部去化	/	持续销售，按计划稳步回款
8	苏州山棠春晓	7.37	2.38	8.87	3.73	32.29	69%	项目于 2021 年 5 月底开盘，别墅产品总价较高，销售周期较长	提高案场销售风控能力，强化客户筛选机制；渠道分销、全民、自拓、圈层对通路扩大客户量；针对	持续销售，按计划稳步回款

									重难点产品，特定包装促进业绩达成；计划 2022 年基本去化完成。	
9	商务大厦	2.47	1.65	3.33	2.02	66.66	100%	已清盘	/	持续销售，按计划稳步回款
10	国际公馆	7.63	4.91	9.31	1.90	64.35	98%	项目为办公类物业，业主以投资客为主，基本无停车需求，大部分银行取消车位贷款业务，业主认购车位积极性较低。	2022 年商业清盘、产权车位累计去化 12%；2023 年产权车位累计去化 73%；2024 年清盘。	持续销售，按计划稳步回款
11	世纪花园	18.82	13.68	12.17	0.89	72.69	97%	大部分银行取消车位贷款业务，业主认购车位积极性不高	2022 年车位清盘；2023 年整盘清盘。	持续销售，按计划稳步回款
12	领航大厦	7.83	4.11	4.21	1.03	52.46	89%	余货以商业、写字楼为主，受疫情影响投资市场萎靡，商业、写字楼成交量价齐跌，投资客难寻。	2022 年住宅、商业清盘；2023 年车位累计去化 43%；2024 年清盘。	持续销售，按计划稳步回款
13	西班牙小镇	31.40	18.73	13.48	0.72	59.65	83%	受疫情影响投资市场萎靡，商业成交量价齐跌，项目偏远投资价值低，商业去化难度大；住宅余货以大户型为主，市场下行目标客难寻。	2022 年住宅累计去化 99%、商业累计去化 73%、车位累计去化 18%；2023 年住宅清盘、商业累计去化 80%、车位累计去化 53%；2024 年清盘。	持续销售，按计划稳步回款

14	天健城	23.78	23.48	24.37	1.04	98.75	51%	受疫情影响投资市场萎靡，商业成交量价齐跌，一期入住率仅 5 成二期未交付，周边道路不通，人流车流少，商业去化困难；车位禁止只售不租、停车需求已满足，业主认购需求低，车位去化较低；剩余住宅以大户型为主，大户去化与小户型相比相对较慢。	2022 年住宅累计去化 63%、商业累计去化 4%、车位累计去化 28%；2023 年住宅累计去化 85%、商业累计去化 43%、车位累计去化 47%，公寓累计去化 12%；2024 年清盘。	持续销售，按计划稳步回款
15	天健和府	23.97	10.35	11.59	1.12	43.19	63%	政府限价政策导致住宅使用非常规手段销售，首付高于周边项目 2-3 倍，去化难度大；受疫情影响投资市场萎靡，商业成交量价齐跌，项目存在大量内街铺及集中商业，去化难度大；公寓市场供大于求，竞品 5、6 字头超低价走量，项目售价远超市场。项目车位配比高，业主停车需求已通过临停满足，认购需求弱。	2022 年住宅累计去化 87%、商业累计去化 23%、公寓累计去化 15%、车位累计去化 39%；2023 年住宅清盘、商业累计去化 65%、公寓累计去化 60%、车位累计去化 67%；2024 年清盘。	持续销售，按计划稳步回款
16	天健汇	5.30	2.25	6.41	2.86	42.38	97.7%	仅余 14 套公寓、1 套商铺尾货，目前客户量不足	2022 年全部去化	持续销售，按计划稳步回款
17	广州天健云山府-天健华庭	8.34	2.19	15.63	7.15	26.21	59.3%	售价相比周边房价较高，客户量不足	2022 年下半年目标去化 4.2 亿	持续销售，按计划稳步回款

18	天健东玥台项目	6.67	0.74	1.66	2.24	11.15	16.53%	增城市场下行明显，项目价格较周边竞品高出30%，去化难度极大	2022年底前实现政府回购房源去化及住宅+商铺的2000万认购额	持续销售，按计划稳步回款
19	东莞天健万江花园	8.36	5.12	17.17	3.35	61.30	90%	车位刚取得现售证，暂未开始推售，其余剩余尾货为公寓商铺，多为投资类产品，价格高去化难	2022年去化55%，2023年去化36%，2024年全部去化	持续销售，按计划稳步回款

表格中发行人已完工房地产项目已取得相关审批、核准或备案手续，合法合规；发行人及其合并范围内子公司在建房地产项目近三年不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情形。

发行人主要在建房地产项目如下：

表 5-31　发行人截至 2021 年末主要在建房地产项目情况

序号	项目名称	业主方	施工方	经营业态	批文编号	建设期间	项目进度	权益比例
1	天健天骄西筑项目	深圳市天琦房地产开发有限公司	深圳市市政工程总公司	商住	国有土地使用证：粤（2020）深圳不动产权第 0058467 号 建设用地规划许可证：深规划资源许 FG-2019-0006 号 建设工程规划许可证：深规划资源建许字 FG-2020-0005 号 建筑工程施工许可证：2018-440300-70-03-50348301	2012.3-2022.12	67.13%	100.00%
2	天健悦桂府	深圳市前海天健房地产开发有限公司	深圳市市政工程总公司	商住	国有土地使用证：粤（2020）深圳市不动产权第 0067503 号 建设用地规划许可证：深前海许 QH-2020-0002 号 建设工程规划许可证：深前海建许字 QH-2020-0013 号 建筑工程施工许可证：深前海施许字 QH-2020-0097 号	2020.5-2023.1	81.32%	100.00%
3	天健悦湾府	深圳市前海天健置地发展有限公司	深圳市市政工程总公司	商住	国有土地使用证：粤（2022）深圳市不动产权第 0042080 号 建设用地规划许可证：深前海许 QH-2021-0010 号 建设工程规划许可证：深前海建许字 QH-2022-0008 号 建筑工程施工许可证：深前海施许字 QH-2022-0051 号	2021.12-2024.05	72.67%	100.00%

4	清风和景雅苑	天健地产（苏州）有限公司	深圳市市政工程总公司	住宅	国有土地使用证：苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9046075 号 建设用地规划许可证：地字第 320509202001096 号 建设工程规划许可证：建字第 320509202000142 号 建筑工程施工许可证：320509202012070301	2020.12-2022.12	77.05%	100.00%
5	清枫和苑	天健置业（苏州吴江）有限公司	深圳市市政工程总公司	住宅	国有土地使用证：苏（2020）苏州市吴江区不动产权第 9006380 号 建设用地规划许可证：地字第 320509202001010 号 建设工程规划许可证：建字第 320509202000075 号 建筑工程施工许可证：320509202009070301	2020.9-2022.10	81.53%	100.00%
6	天健阳光花园二期	惠州市宝山房地产投资开发有限公司	深圳市市政工程总公司	商住	国有土地使用证：粤（2018）惠州市不动产权第 3029003 号 建设用地规划许可证：镇地字第 441303201810122 号 建设工程规划许可证：镇建字第 441303201810551 号 建筑工程施工许可证：441303201905210101	2019.5-2021.5	75.37%	100.00%

7	广州天健天玺	广州黄埔天健房地产开发有限公司	中建八局第一建设有限公司	商住	国有土地使用证：粤（2019）广州市不动产权第 06860449 号 建设用地规划许可证：穗国土规划地证（2018）606 号 建设工程规划许可证：穗规划资源建证（2019）6525 号、（2020）956 号、（2020）1733 号、（2020）3706 号、（2020）2162 号、（2020）2800 号、（2020）735 号 建筑工程施工许可证：440112202005190101、440112202003130201、440112202003260301、440112202005190101、440112202006280601、440112202008070201	2019.10-2021.12	73.08%	100.00%
8	长沙云麓府	长沙市天健置业有限公司	深圳市粤通建设工程有限公司	商住	国有土地使用证：湘（2021）长沙市不动产权第 0275457 号 用地规划许可证：地字第 430104202120061 号 建设工程规划许可证：建字第 430104202120218 号 建筑工程施工许可证：430192202201040101	2021.7-2023.10	42.92%	100.00%

表 5-31　发行人截至 2021 年末主要在建房地产项目情况（续）

单位：万元，m^2

序号	项目名称	占地面积	总建筑面积	计划总投资	截至 2022 年 10 月末已投资	未来投资计划			资金来源
						2022	2023	2024	
1	天健天骄西筑项目	3,025.41	18,271.00	39,818.00	34,275.29	7,660.00	3,587.00	1,840.74	销售回款、股东借款、开发贷款
2	天健悦桂府	9,412.25	95,404.30	531,597.02	460,484.17	33,720.00	21,201.00	8,314.00	销售回款、股东借款、开发贷款
3	天健悦湾府	23,114.89	180,678.74	721,207.00	573,421.06	70,532.00	11,610.00	-	销售回款、股东借款、开发贷款
4	清风和景雅苑	57,849.35	113,691.22	216,338.27	185,889.55	26,078.86	20,210.00	3,351.74	销售回款、股东借款、开发贷款
5	清枫和苑	35,152.42	85,699.98	155,909.74	142,086.29	24,770.86	4,030.75	-	销售回款、股东借款、开发贷款
6	天健阳光花园二期	70,751.00	333,275.34	160,665.00	132,915.70	17,303.56	18,949.88	5,488.95	销售回款、股东借款、开发贷款
7	广州天健天玺	42,444.80	99,495.89	201,121.59	163,663.08	16,731.00	12,467.00	3,800.00	销售回款、股东借款、开发贷款销售回款、股东借款、开发贷款
8	长沙云麓府	33,481.98	68,537.26	64,832.96	38,096.61	14,421.00	16,499.32	3,269.00	销售回款、股东借款、开发贷款

上述在建房地产项目,报告期均已取得了相关审批、核准或备案手续，合法合规。

发行人房地产项目收入确认方式为：开发产品已经完工、验收合格并达到销售合同约定的交付条件；公司签订了销售合同并履行了合同规定的义务，客户已接受该开发产品，已收取货款或取得了收款权力且相关的经济利益很可能流入时确认销售收入。

工程款支付模式分为两种，即按节点形象进度支付以及按月进度支付。工程款结算模式分为两种，即按照包干合同结算模式以及单价合同结算模式。

截至 2021 年末，发行人暂无拟建房地产项目。

（8）发行人房地产板块土地储备情况

截至 2022 年 9 月末，发行人土地储备情况如下：

表5-32　发行人房地产土地储备情况

单位：万元，万 m^2

序号	项目名称	占地面积	总建筑面积	地价（不含税）	项目取得时间	截至 2022 年 9 月末缴纳出让金金额	地块所在地	权益比例	土地用途	拍地方式	购置土地资金来源
1	深圳西丽汽车城项目	9.05	19.91	205,800.00	2015.10	205,800.00	深圳	100%	建设用地	招拍挂	自有资金
2	和悦府	7.6	23.36	257,600.00	2022.4	257,600.00	深圳	100%	建设用地	招拍挂	自有资金

序号	项目名称	占地面积	总建筑面积	地价（不含税）	项目取得时间	截至2022年9月末缴纳出让金金额	地块所在地	权益比例	土地用途	拍地方式	购置土地资金来源
3	泓悦府	17.83	32.69	306,758.9	2022.5	153,388.00	苏州	70%	建设用地	招拍挂	自有资金

发行人土地获取方式主要通过城市更新方式和招拍挂程序直接参与土地竞拍。近年来发行人适度补充土地储备，其中2019年发行人新进入东莞及苏州，当年新增土地购置支出同比增长259.40%，主要系销售业绩的大幅增长，发行人相应增加拿地支出所致。

（9）发行人地产项目销售均价和拿地情况

①发行人房地产销售和拿地单价

表5-33　发行人近三年销售均价和拿地单价

年份	销售金额（亿元）	销售面积（万平方米）	销售均价（万元）	拿地单价（万元）
2021年	164.84	36.32	4.54	3.04
2020年	71.74	23.54	2.02	1.81
2019年	87.22	22.79	3.83	2.76

②发行人2021年初至本募集说明书签署日拿地情况明细

表5-34　发行人2021年初至募集说明书签署日拿地情况明细

单位：亿元，万 m^2

序号	项目名称	占地面积	计容建筑面积	地价（不含税）	项目取得时间	截至募集说明书签署日出让金金额	项目所在地	权益比例	土地用途	拍地方式	购置土地资金来源

1	长沙市038号地块	3.35	5.35	2.41	2021年6月9日	2.41	长沙	100%	商住	招拍挂	自有资金
2	深圳市前海T201-0157号地块	2.31	14.25	52.41	2021年9月28日	52.41	深圳	100%	商住	招拍挂	自有资金
3	深圳市编号为G12314-8035地块	7.62	23.39	25.76	2022年4月29日	25.76	深圳	100%	商住	招拍挂	自有资金
4	苏州市吴江区	17.83	32.69	30.68	2022年5月10日	30.68	苏州	70%	商住	招拍挂	自有资金
5	成都TF(07):2022-03地块	2.65	5.25	8.99	2022年3月31日	8.99	成都	100%	住宅	招拍挂	自有资金

2021年6月9日，发行人全资子公司深圳市天健地产集团有限公司控股子公司长沙市天健房地产开发有限公司在长沙市岳麓高新区国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币24,107万元的成交价格公开竞得长沙市编号为【2021】长沙市038号地块的国有土地使用权。该地块土地面积33,481.98㎡，土地用途为居住用地，土地使用权限：商业40年、住宅70年。竞得长沙市岳麓高新区的优质地块是公司在长沙以及华中区域未来可持续发展的资源保障。本次竞拍不存在“地王”，不存在负面舆情。

2021年9月28日，全资子公司天健地产集团控股子公司深圳市天珺房地产开发有限公司在深圳市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币524,100万元的成交价格公开竞得深圳市前海T201-0157号地块的国有土地使用权。2022年3月31日，公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司控股子公司南宁市天健房地产开发有限公司在成都市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币89,930万元的成交价格公开竞得成都市编号为TF（07）：2022-03地块的国有土地使用权。

2022年4月29日，公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司全资子公司深圳市天珺房地产开发有限公司在深圳市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币257,600万元的成交价格公开竞得深圳市编号为G12314-8035地块的国有土地使用权。

2022年5月10日，公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司联合苏州

市吴江城市建设开发有限公司在苏州市吴江区国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币 306,758.9 万元的成交价格公开竞得苏州市吴江区编号为 WJ-J-2022-001 地块的国有土地使用权。

2022 年 3 月 31 日，公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司控股子公司南宁市天健房地产开发有限公司在成都市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币 82,504.59 万元的成交价格公开竞得成都市编号为 TF（07）：2022-03 地块的国有土地使用权。

（10）房地产项目涉及股权转让获得情况

截至 2021 年末，发行人存续开发项目中存在通过股权收购或增资扩股的形式合作以进行共同开发的项目，通过股权收购或增资扩股获取的项目，已按要求进行资产评估，并报国资委备案，以国资委备案的结果进行交易入账。涉及股权转让获得项目情况如下：

表5-35　发行人股权转让项目情况表

序号	受让时间	项目所在地	项目名称	受让权益比例	权益面积	受让目的	定价依据	会计科目变化
1	2019.10	南宁	南宁天健城项目	40%	21 万 m^2	获得收益	公允价值	长期股权投资增加

南宁天健城项目位于南宁市西乡塘区新阳路北面。项目地块于 2014 年 12 月 10 日与南宁市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：南宁土出（服）字 2014046 号、南宁土出（服）字 2014047 号、南宁土出（服）字 2014048 号）。宗地出让面积为 91,372.87m^2，已取得桂（2015）南宁市不动产权第 0017775 号、桂（2015）南宁市不动产权第 0017776 号、桂（2015）南宁市不动产权第 0017777 号不动产权证，使用期限：城镇住宅用地 70 年、批发零售用地 40 年（自 2014 年 12 月 10 日起算）。证载权利人为南宁市天健城房地产开发有限公司。土地详细信息如下：

天健城项目开发建设用地面积为 91,370.11m^2，总建筑面积 715,221.10m^2，计容建筑面积 536,358.06 m^2。其中住宅 465,301.50m^2、商业 57,139.93m^2、公共配套设施 13,916.62m^2、绿化阳台 10,289.67m^2、车位 156,957.4 m^2、架空及避难层 11,615.95 m^2。该项目分为二期开发建设，其中二期仍在建设中，目前主体结构验收。2019 年和 2020 年末，南宁天健城一期获得营业收入分别为 123,036.86 万元和 32,718.46 万元。

（11）房地产合作开发项目情况

截至2021年末，发行人暂无房地产合作开发项目。

3、城市服务类板块

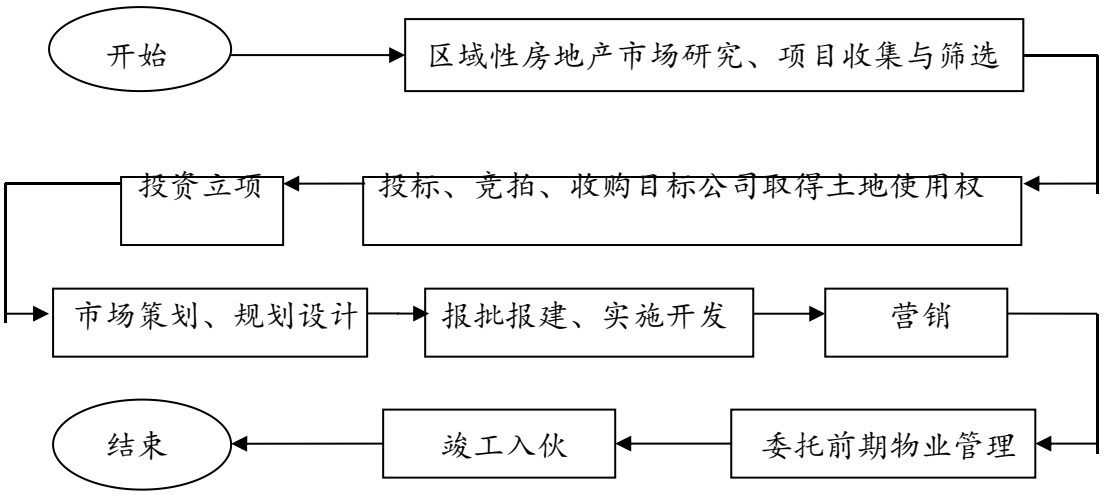
发行人城市服务业类业务主要由物业租赁及管理、棚改项目及管理服务、市政养护等部分组成。其中棚改项目及管理服务板块是发行人2016年新拓展的业务，2016年的收入规模为2,821.89万元，2017年该业务实现了快速增长，收入规模达到65,609.57万元，占营业总收入的7.74%，主要原因在于发行人承接了深圳罗湖“二线插花地”棚户区改造服务项目；发行人第四大板块为物业租赁板块，近三年及一期物业租赁板块的营业收入分别为30,169.82万元、30,399,30万元、39,893,47万元和16916.78万元，占营业总收入的比重（合并抵消前）分别为1.74%、1.50%、1.55%和1.87%，发行人近年来持续加大对服务业的投入，运营服务能力的有效提升助力物业租赁收入的持续提升。

发行人城市服务类板块核心企业包括深圳市天健置业有限公司（以下简称“天健置业”）、深圳市天健城市服务有限公司（以下简称“天健城市服务”）、深圳市天健棚改投资发展有限公司（以下简称“天健棚改”）、深圳市粤通建设工程有限公司（养护业务）（以下简称“粤通建设”）。天健置业公司从事写字楼、长租公寓、产业园区、社区商业综合体、酒店的商业策划与运营服务，已在各专业领域形成品牌项目。天健城市服务公司拥有国家物业管理一级资质企业，获“全国物业管理综合实力百强企业”称号，物业管理面积约2,000万㎡，在社区服务基础上，积极发展城市公共服务、专业服务和增值延伸服务，建设智慧社区，打造城市服务专家。天健棚改专业从事棚户区改造等旧城改造、城中村综合治理等全过程服务，包括投融资、谈判签约、房屋拆除、项目策划、建设管理、回迁安置及项目后期运营服务等。粤通建设前身为深圳市公路局公路工程总队，主要从事公路、桥梁及隧道养护服务，市场份额在深圳市位居前列。

（1）商业运营（物业租赁）服务

在物业租赁方面，近三年及一期，发行人物业租赁板块的营业收入分别为30,169.82万元、30,399.30万元、39,893,47万元和16,916.78万元。近年来发行人通过调战略、优结构、引人才等系列措施，推动天健置业向集策划、招商、智慧运营、投资一体化的专业化商业运营公司目标快速前进。物业综合出租率94%，租金收缴率92%。天健创智天地项目获得“建筑业生态智谷-数字建造产业园”和“数创走廊-数字建筑设计产业园”双重点产业园区认证。进一步加快智慧园区体系等建设，智慧园区的一期二期系统预计下半年上线运行。发行人物业租赁业务流程如下：

图 5-36 发行人城市服务类板块业务流程



截至2021年末，发行人重点商业运营服务项目情况如下：

① 天健创智中心：截至2021年末，该项目出租率达97%，引进大量优质写字楼租户。项目影响力不断提升被深圳市投资推广署认定为深圳市投资推广重点园区。

② 天健创智新天地：位于龙岗区龙城街道回龙路与协力路交汇处，于2016年12月12日正式动工，被深圳市列为2017年、2018年、2019年、2020年度重大项目。该项目共有3栋写字楼、1栋公寓、2栋园区配套以及4栋三层商业独栋。项目已于2021年6月10日取得竣工备案，目前正在进行公区装修及招商工作。

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

截至2022年6月末，发行人深圳地区的主要物业可租面积达244,517.78平方米，具体明细如下：

表 5-37 发行人截至 2022 年 6 月末深圳地区的主要物业出租情况

单位：万m^2

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
天健创智中心	深圳市	写字楼与商业	100%	70,352.40	60,304.29	91.07%
景田综合大楼	深圳市	住宅及配套	100%	6,141.66	5,882.98	96.16%
景田综合市场	深圳市	住宅及配套	100%	19,551.26	19,363.34	98.67%
天健创业大厦	深圳市	写字楼及配套	100%	28,815.02	28,268.97	98.10%
天健商务大厦	深圳市	写字楼及配套	100%	23,447.22	23,083.50	98.45%
市政大厦	深圳市	写字楼及配套	100%	9,779.97	9,779.97	99.67%
天然居商业中心	深圳市	商业	100%	7,662.71	7,294.43	93.77%

清水河干货仓	深圳市	工业厂房及配套	100%	10,325.78	10,325.78	100.00%
坑梓工业厂房	深圳市	工业厂房及配套	100%	12,871.67	12,871.67	100.00%
沙头角综合楼	深圳市	写字楼及配套	100%	3,327.10	3,327.10	100.00%
粤通工业区	深圳市	工业厂房及配套	100%	16,656.37	11,057.94	67.32%
华富工业园	深圳市	工业厂房及配套	100%	28,912.22	28,480.61	98.12%
石岩厂房	深圳市	工业厂房及配套	100%	6,674.40	6,674.40	100.00%
合计			**100%**	**244,517.78**	**226,714.98**	**94.69%**

（2）物业管理服务

近三年及一期，物业管理服务板块实现营业收入5.72亿元、6.21亿元、6.99亿元和4.37亿元。截至2022年6月末，报告期内，新增物业管理项目45个项目，面积257.57万平方米，业务覆盖全国29个城市。公司积极探索新兴业务增长点，持续推动“物业城市”业务，先后落地莲花街道、华富街道、桃源街道、西丽街道及清水河等街道的物业城市服务项目。资产运营服务通过与政府采用“按需分配”的合作模式，新拓1个长租公寓项目。持续智慧运营平台的建设，完善蜜平台运营系统，上线项目CRM系统、管家服务系统，使用率达到74.14%，完成资产管理系统功能开发，优化升级并推广使用智能停车、门禁、结算系统。持续加强公司品牌建设，参加行业标准编写，完成深圳地方标准《物业城市服务内容及质量规范》课题立项备案，创建2个“绍兴市兰花杯”项目，提升公司地区品牌影响力与知名度。

（3）市政养护服务

截至2022年6月末，公司承接了深圳市的公路、桥梁、隧道的日常养护与运营管理业务。承接养护道路1,854条，桥梁926座，里程2,222.78公里；设施维护道路4,466条，里程3,360.47公里；隧道管养单洞50个，总长56.1公里。公司积极推动智慧管养系统建设，不断深化养护作业专业化、标准化、信息化、精细化管理，进一步提高公司管养水平与核心竞争力。以沉淀“养护大数据”为核心，充分利用北斗定位、AI技术、物联网、倾斜摄影、GIS、三维引擎及大数据分析技术，建设以内部横向协作、上下纵向管理为驱动的统一信息管控平台，以支撑设施管理、巡查管理、日常养护、质安检查、进度管理等业务间的协同，实现对养护业务的全链条掌控。

（4） 棚户区改造服务

发行人棚户区改造业务主要由发行人本部和深圳市天健棚改投资发展有限公司承接，所从事相关棚户区改造活动均签订合同，项目合法合规；深圳市天健棚改投资发展有限公司承接项目仅负责谈签工作，不进行项目施工。近三年发行人棚户区改造项目及管理服务取得营业收入分别为1.52亿元、1.21亿元和1.26亿元，总体呈逐年下降趋势，主要原因为发行人承接的罗湖“二线插花地”项目（以

下简称“罗湖棚改项目”）在2017-2018年处于谈签服务阶段，项目服务主要收入来源于该阶段，而后续的工程建设管理阶段收入相对较少，新承接项目未能形成有效的收入补充。截至2021年末，发行人主要棚户区改造项目项目情况如下：

A：谈签服务项目

①“二线插花地”项目

“二线插花地”项目采用“政府主导+棚户区改造+保障性住房建设+国企为实施主体的模式”，项目预计施工期间为2017年-2024年，总合同金额为17.18亿元。截至2021年12月末，发行人累计确认产值15.46亿元，已取得收入金额10.31亿元，项目已完成总进度的89.99%。

“二线插花地”项目所在区域由深圳市、区相关文件认定为“广东省A1-3崩塌、滑坡地质灾害高易发区”，存在严重公共隐患，该区域包含木棉岭及布心片区共计17个地块，占地面积约62万平方米，其中违法建筑超过95%，该项目改造方式为全部拆除重建，完成“二线插花地”安全隐患消除，住房条件和生活环境得到明显改善，预计改造完成后将回迁99万平方米的安置房及33万平方米的保障房，并配套17.5万平方米的高档商业公共设施。截至2021年12月末，除两个绿化、配套地块暂不具备开工条件外，其余的15个地块已开工建设，第一批回迁已按期回迁，第二批安置房主体结构已封顶，正进行装饰装修、机电消防、室外等工程穿插施工，第三批安置房处于主体结构全面建设阶段。

其中，布心片区规划有两所幼儿园、1所社康中心、棚改展示中心、1所九年一贯制学校和13栋安置房。截至2021年末施工情况：两所幼儿园已封顶；社康中心主体工程已竣工；棚改展示中心共四层，已完工；1所九年一贯制学校，主体结构已封顶；第一批2栋安置房已按期交付回迁，第二批7栋安置房主体结构已封顶，正进行装饰装修、机电消防、室外等工程穿插施工，第三批4栋安置房主体结构施工至47层。

截至2021年12月末，木棉岭片区有2所幼儿园主体结构已封顶；1所小学1所中学，主体结构已封顶；1所社康中心，主体结构已封顶，室内工程基本完工；第三批安置房6栋主体结构施工至41层、5栋主体结构施工至27层。

②罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目

该项目由发行人子公司深圳市天健棚改投资发展有限公司作为承接方（乙方），深圳市罗湖安居特发棚改服务有限公司为（甲方），于 2020 年 5 月签订《罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目全过程咨询及签约搬迁服务合同书》，服务时间从 2020 年 5 月起，项目地址位于深圳市罗湖区中南部，人民南路与沿河南路交汇处东南，罗湖区沿河南路 1072 号。项目共 15 栋住宅楼，占地面积

18,773.10㎡，总建筑面积52,605.94㎡，涉及权利主体372户，房屋542套。发行人子公司作为乙方，主要服务内容为甲方提供棚改全过程咨询服务，包括但不限于：全程政策咨询；全程项目服务管理；编制搬迁补偿安置方案；负责进行权属认定、签约谈判、清租、搬迁补偿、产权注销、回迁选房等服务工作。截至2020年12月末，项目签约率达100%，搬迁交房率完成98.34%。需注销房屋429套，已完成注销382套，搬迁交房率完成89.04%。

项目预计服务期间从2020年5月开始至回迁安置房分配完成之日止，总合同金额460.70万元。截至2021年末，已确认收入金额230.35万元，项目已完成总进度的50%。

③罗湖区船步街片区棚户区改造项目

该项目由发行人子公司深圳市天健棚改投资发展有限公司作为承接方（乙方），深圳市罗湖人才安居有限公司为（甲方），于2020年5月13日签订《罗湖区船步街片区棚户区改造项目全过程咨询及签约搬迁服务II标段服务项目合同书》，项目拟改造范围北至嘉宾路，东至和平路，南至滨河大道，西临布吉河，拆除用地面积约10.56万公顷，现状总建筑面积约20.63万㎡，容积率约2.38.片区涉及33宗地块，其中32宗为国有已出让用地，1宗无权属信息，共76栋建筑物。服务时间自2020年5月起，主要服务内容为乙方为甲方提供棚改全过程咨询服务，包括但不限于：全程政策咨询；全程项目服务管理；编制搬迁补偿安置方案；负责进行权属认定、签约谈判、清租、搬迁补偿、产权注销、回迁选房等服务工作。截至2020年12月末，项目签约率已达到99.7%，交房率已达到99.2%。

项目预计服务期从2020年5月开始起至本项目回迁安置房分配完成之日止，合同总金额680.40万元，截至2021年末，已取得收入金额193.35万元，项目已完成总进度的28.42%。

④坪山区龙田街道燕子岭生活区拆除重建类城市更新项目

该项目由发行人子公司深圳市天健棚改投资发展有限公司作为承接方（乙方），与深圳燕岭实业有限公司（甲方）于2020年8月签订《深圳市坪山区龙田街道燕子岭生活区拆除重建类城市更新项目（一楼129户）前期阶段咨询服务委托合同》，项目燕子岭生活区位于坪山区龙田街道，金牛西路与荔景南路交叉口南侧，项目内楼宇8栋，宗地号为G12302-0008，用地面积为39,179.17平方米，现状总建筑面积为74,160平方米。建筑物现状使用功能大部分为宿舍共计1,093套，一楼均为商铺共计164套，总套数为1,257套。根据已签订的服务合同内容，发行人子公司（乙方）仅需提供本项目（一楼129户）前期阶段全程技术咨询服务，服务内容包括：建立项目信息档案、开展协商谈判工作、意愿征集、协议签订、

权属认定、城市更新单元计划申报及协助房屋产权证书注销等工作。经乙方实地核查数据后按实际数据修正为125户。截至2020年12月末，累计签署《深圳市城市更新单元计划申报委托书》同意申报的权利主体数量112户，累计完成率89.6%。

项目预计服务期间从2020年8月开始起至本项目各项工作全部完成为止，总合同金额218.18万元，截至2021年末，已取得收入金额43.64万元，项目已完成总进度的20%。

B：棚改项目

表 5-38　发行人截至 2021 年末主要棚户区改造项目

单位：万元

棚户区改造项目	承接主体	获取流程	合规批文	项目总投	建设进度	拆迁资金来源	涉及诉讼情况
宝安区新安街道宝城43区碧海花园棚户区改造项目	深圳市天健（集团）股份有限公司	招投标	《深圳市宝安区住房和建设局关于确认宝安区新安街道宝城43区碧海花园棚户区改造项目实施主体的通告》	235,256.00	截至本募集说明书签署日，尚未取得施工许可证	自有资金及银行贷款	无

2020年6月，根据深圳市宝安区住房和建设局《关于确认宝安区新安街道宝城43区碧海花园棚户区改造项目实施主体的通知》，天健集团确认为宝安区新安街道宝城43区碧海花园棚户区改造项目（以下简称“宝安棚改项目”）实施主体。碧海花园坐落于新安街道创业路与广深公路交汇处东南侧，1994年建成使用，占地面积约2.3万平方米，总建筑面积约3.9万平方米，共有7栋8层建筑，492套房屋。根据《碧海花园棚户区改造项目可行性研究报告》，预计该项目开发建设总投资为23.52亿元，天健集团将面临一定资金压力。宝安棚改项目未来通过物业销售获得收入，项目用地面积为1.84万平方米，容积率6；棚改完成后，总建筑面积15.14万平方米，其中计入容积率建筑面积11.03万平方米，其中住宅9.02万平方米（含可售人才房4.91万平方米），商业1.40万平方米（含可售商业0.44万平方米），配套0.61万平方米；考虑到项目位于深圳市宝安区，未来去化压力较小。截至2021年年末，该项目签约492套，签约率100%；搬迁交房492套，交房率100%；已完成项目范围内所有建筑物的拆除工作。

对于上述棚改项目，发行人已取得相关建设施工资质，合法合规，且上述棚改项目均不涉及诉讼。截至本募集说明书签署日，发行人暂无拟建棚改项目。

（三）发行人安全生产和环保情况

2017年5月11日，公司所属子公司市政工程总公司承接的深圳地铁3号线南延段3131标项目发生基坑土方坍塌事故，市政工程总公司于2017年12月12日收到了

深圳市住房和建设局出具的《行政处罚意见告知书》，并于2018年3月14日收到了深圳市福田区安全生产监督管理局出具的《行政处罚告知书》（深福）安监罚告[2018]SG1-1号，责令公司限期整改并给予相应的行政处罚。事故发生后，发行人高度重视安全生产，进一步制定和完善了相关管理制度，确保类似事故不再发生。

2020年5月4日，市政总公司卢山停车场综合体项目发生一起土方坍塌一般死亡事故，被龙华区住建局处以三个月红色警示，警示期限为2020年5月4日—2020年8月3日。2020年11月15日，市政总公司深圳市第二十一高级中学项目发生一起物体打击一般死亡事故，被龙华区住建局处以三个月红色警示，但因区住建局下发的事故调查报告显示市政总公司并非主责，故红色警示期限为2020年11月17日—2020年12月31日。

除上述事项外，发行人近三年未发生其他安全生产事故及破坏环保事件。

（四）发行人在建工程情况

发行人的在建工程主要为厂房建设、投资性物业更新改造。已取得了相关审批、核准或备案手续，合法合规；发行人及其合并范围内子公司近三年来不存在因环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情形。截至 2021 末，发行人主要在建工程如下：

表 5-39 截至 2021 年末发行人主要在建工程情况表

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	权益比例	建设期间	项目进度（截至本募集说明书签署日）	总投资	截至 2021 年末已投资	建设资金来源	合规情况
1	天健创智中心共享办公	100%	3 个月	已完工	204.86	201.20	自有资金	系发行人内部办公产品建设，无需取得相关批文
2	观湖盛通工业园变配电改造工程	100%	2 个月	已完工	206.66	187.28	自有资金	系发行人内部配电系统改造，无需取得相关批文
3	搅拌站（安装材料、基础设施监理费、造价咨询费）	50%	2 年	已转售	1,083.47	909.57	自有资金	项目建设前期无需取得批文，后因业务转型，项目暂停，截至本募集说明书该项目已转售
	合计				**1,494.99**	**1,298.05**		

1、天健创智中心共享办公

2021 年 6 月，置业公司领导班子会审议通过领用创智中心 A 塔 3 楼半层（共计 965 ㎡）作为天健众创空间载体，打造天健联合办公产品——众创空间。项目依托创智中心园区现有产业资源平台，为实现盈利最大化，打造产业联合办公及产业发展孵化平台，计划运营 1-2 年后申请国家级孵化器资质。

该项目总投资 204.86 万元，截至本募集说明书签署日已建设完成。

2、观湖盛通工业园变配电改造工程

观湖盛通工业区项目原有配电设备用电容量为 1100Kva，因园区改成特区建工培训学院后用电需求量大幅增加，经工程管理人员测算配电设备用电容量需调整为 2500Kva，且原有旧配电房破损严重，墙壁渗水，结构柱出现裂纹，低压配电柜锈蚀严重，从配电房到各楼栋电缆线径不够。为解决项目用电需求及用电安全隐患，置业公司拟定实施方案并提交天健集团自有维修维修申请审批通过，实施变配电改造工程，换变增容 1250Kva 变压器，增加高压环网柜，更换低压配电柜，新敷设电缆到各用电楼栋。

该项目总投资 206.66 万元，截至本募集说明书签署日已建设完成。

3、搅拌站（安装材料、基础设施监理费、造价咨询费）

该项目本着规范化、标准化、节能环保化的理念，通过先进的设备，为深汕特别合作区的基础设施建设以及房地产项目开发提供高质量标准的混凝土产品。通过 SHF 系列砂石污水回收系统，为混凝土搅拌站剩余混凝土回收以及混凝土运输车、混凝土泵车和搅拌主机清洗后的残留混凝土回收提供最终解决方案，真正意义上实现资源回收、持续可循环利用，从而实现公司的经济效益以及对社会的责任。项目一旦正式运作后，正常产能为 60~80 万立方混凝土/年，最大产能能达到 216 万立方/年。

该项目将进入深汕特别合作区的赤石镇，计划总净用地占地 50 亩，建筑面积达 12300 平方米。项目建设前期无需取得批文，后因业务转型，项目暂停，截至本募集说明书该项目已转售。

综上，发行人在建项目符合国家产业政策，合法合规。

（五）发行人拟建工程情况

截至 2022 年 6 月末，发行人暂无拟建工程计划。

九、发行人发展战略与目标

(一)发行人“十四五”发展战略总体思路

作为特区建工集团核心企业，发行人牢牢把握“城市建设与服务”核心功能，立足深圳、服务湾区，坚定不移地继续推动“做强规模、做优利润、做大市值”三件大事，坚持深化改革、科技创新，努力探索培育新型业务，借力资本市场，稳固与强化特区建工集团核心企业的引领和支撑作用，进一步夯实城市建设与城市服务的核心能力，成为令人尊敬创造美好生活的城市综合运营商。

（二）发行人“十四五”发展战略规划与实施路径

发行人以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，以粤港澳大湾区建设和深圳建设中国特色社会主义先行示范区战 略部署为总牵引，认真贯彻中央经济工作会议、省委十二届八次全会，市委六届十二次、十三次全会及市“两会”精神，不折不扣落实好市委“1+10+10”工作安排和深圳市关于 “双区”建设、区域性国资国企综合改革试验的部署与要求，结合特区建工集团发展战略要求，对标世界一流企业，牢记使命，抢抓机遇，深入落实改革与发展各项任务，夯实特区建工集团核心企业引领作用，推动集团加快转型升级，实现高质量发展。

发行人持续致力于城市建设、综合开发、城市服务三大业务横向协同、纵向一体化发展，为打造千亿建工产业集团贡献天健力量。具体实施路径：

1、城市建设业务实施路径

提升市场拓展力度：夯实城建平台功能。发挥区域公司拓展优势，依照特区建工集团“建工+”战略模式获取市场份额。完善市场拓展体系，增强全员市场竞争与拓展意识，创新拓展激励机制，加强投标策划能力。

增强全产业链建设能力：打造“拳头型”专业公司。加大资本运作与投融资力度，强建筑业全产业链整合、运营、服务能力，提供建筑业科研、设计、生产、施工全产业链综合服务。深化设计与施工等产业链各环节的联动。

优化工程管理模式：加强项目管理能力。推进BIM技术运用。推进“智慧工地”管理、采购管理。

打造天健城市建设品牌：树立质量品牌意识。树立“大项目”品牌意识。树立建筑行业领军意识。

强化科技创新：做实做强技术中心，发挥技术中心的技术核心与引擎作用。推动数字建造技术运用。

探索运用金融先导：探索“建筑+金融”模式。加快推进天健集团建设基金设

立。

2、综合开发业务实施路径

提升开发运营效率：大力推行标准化模式。提高产品销售利润率和总资产周转率。加快推动开发周期。

注重多元化土地储备：提升决策实施稳定性。加强与业内标杆房企间的联动，建立战略合作关系，强化与政府合作，实现存量土地效用价值最大化。加快开发进度。稳妥推进存量土地的调规。

增强开发综合能力：提升招商运营能力。全面推动各项改革措施深化落地。强化标准化制度建设。

强化城市更新业务拓展能力：强化行业政策及市场环境研究，积极拓展项目渠道。加快重点项目推进实效。积极盘活存量资产。

探索拓展“地产+”新型业务：积极探索布局康养地产等领域的开发建设。将全龄化社区概念融入产品标准化。

3、城市服务业务实施路径

推进养护管理智慧化、一体化、长效化：大力构建一体化管养体系。全面提升养护标准与质量。搭建智慧养护平台，提高现代化管养水平。

构建物业城市商业模式：夯实“4-5-1”业务战略。创新物业管理模式。加大并购力度，做大物业规模。

打造商业运营专业品牌：充分运用大数据平台和先进科技手段，建立一套包含租赁管理、客户管理及服务、商业资源对接及应用于一体的智慧化运营管理系统。

打造深圳市棚改主力：成立合资公司共同开发市场。加大棚改业务承揽力度。补齐市场业务拓展短板。

多领域拓展代建业务：持续跟踪代建市场的情况，提前筹划、积极参与投标。

十、发行人所在行业状况

（一）工程施工行业

1、行业现状

建筑行业为国民经济的重要支柱产业之一，周期性明显，其发展情况与宏观经济走势高度相关。是国民经济的重要物质生产部门，它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。54%，建筑业成为国民经济的大支柱。改革开放以来我国经济飞速发展，建筑业作为我国重要的物质生产部门，也经历了一个

高速发展的过程。这个过程体现在产业规模，企业效益，技术装备以及建造能力的不断提高上，这些都对我国经济的发展产生了重要的影响。 GDP 增长的贡献情况来看，自 2011 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.75%以上，2020 年创历史新高，达到了 7.18%。2021 年 1-9 月，全国建筑行业实现总产值 19.13 亿元，较 2020 年 1-9 月增长 13.91%，2 年平均增速 8.51%。建筑业增加值在全国经济中的占比依旧保持一定地位，建筑业仍然是国民经济的支柱产业。

2021 年以来全国经济在受到疫情冲击之后持续修复但整体下行压力不减，建筑业总产值增速持续走低，未来建筑业或将保持中低速的温和增长态势。建筑业是以终端需求直接驱动的产业，市场竞争较为充分，行业增长主要取决于下游需求。目前，房地产开发投资和基建投资增速持续回落，房地产行业整体承压但近期调控政策边际放松，基建投资增速有望回升，我国建筑业在长周期和短周期均处于下行阶段，需持续关注下游房地产和基建行业的调控政策及边际变化。建筑施工行业准入壁垒较低，受建筑业下行周期及疫情的影响，建筑业集中度持续提升，形成了多层次的竞争格局，不同所有制建筑施工企业盈利能力及波动差异较大。近年来，建筑施工企业债务负担有所加重，高等级发行主体优势明显且发行主体向高等级集中，不同信用资质建筑施工企业发行利率区分度较好。

房地产行业和基建行业为建筑业下游两大主要需求来源，2012 年起，基础设施建设投资增速处于长期下降趋势，房地产开发投资增速在 2012 至 2015 年处于下降趋势，2016 年起实现回升。2020 年初，受疫情影响，房地产开发和基建投资增速出现断崖式下跌，对年内建筑业总产值和企业盈利能力均造成较大影响，建筑业下行压力加大。随着 2020 年上半年疫情逐步稳定，二、三和四季度房地产投资完成额增速和基础设施建设投资完成额（不含电力）增速陆续转正。2021 年 1-11 月，全国固定资产投资完成额 9.41 万亿元，同比增长 5.20%，增速自 2021 年以来持续下降，增速降至 2019 年同期水平。其中，房地产和基建投资增速持续下降，同比增速为 2021 年最低，对固定资产投资的拉动作用进一步下降。

2021 年 1-11 月，全国完成房地产投资 13.73 万亿元，同比增长 6.00%，累计投资增速自 2021 年以来持续回落。销售方面，2021 年 1-11 月，全国商品房销售面积 158130.73 万平方米，同比增长 4.80%，增速自 2021 年以来持续回落。施工方面，2021 年 1-11 月，全国房屋新开工面积 182819.53 万平方米，同比下降 9.10%，自 7 月以来累计同比增速持续为负，同时建筑施工企业在房建项目方面的新签合同额有所下滑，对未来业绩增长产生不利影响。

2021 年 1-11 月，全国基础设施建设投资累计同比下降 0.17%，增速持续下降由正转负。11 月，地方政府债发行规模进一步加速，但缺乏优质项目、隐性债务监管、冬季天气等因素一定程度上阻碍了基建投资发力。随着专项债发行提速，后续基建投资有望发力。2022 年，在净出口增长空间有限以及房地产投资下行的背景下，基建投资作为稳增长的抓手作用凸显，预计基建投资有望回升。

建筑施工企业的上游“原材料”主要为各类建材，其中钢铁和水泥一般对建筑总造价的影响超过 30%，因此钢铁和水泥的价格波动对建筑施工企业成本的影响较大。主要建材产品产量大部分保持增长。2021 年 1-11 月份，在规模以上企业生产的 31 种重点监测建材产品中，有 21 种产品产量保持增长，其中平板玻璃产量 9.3 亿重量箱，同比增长 8.4%；水泥熟料、水泥、水泥压力管、水泥排水管、水泥电杆、陶质砖、砖、瓦、石灰、混凝土机械等 10 种产品的产量同比，其中水泥产量 21.7 亿吨，同比下降 0.2%。建材产品平均出厂价格同比小幅上涨。2021 年 11 月份，建材及非金属矿产品出厂价格指数 128.8 点，1-11 月份建材及非金属矿产品出厂价格同比增长 3.5%。其中，水泥、建筑技术玻璃、混凝土与水泥制品、轻质建筑材料、隔热保温材料、石灰石膏、粘土砂石、矿物纤维及复合材料、建筑卫生陶瓷、非金属矿等产品出厂价格同比增长，但增幅呈现较大差异。

在施工成本中占比较大的主要是钢材等，其市场价格具有较强的波动性。受到“碳达峰碳中和”以及去产能的影响，严禁新增产能以及产能路换政策收紧，

多地区纷纷落实钢铁减产措施。在此环境下，2021 年以来，钢铁行业的固定资产额增速在不断下滑，截至 2021 年 11 月，钢铁行业的固定资产投资同比增长 13.6%，增速较上年同期下滑 11.8 个百分点。2021 年以来，在碳达峰、碳中和背景下，工信部多次强调控制粗钢产量，要从节能减排出发，实行产能产量双控，确保 2021 年全国粗钢产量同比下降。6 月下旬起，各地区减产逐步开展，粗钢产量逐月回落，7 月份起粗钢产量首现同比下降。在钢铁产量压减、能耗双控、秋冬季大气污染防治、京津冀钢铁错峰生产、以及冬奥会管控等政策措施联动约束下，2021 年粗钢压减任务目标得以落地实现。截至 2021 年 11 月，全国生铁、粗钢和钢材产量分别为 79,623.00 万吨、94,635.90 万吨和 122,333.00 万吨，同比分别下滑 4.2%、下滑 2.6%和提升 1.0%。价格方面，2021 年以来钢材价格呈现先升后降、大幅波动态势，但整体处于历史高位。具体来看，2021 年一季度受通胀预期以及成本抬升影响，钢材价格开启上涨趋势； 二季度，河北等地环保限产，同时叠加下游用钢需求和投机需求旺盛，供需紧张推动钢 材价格持续上涨，并于 5 月涨至历史高点；此后，随着国家出台了一系列调控政策以及 下游需求放缓，钢材价格有所回落，但由于原材料焦炭价格快速攀升至历史高位，对

钢 材价格形成一定支撑；10 月底以来，焦炭价格在政府干预下明显下降，同时叠加用钢需 求下降，钢材价格大幅回落，但仍高于 2020 年同期水平。

2、行业竞争格局

建筑业市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

一是大型国有企业或国有控股公司。其中一类以中国建筑工程总公司为代表的中央企业，这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是集体与新兴的建筑企业。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营者、管理和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从工程施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为具有一定实力的上市公司。

三是跨国公司。随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

近几年来，中国建筑业的竞争呈现以下三个特点：

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

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

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

3、行业相关风险

（1）基建资金到位情况不及预期，行业竞争加剧挤压利润空间

由于地方政府债务快速增长，地方政府组织开展基础设施建设投资的意愿与能力存在不确定性，紧信用的环境使得基建资金到位情况不及预期。此外，由于建筑行业竞争性强，对上下游的议价能力弱，压级压价、垫资施工、拖欠工程款、索取回扣等问题仍有发生。在融资成本高企的金融环境下，整个建筑市场毛利率空间进一步受到挤压。

（2）下游行业需求收缩及原材料价格波动对盈利空间影响大

建筑行业的下游主要是房地产行业和基建行业。需求方面，随着调控政策持续收紧，一级居民终端需求的透支，房地产开发投资增速下行压力持续加大；在金融防风险、地方政府去杠杆的背景下，基建行业也难以保持过去的高速增长。由于对上游的议价能力相对较弱，建筑行业利润易受建筑材料价格波动的影响。2016 年以来，钢材水泥价格经历了较大幅度的上涨，对建筑企业成本控制带来较大压力。尤其 2021 年以来，因钢铁、水泥等建筑原材料价格涨幅较大，对建筑行业现金流影响较大。由于钢材价格上涨，使得钢结构行业毛利率大幅下降。建筑工程企业施工时需要采购原材料，垫付资金会随着原材料价格上涨而增多，进而导致经营现金流流出增多。尽管 2021，建筑业企业中间投入价格指数出现回落，但受环保、节能减排、原材料价格快速上升，建筑原材料价格震荡上涨。原材料价格提升，会对行业的发展产生很大的影响，压缩行业的利润空间。

（3）PPP 监管趋严使得企业面临一定的合规风险

为了控制地方隐形债务风险，财政部加强了对 PPP 项目的监管，将大量不合规的 PPP 项目从项目库中清退。对于积累了大量不合规 PPP 项目的企业，短期内的整改压力很大，如果回归传统的垫资模式，在融资能力不足、地方政府债务负担较重的背景下许多项目都将难以落地，从而给建筑企业带来较大的业绩压力。

（4）新冠肺炎疫情短期内将对建筑业产值、盈利、新签合同等产生影响

2020 年初，受“新冠”疫情影响，各地政府陆续出台了关于春节后建筑企业延迟复工或新开工时间的相关要求。从实际情况来看，国内大部分工程施工项目受制于农民工返程受限、地方复工政策等因素，复工时间较往年明显延后，2020 年建筑业产值面临较大冲击。同时，人员返工隔离、防疫物资采购、增强日常监测监控等防控措施将导致建筑业成本费用的增加；而疫情结束后的集中开工或使得上游建筑材料和机械设备供给偏紧，叠加“用工荒”问题，亦将抬升工程成本。虽然部分地方政府出台政策明确将防疫成本列入工程造价予以追加，但疫情带来的建筑业盈利承压问题仍值得关注。此外，疫情带来的房地产销售承压、基建新项目的招标发包进度滞后等亦将对短期内建筑业新签合同产业一定影响。

从长期来看，2021 年一季度为工程施工的传统淡季，受此次疫情影响的项目可通过赶工期弥补，全年建筑业产值仍有望保持较强韧性。同时，2021 年对投资稳增长的要求更为紧迫，后续通过基建等投资逆周期调节的力度有望加大，进而提振建筑业需求。整体来看，本次疫情对我国建筑业及建筑企业信用水平带来的长期影响有限。

4、行业发展趋势

展望 2022 年，建筑业面临的宏观环境或将改善；下游基建政策及资金约束预计会有放松，投资存在提升空间，房地产调控依然从严，但融资渠道有望得到修正，投资增展望速保持一定韧性，对建筑业形成一定支撑。整体看，2021 年以来，房地产行业整体承压但近期调控政策边际放松，基建投资增速有望回升，预计建筑业未来整体或将保持中低速的温和增长态势。

（二）房地产行业

1、行业现状

2021 年，房地产行业市场变化迅速。一方面，房地产调控不断加码，三道红线试点范围扩大、贷款集中度管理全面实施、22 城双集中供地首次推出等，进一步稳定房地产市场。另一方面，十几家上市房企陆续信用违约，多数民企出现程度不一的经营困难。2021 年底，虽然房地产融资略有松动，政策底部显现，但市场面与企业面继续走弱。

2021 年，受三道红线和银行房贷集中度管理等政策的影响，叠加房企的各种暴雷，使得全国房地产开发投资额增速明显放缓。2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，较上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111173 亿元，较上年增长 6.4%。2021 年，土地市场低迷，累计土地购置面积降幅扩大，土地成交价款增速变缓。据国家统计局发布数据显示，2021 年，全国房地产开发企业购置土地面积 21589.86 万平方米，同比下降 15.5%，降幅较上年同期扩大 14.4 个百分点；土地成交价款 17756.28 亿元，同比增长 2.8%，增幅较上年同期回落 14.6 个百分点。

2021 年上半年行业销售面积和销售金额延续 2020 年高增长，下半年则在房地产行业供需两端调控政策的持续高压，融资端严防死守之下，市场预期快速走弱，房地产销售快速下滑。单月来看，销售面积和金额从 6 月创下新高后逐月呈震荡下行趋势。国家统计局发布的数据显示，2021 年，全国商品房销售面积 179433.41 万平方米，同比增长 1.9%。同期，全国商品房销售额 181929.95 亿元，同比增长 4.8%，增幅较上年同期回落 3.9 个百分点。2021 年商品房价格总体保持冲高回落态势。受房地产市场调控持续加码，购房信贷额度偏紧、放款时间延

长等政策因素影响，以及房地产税逐步试点带来的冲击，2021 年以来的房价呈现逐步下行态势。

2021 年以来，受持续调控影响，房地产行业新开工增速快速下行，施工增速基本保持平衡，竣工增速先升后降。国家统计局发布的数据显示，2021 年，全国商品房累计施工面积 975386.51 万平方米，同比增长 5.2%，增幅较上年同期提高 1.5 个百分点。全国商品房累积新开工面积 198895.05 万平方米，同比下降 11.4%。全国商品房累计竣工面积 101411.94 平方米，同比增长 11.2 %。2022 年一季度，全国商品房累计新开工面积 29837.59 万平方米，累计同比下降 17.5%，降幅较 2021 年同期扩大 45.7 个百分点。全国商品房累计竣工面积 16929.25 万平方米，累计同比下降 11.5%，降幅较 2021 年同期扩大 44.4 个百分点。

从 2020 年及 2021 年的新增货值 TOP20 的情况来看，2021 年国央企总新增货值 28281 亿元，较 2020 年微降 4.1%，占 TOP20 总货值比例较 2020 年提升了 19.3 个百分点至 63.0%，民企方面总新增货值 16626 亿元，较 2020 年大幅下降 56.2%，占 TOP20 总货值的比例下降至 37.0%。雄厚的资金背景及稳健的战略使国央企在三道红线的限制下依旧有充足的资金以维持公司正常投资计划的开展，而在众多民营企业“不参与”的土地市场，国央企只要维持投资力度不变就是在“积极”拿地。在房住不炒的大背景下，对房企的预售及融资端的监管将持续进行，由此，国央企所拥有的资金优势将使其成为投资主力，进而拉开与民营企业的差距，未来或将形成国央企主导的行业竞争格局。

2022 年一季度，房地产市场整体呈现下行态势，核心指标增速持续收窄。其中，房地产开发投资累计增幅持续放缓；房屋新开工跌幅逐月扩大；土地市场量跌价降；商品房销售规模呈回落态势，1 季度末国房景气指数下调至 96.6。各地“保交付”压力下，在建工程投资对房地产开发投资仍形成一定支撑，2022 年 1-3 月，全国房地产开发投资 27765 亿元，同比增长 0.7%，增速继续收窄。2022 年一季度，重点 100 城新建商品住宅成交活跃度偏低，成交规模居历史同期较低位，同比下降超四成。今年以来，房地产信贷环境和调控政策持续优化，但在部分地区疫情反复等因素影响下，市场活跃度恢复不及预期，楼市“小阳春”未现，高基数下重点城市 3 月成交面积同比降幅近五成。

2022 年 3 月，中国房地产行业下行压力持续，企业销售同比降幅较 1、2 两月进一步扩大。TOP100 房企单月仅实现销售操盘金额 5115.4 亿元，环比增长 27.4%，增幅明显低于往年同期；同比降低 52.7%，较 2 月降幅扩大 5.5 个百分点；相比 1 月业绩规模降低 2.6%。累计业绩来看，1-3 月百强房企的整体业绩规模同比大幅降低 47%，也低于 2020 年的同期水平，一季度开局惨淡。具体来看，一季度有逾 8 成的百强房企累计业绩同比降低，其中近 4 成企业的降幅高于 50%。

多数规模房企销售表现不佳，一方面是受到市场低迷、行业信心不足的影响，另一方面企业自身的推盘及营销积极性也普遍不高。二三季度企业需加紧推盘供货，积极营销以尽可能提高去化率水平。2022年上半年，广东房地产开发投资0.75万亿元，同比下降8.1%。其中，商品住宅投资下降7.7%。分区域看，珠三角核心区房地产开发投资下降4.4%，沿海经济带下降18.8%，北部生态发展区下降31.8%。上半年，全省商品房销售面积同比下降25.3%，降幅比一季度收窄1.2个百分点。

2、竞争格局

（1） 行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

（2） 行业集中度逐步提高，但仍然处于较低水平

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步提高。2007年至2014年间，我国房地产销售排名前十企业的市场份额由不足8%提升至17.19%，在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。但是，与较为成熟的房地产市场相比，我国房地产业集中度依然有一定提升空间。2009-2016年，美国市场销售TOP5企业市场占有率持续在15%以上；2016年美国市场销售TOP5企业和TOP10企业市场占有率分别达到20.8%和30%；而同期，合约销售榜口径计算下，我国TOP5企业和TOP10企业的市场占有率分别为12.9%和18.7%，权益销售榜口径计算下，我国TOP5企业和TOP10企业的市场占有率分别为10.9%和15.9%，仍有较大上升空间。房屋建筑市场发展与房地产行业密切相关。2020年，受疫情和房地产调控政策因素影响，房屋新开工面积近年来首次出现负增长，全年下降1.2%，同时土地购置面积延续2019年来的下降趋势，但降幅有所收窄。2021年，在政策影响下，房企资金压力加大，房屋新开工面积和土地购置面积分别大幅下降11.40%和15.50%，但受保交房等政策影响，房屋竣工面积同比增长11.20%。作为先行指标，土地购置规模的连续收缩将在中期对房屋新开工规模产生一定影响，房建施工企业的商品住宅新签

订单或将承压。此外，目前房地产行业市场份额和土地储备的集中度持续提升，未来一段时期与大型龙头房企保持良好战略合作且具备较强合同履约能力的房建企业能够在订单获取方面得到更好保障，房建市场集中度亦有望上升。

3、行业政策

2016年9月末以来，北京、天津、苏州、成都、郑州、济南、合肥、武汉、深圳、广州、南京等超过22个城市陆续发布新的楼市调控政策，重新启动限购限贷，提高市场监管等执行层面的要求和规范，各地根据自身楼市特点出台了差别化、精细化的调控政策，主要从限购资格、首付比例、房价备案管理、增加新住宅用地供应等方面收紧要求。2017 年的两会也再次强调了“稳”字当头、因城施策去库存的基调。

2017年3月以来，已经有18个城市或地区，出台或升级了限购限贷政策，一线城市北京和广州再次升级政策执行力度，二套房界定标准提升，二线城市中部分2016年未出台政策的包括长沙、石家庄、青岛等城市，由于房价涨幅过快，也出台了抑制政策。而部分价格上涨幅度不大的二线城市，虽然收紧了政策口径，但力度不大。2017年7月24日，中央政治局召开会议提到要稳定房地产市场，坚持政策连续性和稳定性，加快建立长效机制。2017年7月，住建部会同发改委等八部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。2018年12月，中央经济工作会议再次强调“构建房地产市场健康发展长效机制”；2019年1月，习近平总书记强调“防范化解重大风险”、“稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。地方政策方面，2018年四季度调控政策略有松动的迹象，广州、武汉、 南宁等部分城市局部放松限价，多城市下调房贷利率上浮比例。

2019 年，各地继续因城施策。2019年4月19日，中央政治局再次强调“房住不炒”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，住建部对部分房价、地价波动幅度较大的城市进行预警提示。在这一情况下，地方因城施策，部分城市调控手段有所提高。从融资方面的调控政策来看，主要包括：第一，房地产信托资金受限；第二，加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理；第三，加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率；第四，严禁消费贷款违规用于购房。

2021年，房地产行业去杠杆从控制风险到制造风险，百强规模房企接连出现了债务违约问题，甚至到了破产清算的境地。央行第三季度例会定调“两维护”，政治局会议首提促进房地产业良性循环。22个重点城市实行集中供地，另有9城自主加入。年内地市转折，土拍规则同步调整，即18城二轮土拍规则明显收

紧，从控“名义地价”到控“实际地价”，11 城三轮土拍规则明显放松。地方调控高频化、精准化，截至 12 月 20 日，73 省市、249 次政策加码，深圳政策加码多达 20 次。下半年，压力城市政策解绑稳预期，19 城落地“限跌令”，39 城通过财税托市。

在监管政策的持续影响下，2021 年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经有所调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对房地产行业经营发展提出更高挑战。

4、 行业前景

2021 年 12 月上旬，中央政治局会议与中央经济工作会议的接连召开，对 2022 年房地产整体形势给出了清晰的答案。随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。目前房地产行业风险还未暴露完毕，加速出清阶段虽有阵痛，但对长期发展来说利大于弊，待行业出清结束之后，集中度进一步提升，信用格局也将重塑，同时土地溢价率的下降也带来盈利企稳预期，从中长期来看，管理优异、融资通畅、多元化发展的“三好房企”将有更好的发展机遇。

（三）城市服务行业

2021 年，服务业增加值占国内生产总值比重为 53.3%，对经济增长的贡献率为 54.9%，拉动国内生产总值增长 4.5 个百分点，分别高出第二产业 13.9、16.5 和 1.4 个百分点。满足人民群众对美好生活的向往为服务业的发展带来了更广阔的空间；智慧城市的建设必将为公司城市基础设施管养、运营服务、棚户区改造服务及物业服务带来更多机遇。

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

随着城市化进入成熟阶段，行业发展更注重后端服务、运营和资产管理环节。企业可以通过对持有物 业进行精细化管理和商业模式创新，获得增值服务收益。

同时，运用“互联网+”模式整合资源和发展社区 服务经济，满足客户个性化需求，以寻求更大的市场空间。

城市服务业板块主要由以下几个部分组成：

1、物业管理、租赁

（1）物业管理

在城镇化水平不断提高、居民收入及人均住房建筑面积快速增长的背景下，物业服务需求持续旺盛，我国以城市群为核心的空间发展格局已基本形成，其衍生的巨大住房与物业管理需求，为物业管理行业创造了广阔的发展空间。

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

（2）物业租赁及住房租赁

2016年国务院政府工作报告首次提出建立租购并举的住房制度。2017年10月18日，十九大报告将其深化为“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。据国家统计局最新数据显示，我国2019年在籍人口14.00亿人，其中流动人口近2.50亿，而以租住作为居住模式的人数占流动人口比例超过60%。由此可见住房租赁市场的市场规模巨大，也有着不俗的发展潜力。自2017年7月开始，国家开始陆续发布关于鼓励住房租赁市场的相关政策：广州等12个城市被确定为首批加快发展住房租赁市场的试点城市。北京、上海探索共有产权房，厦门推行保障性商品房，深圳推行安居型商品房等。为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发【2016】39号）和《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办【2017】7号）有关要求，加快培育和发展我市住房租赁市场，深圳市人民政府发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，引导国有企事业单位拓展住房租赁业务，自行或委托专业化住房租赁企业开展自有住房、商务公寓的规模化租赁。允许将符合条件的国有企事业单位经营管理的租赁住房纳入公共租赁住房或人才住房体系。

我国进入存量房时代以来，租赁市场需求迅速崛起。至2017年，全国住房租赁市场租金规模已达到1.3万亿元，每年新增租房规模达1000亿元。近两年来，

在政策、市场、融资的风口下，长租公寓成为众多企业的标配。2021年是“十四五”开局之年，“十四五”规划纲要指出“坚持房住不炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡”，将租赁住房的发展抬升到国家战略层面，突出了住房租赁行业的民生属性。国家发改委首次将保障性租赁住房纳入到试点申报项目名单中，进一步加大了住房租赁金融支持力度；税收支持方面，租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税，企事业单位向个人、规模化租赁企业出租住房，减按4%征收房产税，为住房租赁企业“降税减负”。

2、市政养护

中国路网全球保有量第一，高等级公路养护需求严峻，经过大规模的公路建设，我国公路的通车里程已基本满足经济发展的需求，公路交通发展的主要任务已从建路时代过度到养护时代，公路养护已成为公路交通发展“繁重而紧迫”的任务，庞大的公路里程数催生公路养护需求。截至2021年末全国公路总里程528.07万公里，比上年末增加8.26万公里。公路密度55.01公里/百平方公里，增加0.86公里/百平方公里。公路养护里程525.16万公里，占公路总里程比重为99.4%。与此同时，我国公路建设投资额不断上升。2021年全年完成公路固定资产投资25,995亿元，比上年增长6.0%。其中，高速公路完成15,151亿元、增长12.4%，普通国省道完成5,609亿元、增长5.9%，农村公路完成4,095亿元、下降12.9%。

一段时间以来，交通运输部聚焦服务国家重大战略和公路基础设施“联网、补网、强链”，督促指导地方各级交通运输主管部门对照“十四五”规划目标，加大在建工程协调保障力度和计划新开工项目推进力度，用足用好相关支持政策，扩大有效投资，一批重大在建工程项目稳步推进。2022年1至5月，全国公路建设完成投资9349亿元，同比增长7.6%。截至2022年5月底，全国高速公路和普通国省道新改建工程在建规模8.7万公里，在建项目超过2000个，总投资7.2万亿元，吸纳农民工就业超过400万人。目前，全国公路建设保持良好态势，

2021年7月26日，交通运输部组织召开全国公路养护管理工作会暨公路桥梁安全耐久水平提升视频会议，全面总结“十三五”全国公路养护管理工作，研究部署“十四五”公路养护管理重点任务。会议强调，“十四五”期，是抓好公路养护管理的重要战略机遇期，主题是推动公路养护管理高质量发展，基本要求是推动公路养护管理提质降本增效，基本路径是统筹推进设施数字化、养护专业化、管理现代化、运行高效化、服务优质化。

3、棚户区改造

早在2012年，国务院《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》指出，

城市棚户区改造要因地制宜，采取拆除新建、改建（扩建、翻建）、综合整治等多种方式。居民安置采取实物安置和货币补偿相结合；安置住房采取原地重建和异地建设相结合，能就近安置的，尽可能就近安置。在改造中可配套建设一定数量的廉租住房、公共租赁住房等保障性住房，统筹用于符合条件的保障家庭。2018年，全国各类棚户区改造开工626万套，完成投资1.74万元；2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，完成投资金额1.2万亿元。2019年全国棚改计划较2018年缩减近一半，主要原因为根据2014年发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，明确到2020年基本完成城市棚户区改造任务。2020年后，棚改将放缓脚步，逐步取消货币化，棚改将走向阳光经营，同时改善公共服务功能，强化房屋维修改造。

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

（四）公司区域发展优势及政策优势

1、区域发展优势

发行人所在的深圳市，位于中国南方珠江三角洲东岸。作为中国第一个经济特区，深圳市成为中国改革开放政策和现代化建设先行先试的地区。作为中国的重要国际门户，深圳是世界上发展最快、中国经济最发达城市之一。深圳是中国南方重要的高新技术研发和制造基地，同时是世界第四大集装箱港口，中国大陆第四大航空港，中国优秀旅游城市。深圳市产业配套体系完善，高新技术产业、金融服务业、现代物流业以及文化产业是这个城市的四大支柱产业，战略性新兴产业和现代服务业正在迅速崛起。深圳市是中国大陆唯一与香港接壤的城市，2012年前海深港现代服务业合作区全面启动，将打造现代服务业体制机制创新区、现代服务业发展集聚区、香港与内地紧密合作的先导区、珠三角地区产业升级的引领区，这将为深圳市注入新的活力。随着《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式出台，湾区建设驶入快车道，交通基础设施互联互通、生态环境保护治理、民生建设等重点领域投资力度将持续加大。深圳市城市建设步伐加快，举全市之

力推进粤港澳大湾区建设，且也将重点投向城市基础设施、民生服务、生态文明建设、产业创新配套等四大领域。

2、强大的股东背景

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

3、自强不息的企业文化

1983年，中国人民解放军基建工程兵302团在深圳集体转业，成立了深圳市市政工程公司，并于1997年发起设立天健集团，1999年在深交所上市。30年多来，天健人秉承“天行健，君子以自强不息”的企业精神，与深圳建设者一道，敢闯敢试，敢为天下先，在建设美好城市的同时，自身得到发展壮大，形成了以“造就高素质员工队伍，持续创造价值，成为令人尊敬的城市综合运营商”为企业愿景；以“营造宜居城市环境，提升城市品质品位”为企业使命；以“自强不息、厚德载物、求索创新、成就卓越”为核心价值观的企业文化理念体系，凝聚着天健人的追求和企业的理想，是企业核心竞争力的动力源泉。2015年以来，天健集团积极参与“12.20”深圳光明滑坡抢险，深入开展河源对口帮扶与精准扶贫，勇于承接“中国棚改第一难”的罗湖棚改，扎实开展深圳“城市质量提升年”活动，组织开展了城市综合治理相关的课题攻关，展现了公司勇于担当、迎难而上的攻坚精神，体现了“新时期的特区精神”，并被誉为“天健铁军”，这是天健文化有力传承。天健集团获广东省企业联合会、广东省企业家协会授予的“2017年广东省企业文化突出贡献单位、示范基地称号”。

2020年初新冠疫情爆发后，为帮助商户共渡难关，天健集团积极响应深圳市政府和市国资委关于减免租金共抗疫情的号召，第一时间落实减租政策，与广大客户携手抗疫、大力推动复工复产，为近500家客户减免3个月5000余万元的租金，此外，深圳市外物业涉及减租面积为4,328平方米，减租金额为102.83万元，受惠租户为30户，有力减轻了广大客户的经营压力。在抗击新冠肺炎疫情中，获悉减租政策后，天健集团率先对所有租户中的医疗企业进行了梳理，以便优先支持医疗企业发展。为此，天健集团对深圳景田医院、中山大学附属第八医院、深圳军龙医院、深圳新兴皮肤病专科门诊部等4家医疗企业减免2个月租金共约155.4万元。同时，公司子公司深圳市市政工程总公司于2月4日接到支援建设深圳市第三人民医院二期工程应急院区项目的通知，在短时间之内完成了

近12km管网及600m的新建混凝土路面、沥青路面（人行道）工程。凸显了天健集团作为市属国企应有的社会责任和担当意识。

4、纵向一体化的商业模式

经过30多年的积累和沉淀，发行人的产业发展脉络清晰，主业定位明确。公司主营城市建设、综合开发、城市服务，充分发挥产业协同优势，逐渐形成了建设、开发、运营、服务于一体的全产业链格局。未来，公司将坚持“城市级”发展思路，围绕城市所需，发挥天健所长，搭建发展平台，整合内外部资源，围绕城市和区域的整体发展目标和规划，兼顾经济、环境和社会效益，与合作伙伴共同打造天健集团引领的产业链生态圈，为城市建设运营提供一体化系统解决方案，成为满足城市多层次需求的“城市综合运营商”。

5、持续创新的高素质员工队伍

公司致力于造就高素质员工队伍，提升员工职业发展空间，促进企业与个人的共同发展。公司注重人的全面发展，用愿景鼓舞人、用精神凝聚人、用事业吸引人、用工作锻炼人、用机制激励人、用环境培育人。经过多年积累，大批优秀的中高级管理人才和技术骨干已成为各业务领域的中坚力量，共同追寻事业和理想，与企业共同成长。近年来，公司持续探索建立个人发展与公司发展之间的参与和分享机制，打造员工与企业共赢的事业平台，实现股东、公司、员工三者利益最大化，共享企业发展成果。2018年1月，天健建筑“周保生劳模创新工作室”荣获深圳市总工会颁发的“深圳市示范性劳模（职工）创新工作室”称号。

6、品牌优势

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

发行人天健集团位列“深圳500强企业”第68位、“广东企业500强”第133位，荣获“第十二届中国上市公司投资者关系天马奖——最佳董事会”“第十一届中国上市公司口碑榜——最具社会责任上市公司”“2021中国价值地产总评榜——年度价值城市运营商”“董事会治理大湾区上市公司TOP20”等荣誉。拥有“深圳百名行业领军人物”“特区发展40年·行业领军40人——深圳市装配式建筑高质量发展领军人物”“五一劳动奖章”等高端人才等荣誉；发行人子公司市政总公司被评为

“2021年度广东省市政行业协会先进单位”“2021年度广东省土木建筑科技创新先进企业”；发行人子公司天健地产集团被评为“2021广东省房地产企业综合竞争力百强榜”第49名、“克而瑞2021年全国房企操盘金额”第123名、“中指2021年全国房企销售金额”第138名、荣获2021中国地产荣誉榜“中国值得尊敬的地产品牌企业””；发行人子公司天健城市服务公司位列“全国物业服务企业综合实力500强”第42位、“深圳市物业服务企业综合实力100强”第11位、荣获“中国物业服务企业品牌价值100强”“中国公众物业服务领先企业”“中国智慧物业服务领先企业”“广东省守合同重信用企业”“2020年群防群治先进单位”“住宅小区物业管理服务十佳示范单位”等国家及省市级荣誉。

7、拥有多项核心技术和完备的经营资质

发行人坚持探索与创新，建立了完善的技术创新机构和体系，1,000 多名工程技术管理人员覆盖公司各专业领域，积极开展科技创新及新技术、新工艺、新工法的运用，科技创新成果丰硕。截至 2021 年底，发行人获得发明及实用新型专利 75 项，省、市级工法 16 项，科技进步奖 22 项，QC 成果 38 项，参编各类规范 8 项。深圳市市政工程总公司是全国首批获得市政总承包特级资质的三家企业之一、国家级高新技术企业。市政总公司拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机电安装、轨道交通、水利水电等专业领域在内的 24 项施工建筑类资质，工程建设能力突出；天健地产拥有房地产开发企业壹级资质；天健城市服务拥有国家物业管理一级资质企业，获“全国物业管理综合实力百强企业”称号。发行人拥有的核心技术明细如下：

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

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

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

作，目前也已向国家专利局申请发明专利。

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

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

截至2021年末，发行人主要发明专利和实用专利情况如下：

表5-40　发行人发明专利情况汇总

证书名称	专利权人	专利号	专利生效日期
雨中沥青路面的施工方法及其设备	深圳市市政工程总公司；葛折圣	ZL200910106544.5	2011.3.16
提高沥青面层与水泥稳定基层界面连接强度的结构和方法	深圳市市政工程总公司；葛折圣	ZL200910104999.3	2011.6.8
粗集料间隙率的测定方法	深圳市市政工程总公司；葛折圣	ZL200910161830.1	2011.7.13
轻质沥青混合料及其配制方法	深圳市市政工程总公司；葛折圣	ZL200910105918.1	2011.10.5
耐火性乳化沥青稀浆封层材料及其制备方法	深圳市市政工程总公司；葛折圣	ZL200910105001.1	2012.9.5
粗集料压碎后沥青混合料低温抗裂性能的测试方法	深圳市市政工程总公司；葛折圣	ZL200910105919.6	2013.5.15
盾构过空推段施工空隙填充方法和装置	深圳市市政工程总公司；深圳市隧道工程有限公司	ZL201210058095.3	2014.6.25
一种道桥防水粘结剂的制备方法及其施工工艺	深圳市天健沥青道路工程有限公司、深圳市市政工程总公司	ZL201210347743.7	2014.10.8
粗集料压碎后沥青混合料级配变异性的测试方法	深圳市市政工程总公司；葛折圣	ZL201210272481.2	2015.1.21
粗集料压碎后沥青混合料高温性能差异性的测试方法	深圳市市政工程总公司；葛折圣	ZL201210272448.X	2015.5.20
基坑狭窄区域回填密实方法	深圳市市政工程总公司	ZL201310364116.9	2015.8.26
盾构施工中球状孤石的探测方法	深圳市市政工程总公司	ZL201410164382.1	2016.8.10
预应力管桩及其施工方法	深圳市勘岩士集团有限公司；深圳市晟辉机械有限公司；深圳市市政工程总公司	ZL2014l0250049.2	2017.1.25
一种建筑外墙隔热吸音结构	深圳市市政工程总公司	ZL201510704453.7	2017.8.25
一种建筑外墙隔热结构	深圳市市政工程总公司	ZL2015l0704429.3	2017.8.29
一种工程施工用铺地砖前的匀沙设备	深圳市市政工程总公司	ZL201510838446.6	2017.9.26

证书名称	专利权人	专利号	专利生效日期
喷锚逆作与冲孔桩组合的深基坑围护结构及其施工方法	深圳市市政工程总公司，深圳市隧道工程有限公司	ZL201610135629.6	2017.10.24
涂料分层混合及自搅拌装置	深圳市市政工程总公司	ZL201510403240.0	2017.10.27
一种锤块式碎石设备	深圳市市政工程总公司	ZL201510747352.8	2017.10.27
一种桥梁的护栏装置	深圳市市政工程总公司	ZL201610635766.6	2017.12.22
一种用于市政桥梁的伸缩缝覆盖装置	深圳市市政工程总公司	ZL201610238410.9	2017.12.22
一种市政桥梁用的可升降护栏结构	深圳市市政工程总公司	ZL201610635767.0	2017.12.26
一种市政用的安全害井盖装置	深圳市市政工程总公司	ZL201710166825.4	2017.12.26
一种提高桥梁使用性能的桥梁伸缩缝覆盖设备	深圳市市政工程总公司	ZL2016l0233325.3	2018.1.2
一种稳定性高的桥梁伸缩缝覆盖组件	深圳市市政工程总公司	ZL201610233327.2	2018.12
一种轨道式道路沿边砌筑智能机器人	深圳市市政工程总公司	ZL201610551198.1	2018.6.12
一种多功能除尘器	深圳市市政工程总公司	ZL201710618233.1	2018.6.19
一种固体垃圾压缩装置	深圳市市政工程总公司	ZL201710858714.X	2018.6.19

表 5-41　发行人实用型专利证书汇总情况

证书名称	专利权人	专利号	专利生效日期
植筋现场抗拔试验夹具	深圳市市政工程总公司	ZL200920130094.9	2009.12.2
在普通实验机上进行单根钢绞线组装件试验的装置	深圳市市政工程总公司	ZL200920130092.X	2009.12.2
可调节式的承力垫块	深圳市市政工程总公司	ZL20092OL30093.4	2009.12.16
玻璃钢夹砂管	深圳市市政工程总公司	ZL200920130657.4	2010.1.13
玻璃钢夹砂管的顶管纠偏结构	深圳市市政工程总公司	ZL200920130656.X	2010.1.13
滑模施工筒仓混凝土保护层定位件	深圳市市政工程总公司	ZL200920130653.6	2010.2.10
滑模施工筒仓泵送混凝土分料漏斗	深圳市市政工程总公司	ZL200920130654.0	2010.2.10
复合止水帷幕结掏	深圳市市政工程总公司	ZL200920130655.5	2010.2.10
盾构设备用润滑油嘴	深圳市市政工程总公司；深圳市隧道工程有限公司	ZL201120279640.2	2012.3.28
盾构管片拼装头扳手	深圳市市政工程总公司；深圳市隧道工程有限公司	ZL201120279608.4	2012.3.28
盾构设备润滑油注油系统	深圳市市政工程总公司；深圳市隧道工程有限公司	ZL201120279643.6	2012.4.4
地下构筑物隔根防水结构	深圳市市政工程总公司	ZL201120543888.5	2012.9.5
单筋拉力型抗浮锚杆	深圳市市政工程总公司	ZL201120544267.9	2012.10.31
多筋拉力型抗浮锚杆	深圳市市政工程总公司	ZL201120543923.3	2012.10.31
沥青入针度检测辅助装置	深圳市天健沥青道路工程有限公司；深圳市市政工程总公司	ZL201320513021.4	2014.2.5
挂篮精螺纹钢后锚预埋件	深圳市市政工程总公司	ZL201420329121.6	2014.10.22

证书名称	专利权人	专利号	专利生效日期
预应力管桩	深圳市勘岩士集团有限公司；深圳市晟辉机械有限公司；深圳市市政工程总公司	ZL201420301208.2	2014.11.12
施工井盖	深圳市天健沥青道路工程有限公司	ZL201420202334.2	2015.1.7
满堂支架流体仿真模拟预压施工结构	深圳市市政工程总公司	ZL201520736648.5	2016.3.30
双层二沉池异形墙体模板施工结构	深圳市市政工程总公司	ZL201520888258.X	2016.5.4
支护结构中抗拔桩、 结构柱及降水井三合一结构	深圳市市政工程总公司	ZL201520696476.3	2016.5.4
一种预制式钢楼梯	深圳市市政工程总公司	ZL201620052406.9	2016.6.29
结构稳固的防护结构	深圳市市政工程总公司；深圳市天健市政安装工程有限公司	ZL201621164411.5	2017.6.20
宽度可以改变的防护结构	深圳市市政工程总公司；深圳市天健市政安装工程有限公司	ZL201621164413.4	2017.9.22
用于沟槽的防护结构	深圳市市政工程总公司；深圳市天健市政安装工程有限公司	ZL201621164414.9	2017.9.22
一种装配式临时道路板	深圳市市政工程总公司	ZL201720282808.2	2017.12.8

十一、发行人经营合法合规性

发行人拟将本期超短期融资券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还发行人债务。发行人承诺本次发行超短期融资券所募集的资金仅用于符合国家相关法律、法规及政策要求的企业生产经营活动，不用于房地产项目；不用于还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设，不用于金融投资、土地一级开发；不用于普通商品房建设或偿还保障房（含棚户区改造）的项目贷款。承诺举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产。发行人不存在违反国发[2014]43号文规定的政府通过企业举债、政府为企业融资提供担保等情形。发行人举借债务符合国发[2015]40号文件要求，举借债务不会增加政府债务规模。

发行人不存在名股实债、股东借款、借贷资金等债务性资金出资。发行人不涉及土地整理/一级开发业务、土地转让，所涉及的基础设施代建业务符合相关业务合法合规。发行人目前不存在参与政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务。发行人与政府间的应收款项存在工程背景，应收账款及其他应收款中不包含违规拆借款、不存在替政府融资行为，符合国家相关规定。发行人有息债务不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、

地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

发行人承建的各类市政建设项目主要批文手续齐全，投资项目均不存在违反国家产业政策方向的情形。发行人基础设施业务和保障房建设业务主要通过委托代建的模式运作，已签订相关代建协议、项目合法合规、具有明确的回款安排；已经签订委托代建协议的，政府已按照协议约定履行回款义务。

第六章　企业主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于公司经审计的2019年、2020年、2021年审计报告，以及未经审计的2022年1-6月财务报表。请投资者注意阅读该等审计报告全文及相关财务报表附注。发行人对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。除特别说明外，本募集说明书中所涉及的2019年、2020年、2021年以及2022年1-6月财务数据均为公司合并报表口径。

根据公开招标结果，发行人聘任天健会计师事务所为公司2019年度公司财务、内控审计机构，2019年财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2020]3-138号标准无保留意见的审计报告；2020年财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2021]3-163号标准无保留意见的审计报告。2021年度财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审〔2022〕3-188号标准无保留意见的审计报告。

一、会计报表的编制基础

发行人财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制，符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

二、近三年发行人合并报表重要会计政策、会计估计变更情况

（一）2019年度会计政策、会计估计变更

1、重要会计政策变更

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

表6-1　2018年度财务报表受重要影响的报表项目

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	199,371.11	应收票据	-
		应收账款	199,371.11
应付票据及应付账款	569,318.18	应付票据	-
		应付账款	569,318.18

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

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

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

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

2、2019年度主要会计估计无变化.

（二）2020年度会计政策、会计估计变更

1、重要会计政策变更

（1）发行人自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号

——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。执行新收入准则对发行人2020年1月1日财务报表的主要影响如下：

表6-2　2019年度财务报表受重要影响的报表项目

单位：万元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收账款	217,719.50	应收账款	215,689.86
存货	2,724,792.44	存货	2,414,620.54
		合同资产	312,201.54
预收款项	796,643.46	预收款项	2,467.20
		合同负债	752,530.70
		其他流动负债	41,645.56

新金融工具准则规范了收入的确认和计量：于合同开始日，发行人对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制发行人履约过程中在建商品；(3) 发行人履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且发行人在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

发行人考虑自身业务模式规范了房地产开发销售业务、建筑施工业务、出租物业收入、其他业务收入确认的具体方法。对2020年1月1日之前发生的合同变更，发行人采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

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

2、2020年度主要会计估计无变化。

（二）2021年度会计政策、会计估计变更

1、重要会计政策变更

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

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

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

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

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

A.执行新租赁准则对公司2021年1月1日财务报表的主要影响如下：

项　目	资产负债表		
	原列报报表项目及金额	新租赁准则调整影响	新列报报表项目及金额
使用权资产	-	14,328.23	14,328.23
一年内到期的非流动负债	259,709.01	2,478.79	262,187.81
租赁负债	--	11,849.43	11,849.43

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

C. 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

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

b.使用权资产的计量不包含初始直接费用；

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

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

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

(3) 公司自2021年12月31日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》

“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、2021年度主要会计估计无变化。

三、近三年财务报表合并范围及变动情况

（一）2019年度发行人纳入合并报表范围变化情况

2019年发行人新增纳入合并范围的子公司共3户。

表 6-3 发行人 2019 年合并范围公司变化情况

公司名称	新纳入/剔除合并范围的原因
东莞市天极房地产开发有限公司	新设立
南通天健水环境建设发展有限公司	新设立
深圳市深汕特别合作区天创建材有限公司	新设立

（二）2020年度发行人纳入合并报表范围变化情况

2020年发行人新增纳入合并范围的子公司共8户。

表 6-4 发行人 2020 年合并范围公司变化情况

公司名称	新纳入/剔除合并范围的原因
深圳市前海天健房地产开发有限公司	新设立
深圳市天睿实业发展有限公司	新设立
深圳市天灏实业发展有限公司	新设立
天健置业（苏州吴江）有限公司	新设立
天健地产（苏州吴江）有限公司	新设立
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）	新设立
广东省中宏景和建设工程有限公司	并购
深圳苏商建设工程有限公司	并购

本年度注销1家法人子公司：深圳市艺景达园林绿化有限公司。

（三）2021年度发行人纳入合并报表范围变化情况

2021 年度发行人新增纳入合并范围的子公司共 11 户，注销子公司 1 户，处置子公司 1 户。具体情况如下：

表 6-5 2021 年纳入合并范围变化情况

公司名称	新纳入/剔除合并范围的原因
深圳市光明建工集团有限公司	新设立
深圳市特区铁工建设集团有限公司	新设立
深圳市光明天健文体发展有限公司	新设立
深圳市天健利华资产运营有限公司	新设立
东莞市天健置地有限公司	新设立
深圳市前海天健置地发展有限公司	新设立
长沙市天健置业有限公司	新设立
深圳星际产业建设有限公司	收购
广东渝大建筑工程有限公司	收购
深圳慧通建设工程有限公司	收购
深圳市深汕建工集团有限公司	收购
深圳苏商建设工程有限公司	注销
海南天健威斯特酒店有限公司	处置

（三）2022年1-6月发行人纳入合并报表范围变化情况

2022 年 1-6 月发行人新增纳入合并范围的子公司共 7 户。具体情况如下：

表 6-6 2022 年 1-6 月纳入合并范围变化情况

公司名称	新纳入/剔除合并范围的原因
广东铭宏建设工程有限公司	收购
广东省赢鼎建设工程有限公司	收购
佛山市旭和建筑工程有限公司	收购
深圳市深星辰科技发展有限公司	收购
深圳市水务技术服务有限公司	收购
天健锦成置地（成都）有限公司	新设立
天琪置地（苏州）有限公司	新设立

四、发行人近三年及一期财务报表

表 6-7 发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

	2022 年 9 月 30 日	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：					
货币资金	888,927.01	739,219.69	841,226.59	863,029.52	495,192.58
交易性金融资产	1,083.88	1,083.87	1,217.83	16,237.34	24,723.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-	-
应收票据	685.10	429.65	5,819.45	535.00	-
应收账款	333,937.60	321,128.39	336,819.24	270,549.31	217,719.50
预付款项	26,195.10	26,114.21	21,265.26	20,135.09	12,093.79
其他应收款	76,564.98	107,961.79	53,348.23	52,313.83	24,012.82
存货	3,491,103.36	3,454,806.04	2,850,511.87	2,649,424.91	2,724,792.45
合同资产	949,688.68	926,176.25	824,904.15	424,430.18	-
其他流动资产	149,102.62	152,830.46	167,176.19	39,348.27	36,398.33
流动资产合计	**5,917,288.34**	**5,729,750.40**	**5,102,288.86**	**4,336,003.48**	**3,534,932.62**
非流动资产：					
可供出售金融资产		-	-	-	-
其他权益工具投资	75,725.09	83,034.86	103,964.75	108,619.38	109,037.34
长期股权投资	11,305.68	9,999.09	11,514.82	7,778.20	5,158.18
投资性房地产	301,392.22	307,224.59	305,696.79	243,100.52	247,412.42
固定资产	47,928.12	48,177.09	50,308.42	48,431.40	40,726.25
在建工程	3,040.82	1,255.84	1,298.04	1,436.32	1,524.52
使用权资产	12,587.28	13,295.25	-	-	-
无形资产	152,780.51	133,624.68	110,654.28	58,618.42	14,888.75
商誉	1,649.00	1,648.99	1,648.99	1,648.99	1,649.00
长期待摊费用	12,127.97	10,634.83	10,093.11	9,249.06	3,046.98
递延所得税资产	153,666.37	179,285.86	245,525.55	84,977.51	72,961.13
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计	**800,692.62**	**813,846.50**	**880,112.77**	**563,859.83**	**496,404.56**
资产总计	**6,717,980.96**	**6,543,596.90**	**5,982,401.63**	**4,899,863.32**	**4,031,337.18**
流动负债：					
短期借款	696,350.00	567,504.67	188,212.81	558,147.16	205,214.00
应付票据	77,142.68	45,358.82	31,364.31	174.72	309.74
应付账款	1,257,912.88	1,334,564.22	1,381,473.12	1,064,595.38	752,111.79
预收款项	3,285.15	2,873.50	3,661.38	3,306.66	796,643.47
合同负债	1,152,842.25	1,043,264.09	1,040,004.90	496,177.57	-
应付职工薪酬	59,647.84	65,931.75	75,836.34	57,894.95	40,348.43

应交税费	209,399.95	138,510.68	191,500.01	223,244.84	164,121.43
应付利息		-	-	-	-
其他应付款	147,876.80	210,900.55	130,729.55	138,449.18	101,613.06
一年内到期的非流动负债	359,375.69	325,485.63	271,277.76	259,709.01	230,550.00
其他流动负债	406,148.63	398,122.10	396,950.65	87,248.33	-
流动负债合计	**4,369,981.86**	**4,132,516.04**	**3,711,010.87**	**2,888,947.85**	**2,290,911.92**
非流动负债：					
长期借款	786,049.50	903,307.63	930,799.47	831,665.70	740,362.64
租赁负债	37,275.44	38,280.52	35,950.96	-	-
长期应付款	701.35	792.55	1,193.58	970.33	1,023.72
预计负债	842.60	1,499.16	2,718.58	2,952.44	-
递延所得税负债	15,014.71	13,625.64	17,456.41	70,720.81	32,240.88
递延收益-非流动负债		634.49	619.61	877.28	744.72
非流动负债合计	**989,516.73**	**1,059,260.01**	**988,738.64**	**907,186.57**	**774,371.97**
负债合计	**5,359,498.59**	**5,191,776.06**	**4,699,749.52**	**3,796,134.43**	**3,065,283.89**
所有者权益：					
实收资本	186,854.54	186,854.54	186,854.54	186,854.54	186,854.54
资本公积	155,794.22	155,794.22	155,794.22	156,221.75	156,221.75
其它权益工具-永续债	319,693.39	319,693.39	319,693.39	249,410.37	179,575.47
其他综合收益	18,370.52	23,852.84	39,550.26	42,980.26	43,168.42
盈余公积	93,427.27	93,427.27	93,427.27	79,484.68	67,663.31
未分配利润/(累计亏损)	552,321.71	538,273.21	475,217.65	380,672.24	325,608.73
归属于母公司股东权益合计	1,326,461.67	1,317,895.49	1,270,537.35	1,095,623.87	959,092.22
少数股东权益	32,020.70	33,925.34	12,114.76	8,105.02	6,961.06
所有者权益合计	**1,358,482.37**	**1,351,820.84**	**1,282,652.11**	**1,103,728.89**	**966,053.29**
负债和所有者权益总计	**6,717,980.96**	**6,543,596.90**	**5,982,401.63**	**4,899,863.32**	**4,031,337.18**

表 6-8　发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	**1,288,782.26**	**827,851.88**	**2,326,933.18**	**1,712,470.79**	**1,466,528.86**
减：营业成本	947,676.64	553,744.17	1,867,589.43	1,304,581.23	1,123,535.86
税金及附加	31,364.42	25,187.02	13,768.43	101,955.66	91,698.42
销售费用	8,417.75	4,195.00	22,822.32	12,285.83	11,461.84
管理费用	29,669.73	20,004.10	43,958.86	34,790.66	35,623.79
研发费用	35,844.07	23,165.37	41,646.15	14,263.93	11,310.46
财务费用	29,918.05	20,234.12	25,926.03	18,858.93	14,824.01
加：其他收益	1,817.15	866.97	4,229.11	1,853.85	2,150.98
投资收益	2,531.66	1,225.07	8,252.05	2,242.32	8,155.74
公允价值变动收益	416.03	416.03	204.95	-51.71	-2,876.85
信用减值损失	-2,157.30	-115.62	-11,912.76	-10,539.28	-4,565.34
资产减值损失	-596.89	-346.16	-31,221.63	-	-894.91
资产处置收益	-	-	-	54.20	14.01
营业利润	**207,902.16**	**183,368.36**	**280,773.67**	**219,293.88**	**180,058.11**
加：营业外收入	1,231.08	371.44	2,214.86	1,041.85	900.56
减：营业外支出	472.99	261.70	5,206.40	1,015.28	900.67
利润总额	**208,660.25**	**183,478.10**	**277,782.13**	**219,320.46**	**180,057.99**
减：所得税费用	67,175.34	55,027.72	82,617.16	70,441.57	56,693.96
净利润	**141,484.91**	**128,450.37**	**195,164.96**	**148,878.89**	**123,364.03**
归属于母公司所有者净利润	141,881.06	127,832.55	193,335.72	148,617.62	123,619.38
少数股东损益	-396.15	617.82	1,829.24	261.26	-255.34
其他综合收益	**-21,179.75**	**-15,697.41**	**-3,430.00**	**-188.15**	**17,316.75**
综合收益总额	**120,305.16**	**112,752.96**	**191,734.96**	**148,690.74**	**140,680.79**

表 6-9 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	1,412,063.42	925,930.09	2,678,028.60	1,431,911.62	1,871,523.49
收到的税费返还	47,137.68	23,560.13	34,834.32	1,830.14	1,067.76
收到其他与经营活动有关的现金	30,942.93	37,334.54	30,562.51	43,808.84	72,944.88
经营活动现金流入抵消前合计	**1,490,144.03**	**986,824.77**	**2,743,425.44**	**1,477,550.61**	**1,945,536.13**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,402,137.02	1,170,500.18	1,790,736.58	1,146,046.47	1,511,488.79
支付给职工以及为职工支付的现金	173,338.00	107,868.58	189,042.00	133,351.85	109,893.90
支付的各项税费	180,107.55	138,789.14	568,336.52	157,637.71	160,652.39
支付其他与经营活动有关的现金	107,601.87	117,953.37	88,110.91	56,272.91	134,259.26
经营活动现金流出小计	**1,863,184.44**	**1,535,111.28**	**2,636,226.01**	**1,493,308.96**	**1,916,294.35**
经营活动产生的现金流量净额	**-373,040.4**	**-548,286.51**	**107,199.42**	**-15,758.34**	**29,241.78**
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金	550.00	550.00	55,490.00	239,334.75	82,600.00
取得投资收益所收到的现金	2,740.81	2,740.81	1,784.67	1,489.76	1,709.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15.04	15.04	791.77	835.89	4,792.30
处置子公司及其他营业单位收到现金净额		-	4,135.42	-	-
投资活动现金流入小计	**3,305.86**	**3,305.86**	**62,201.87**	**241,660.42**	**89,101.67**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,719.22	27,037.44	67,982.43	67,951.99	20,829.90
投资支付的现金	230.00	-	40,490.00	231,000.00	74,957.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22,960.57	19,477.42	-	2,908.93	-
投资活动现金流出小计	**73,909.79**	**46,514.86**	**108,472.43**	**301,860.93**	**95,787.00**
投资活动产生的现金流量净额	-70,603.93	-43,209.00	-46,270.55	-60,200.51	-6,685.33
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金	8,910.00	8,710.00	252,653.50	70,717.59	6,108.49

项目	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,910.00	8,710.00	2,803.50	882.68	-
取得借款所收到的现金	1,497,380.60	1,151,888.72	3,087,070.71	146,5234.58	766,874.00
收到其他与筹资活动有关的现金	48,051.57	48,000.00	80.00	231.81	-
筹资活动现金流入小计	**1,554,342.17**	**1,208,598.72**	**3,339,804.21**	**1,536,183.98**	**772,982.49**
偿还债务所支付的现金	898,842.50	646,092.55	3,106,266.50	931,839.34	679,255.36
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	128,120.18	44,536.40	155,000.04	143,740.66	114,036.31
支付其他与筹资活动有关的现金	5,132.49	3,398.37	186,292.94	720.00	8,440.00
筹资活动现金流出小计	**1,032,095.17**	**694,027.33**	**3,447,559.49**	**1,076,300.01**	**801,731.67**
筹资活动产生的现金流量净额	**522,247.00**	**514,571.39**	**-107,755.28**	**459,883.96**	**-28,749.18**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-3.23	0.74
五、现金及现金等价物净增加额	**78,602.67**	**-76,924.12**	**-46,826.41**	**383,921.88**	**-6,191.99**
加：期初现金及现金等价物余额	781,106.01	781,106.01	827,932.42	444,010.54	450,202.53
六、期末现金及现金等价物余额	**859,708.68**	**704,181.88**	**781,106.01**	**827,932.42**	**444,010.54**

表 6-10　发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：					
货币资金	579,137.12	429,771.99	505,078.62	635,247.38	264,398.24
交易性金融资产	-	-	-	-	22,652.38
应收账款	51,016.79	51,928.21	49,683.29	43,201.68	32,983.94
预付款项	44.17	45.19	145.46	306.58	254.21
其他应收款	2,464,920.98	2,610,824.55	2,289,057.15	2,008,142.31	1,067,615.94
存货	23,212.31	19,171.79	13,090.57	380.40	-
其他流动资产	2,338.07	2,795.93	2,215.45	1,514.50	2,027.39
流动资产合计	**3,121,139.80**	**3,114,858.62**	**2,859,602.18**	**2,688,792.88**	**1,389,932.10**
非流动资产：					
可供出售金融资产	-	-	-	-	-
长期股权投资	417,781.62	411,451.54	402,713.02	322,528.45	322,636.25
投资性房地产	6,428.36	6,519.93	6,703.07	7,069.35	7,435.64

固定资产	549.33	581.06	612.35	717.02	1,002.05
使用权资产	941.56	1,153.53	749.60	-	
无形资产	649.75	683.00	543.57	452.51	667.33
长期待摊费用	390.52	24.26	54.41	292.14	535.95
递延所得税资产	3,289.67	3,289.67	3,289.67	1,910.83	1,240.95
非流动资产合计	**430,089.59**	**423,941.18**	**414,665.71**	**332,970.33**	**333,518.17**
资产总计	**3,551,229.39**	**3,538,799.81**	**3,274,267.90**	**3,021,763.22**	**1,723,450.27**
流动负债：					
短期借款	336,800.00	257,800.00	115,130.47	183,650.00	124,700.00
应付账款	12,216.52	13,299.04	16,282.03	19,056.52	19,303.45
预收款项	0.05	300.25	70.75	902.05 -	1,399.48
合同负债	108.08	108.07	541.17	980.53	
应付职工薪酬	7,294.16	6,633.53	7,287.31	6,815.50	4,618.41
应交税费	932.11	456.34	198.67	145.90	435.53
应付利息	-	-	-	-	-
其他应付款	1,206,468.86	1,333,434.58	1,315,211.99	1,454,516.97	520,961.48
一年内到期的非流动负债	192,500.00	186,150.00	77,518.83	162,215.97	19,000.00
其他流动负债	302,374.58	303,422.49	302,340.12	60,305.68	
流动负债合计	**2,058,694.36**	**2,101,604.34**	**1,834,581.37**	**1,887,687.11**	**690,418.34**
非流动负债：					
长期借款	310,489.50	302,797.63	353,375.10	340,450.00	344,256.37
递延收益	-	-	-	-	-
租赁负债	1,023.76	1,229.80	762.74		
长期应付款	41.57	40.00	46.08	23.36	10.00
递延收益-非流动负债	495.16	536.53	619.61	877.28	744.72
其他非流动负债			-	-	-
非流动负债合计	**461,089.99**	**405,723.96**	**354,803.55**	**341,350.65**	**345,011.10**
负债合计	**2,519,784.35**	**2,507,328.31**	**2189384.92**	**2,229,037.76**	**1,035,429.44**
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	186,854.54	186,854.54	186,854.54	186,854.54	186,854.54
其它权益工具-永续债	319,693.39	319,693.39	319,693.39	249,410.37	179,575.47
资本公积	159,806.94	159,806.94	159,806.94	160,231.47	161,842.80

盈余公积	93,427.27	93,427.27	93,427.27	79,484.68	67,663.31
未分配利润	271,662.88	271,689.35	325,100.81	116,744.38	92,084.71
所有者权益合计	**1,031,445.03**	**1,031,471.50**	**1,084,882.97**	**792,725.46**	**688,020.83**
负债和所有者权益总计	**3,551,229.39**	**3,538,799.81**	**3,274,267.90**	**3,021,763.22**	**1,723,450.27**

表 6-11　发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	**8,838.26**	**7,036.79**	**17,228.37**	**19,250.83**	**21,294.05**
减：营业成本	8,018.63	5,570.27	12,667.23	11,880.63	13,865.16
税金及附加	329.45	228.10	245.58	241.19	137.47
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	6,723.05	4,021.10	10,695.35	11,495.82	11,265.77
研发费用	0.33	0.33	86.96	58.99	
财务费用	-3,297.63	-2,224.89	-1,964.61	2,403.46	3,060.00
资产减值损失	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	781.70	52.38
投资收益（损失以“-”号填列）	15,930.42	12,952.29	311,564.90	125,016.23	105,880.92
其他收益	373.1	131.72	2,467.05	425.47	925.10
信用减值损失	-1,975.75	-1,131.85	-3,757.98	-2,495.73	-1,845.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	0.12	12.78
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**11,392.19**	**11,394.04**	**305,771.81**	**116,898.42**	**97,990.92**
加：营业外收入	0.4	0.03	0.50	23.02	9.37
减：营业外支出	53.52	28.55	4.40	0.99	500.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**11,339.06**	**11,365.53**	**305,767.91**	**116,920.45**	**97,499.89**
减：所得税费用	-	-	-1,378.83	-1,293.31	747.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**11,339.06**	**11,365.53**	**307,146.74**	**118,213.77**	**96,752.82**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-	-
六、综合收益总额	**11,339.06**	**11,365.53**	**307,146.74**	**118,213.77**	**96,752.82**

表 6-12　发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	7,504.77	4,791.88	6,376.36	6,624.15	6,207.00
收到的税费返还	-	-	337.44	623.43	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	36,662.43	34,055.57	10,595.50	979,891.29	45,671.33
经营活动现金流入小计	**44,167.21**	**38,847.46**	**17,309.31**	**987,138.87**	**51,878.34**
购买商品、接受劳务支付的现金	20,890.60	12,762.06	25,416.03	17,720.16	22,805.93
支付给职工以及为职工支付的现金	8,076.14	5,782.93	8,862.38	9,319.05	7,420.57
支付的各项税费	2093.92	707.83	2,455.10	1,287.61	967.72
支付其他与经营活动有关的现金	365,646.90	446,166.06	369,463.96	903,464.92	272,746.17
经营活动现金流出小计	**396,707.56**	**465,418.88**	**406,197.50**	**931,791.74**	**303,940.38**
经营活动产生的现金流量净额	**-352,540.36**	**-426,571.42**	**-388,888.18**	**55,347.13**	**-252,062.04**
二、投资活动产生的现金流量：		-	-		
收回投资收到的现金		-	-	138,334.75	82,600.00
取得投资收益收到的现金	16,151.60	13,639.29	299,951.62	97,725.80	55,627.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.15	369.43	2,897.94
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	4,135.42	1,388.67	-
投资活动现金流入小计	**16,151.60**	**13,639.29**	**304,087.20**	**237,818.67**	**141,125.60**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	717.36	442.02	482.14	87.54	371.03
投资支付的现金	15,290.00	10,290.00	79,856.51	118,446.00	75,611.50
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	-	-	-	-	-

	2022 年 1-9 月	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动现金流出小计	**16,007.36**	**10,732.02**	**80,338.65**	**118,533.54**	75,982.53
投资活动产生的现金流量净额	**144.24**	**2,907.26**	**223,748.54**	**119,285.12**	**65,143.07**
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-		
吸收投资收到的现金		-	249,850.00	69,834.90	-
取得借款收到的现金	1,003,664.40	708,372.53	1,980,035.10	687,520.00	370,280.00
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	80.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,003,664.40**	**708,372.53**	**2,229,965.10**	**757,354.90**	**370,280.00**
偿还债务支付的现金	512,150.00	356,900.00	1,879,518.00	428,861.39	123,081.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,777.00	3,115.00	135,110.45	128,571.37	49,841.57
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	180,648.56	3,702.01	1,440.00
筹资活动现金流出小计	**576,927.00**	**360,015.00**	**2,195,277.01**	**561,134.79**	**174,363.19**
筹资活动产生的现金流量净额	**426,737.40**	**348,357.53**	**34,688.08**	**196,220.11**	**195,916.81**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-3.23	0.74
五、现金及现金等价物净增加额	**74,341.29**	**-75,306.62**	**-130,451.55**	**370,849.14**	**8,998.58**
加：期初现金及现金等价物余额	504,795.83	504,795.83	635,247.38	264,398.24	255,399.67
六、期末现金及现金等价物余额	**579,137.12**	**429,489.20**	**504,795.83**	**635,247.38**	**264,398.24**

五、合并报表资产结构分析

表 6-13 发行人近三年及一期末合并报表资产结构情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	占比	2021 年末	占比	2020 年末	占比	2019 年末	占比
流动资产：								
货币资金	739,219.69	11.30%	841,226.59	14.06%	863,029.52	17.61%	495,192.58	12.28%
交易性金融资产	1083.87	0.02%	1217.83	0.02%	16,237.34	0.33%	24,723.15	0.61%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	-	-	0.00%	-	0.00%
应收票据	429.65	0.01%	5,819.45	0.10%	535.00	0.01%	-	0.00%
应收账款	321,128.39	4.91%	336,819.24	5.63%	270,549.31	5.52%	217,719.50	5.40%
预付款项	26,114.21	0.40%	21,265.26	0.36%	20,135.09	0.41%	12,093.79	0.30%
其他应收款	107,961.79	1.65%	53,348.23	0.89%	52,313.83	1.07%	24,012.82	0.60%
存货	3,454,806.04	52.80%	2,850,511.87	47.65%	2,649,424.91	54.07%	2,724,792.45	67.59%
合同资产	926,176.25	14.15%	824,904.15	13.79%	424,430.18	8.66%	-	0.00%
其他流动资产	152,830.46	2.34%	167,176.19	2.79%	39,348.27	0.80%	36,398.33	0.90%
流动资产合计	**5,729,750.40**	**87.56%**	**5,102,288.86**	**85.29%**	**4,336,003.48**	**88.49%**	**3,534,932.62**	**87.69%**
非流动资产：				0.00%				
可供出售金融资产	-	0.00%	-	-	-	0.00%	-	0.00%
其他权益工具投资	83,034.86	1.27%	103,964.75	1.74%	108,619.38	2.22%	109,037.34	2.70%
长期股权投资	9,999.09	0.15%	11,514.82	0.19%	7,778.20	0.16%	5,158.18	0.13%
投资性房地产	307,224.59	4.70%	305,696.79	5.11%	243,100.52	4.96%	247,412.42	6.14%
固定资产	48,177.09	0.74%	50,308.42	0.84%	48,431.40	0.99%	40,726.25	1.01%
在建工程	1,255.84	0.02%	1,298.04	0.02%	1,436.32	0.03%	1,524.52	0.04%
使用权资产	13,295.25	0.20%	-	-	-	0.00%	-	0.00%
无形资产	133,624.68	2.04%	110,654.28	1.85%	58,618.42	1.20%	14,888.75	0.37%
商誉	1,648.99	0.03%	1,648.99	0.03%	1,648.99	0.03%	1,649.00	0.04%
长期待摊费用	10,634.83	0.16%	10,093.11	0.17%	9,249.06	0.19%	3,046.98	0.08%
递延所得税资产	179,285.86	2.74%	245,525.55	4.10%	84,977.51	1.73%	72,961.13	1.81%
非流动资产合计	**813,846.50**	**12.44%**	**880,112.77**	**14.71%**	**563,859.83**	**12.31%**	**496,404.55**	**12.09%**
资产总计	**6,543,596.90**	**100.00%**	**5,982,401.63**	**100.00%**	**4,899,863.32**	**100.00%**	**4,031,337.17**	**100.00%**

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 4,031,337.17 万元、4,899,863.32 万元、5,982,401.63 万元和 6,543,596.90 万元，呈上升态势。2020 年末总资产较上年末增加 868,526.15 万元，增幅 21.54%。2021 年末总资产较上年末增加 1,082,538.31 万元，增幅 22.09%。从资产构成看，近三年流动资产占比 87.69%、88.49%和 85.29%，远远大于非流动资产占比。2022 年 6 月末较 2021 年末增加 561,195.27 万元，增幅 9.38%。具体资产结构分析如下：

（一）流动资产分析

近三年及一期，发行人流动资产分别为3,534,932.62万元、4,336,003.48万元、5,102,288.86万元和5,729,750.40万元，呈上升趋势。发行人流动资产科目占比较高的为货币资金、应收账款、存货和合同资产。

1、货币资金

发行人的货币资金主要是银行存款。近三年及一期发行人货币资金分别为495,192.58万元、863,029.52万元、841,226.59万元和739,219.69万元，呈上升趋势，占总资产比例分别为12.28%、17.61%、14.06%和11.30%。2020年末较2019年末增加367,836.94万元，增幅74.28%，主要是因为天健天骄（北庐）、天健天骄（南苑）、惠州天健书香名邸、东莞天健阅江来等项目预收售楼款增加。2021年末较2020年末减少21,802.93万元，减幅2.52%。2022年6月末较上年减少102,006.90万元，减幅12.13%，主要为本期地产投资增加，资金支出增加所致。

表6-14　发行人近三年及一期货币资金结构表

单位：万元

项　目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
库存现金	21.45	9.91	12.24	26.22
银行存款	704,160.44	781,096.09	827,920.18	443,984.33
其他货币资金	35,037.82	60,120.58	35,097.10	51,182.03
合　计	**739,219.70**	**841,226.59**	**863,029.52**	**495,192.58**
其中：存放在境外的款项总额		-	-	-

注：截至2021年末，其他货币资金中含预售房保证金56,235.65万元，被质押定期存单3,000.00万元，不得随意支取的保证金884.94万元，使用均受限。

2、交易性金融资产

发行人的交易性金融资产主要是银行结构性存款。近三年及一期发行人交易性金融资产分别为24,723.15万元、16,237.34万元、1,217.83万元和1,083.87万元，占总资产比例分别为0.61%、0.33%、0.02%和0.02%，呈逐年下降趋势。2021年末较2020年末减少16,019.51万元，降幅98.66%；2022年6月末较2021年末减少133.96万元，降幅11.00%，主要是当期银行结构性存款减少所致。

3、应收账款

发行人的应收账款主要是工程施工板块的应收工程结算款。近三年及一期发行人应收账款余额分别为217,719.50万元、270,549.31万元和、336,819.24万元和321,128.39万元，呈上升趋势，占总资产比例为5.40%、5.52%、5.63%和4.91%。2020年末较2019年末增加52,829.81万元，增幅24.26%，主要是因为随着施工

业务不断扩大，工程施工项目增加，未结算款增加，应收款增加所致。2021年末较2019年末增加66,269.93万元，增幅24.49%，主要是因为随着施工业务不断扩大，工程施工项目增加，未结算款增加，应收款增加所致。2022年6月末较上年减少15,690.85万元，减幅4.66%，主要是收回工程款导致应收账款减少。

发行人应收账款基本为一年以内款项。主要原因为：

①发行人依托深圳市国资委的政府股东背景，中标了较多的市政工程以及治水提质工程等政府项目，这些项目的工期大多集中在1-2年，例如观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-松和片区雨污分流管网完善工程、坪山区优质饮用水入户（二期）项目、深汕特别合作区西部水厂项目（一期）工程以及新洲河流域水环境提升工程-迁改及桩基工程等。

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

表6-15 发行人近一年及一期末应收账款账龄结构表

单位：万元

账　龄	2021年末		2021年6月末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内	187,883.12	55.83%	181,609.79	49.83%
1-2年	52,195.14	15.51%	62,710.56	17.21%
2-3年	52,190.94	15.51%	48,865.20	13.41%
3年以上	44,270.62	13.15%	71,274.59	19.56%
合计	**336,539.83**	**100.00%**	**364,460.14**	**100.00%**

表6-16　发行人近一年及一期末应收账款前五名情况

单位：万元

单位名称	2021年末		2021年6月末	
	账面余额	占当期应收账款余额的比例	账面余额	占当期应收账款余额的比例
第一名	48,501.91	14.41%	50,369.66	13.82%
第二名	22,058.77	6.55%	15,742.23	4.32%
第三名	13,069.52	3.88%	14,268.77	3.92%
第四名	12,219.54	3.63%	11,380.50	3.12%
第五名	11,611.89	3.45%	11,415.82	3.13%
合计	**107,461.63**	**31.93%**	**103,176.98**	**28.31%**

4、应收票据

发行人的应收票据主要是银行承兑汇票。近三年及一期发行人应收票据分别为 0 万元、535 万元、5,819.45 万元和 685.1 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、0.01%、0.1%和 0.01%，总体呈上升趋势。2021 年末较 2020 年末增加 5,284.5 万元，增幅 987.75%，主要是收到关联方深圳市建安（集团）股份有限公司开具的 5,219.47 万元为的银行承兑汇票；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 5,134.35 万元，降幅 88.23%，主要是关联方深圳市建安（集团）股份有限公司开具的 5,219.47 万元为的银行承兑汇票到期兑付所致。

5、存货

发行人存货主要是在建开发的房地产项目及待开发的土地。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,724,792.45 万元、2,649,424.91 万元、2,850,511.87 万元和 3,454,806.04 万元，占总资产的比例分别为 67.59%、54.07%、47.65%和 52.80%。2021 年末较 2020 年末增加 201,086.96 万元，增幅 7.58%，主要原因为发行人增加了前海、苏州吴江土地储备以及在开发项目投资增加所致；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 604,294.17 万元，增幅 21.19%，主要原因为发行人增加了深圳光明、四川成都、江苏苏州土地储备以及在开发项目投资增加所致。

表 6-17　发行人近一年及一期末存货余额明细情况

单位：万元

项　目	2022 年 6 月末			2021 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,451,636.2	3,917.90	2,447,718.2	1,748,685.	3,917.90	1,744,767.2
开发产品	976,843.48	25,896.41	950,947.06	1,119,794.	25,896.41	1,093,898.0
原材料	1,039.74	-	1,039.74	2,146.93	-	2,146.93
库存商品	14,324.24	-	14,324.24	9,694.32	-	9,694.32
周转材料	2.14	-	2.14	5.23	-	5.23
合　计	**3,484,620.3**	**29,814.32**	**3,454,806.0**	**2,880,326.**	**29,814.32**	**2,850,511.8**

表 6-18　发行人开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
苏州清枫和苑	2020 年 6 月 28 日	2022 年 11 月 1 日	151,504.00	128,242.39	135,781.87	7,116.94	1,768.15
吴江清风和景雅苑	2020 年 10 月 30 日	2022 年 12 月 1 日	216,335.10	167,730.31	176,899.78	7,875.39	2,848.40
广州天健天玺花园	2019 年 10 月 1 日	2022 年 9 月 30 日	201,122.00	146,925.42	155,665.28	9,148.15	1,067.29
深圳天灏华富工业园项目			477,296.00	422.14	422.14	0	0
惠州天健书香名邸 B 标	2019 年 5 月 1 日	2022 年 12 月 1 日	160,666.04	60,605.89	62,296.30	839.72	839.72
深圳西丽汽车城项目			0	212,330.63	212,330.63	0	0
深圳金翠城市更新项目			307,335.00	3,184.08	3,262.09	0	0
长沙黄兴路项目	2002 年 10 月 1 日		34,866.00	7,917.91	7,917.91	0	0
长沙云麓府	2021 年 9 月 1 日	2023 年 8 月 1 日	64,833.00	31,321.31	36,313.97	779.76	503.44
深圳天健悦湾府	2021 年 11 月 30 日	2024 年 5 月 1 日	721,308.00	524,114.17	559,774.89	6,830.13	6,830.13
深圳天健悦桂府	2020 年 5 月 29 日	2022 年 12 月 30 日	511,128.00	428,018.30	442,228.99	5,133.07	0
深圳天健天骄西筑	2020 年 3 月 10 日	2023 年 9 月 1 日	39,818.00	25,306.09	29,634.38	2,084.07	495.22
深圳碧海花园棚户区改造项目	2020 年 10 月 1 日	2025 年 4 月 1 日	174,434.00	12,534.11	14,772.90	136.03	102.37
深圳和悦府		2025 年 1 月 15 日	495,697.96	0	265,393.70	0	0
成都麓湖天境	2022 年 4 月 11 日	2024 年 12 月 10 日	157,000.00	0	47,058.41	86.25	86.25
苏州泓悦府		2025 年 11 月 30 日	692,987.00	0	153,465.09	0	0
光明 D1-5-1-1 地块人才住房项目	2022 年 4 月 24 日	2025 年 9 月 30 日	342,815.00	0	148,417.86	0	0
其他			0	32.45	0	0	0
合计			4,749,145.10	1,748,685.20	2,451,636.21	40,029.51	14,540.98

单位：万元

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

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

[注 3]2001 年 8 月 15 日，发行人与（香港）天英国际有限公司签订《土地使用权转让合同》取得长沙黄兴北路相应地块，领取编号为 010701333 的《国有土地使用证》。根据合同约定，天英国际有限公司应将地上建筑物、构筑物全部拆除后，交付一块清洁土地给发行人。受拆迁政策调整等诸多因素影响，拆迁拖延至今未能完成，房地产开发无法实质性启动。2009 年 3 月 16 日，长沙市开福区人民政府下发开政函〔2009〕16 号函，要求发行人在 2009 年 3 月底前实质性启动此地块的开发建设；逾期未动工开发的，将依法采取闲置用地的处置措施。发行人经测算综合各方面的因素并参考评估中介的评估结果后，2009 年度计提存货跌价准备至 3,917.91 万元。截至 2021 年 12 月 31 日，该项目账面价值为 4,000 万元。为处置长沙黄兴北项目，经发行人董事会决议，2010 年度设立全资子公司湖南华廷房地产开发有限公司，作为处置黄兴北项目的载体，以实施该项目的转让和盘活。截至财务报告报出日，该项目的转让和盘活工作尚在进行中。

表 6-19 发行人开发产品明细情况

单位：元

项目名称	竣工	2021 年末余额	本期增加	本期减少	2022 年 6 月末余	利息资本化累
南宁天健城一期项目	2019	18,369.16	1.91	0	18,371.07	10,049.60
南宁天健城二期项目	2021	243,550.96	0.75	11,581.52	231,970.19	42,372.79
南宁天健国际公馆	2013	4,799.10	15.42	349.16	4,465.36	4,725.14
南宁天健世纪花园	2018	2,979.76	0	186.28	2,793.48	10,827.23
南宁天健西班牙小镇	2013	35,412.66	5.69	403.77	35,014.57	3,993.80
南宁天健领航大厦项	2017	12,087.37	15.43	0	12,102.80	909.34
南宁天健和府项目	2020	109,521.85	534.49	10,452.07	99,604.27	9,694.21
广州云山府项目	2020	147,179.51	0	23,497.31	123,682.20	18,877.22
广州天健上城阳光花	2015	1,071.79	0	297.72	774.07	33,511.85
广州天健汇	2018	5,705.20	0	4,461.20	1,244.00	2,603.78
广州天健东玥台	2021	78,827.15	2,595.20	2,719.77	78,702.57	6,556.47
上海天健萃浦大楼	2018	2,450.64	0	0	2,450.64	5,447.94
上海天健萃园	2018	2,591.64	0	313.44	2,278.20	6,401.22

惠州天健书香名邸 A	2021	4,299.55	3,959.15	4,944.15	3,314.55	4,972.74
惠州天健阳光花园一	2016	2,950.34	0	0	2,950.34	855.99
苏州山棠春晓别墅	2021	107,392.08	604.09	15,149.96	92,846.21	14,456.61
东莞天健阅江来	2021	35,140.78	0	4,599.47	30,541.32	6,652.83
深圳阳光天健城	2010	122.68	0	0	122.68	7,308.19
深圳龙岗天健花园	2021	71.07	0	0	71.07	0
天健天骄南苑	2019	20,433.72	1,379.07	3,319.49	18,493.30	14,655.95
天健天骄北庐	2020	169,417.62	32.45	69,597.68	99,852.40	20,479.34
长沙芙蓉盛世二期	2018	701.04	8.23	1.40	707.87	4,192.36
长沙芙蓉盛世二期南	2020	87,361.36	130.56	312.36	87,179.56	2,250.15
长沙芙蓉盛世二期北	2019	19,709.75	147.49	278.91	19,578.33	1,841.45
深圳天健公馆	2018	7,647.72	84.70	0	7,732.41	4,264.14
合计		**1,119,794.50**	**9,514.64**	**152,465.66**	**976,843.48**	**237,900.34**

6、合同资产

合同资产主要是建筑施工板块的建造合同。发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财务部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，详见 2020 年会计政策、会计估计变更，存货科目重新分类成存货与合同资产。

近两年及一期，发行人合同资产余额分别为 424,430.18 万元、824,904.15 万元和 926,176.25 万元，占总资产比例分别为 8.66%、13.79%和 14.15%，呈上升趋势。2021 年末较 2020 年末增长 400,473.97 万元，增幅 94.35%；2022 年 6 月末较 2021 年末增长 101,272.10，增幅 12.28%，主要为当期施工项目已确认收入尚未与业主方结算金额增加。

近两年合同资产余额明细情况如下：

表 6-20　发行人近一年及一期末合同资产余额明细情况

单位：万元

项　目	2022 年 6 月末数			2021 年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
建造合同	929,004.50	2,828.24	926,176.26	827,386.23	2,482.08	824,904.15
合　计	**929,004.50**	**2,828.24**	**926,176.26**	**827,386.23**	**2,482.08**	**824,904.15**

表 6-21　发行人近一年合同资产金额前十名项目情况

单位：万元

项　目	2021 年账面余额	占合同资产比例
坪山大道综合改造工程（中段）	40,786.88	4.94%
茅洲河碧道试点段建设项目（光明段）	67,448.24	8.18%
坪山区新横坪公路坪山段市政化改造工程-坪山大道南段	18,894.54	2.29%
坪山区丹梓北路（深汕公路至淡水河段）道路工程	15,255.30	1.85%
深圳市布吉水质净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）	14,276.69	1.73%
龙华区管网提质增效工程二期项目	13,807.67	1.67%
深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程（吉华片区）	13,599.47	1.65%
观澜大道改造工程-区间共线段（施工）	13,369.79	1.62%
绿岛国际壹中心主体工程 2020	12,991.31	1.57%
布吉河流域综合治理工程（EPC+O）	12,506.66	1.52%
合计	**222,936.56**	**27.03%**

7、其他流动资产

发行人的其他流动资产主要是增值税、城建税、教育附加税、地方教育附加、土地增值税、企业所得税、其他税费等。近三年及一期末发行人其他流动资产分别为 36,398.33 万元、39,348.27 万元、167,176.19 万元和 152,830.46 万元，占总资产的比例分别为 0.90%、0.80%、2.79%和 2.34%，总体呈上升趋势。2021 年末较 2020 年增加 127,827.92 万元，增幅 324%，主要是本期增加了增值税、土地增值税所致；；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 14,345.73 万元，降幅 8.58%，主要是当期增值税、土地增值税较 2021 年末减少所致。

表 6-22 发行人近一年及一期末其他流动资产情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
增值税	111,812.66	32,556.51
城建税	1,516.89	554.20
教育附加税	667.49	241.95
地方教育附加	492.00	218.96
土地增值税	21,313.81	4,836.73
企业所得税	17,013.48	914.68
其他税费	14.13	25.24

合计	152,830.47	39,348.27

（二）非流动资产分析

近三年及一期末，发行人的非流动资产分别为496,404.56万元、563,859.83万元和880,112.77万元和813,846.50万元，呈上升趋势，其中占比较大的科目主要是投资性房地产、其他权益工具投资、长期股权投资、在建工程、固定资产和无形资产。

1、长期股权投资

发行人的长期股权投资主要是对子公司投资及对联营、合营企业投资。近三年及一期发行人长期股权投资分别为5,158.18万元、7,778.2万元、11,514.82万元和9,999.09万元，占总资产的比例分别为0.13%、0.16%、0.19%和0.15%。2021年末较2020年末增加3,736.62万元，增幅48.03%，主要是对子公司深圳市市政工程总公司、深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市光明建工集团有限公司、深圳市天健城市更新有限公司增加投资所致；2022年6月末较2021年末减少1,515.73万元，降幅13.46%，主要是联营企业投资收益亏损导致。

表6-23 发行人近一年末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	2021年初金额	本期增加	本期减少	2021年末金额
深圳市市政工程总公司	100,800	60,000		160,800
深圳市天健地产集团有限公司	60,000			60,000
深圳市天健坪山建设工程有限公司	4,613.19			4,613.19
深圳市天健工程技术有限公司	800			800
深圳市天健置业有限公司	1,000			1,000
海南天健威斯特酒店有限公司	1,200		1,200	0
天健（深圳）酒店管理有限公司	750			750
深圳市天健涂料科技开发有限公司	3,064.29			3,064.29
深圳市天健投资发展有限公司	20,000			20,000
深圳市天健城市服务有限公司	5,000			5,000
深圳市粤通建设工程有限公司	99,750.13	11,816.61		111,566.64
广东海外建设发展有限公司	1,316.1			1,316.1
深圳市天健房地产开发有限公司	3,027.91			3,027.91
长沙市天健房地产开发有限公司	1,500			1,500
南宁市天健房地产开发有限公司	7,350			7,350
广州市天健兴业房地产开发有限公司	1,500			1,500
深圳市天健棚改投资发展有限公司	4,900			4,900
深圳市天健第二建设工程有限公司	2,450		2,450	0
深圳市天健城市更新有限公司	1,200	6,000		7,200

被投资单位	2021年初金额	本期增加	本期减少	2021年末金额
深圳市光明建工集团有限公司		2,040		2,040
合计	**320,221.62**	**79,856.51**	**3,650**	**396,428.13**

表6-24 发行人近一期末长期股权投资情况

单位：万元

联营企业	2022年初金额	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	2022年6月末金额
中交天健（深圳）投资发展有限公司	4,440.84	0.90	1,390.91	3,050.83
深圳市综合交通设计研究院有限公司	3,160.16	-161.47	0.00	2,998.69
扬州市龙川天健城市运营管理服务有限公司	244.64	-64.37	0.00	180.27
深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	980.09	0.03	0.00	980.12
深圳壹创国际设计股份有限公司	2,689.09	100.08	0.00	2,789.18
合计	**11,514.83**	**-124.82**	**1,390.91**	**9,999.10**

2、其他权益工具投资

发行人其他权益工具投资主要为发行人持有喀什深圳城有限公司、深圳莱宝高科技股份有限公司、上海临港控股股份有限公司的非交易性权益工具投资。近三年及一期末，发行人其他权益工具投资余额分别为109,037.34万元、108,619.38万元、103,964.75万元和83,034.86万元，保持平稳趋势。2021年末较2020年末下降4,654.63万元，降幅4.29%，主要是受上海临港控股股份有限公司股价变动影响；2022年6月末较2021年末下降20,929.89万元，降幅20.13%，主要是受上海临港控股股份有限公司、深圳莱宝高科技股份有限公司股价变动影响。

表6-25 发行人近一年及一期其他权益工具投资明细情况

单位：万元

项　目	2022年6月末	2021年末
喀什深圳城有限公司	3,000.00	3,000.00
深圳莱宝高科技股份有限公司	4,250.77	59,812.16
上海临港控股股份有限公司	3,752.72	41,152.59
合计	**8,303.49**	**103,964.75**

3、投资性房地产

发行人投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土

地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为247,412.42万元、243,100.52万元、305,696.79万元和307,224.59万元，呈上升趋势，占总资产比例分别为6.14%、4.96%、5.11%和4.70%。2021年末较上年末增加62,596.27万元，增幅25.74%，主要原因是由于天健创智天地竣工结转至投资性房地产；2022年6月末较上年末增加1,527.80万元，增幅0.49%，基本与2021年末持平。

表6-26 发行人近一年末主要投资性房地产情况

项目名称	项目业态	出租率	月租金收入（万元）	租金单价（元/m^2/月）	账面原值（万元）
景田综合大楼	住宅及配套	98%	133	143	14,240
景田综合市场	住宅及配套	91%	95	129	
香蜜新村	住宅	98%	11	51	1,046
天健创智中心	写字楼及配套	65%	484	127	79,362
天健创业大厦	写字楼及配套	100%	282	105	10,613
天健商务大厦	写字楼及配套	100%	300	206	37,397
市政大厦	写字楼及配套	81%	120	130	2,731
沙头角综合楼	写字楼及配套	0%	-	-	4,624
天然居商业中心	商业	0%	-	-	5,623
清水河干货仓	工业厂房及配套	0%	-	-	816
坑梓工业厂房	工业厂房及配套	54%	10	12	1,711
粤通工业区	工业厂房及配套	100%	95	28	13,798
华富工业园	工业厂房及配套	100%	127	22.6	34,268
石岩厂房	工业厂房及配套	0%	-	-	2287
阳光天健城	商铺	100%	8	133	1,267
田苑商铺	商铺	100%	6	220	1,425
市政大院	住宅	100%	2	25	36
龙岗现代城	商铺	100%	16	46	1,343
龙岗天健花园	商铺	100%	11	38	505
香蜜二村	商铺	89%	1	63	536
香蜜三村	商铺	100%	4	103	605
鲁班大厦	写字楼	100%	26	148	1,476

翠竹路九号大院	商铺	100%	78	350	5,489
77 号大院	住宅及配套	100%	4	40	8,500
晒布路商铺	商铺	100%	11	397	2,211
横岗商铺	商铺	0%	-	-	756
锦星别墅	商铺	100%	4	105	2,737
立新花园天富楼商铺	商铺	100%	1	225	166
新洲九街商铺及宿舍	商铺及宿舍	100%	11	340	2,568
车库	车库	-	36	-	37,727
天健浦荟大楼 1#1-5 层	办公	100%	151	225	26,799
天健芙蓉盛世花园一期	地下车位	100%	8	-	7,837
合计			2,035		310,499

注：上表中部分出租率为 0%的项目为改造中项目或刚转入投资性房地产，暂未进行出租；香蜜新村和市政大院为住宅性质，部分房间作为员工宿舍，有少量租金收入。

4、固定资产

发行人固定资产主要为施工所用的机器设备以及房屋建筑物等。近三年及一期末，发行人固定资产余额分别为 40,726.25 万元、48,431.40 万元、50,308.42 万元和 48,177.09 万元，呈上升趋势，占总资产比例分别为 1.01%、0.99%、0.84%和 0.74%。2021 年末较 2020 年末增加 1,877.02 万元，增幅 3.87%；2022 年 6 月末较 2021 年末减少-2,131.33 万元，降幅 4.23%。

5、在建工程

发行人在建工程主要为厂房建设、投资性物业更新改造。近三年及一期末，发行人在建工程余额分别为 1,524.52 万元、1,436.32 万元、1,298.04 万元和 1,255.84 万元，呈波动趋势，占总资产比例分别为 0.04%、0.03%、0.02%和 0.02%。2021 年末较 2020 年末减少 138.28 万元，降幅 9.62%；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 42.2 万元，降幅 3.25%。

6、无形资产

发行人无形资产主要为特许经营权、办公软件和土地使用权。近三年及一期末，发行人无形资产余额分别为 14,888.75 万元、58,618.42 万元、110,654.28 万元和 133,624.68 万元，呈上升趋势，占总资产比例分别为 0.37%、1.20%、1.85%和 2.04%。2021 年末较 2020 年末增加 52,035.86 万元，增幅 88.77%，主要是特许经营权大幅增加所致，系公司与江苏省如东县人民政府以 PPP 模式实施“三河六岸”河道整治及景观绿化工程项目。2022 年 6 月末较 2021 年末增加 22,988.4 万元，增加 20.76%，主要是特许经营权大幅增加所致，系公司与广东省深圳市人民政府以 PPP 模式实施“光明区玉塘和上村两个文体中心”项目。

7、递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要为集团内部交易未实现利润、预提土地增值税等。近三年及一期末，发行人递延所得税资产余额分别为 72,961.13 万元、84,977.51 万元、245,525.55 万元和 179,285.86 万元，呈上升趋势，占总资产比例分别为 1.81%、1.73%、4.10%和 2.74%。2021 年末较 2020 年末增加 160,548.04 万元，增幅 188.93%，主要是集团内部交易未实现利润增加所致；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 66,239.69 万元，降幅 26.98%，主要是集团内部交易未实现利润减少所致。

六、合并报表负债结构分析

表 6-27 公司近三年及一期末报表负债结构情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	占比	2021 年末	占比	2020 年末	占比	2019 年末	占比
流动负债：								
短期借款	567,504.67	10.93%	188,212.81	4.00%	558,147.16	14.70%	205,214.00	6.69%
应付票据	45,358.82	0.87%	31,364.31	0.67%	174.72	0.00%	309.74	0.01%
应付账款	1,334,564.22	25.71%	1,381,473.12	29.39%	1,064,595.38	28.04%	752,111.79	24.54%
预收款项	2,873.50	0.06%	3,661.38	0.08%	3,306.66	0.09%	796,643.47	25.99%
合同负债	1,043,264.09	20.09%	1,040,004.90	22.13%	496,177.57	13.07%	-	0.00%
应付职工薪酬	65,931.75	1.27%	75,836.34	1.61%	57,894.95	1.53%	40,348.43	1.32%
应交税费	138,510.68	2.67%	191,500.01	4.07%	223,244.84	5.88%	164,121.43	5.35%
应付利息	-	-	-	-	-	0.00%	-	0.00%
其他应付款	210,900.55	4.06%	130,729.55	2.78%	138,449.18	3.65%	101,613.06	3.31%
一年内到期的非流动负债	325,485.63	6.27%	271,277.76	5.77%	259,709.01	6.84%	230,550.00	7.52%
其他流动负债	398,122.10	7.67%	396,950.65	8.45%	87,248.33	2.30%	-	0.00%
流动负债合计	**4,132,516.04**	**79.60%**	**3,711,010.87**	**78.96%**	**2,888,947.85**	**76.10%**	**2,290,911.92**	**74.74%**
非流动负债：		0.00%		0.00%				
长期借款	903,307.63	17.40%	930,799.47	19.81%	831,665.70	21.91%	740,362.64	24.15%
租赁负债	38,280.52	0.74%	35,950.96	0.76%	-	0.00%	-	0.00%
长期应付款	792.55	0.02%	1,193.58	0.03%	970.33	0.03%	1,023.72	0.03%
预计负债	1,499.16	0.03%	2,718.58	0.06%	2,952.44	0.08%	-	0.00%
递延所得税负债	13,625.64	0.26%	17,456.41	0.37%	70,720.81	1.86%	32,240.88	1.05%
递延收益-非流动负债	634.49	0.01%	619.61	0.01%	877.28	0.02%	744.72	0.02%
非流动负债合计	**1,059,260.01**	**20.40%**	**988,738.64**	**21.04%**	**907,186.57**	**23.90%**	**774,371.97**	**25.26%**
负债合计	**5,191,776.06**	**100.00%**	**4,699,749.52**	**100.00%**	**3,796,134.43**	**100.00%**	**3,065,283.89**	**100.00%**

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 3,065,283.89 万元、3,796,134.43 万元、4,699,749.52 万元和 5,191,776.06 万元，呈上升趋势。2020 年末较 2019 年末增加 730,850.54 万元，增幅 23.84%，主要是由于银行借款增加，工程项目增加，应付供应商款项增加以及预售楼款增加的影响；2021 年末较 2020 年末增加

903,615.09 万元，增幅23.80%，主要原因为银行借款增加，工程项目增加，应付供应商款项增加以及预售楼款增加的影响；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 492,026.54 万元，增幅 10.46%。发行人近年来占比较大的科目主要是短期借款、应付账款、合同负债、一年内到期的非流动负债、长期借款等，具体分析如下：

（一）流动负债分析

近三年及一期末，发行人流动负债余额分别为 2,290,911.92 万元、2,888,947.85 万元、3,711,010.87 万元和 4,132,516.04 万元，呈波动趋势，占负责总额比例分别为 74.74%、76.10%、78.96%和 79.60%。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 205,214.00 万元、558,147.16 万元、188,212.81 万元和 567,504.67 万元，呈上升趋势，占总负债比例分别为 6.69%、14.70%、4%和 10.93%。2021 年末较 2020 年末减少 369,934.35 万元，降幅 66.27%大幅下降，主要系发行人年末归还大量银行借款所致。2022 年 6 月末较 2021 年末增加 379,291.86 万元，增幅 201.52%，主要是业务规模扩张，资金需求增加，贷款增加所致。

表 6-28　发行人近一年及一期短期借款情况

单位：万元

项　目	2022 年 6 月末	2021 年末
保证借款	34,704.67	3,000.00
信用借款	532,800.00	185,212.81
合　计	**567,504.67**	188,212.81

2、应付票据

近三年及一期末，发行人应付票据余额分别为 309.74 万元、174.72 万元、31,364.31 万元和 45,358.82 万元，呈上升趋势，占总负债比例分别为 0.01%、0.00%、0.67%和 0.87%。2021 年末较 2020 年末增加 43,729.67 万元，增幅 178 倍；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 13,994.51 万元，增幅 44.62%，主要是发行人当期增加了票据结算所致。

3、应付账款

发行人应付账款全部为应付工程进度款及工程材料款。近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 752,111.79 万元、1,064,595.38 万元、1,381,473.12 万元和 1,334,564.22 万元，呈波动趋势，占总负债比例分别为 24.54%、28.04%、29.39%

和 25.71%。2021 年末较 2020 年末增加 316,877.74 万元，增幅 29.76%，主要是由于工程施工项目增加，应付供应商款项增加；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 46,908.9 万元，降幅 3.39%，主要是上期末付供应商货款已结算。

表 6-29　发行人 2021 年末应付账款欠款金额前五名情况

单位：万元

单位名称	应付账款余额	占应付账款余额合计数的比例（%）	账款内容	是否为关联方
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	8926.78	0.65%	工程款	否
汕头市建筑工程总公司	5024.60	0.36%	工程款	否
深圳市联盈晟贸易有限公司	4950.64	0.36%	工程款	否
深圳市高得投资发展有限公司	3769.05	0.27%	工程款	否
深圳市深安企业有限公司	2860.59	0.21%	工程款	否
合计	**25531.66**	**1.85%**		

截至 2022 年 6 月末，账龄超过 1 年的重要应付账款明细如下：

表 6-30　截至 2022 年 6 月末发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况

单位：万元

单位名称	应付账款余额	未偿还或结转的原因
汕头市建筑工程总公司	8,647.61	未到清偿期
深圳市高得投资发展有限公司	7,404.33	未到清偿期
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	6,412.78	未到清偿期
深圳市朗达工程有限公司	3,432.91	未到清偿期
深圳市禄聚源投资有限公司	2,695.86	未到清偿期
深圳市联盈晟贸易有限公司	2,475.32	未到清偿期
湖南华菱电子商务有限公司	2,294.41	未到清偿期
深圳市兆原峰建筑工程有限公司	2,094.28	未到清偿期
深圳市华懋建设工程有限公司	2,000.00	未到清偿期
广州市宏善建筑材料有限公司	1,631.43	未到清偿期
广西益友建筑工程劳务分包有限责任	1,626.94	未到清偿期
杭州赢天下建筑有限公司	1,499.16	未到清偿期
深圳市明正建筑工程有限公司	1,496.21	未到清偿期
合计	**43,711.23**	

4、预收款项

发行人预收款项主要是预收售楼款及施工工程预收款。近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 796,643.47 万元、3,306.66 万元[2]（该科目部分已调整为合同负债）、3,661.38 万元和 2,873.50 万元，占总负债比例分别为 25.99%、0.09%、0.08%和 0.06%。2021 年末较 2020 年末增加 354.72 万元，增幅 10.72%；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 787.88 万元，降幅 21.52%。

5、合同负债

合同负债主要是综合开发的预收售楼款和预收工程款。发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财务部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》，详见“2020 年会计政策、会计估计变更”，预收款项科目重新分类成预收款项、合同负债与其他流动负债。近两年及一期末，发行人合同负债余额分别为 496,177.57 万元、1,040,004.90 万元和 1,043,264.09 万元，呈上升趋势，占总负债比例分别为 13.07%、22.13%和 20.09%。2021 年末较 2020 年末增长 543,827.33 万元，增幅 109.60%，主要为深圳天健悦桂府等地产项目销售回款增加所致；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 3,259.19 万元，增幅 0.31%，基本与上年末持平。

表 6-31　发行人近一年及一期末合同负债余额明细情况

单位：万元

项　目	2022 年 6 月末	2021 年末
预收售楼款	845,685.72	922,807.64
预收工程款	197,184.40	116,401.04
其他	393.98	796.23
合　计	**1,043,264.10**	**1,040,004.91**

表 6-32 发行人近一年末前五名合同负债情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	款项性质	2021 年末余额	账龄	占总额比例（%）
深圳市龙岗区水务工程建设管理中心	客户	工程款	24,051.16	1 年内	14.14%
深圳市光明区建筑工务署	客户	工程款	23,269.5	1 年内	13.68%
深圳市龙华区建筑工务署	客户	工程款	10,977.46	1 年内	6.45%
深圳市深水水务咨询有限公司	客户	工程款	8,485.26	1 年内	4.99%
深圳市利源水务设计咨询有限公司	客户	工程款	4,805.23	1 年内	2.82%
	合计		**71,588.61**		42.08%

[2] 发行人自 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），将预收账款科目调整至合同负债科目列示

表 6-33　发行人近一年末预收房产收款明细

单位：万元

项目	2021 年末金额	2020 年末金额	预计竣工时间	累计销售比例（%）
天健天骄北庐	213,344.05	167,044.86	已竣工	29.45
惠阳天健阳光花园二期	14,489.98	49,240.16	A 标已竣工，B 标预计 2022 年竣工	44.90
南宁天健城二期	2,090.57	42,957.35	已竣工	20.57
天健创智中心	0.00	35,357.65	已竣工	
南宁天健和府	3,751.49	18,702.11	已竣工	48.52
东莞天健万江花园	4,331.67	18,661.80	已竣工	81.42
长沙天健芙蓉盛世三期	1,792.98	18,571.65	已竣工	65.48
广州白云云山府	5,968.95	9,539.18	已竣工	46.72
惠阳天健阳光花园一期	4,976.06	8,488.21	已竣工	98.27
黄埔长岭居	113,125.19	2,181.71	已竣工	
南宁天健城一期	908.13	2,045.53	已竣工	91.37
天健公馆	361.70	1,855.70	已竣工	90.88
天健天骄南苑	2,734.52	1,811.72	已竣工	93.33
天健浦荟大楼	158.45	1,144.01	已竣工	98.90
广州天健汇	160.13	914.87	已竣工	86.80
南宁天健·西班牙小镇	186.46	271.21	已竣工	83.39
阳光天健城	246.84	246.84	已竣工	99.50
广州天健上城阳光花园	155.00	181.67	已竣工	95.30
上海天健萃园	276.68	118.09	已竣工	99.42
南宁天健·世纪花园	20.49	111.77	已竣工	98.12
南宁天健·领航大厦	9.52	82.22	已竣工	78.00
长沙天健芙蓉盛世二期	31.16	38.00	已竣工	99.85
南宁天健·国际公馆	1.90	26.67	已竣工	98.55
苏州山棠春晓	4,675.39	0.00	已竣工	35.07
苏州清枫和苑	35,787.21	0.00	预计 2022 年 11 月竣工	
吴江清风清风和景雅苑	6,359.30	0.00	预计 2022 年 12 月竣工	
天健东玥台花园	1,161.59	0.00	已竣工	12.60
深圳天健悦桂府	505,702.20	0.00	预计 2023 年 10 月竣工	
南宁天健·商务大厦	0.00	11.43	已竣工	99.57
其他尾盘销售	0.00	4.64		100.00

项目	2021 年末金额	2020 年末金额	预计竣工时间	累计销售比例（%）
小　计	922,807.64	379,609.05		

注：累计销售比例=已交业主面积/可销售总面积

表 6-34　发行人近一期末预收房产收款前五明细

单位：万元

项目	2022 年 6 月末金额	2021 年末金额	预计竣工时间	预售比例（%）
深圳天健悦桂府	505,702.20	507,618.72	2022-12-30	92.70%
广州天健天玺花园	213,344.05	43,086.63	已竣工	68.79%
苏州清枫和苑	113,125.19	129,321.91	已竣工	54.53%
深圳天健天骄北庐	35,787.21	75,712.45	已竣工	66.03%
惠州天健书香名邸	14,489.98	18,988.98	2022-12-01	56.66%

6、其他应付款

发行人其他应付款全部为押金、保证金及往来款。近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 101,613.06 万元、138,449.18 万元、130,729.55 万元和 210,900.55 万元，呈波动趋势，占总负债比例分别为 3.31%、3.65%、2.78%和 4.06%。2021 年末较 2020 年末减少 7,719.63 万元，降幅 5.57%，变化不大；2022 年 6 月末较 2021 年末增加 80,171.00 万元，增幅 61.32%，主要原因为增加应付股利 61,662.00 万元。

表 6-35　发行人 2021 年末其他应付款欠款金额较大的单位情况

单位：万元

单位名称	关联方	金额	账龄	占总额比例
深圳市联盈晟建筑劳务分包有限公司	否	997.00	1 年内	0.0031%
深圳市宝豪市政工程有限公司	否	649.84	1 年内	0.002%
佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司	否	512.36	1 年内	0.0016%
深圳市高得投资发展有限公司	否	294.64	1 年内	0.0009%
深圳市建业建筑劳务服务有限公司	否	267.15	1 年内	0.0008%
	合计	**2720.99**		0.0083%

截至 2022 年 6 月末，账龄超过 1 年的重要其他应付账款明细如下：

表 6-36　截至 2022 年 6 月末发行人账龄超过 1 年的重要其他应付账款情况

单位：万元

单位名称	应付账款余额	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	997.00	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市宝豪市政工程有限公司	679.84	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市高得投资发展有限公司	269.44	工程尚未完工，未到清偿期
深圳友宝科斯科技有限公司	239.31	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市环景园林建设工程公司	236.74	工程尚未完工，未到清偿期
深圳中耘筑建筑工程有限公司	234.00	工程尚未完工，未到清偿期
深圳市碧海贸易有限公司	200.00	工程尚未完工，未到清偿期
合计	2,856.34	

7、一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为230,550.00万元、259,709.01万元、271,277.76万元和325,485.63万元，呈波动趋势，占总负债比例分别为7.52%、6.84%、5.77%和6.27%。2021年末较2020年末增加11,568.75 万元，增幅4.45%；2022年6月末较2021年末增加54,207.87万元，增幅19.98%，主要是一年内到期的长期借款增加所致。

8、其他流动负债

发行人其他流动负债主要为存续的短期应付债券。近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为0万元、87,248.33万元、396,950.65万元和398,122.10万元，呈上升趋势，占总负债比例分别为0.00%、2.30%、8.45%和7.67%。2021年末较2020年末增加309,702.32万元，增幅354%，主要是2021年发行了较多的21天健集SCP001、21天健集SCP002、21天健集SCP003、21天健集SCP004导致；2022年6月末较2021年末增加1171.45万元，增幅0.30%，基本与上年末持平。

表 6-37　发行人近一年及一期末短期应付债券情况

单位：万元

事项	期初数	本期发行	计提利息	本期偿还	期末数

20天健集SCP001	60,299		143.36	60,442.36	0
21天健集SCP001	0	60,000	414.25	60,414.25	0
21天健集SCP002	0	60,000	451.23	60,451.23	0
21天健集SCP003	0	150,000	2,158.88		152,158.88
21天健集SCP004	0	150,000	181.25		150,181.25
合计	**60,299**	**420,000**	**3,348.96**		**302,340.12**

（二）非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为774,371.97万元、907,186.57万元、988,738.64万元和1,059,260.01万元，呈上升趋势，占负债总额比例分别为25.26%、23.90%、21.04%和20.40%。

1、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为740,362.64万元、831,665.70万元、930,799.47万元和903,307.63万元，呈上升趋势，占非流动负债比例分别为95.61%、91.68%、94.14%和85.28%，占总负债比例分别为24.15%、21.91%、19.81%和17.40%。2021年末较2020年末增加99,133.77万元，增幅11.91%，主要原因为各子公司项目投资所需配套长期借款增加所致；2022年6月末较2021年末减少27,491.84万元，降幅2.95%。

表6-38　发行人近一年长期借款明细情况

单位：万元

项　目	2021年末	2021年末
保证借款	117,810.00	-
信用借款	672,997.63	773,875.10
质押借款	77,000.00	57,000.00
抵押借款	11,500.00	82,900.00
保证及抵押借款	24,000.00	17,024.38
合　计	**117,810.00**	**930,799.48**

2、租赁负债

发行人自2021年1月1日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第21号——租赁》，详见“2021年度会计政策、会计估计变更”，一年内到期的非流动负债科目重新分类成使用权资产、租赁负债和一年内到期的非流动负债。

在租赁开始日，发行人将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。近一年及一期末，发行人租赁负债分别为35,950.96万元和38,280.52万元，占总负债的比重分别为0.76%和0.74%。2022年6月末较2021年末增加2,329.56万元，

增幅 6.48%，主要是尚未支付的租赁付款额增加所致。

3、预计负债

发行人的预计负债主要是待执行的亏损合同。近三年及一期末，发行人预计负债分别为 0、2,952.44 万元、2,718.58 万元和 1,499.16 万元，呈逐年降低趋势，占当期总负债比例分别为 0.00%、0.08%、0.06%和 0.03%。2021 年末较 2020 年减少 233.86 万元，降幅 7.92%；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 1,219.42 万元，降幅 44.86%，主要是待执行的亏损合同根据完工进度确认的预计亏损额减少。

4、长期应付款

发行人的长期应付款主要包括本体维修基金和专项应付款。近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 1,023.72 万元、970.33 万元、1,193.58 万元和 792.55 万元，占总负债的比例分别为 0.03%、0.03%、0.03%和 0.02%,。2021 年末较 2021 年初增长 223.25 万元，增幅 23.01%；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 401.03 万元，降幅 33.60%，主要是本体维修基金较上年末减少。

5、递延所得税负债

发行人递延所得税负债主要为集团内部交易未实现利润、其他权益工具投资公允价值变动等。近三年及一期末，发行人延所得税负债余额分别为 32,240.88 万元、70,720.81 万元、17,456.41 万元和 13,625.64 万元，呈下降趋势，占总负债比例分别为 1.05%、1.86%、0.37%和 0.26%。2021 年末较 2020 年末减少 53,264.40 万元，降幅 75.32%；2022 年 6 月末较 2021 年末减少 3,830.77 万元，降幅 21.94%。主要是集团内部交易未实现利润影响。

七、所有者权益分析

表 6-39　发行人近三年及一期末所有者权益结构情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	占比	2021 年末	占比	2020 年末	占比	2019 年末	占比
所有者权益：								
实收资本	186,854.54	13.82%	186,854.54	14.57%	186,854.54	16.93%	186,854.54	19.34%
资本公积	155,794.22	11.52%	155,794.22	12.15%	156,221.75	14.15%	156,221.75	16.17%
其它权益工具-永续债	319,693.39	23.65%	319,693.39	24.92%	249,410.37	22.60%	179,575.47	18.59%
其他综合收益	23,852.84	1.76%	39,550.26	3.08%	42,980.26	3.89%	43,168.42	4.47%
盈余公积	93,427.27	6.91%	93,427.27	7.28%	79,484.68	7.20%	67,663.31	7.00%
未分配利润/(累计亏损)	538,273.21	39.82%	475,217.65	37.05%	380,672.24	34.49%	325,608.73	33.71%
归属于母公司股东权益合计	1,317,895.49	97.49%	1,270,537.35	99.06%	1,095,623.87	99.27%	959,092.22	99.28%
少数股东权益	33,925.34	2.51%	12,114.76	0.94%	8,105.02	0.73%	6,961.06	0.72%
所有者权益合计	**1,351,820.83**	**100%**	**1,282,652.11**	**100%**	**1,103,728.89**	**100.00%**	**966,053.29**	**100.00%**

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为966,053.29万元、1,103,728.89万元、1,282,652.11万元和1,351,820.83万元，呈上升趋势。2020年末较2019年末增加137,675.60万元，增幅12.47%。2021年末较2020年末增加178,923.22万元，增幅16.21%；2022年6月末较2021年末增加69,168.72万元，增幅5.39%。

1、实收资本

近三年及一期末发行人实收资本均为186,854.54万元，未发生变化。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分分别为156,221.75万元、156,221.75万元、155,794.22万元和155,794.22万元，呈平稳增长趋势，占所有者权益比例分别为16.17%、14.15%、12.15%和11.52%。2020年末较2019年末无变化；2021年末较2020年末减少427.53万元，减幅0.27%；2022年6月末较2021年末无变化。

3、其它权益工具-永续债

近三年及一期末，发行人其它权益工具-永续债分别为179,575.47万元、249,410.37万元、319,693.39万元和319,693.39万元，是发行人于2018年11月9日取得证监会批复文件后发行18亿元可续期公司债券（已于2021年12月归还本金及利息）、2020年发行总额为7亿元的永续债、2021年发行总额为25亿元的永续债所致。

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为325,608.73万元、380,672.24万元、475,217.65万元和538,273.21万元，呈上升趋势，占所有者权益比例分别为33.71%、34.49%、37.05%和39.82%。2020年末较2019年末增加55,063.51万元，增幅14.46%，主要是2019年股东大会审议通过，天健集团于2019年5月发布《2019年度权益分派实施公告》，以集团2019年12月31日总股本1,868,545,434股为基数，向全体股东每10股派发现金股利3.8元（含税），现金股利计710,047,264.92元，分配后剩余可供分配利润转入以后年度分配；2021年末较2020年末增加94,545.41万元，增幅24.83%；2022年6月末较2021年末增加63,055.56万元，增幅13.26%，变动原因为归属于母公司所有者的净利润增加较多。

八、合并报表盈利能力分析

（一）盈利情况分析

表 6-40 发行人近三年及一期盈利能力情况

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	827,851.88	2,326,933.18	1,712,470.79	1,466,528.85
营业成本	553,744.17	1,867,589.43	1,304,581.23	1,123,535.85
投资收益	1,225.07	8,252.05	2,242.32	8,155.74
营业利润	183,368.36	280,773.67	219,293.88	180,058.11
营业外收入	371.44	2,214.86	1,041.85	900.55
营业外支出	261.70	5,206.40	1,015.28	900.67
利润总额	183,478.10	277,782.13	219,320.46	180,057.99
净利润	128,450.37	195,164.96	148,878.89	123,364.03
毛利率	33.11%	19.74%	23.82%	23.39%
净资产收益率	9.64%	16.85%	14.31%	13.42%
总资产收益率	2.05%	3.59%	3.33%	3.42%

1、营业收入

近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,466,528.86 万元、1,712,470.79 万元、2,326,933.18 万元和 827,851.88 万元，呈上升趋势。2020 年较 2019 年增加 245,941.93 万元，增幅 16.77%，是由于工程施工收入增加及地产天健天骄南苑、天健天骄北庐、广州天健云山府、上海浦荟大楼、南宁天健城、南宁天健和府、长沙天健城等项目结转收入等增加；2021 年较 2020 年增加 614,462.39 万元，增幅 35.88%，主要得益于工程业务和房地产板块业务的大幅增加。2022 年 6 月较去年同期增加 51,686.55 万元，增幅 6.65%。

2、营业成本

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,123,535.86 万元、1,304,581.23 万元、1,867,589.43 万元和 553,744.17 万元，呈上升趋势。2020 年较 2019 年增加 181,045.37 万元，增幅 16.11%，是由于工程施工等成本增加；2021 年较 2020 年增加 563,008.2 万元，增幅 43.16%，营业成本快速增加主要是因为发行人人业务规模增长较快，相应板块成本有所增加。2022 年 6 月较去年同期增加 67,486.63 万元，增幅 13.88%。

3、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 8,155.74 万元、2,242.32 万元、8,252.05 万元和 1,225.07 万元，呈波动趋势。2020 年较 2019 年减少 5,913.42 万元，减幅 72.50%，2021 年较 2020 年增加 6,009.73 万元，增幅 268.01%，主要原因为当年处置部分股权（海南天健威斯特酒店有限公司）获得较高的投资收益。2022 年 6 月较去年同期减少 957.30 万元，降幅 43.86%

4、营业利润和净利润

近三年及一期，发行人营业利润分别为 180,058.11 万元、219,293.88 万元和 280,773.67 万元和 183,368.36 万元，呈上升趋势。2020 年营业利润较 2019 年增加 39,235.77 万元，增幅 21.79%；2021 年较 2020 年增加 61,479.79 万元，增幅 28.04%；2022 年 6 月比去年同期增长 1,729.81 万元，增幅 0.1%。

近三年及一期，发行人净利润分别为 123,364.03 万元、148,878.89 万元、195,164.96 万元和 128,450.37 万元，呈上升趋势。2020 年净利润较 2019 年增加 25,514.86 万元，增幅 20.68%；2021 年较 2020 年增加 46,286.07 万元，增幅 31.09%；2022 年 6 月比去年同期减少减少 1,278.10 万元，降幅 0.1%。

发行人近三年及一期营业利润与净利润变动幅度及变动原因基本一致，2020 年较 2019 年增长是由于地产天健天骄北庐、长沙天健城、广州云山府、上海天健萃园、上海浦荟大楼等项目结转利润增加；2021 年较 2020 年增长是因为天健天骄北庐、东莞阅江来、苏州山棠春晓等项目结转利润增加。

5、盈利能力指标分析

近三年及一期，发行人毛利率分别为 23.39%、23.82%和 19.74%和 33.11%，呈波动趋势，发行人工程施工板块毛利率较低，房地产及物业租赁板块毛利率相对较高，因此平均毛利率情况良好。

近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 13.42%、14.31%、16.85%和 9.64%，呈上升趋势。发行人近三年及一期总资产收益率分别为 3.42%、3.33%、3.59%和 2.05%，呈平稳趋势。2020 年和 2021 年公司盈利能力有一定增强，是由于天健天骄南苑、天健天骄北庐、广州天健云山府、长沙天健城等项目毛利和净利润较高。

（二）期间费用分析

表 6-41　发行人近三年及一期合并报表期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年度	2019 年度
销售费用	4,195.00	22,822.32	12,285.83	11,461.84
管理费用	20,004.10	43,958.86	34,790.66	35,623.79
研发费用	23,165.37	41,646.15	14,263.93	11,310.46
财务费用	20,234.12	25,926.03	18,858.93	14,824.01
期间费用合计	**67,598.59**	**134,353.36**	**80,199.35**	**73,220.10**
占营业收入比重	8.16%	5.77%	4.68%	4.99%

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 73,220.10 万元、80,199.35 万元、134,353.36 万元和 67598.59 万元，呈上升趋势，期间费用合计占营业收入比例分

别为4.99%、4.68%、5.77%和8.16%。

1、销售费用

近三年及一期，发行人销售费用分别为11,461.84万元、12,285.83万元、22,822.32万元和4195.00万元，呈波动趋势。2020年较2019年增加823.99万元，增幅7.18%，是由于地产在售项目增加，广告宣传费、营销活动费等销售费用增加；2021年较2020年增加10,536.49万元，增幅85.76%，主要是地产在售项目增加，广告宣传费、销售代理费等增加；2022年6月较去年同期减少588.65万元，降幅12.30%。

2、管理费用

近三年及一期，发行人管理费用分别为35,623.79万元、34,790.66万元、43,958.86万元和20,004.10万元，呈上升趋势。2020年较2019年减少833.13万元，降幅2.33%，是由于公司租赁费及其他费用减少；2021年较2020年增加9,168.2万元，增幅26.35%；2022年6月较去年同期增加2,539.21万元，增幅14.54%。

3、研发费用

最近三年及一期，发行人研发费用分别为11,310.46万元、14,263.93万元、41,646.15万元和23,165.37，呈波动趋势。2020年较2019年增加2,953.47万元，增幅26.11%，是由于发行人加大对科研的投入。2021年较2020年增加27,382.22万元，增幅191.97%；2022年6月较去年同期增加10,214.39万元，增幅78.87%，主要是发行人高度重视技术创新的引领作用，积极开展技术研发与创新应用。

4、 财务费用

最近三年及一期，发行人财务费用分别为14,824.01万元、18,858.93万元、25926.03万元和20234.12万元，呈上升趋势。2020年较2019年增加4,034.92万元，增幅27.21%，是由于银行贷款金额增加，利息支出增加；2021年较2020年增加7607.1万元，增幅37.47%；2022年6月较去年同期增加10234.12万元，增加102.34%。

九、合并报表现金流量状况分析

表6-42 发行人近三年及一期合并报表现金流量情况

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	986,824.77	2,743,425.44	1,477,550.61	1,945,536.13

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流出小计	1,535,111.29	2,636,226.02	1,493,308.96	1,916,294.35
经营活动产生的现金流量净额	**-548,286.51**	**107,199.42**	**-15,758.34**	**29,241.78**
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	3,305.86	62,201.88	241,660.42	89,101.67
投资活动现金流出小计	46,514.87	108,472.43	301,860.93	95,787.00
投资活动产生的现金流量净额	**-43209.00**	**-46,270.55**	**-60,200.51**	**-6,685.33**
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	1,208,598.72	3,339,804.21	1,536,183.98	772,982.49
筹资活动现金流出小计	694,027.33	3,447,559.49	1,076,300.01	801,731.67
筹资活动产生的现金流量净额	**514571.39**	**-107,755.28**	**459,883.96**	**-28,749.18**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0	-3.23	0.74
五、现金及现金等价物净增加额	**-76924.12**	**-46,826,41**	**383,921.88**	-6,191.99

（一）经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 29,241.78 万元、-15,758.34 万元、107,199.42 万元和-548,286.51，呈波动趋势。2020 年较 2019 年经营活动产生的现金流量净额比 2019 年减少 45,000.12 万元，降幅 153.88%，销售商品、提供劳务收到的现金同比大幅度减少所致。2021 年较 2020 年经营活动产生的现金流量净额增加 122,957.76 万元，主要原因为当年度预售房款增加所致。2022 年 6 月较去年同期减少 819,357.51 万元，主要本期增加土地储备、地产项目投资增加所致。

（二）投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-6,685.33 万元、-60,200.51 万元、-46,270.55 万元和 -43,209.00 万元，呈波动趋势。近三年及一期投资活动产生的现金流量均为负是由于固定资产、无形资产投入增加以及股权投资、PPP 项目投资的影响。2020 年较 2019 年下降 5,3515.18 万元，降幅 800.49%，是由于 2020 年购买理财产品增加及理财产品到期收回增加，PPP 项目投入增加；2021 年较 2020 年增加 13,929.95 万元，主要原因为 2021 年度购买的理财产品同比减少所致。2022 年 6 月较去年同期减少 20,196 万元，主要为股权投资支出增加所致。

（三）筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-28,749.18 万元、459,883.96 万元、-107,755.28 万元和 514,571.39 万元，呈大幅波动趋势。2020 年较 2019 年增加 488,633.14 万元，增幅 1699.64%，是由于公司发行 7 亿元可续期公司债、且 2020 年项目投资增加、资金需求增加，银行短期借款增加 352,933.16 万元。2021 年较 2020 年下降 567,639.24 万元，降幅 123.43%。2022 年 6 月较去年同期增加 376,782.53 万元。主要为资金需求增加，融资增加所致。

十、偿债能力分析

表 6-43 发行人近三年主要偿债指标情况

项目	2022年6月	2021年	2020年	2019年
资产负债率（%）	79.34%	78.56%	77.47%	76.04%
流动比率	1.39	1.37	1.50	1.54
速动比率	0.55	0.61	0.58	0.35

近三年及一期末，公司资产负债率分别为76.04%和、77.47%、78.56%和79.34%，呈波动上升趋势，主要是因为工程施工企业普遍存在负债规模大、资产负债率高的情况，公司的长期偿债存在一定压力。

近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.54、1.50、1.37和1.39，流动比率波动幅度不大；速动比率分别为0.35、0.58、0.61和0.55，呈波动趋势，速冻比率偏低是由于公司的主营业务性质所导致存货规模较大，在一定程度上影响发行人短期偿债能力。

十一、资产运营效率分析

表 6-44 发行人近三年资产运营效率指标

项目	2022年6月	2021年	2020年	2019年
应收账款周转率（次/年）	2.52	7.66	7.02	7.03
存货周转率（次/年）	0.18	0.68	0.49	0.47
总资产周转率（次/年）	0.13	0.43	0.38	0.41

近三年及一期末，公司的应收账款周转率分别为7.03次/年、7.02次/年、7.66次/年和2.52次/年，呈波动上升趋势。2019年较2018年提高是由于2019年营业收入大幅增长所致。

近三年及一期末，公司的存货周转率分别为0.47次/年、0.49次/年、0.68次/年和0.18次/年，整体水平较低，但逐渐有所提升。主要是由于公司主营业务性质所致，存货规模较大。近三年存货周转率逐年提升的原因主要是发行人采购措施加快地产存货去化、提高项目建设周期。

近三年及一期末，公司的总资产周转率分别为分别为0.41次/年、0.38次/年、0.43次/年和0.13次/年，整体水平较低，但逐年有所提升，主要是因为公司营业收入逐年增长。

十二、公司主要债务情况

（一）发行人有息债务余额及期限结构

截至2021年末，发行人有息债务总额1,690,290.06万元，包括超短期融资券300,000.00万元、短期借款188,212.82万元、长期借款930,799.48万元和一年

内到期的期借款 271,277.76 万元；截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务总额 2,516,297.93 万元，包括超短期融资券 300,000 万元、短期借款 567,504.67 万元、长期借款 903,307.63 万元和一年内到期的长期借款 325,485.64 万元。发行人有息负债中以长期借款为主，与发行人经营特点相匹配。

表 6-45 公司最近一年末有息债务余额及期限结构情况

单位：万元

贷款种类	2020 年末		2021 年末	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
超短期融资券	60,000.00	3.51%	300,000.00	17.75%
短期借款	558,147.16	32.65%	188,212.82	11.13%
长期借款	831,665.70	48.65%	930,799.48	55.07%
一年内到期的长期借款	259,709.01	15.19%	271,277.76	16.05%
合计	**1,709,521.87**	**100%**	**1,690,290.06**	**100.00%**

表 6-46 截至 2022 年 6 月 30 日发行人主要银行借款情况

单位：万元

序号	贷款机构	借款始期	借款终期	借款余额	贷款单位	贷款方式
1	农行东部支行	2020/5/8	2023/5/7	12,200.00	市政总	信用
2	农行东部支行	2020/8/24	2023/8/23	10,500.00	市政总	信用
3	农行东部支行	2020/8/31	2023/8/30	19,300.00	市政总	信用
4	农行东部支行	2021/4/19	2024/4/18	19,600.00	市政总	信用
5	农行东部支行	2021/4/20	2024/4/19	9,600.00	市政总	信用
6	农行东部支行	2021/8/30	2026/8/25	802.33	天健集团	信用
7	农行东部支行	2021/9/18	2026/8/25	1,096.42	天健集团	信用
8	农行东部支行	2021/9/18	2026/8/25	272.73	天健集团	信用
9	农行东部支行	2021/10/14	2026/8/25	335.33	天健集团	信用
10	农行东部支行	2021/10/14	2026/8/25	1,044.65	天健集团	信用
11	农行东部支行	2021/11/16	2026/8/25	837.39	天健集团	信用
12	农行东部支行	2021/12/23	2026/8/25	340.22	天健集团	信用
13	农行东部支行	2022/2/18	2026/8/25	515.48	天健集团	信用
14	农行东部支行	2022/4/13	2026/8/25	850.08	天健集团	信用
15	农行东部支行	2022/4/13	2026/8/25	106.98	天健集团	信用
16	农行东部支行	2021/11/1	2022/10/31	20,000.00	市政总	信用
17	农行东部支行	2022/1/26	2023/1/25	30,000.00	天健集团	信用
18	建行田背支行	2021/10/26	2022/10/26	50,000.00	市政总	信用
19	建行田背支行	2022/2/24	2023/2/23	50,000.00	市政总	信用
20	中行福田支行	2020/5/26	2023/5/25	19,000.00	市政总	信用
21	中行福田支行	2020/7/21	2023/7/21	38,200.00	市政总	信用
22	中行福田支行	2021/3/17	2024/3/17	19,400.00	天健集团	信用
23	中行福田支行	2022/2/24	2025/2/24	49,800.00	天健集团	信用
24	中行福田支行	2022/6/1	2023/6/1	20,000.00	天健集团	信用

25	招行福田支行	2022/1/7	2023/1/7	25,000.00	市政总	信用
26	招行福田支行	2022/4/19	2023/4/19	50,000.00	市政总	信用
27	招行福田支行	2022/5/31	2023/6/1	30,000.00	天健集团	信用
28	交行深圳分行	2019/11/22	2022/11/22	23,750.00	天健集团	信用
29	交行深圳分行	2020/2/18	2023/2/18	14,400.00	天健集团	信用
30	交行深圳分行	2020/3/20	2023/3/20	19,200.00	天健集团	信用
31	交行深圳分行	2020/3/27	2023/3/27	9,600.00	天健集团	信用
32	交行深圳分行	2020/3/30	2023/3/27	19,200.00	天健集团	信用
33	交行深圳分行	2021/7/15	2024/7/14	29,700.00	市政总	信用
34	交行深圳分行	2021/10/29	2024/10/22	49,500.00	市政总	信用
35	交行深圳分行	2021/10/29	2022/10/22	9,900.00	天健集团	信用
36	交行深圳分行	2022/1/1	2024/11/24	19,000.00	市政总	信用
37	浦发银行深圳分行	2021/4/22	2024/4/22	48,000.00	市政总	信用
38	浦发银行深圳分行	2021/10/26	2024/10/26	19,600.00	天健集团	信用
39	浦发银行深圳分行	2022/5/31	2023/5/31	40,000.00	天健集团	信用
40	兴业银行皇岗支行	2021/10/21	2022/10/21	19,000.00	天健集团	信用
41	民生银行深圳分行	2020/1/8	2023/1/8	10,000.00	天健集团	信用
42	民生银行深圳分行	2020/9/2	2023/9/2	20,000.00	市政总	信用
43	民生银行深圳分行	2021/1/27	2024/1/27	9,800.00	天健集团	信用
44	民生银行深圳分行	2022/1/19	2025/1/19	15,000.00	天健集团	信用
45	邮储银行深圳分行	2020/11/12	2023/11/11	19,700.00	市政总	信用
46	邮储银行深圳分行	2020/6/19	2023/6/18	19,600.00	市政总	信用
47	邮储银行深圳分行	2021/4/16	2024/4/15	9,800.00	天健集团	信用
48	邮储银行深圳分行	2021/5/13	2024/5/12	29,800.00	天健集团	信用
49	邮储银行深圳分行	2021/6/24	2024/6/23	9,800.00	天健集团	信用
50	邮储银行深圳分行	2021/7/23	2024/7/22	9,300.00	天健集团	信用
51	邮储银行深圳分行	2022/1/20	2025/1/19	12,900.00	天健集团	信用
52	工行深圳湾支行	2021/3/30	2024/3/30	18,000.00	市政总	信用
53	工行深圳湾支行	2021/4/2	2024/3/30	22,500.00	市政总	信用
54	工行深圳湾支行	2021/7/2	2024/7/1	13,500.00	市政总	信用
55	工行深圳湾支行	2021/11/17	2024/11/16	28,500.00	天健集团	信用
56	工行深圳湾支行	2021/11/18	2024/11/16	19,000.00	市政总	信用
57	工行深圳湾支行	2021/11/30	2024/11/16	19,000.00	市政总	信用
58	上海银行深圳分行	2021/10/22	2022/10/22	50,000.00	天健集团	信用
59	宁波银行深圳罗湖支行	2022/1/24	2022/12/23	40,000.00	天健集团	信用
60	宁波银行深圳罗湖支行	2022/1/24	2022/12/23	50,000.00	粤通公司	信用
61	宁波银行深圳罗湖支行	2022/1/27	2023/1/26	20,000.00	市政总	信用
62	国开银行深圳分行	2019/12/4	2031/12/3	10,000.00	天健集团	信用
63	国开银行深圳分行	2020/4/29	2031/12/3	10,000.00	天健集团	信用、抵押担保（地块）
64	国开银行深圳分行	2021/2/5	2031/12/3	3,000.00	天健集团	信用、抵押担保（地块）
65	国开银行深圳分行	2020/5/29	2023/5/29	60,000.00	天健集团	信用
66	国开银行深圳分行	2021/4/16	2031/12/3	4,000.00	天健集团	信用、抵押担保（地块）
67	国开银行深圳分行	2022/2/24	2026/12/21	7,000.00	天健集团	信用、抵押担保（地块）
68	国开银行深圳分行	2022/3/29	2023/3/24	15,000.00	天健集团	信用
69	国开银行深圳分行	2022/5/11	2023/3/24	3,900.00	天健集团	信用

70	北京银行深圳分行	2022/6/20	2023/6/17	10,000.00	市政总	信用
71	广发银行景田支行	2020/9/18	2023/9/17	20,000.00	市政总	信用
72	广发银行景田支行	2021/3/15	2023/3/10	28,500.00	天健集团	信用
73	广发银行景田支行	2021/3/15	2023/3/10	1,500.00	天健集团	信用
78	光大银行梅林支行	2022/1/10	2024/7/9	48,000.00	天健集团	信用
79	北京银行深圳中心区支行	2021/9/16	2022/9/16	500.00	水务技术	保证担保
80	北京银行深圳中心区支行	2022/3/1	2023/3/1	500.00	水务技术	保证担保
81	北京银行深圳中心区支行	2022/3/23	2023/3/23	900.00	水务技术	保证担保
82	北京银行深圳中心区支行	2022/4/2	2023/4/2	540.00	水务技术	保证担保
83	北京银行深圳中心区支行	2016/9/7	2026/9/7	700.00	水务技术	保证担保
84	交行（广西区分行+深圳分行）	2019/11/20	2022/9/3	9,999.95	南宁天健城	担保、土地抵押
85	交行（广西区分行+深圳分行）	2019/11/28	2022/9/3	17,560.00	南宁天健城	担保、土地抵押
86	交行（广西区分行+深圳分行）	2020/1/20	2022/9/3	4,110.00	南宁天健城	担保、土地抵押
87	交行（广西区分行+深圳分行）	2020/2/27	2022/9/3	10,000.00	南宁天健城	担保、土地抵押
88	交行（广西区分行+深圳分行）	2020/2/27	2022/9/3	2,110.00	南宁天健城	担保、土地抵押
89	交行（广西区分行+深圳分行）	2020/11/27	2022/9/3	4,145.00	南宁天健城	担保、土地抵押
90	交行（广西区分行+深圳分行）	2021/1/11	2022/9/3	2,500.00	南宁天健城	担保、土地抵押、在建工程抵押
93	交行（广西区分行+深圳分行）	2021/1/27	2022/9/3	4,150.00	南宁天健城	担保、土地抵押、在建工程抵押
94	交行（广西区分行+深圳分行）	2021/1/27	2022/9/3	8,800.00	南宁天健城	担保、土地抵押、在建工程抵押
97	兴业银行皇岗支行	2022/6/13	2023/6/13	32,000.00	前海置地	保证担保
98	兴业银行皇岗支行	2022/6/13	2047/6/13	1,000.00	前海置地	保证担保
99	农发银行如东县支行	2019/9/19	2037/3/3	19,000.00	南通水环境	PPP 合同下应收账款质押
100	农发银行如东县支行	2020/10/13	2037/3/3	8,000.00	南通水环境	PPP 合同下应收账款质押
101	农发银行如东县支行	2021/1/7	2037/3/3	12,000.00	南通水环境	PPP 合同下应收账款质押
102	农发银行如东县支行	2021/8/27	2037/3/3	18,000.00	南通水环境	PPP 合同下应收账款质押
103	农发银行如东县支行	2022/1/4	2037/3/3	20,000.00	南通水环境	PPP 合同下应收账款质押
104	农业银行吴江鲈乡支行	2020/9/22	2025/9/19	30,000.00	吴江置业	保证担保
105	农业银行吴江鲈乡支行	2021/1/1	2025/9/19	10,000.00	吴江置业	保证担保
106	农业银行吴江鲈乡支行	2021/5/1	2025/9/19	6,000.00	吴江置业	保证担保
107	农业银行吴江鲈乡支行	2021/6/4	2025/9/19	2,000.00	吴江置业	保证担保
108	农业银行吴江鲈乡支行	2021/7/1	2025/9/19	2,000.00	吴江置业	保证担保
109	农业银行吴江鲈乡支行	2021/7/1	2026/6/5	10,000.00	吴江地产	保证担保
110	农业银行吴江鲈乡支行	2021/8/17	2026/6/5	18,000.00	吴江地产	保证担保
111	农业银行吴江鲈乡支行	2021/9/2	2026/6/5	2,000.00	吴江地产	保证担保
112	农业银行吴江鲈乡支行	2021/10/2	2026/6/5	6,100.00	吴江地产	保证担保
113	农业银行吴江鲈乡支行	2021/10/15	2026/6/5	2,500.00	吴江地产	保证担保
114	农业银行吴江鲈乡支行	2021/10/28	2026/6/5	1,300.00	吴江地产	保证担保
115	农业银行吴江鲈乡支行	2022/1/1	2026/6/5	3,100.00	吴江地产	保证担保
116	农业银行吴江鲈乡支行	2022/1/20	2026/6/5	7,000.00	吴江地产	保证担保

117	建设银行长沙河西支行	2022/4/2	2025/4/2	6,000.00	长沙置业	担保、土地抵押、在建工程抵押
118	建设银行长沙河西支行	2022/4/15	2025/4/2	4,000.00	长沙置业	担保、土地抵押、在建工程抵押
119	建设银行长沙河西支行	2022/6/29	2025/4/2	1,500.00	长沙置业	担保、土地抵押、在建工程抵押
120	招商银行深圳分行	2019/10/14	2022/10/14	3,250.00	惠州宝山地产	担保、土地抵押
121	招商银行深圳分行	2019/11/1	2022/10/14	16,550.00	惠州宝山地产	担保、土地抵押
122	招商银行深圳分行	2019/11/8	2022/10/14	975.00	惠州宝山地产	担保、土地抵押
123	招商银行深圳分行	2019/12/18	2022/10/14	4,225.00	惠州宝山地产	担保、土地抵押
124	招商银行深圳分行	2020/7/29	2023/7/23	9,000.00	东莞天极地产	担保
125	招商银行深圳分行	2020/8/5	2023/7/23	4,410.00	东莞天极地产	担保
126	招商银行深圳分行	2020/9/11	2023/7/23	2,700.00	东莞天极地产	担保
	总计			1,795,876.55		

（二）发行人及下属子公司债券发行情况

截至募集说明书签署日，发行人及其下属全资或控股子公司已发行尚未到期债券余额 87 亿元，具体情况如下列示：

表 6-47　发行人（合并范围内）已发行尚未兑付的债券

单位：亿元

项目名称	发行人	起息日	到期日	金额	期限	票面利率	状态
21 天健 Y1	天健集团	2021-12-10	2024-12-10	25	3+3+N 年	4.15%	存续
20 天健 Y1	天健集团	2020-4-16	2023-4-16	7	3+3+N 年	4.45%	存续
22 天健集 MTN001	天健集团	2022-3-11	2025-3-11	10	3 年	3.6%	存续
22 天健集 SCP001	天健集团	2022-3-31	2022-12-26	15	270 天	2.75%	存续
22 天健集 SCP002	天健集团	2022-9-8	2023-6-5	15	270 天	2.13%	存续
合计				72			

发行人发行的 20 天健 Y1 在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务，发行人行使续期选择权，则从第一个重定价周期（即第 4 个计息年度）开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第一个重定价周期内保持不变；此后每个重定价周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300bps）。

发行人发行的 21 天健 Y1 在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债券和其他债务。如发行人行使续期选择权，则从第一个重定价周期（即第 4 个计息年度）开始票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点，在第一个重定价周期内保持不变；此后每个重定价周期重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点确定（即票面利率公式为：当期票面利率=当期

基准利率+初始利差+300bps）。

上述债务在会计处理上均计入所有者权益—其它权益工具—永续债科目。

2021年3月27日，发行人公告《关于2021年度公司申请注册（备案）永续债产品额度的公告》，拟向中国银行间市场交易商协会、深圳证券交易所等机构申请注册（备案）发行总额度不超过人民币50亿元（含）的永续债产品（包括但不限于永续中票、永续期公司债和永续私募债等）。主要用于偿还公司借款及补充营运资金。产品期限不超过“3+N”年，根据市场环境择优选择。

十三、公司关联方关系及其交易

（一）关联方

1.深圳市特区建工集团为发行人的控股股东，对发行人的持股比例和表决比例均为23.47%。深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

2020年6月18日，深圳市国资委与深圳市特区建工集团有限公司签署《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发行人438,637,781股股份无偿划转至特区建工集团，并于2020年7月16日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已完成股份过户登记手续。

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

2. 发行人子公司、联营企业、合营企业情况，请参见本募集说明书第五章相关内容。

（二）定价依据及定价原则

发行人与关联方之间发生的关联交易遵循公开、公平、公正、诚实信用和等价有偿的原则进行。定价原则和定价方法主要遵循市场价格的原则，交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。公司所有关联方交易定价依据市场化原则进行招投标确定。

（三）关联方交易情况

1、购买商品/接受劳务的关联交易

表 6-48 近两年关联采购情况表

单位:元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
深圳市虎匠科技投资发展有限公司	接受劳务	2,036,002.30	
深圳市建安（集团）股份有限公司	接受劳务	366,972.48	
深圳市建安劳务有限公司	接受劳务	2,561,614.83	45,550,125.92
深圳市路桥建设集团有限公司	接受劳务	267,976.83	
深圳市深汕特别合作区盛腾科技有限公司	接受劳务	6,738,152.58	
深圳市特区建工科工集团有限公司	采购商品、接受劳务	81,936,278.32	
深圳壹创国际设计股份有限公司	接受劳务	458,715.60	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	接受劳务		17,716.98
合计		94,365,712.94	45,567,842.90

2、销售商品/提供劳务的关联交易

表 6-49 近两年关联销售情况表

单位:元

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
深圳市路桥建设集团有限公司	提供劳务	231,456,704.03	50,260,199.09
深圳市建安（集团）股份有限公司	提供劳务	523,428,063.87	69,102,354.63
合计		754,884,767.90	119,362,553.72

3、关联借款情况

无

4、关联租赁情况

表 6-50 公司出租情况表

单位:元

出租方名称	租赁资产种类	2021 年确认的租赁费	2020 确认的租赁费
深圳市特区建工集团有限公司	投资性房地产	6,128,245.74	1,826,437.14
深圳市特区建工科工集团有限公司	投资性房地产	1,407,833.44	
深圳市综合交通设计研究院有限公司	投资性房地产	961,673.71	320,557.90
深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	投资性房地产	198,286.40	
深圳市特区建工集团有限公司	投资性房地产	6,128,245.74	1,826,437.14

5、关键管理人员报酬

单位:元

项　目	2021 年度	2020 年度
关键管理人员报酬	10,780,449.23	17,192,364.93

2、关联方应收应付款项

表 6-51 发行人最近一年末应付关联方非经营性债务情况

单位：元

项目名称	关联方	2021 年末	2020 年末
应付账款			
	深圳市综合交通设计研究院有限公司	-	475,132.07
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	530,074.44	
	深圳市建安劳务有限公司	5,699,804.27	2,478,856.96
	深圳市路桥建设集团有限公司	180,000.00	180,000.00
	深圳市特区建工科工集团有限公司	46,473,691.31	
	深圳壹创国际设计股份有限公司	50,000.00	
小　计		**52,933,570.02**	**3,133,989.03**
应付票据			
	深圳市特区建工科工集团有限公司	6,632,723.30	
小　计		6,632,723.30	
合同负债			
	深圳市路桥建设集团有限公司	16,579,230.06	9,823,746.81
小　计		**16,579,230.06**	**9,823,746.81**
其他应付款			
	深圳市路桥建设集团有限公司		1,214,000.00
	深圳市建安（集团）股份有限公司	12,000.00	53,000.00
	深圳市建安劳务有限公司	647,026.93	1,191,683.55
	深圳市特区建工集团有限公司	381,524.38	
	深圳市特区建工科工集团有限公司	12,631,314.43	
	深圳市综合交通设计研究院有限公司	168,792.90	
小　计		**13,840,658.64**	**2,458,683.55**

表 6-52 发行人最近一年末应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市建安（集团）股份有限公司	47,671,163.82	2,383,558.19	9,485,882.90	781,817.25
	深圳市建设（集团）有限公司	36,641.73	1,832.08		
	深圳市路桥建设集团有限公司	66,651,212.12	9,115,063.99	66,705,010.56	6,208,287.98
	深圳市特区建工职业技能培训学院有限公司	980,000.00	49,000.00		
	深圳市鑫中建建筑设计顾问有限公司	208,200.72	10,410.04		
小　计		**115,547,218.39**	**11,559,864.30**	**76,190,893.46**	**6,990,105.23**
应收票据					
	深圳市建安（集团）股份有限公司	52,194,651.12			
小　计		**52,194,651.12**			
预付款项					
	深圳市虎匠科技投资发展有限公司	1,214,150.95			
	深圳市特区建工职业技能培训学院有限公司	10,384.00			
	深圳市深汕特别合作区盛腾科技有限公司	1,885,055.09			
小　计		3,109,590.04			
其他应收款					
	深圳市建安（集团）股份有限公司			72,658.94	3,632.95
	深圳市建安劳务有限公司			2,000.00	100.00
	深圳市特区建工科工集团有限公司	14,157.83	707.89		
	深圳市特区建工职业技能培训学院有限公司	185,343.29	9,267.17		
	深圳市综合交通设计研究院有限公司	108,450.66	5,422.53		
小　计		**307,951.78**	**15,397.59**	**74,658.94**	**3,732.95**

合同资产					
	深圳市建安（集团）股份有限公司	79,941,635.23	239,824.91	93,425,854.75	280,277.56
	深圳市路桥建设集团有限公司	19,836,934.32	59,510.80	68,823,419.41	206,470.26
小　计		**99,778,569.55**	**299,335.71**	**162,249,274.16**	**486,747.82**

十四、或有事项

（一）对外担保事项说明

发行人为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2022 年 6 月末，尚未结清的对外担保金额合计 786,200.06 万元。发行人对子公司深圳市粤通建设工程有限公司担保金额为 70,941.01 万元。

表 6-53 截至 2022 年 6 月末发行人担保情况

单位：万元

发行人及其子公司对外担保情况（不包含对子公司）							
担保对象名称	**担保额度**	**实际发生日期**	**实际担保金额**	**担保类型**	**担保期**	**是否履行完毕**	**是否为关联方**
商品房承购人	1,420,000	2022 年 06 月 30 日	762,273.81	连带责任保证	合同到期日	否	否
棚改项目解抵押业主	56,000	2022 年 06 月 30 日	23,926.25	连带责任保证	合同到期日	否	否

发行人对子公司担保情况							
担保对象名称	**担保额度**	**实际发生日期**	**实际担保金额**	**担保类型**	**担保期**	**是否履行完毕**	**是否为关联方**
深圳市粤通建设工程有限公司	400,000	-	70,941.01	连带责任保证	保函注销之日起	否	是

（二）公司未决诉讼情况

截至 2022 年 6 月末，发行人及发行人境内主要子公司存在重大未决诉讼或仲裁事项如下：

表 6-54　截至 2022 年 6 月末发行人未决诉讼和仲裁情况

单位：万元

序号	诉由（案件名称）	原告/申请人	被告/被申请人	诉讼类型	诉讼标的（万元）	法律状态
1	深圳市腾赛智建有限公司诉深圳	深圳市腾赛智建有	深圳市天健坪山建设工程有	建设工程分包合同纠纷	1489.53	2022 年 06 月 15 日 14 时 30 分已

	市天健坪山建设工程有限公司建设工程分包合同纠纷	限公司	限公司			开庭，尚未判决。
2	汤家波诉中国人民财产保险股份有限公司江苏省分公司、深圳市天健坪山建设工程有限公司、深圳市优谷装饰设计工程有限公司、深圳市圣昌顺工贸有限责任公司、深圳市龙岗区卢氏迅捷制冷设备店提供劳务者受害责任纠纷	汤家波	中国人民财产保险股份有限公司江苏省分公司、深圳市天健坪山建设工程有限公司、深圳市优谷装饰设计工程有限公司、深圳市圣昌顺工贸有限责任公司、深圳市龙岗区卢氏迅捷制冷设备店	提供劳务者受害责任纠纷	1091.08	2022年7月11日上午9：30原告当庭变更诉讼请求，法院宣布休庭，另行择期开庭。
3	黄发威诉深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司非机动车交通事故责任纠纷	黄发威	深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司	非机动车交通事故责任纠纷	47.86	2021年12月9日立案，2022年8月31日开庭，尚未判决。
4	苏建诉深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司劳动争议	苏建	深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司	劳动（人事）争议	27.64	2022年6月20日立案，2022年9月7日开庭，尚未裁决。
5	杨惠珍诉深圳巴士集团股份有限公司、深圳市交通运输局龙华交通运输局、深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司生命权、身体权、健康权纠纷案件	杨惠珍	深圳巴士集团股份有限公司、深圳市交通运输局龙华交通运输局、深圳市粤通建设工程有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司	生命权、身体权、健康权纠纷	9.70	2022年5月9日立案，2022年7月25日已开庭，尚未判决。
6	赵云诉中国南方电网有限责任公司、深圳供电局有限公司、深圳龙华供电局、深圳市交通运输委员会龙华交通运输局、深圳市粤通建设工程有限公司侵权	赵云	中国南方电网有限责任公司、深圳供电局有限公司、深圳龙华供电局、深圳市交通运输委员会龙华交通运输局、深圳市粤通建设工程	侵权责任纠纷	29.60	2022年4月7日立案，2022年8月2日已开庭，尚未判决。

	责任纠纷案件		有限公司			
7	徐海平诉深圳市粤通建设工程有限公司、湖南丰梅湖建设工程有限公司、湖南乔口建设有限公司、长沙质尔建筑劳务有限公司劳动争议纠纷案	徐海平	深圳市粤通建设工程有限公司、湖南丰梅湖建设工程有限公司、湖南乔口建设有限公司、长沙质尔建筑劳务有限公司劳动	劳动争议纠纷案	-	2022年4月25日立案，2022年7月5日已开庭，尚未判决。
8	深圳市天健置业有限公司诉成建锋房屋租赁合同纠纷	深圳市天健置业有限公司	成建锋	房屋租赁合同纠纷	3.6	2022年6月8日立案， 2022年6月20日收到传票， 2022年8月8日在坪山区人民法院开庭审理， 尚未判决。
9	深圳市公园管理中心诉深圳新兴皮肤病专科门诊部、深圳市公路隧道养护管理有限公司返还原物纠纷	深圳市公园管理中心	深圳新兴皮肤病专科门诊部、深圳市公路隧道养护管理有限公司	返还原物纠纷	850	2021年12月22日收到传票， 2022年3月9日在罗湖区人民法院开庭审理， 2022年4月28日一审判决《民事判决书（2021）粤0303民初34660号》。
10	深圳市公路隧道养护管理有限公司诉深圳市公园管理中心合同纠纷	深圳市公路隧道养护管理有限公司	深圳市公园管理中心	合同纠纷	850	2022年7月28日立案， 2022年8月3日收到传票，将于2022年9月7日在福田区人民法院开庭， 尚未开庭，尚未判决。
11	叶文豪与深圳市天健城市服务有限公司侵权责任	叶文豪	深圳市天健城市服务有限公司	侵权责任纠纷案	15	2020年10月22日立案，一审、二审判决结果已

	纠纷案	(五方家居商户)				出，现等待再审判决
12	张春建与深圳市天健城市服务有限公司侵权责任纠纷案	张春建 （五方家居商户）	深圳市天健城市服务有限公司	侵权责任纠纷案	4.75	2020年11月5日立案，一审判决结果已出，现等待二审判决结果
13	华阳中远（天津）事业集团有限公司欠缴物业服务费	深圳市天健城市服务有限公司天津分公司	华阳中远（天津）事业集团有限公司	民事纠纷	10.86	第二次开庭已完成，因被告缺席，正在执行公告流程
14	深圳市天健城市服务有限公司惠州分公司与杜军萍物业服务合同纠纷案 案号：（2021）粤1303民初7245号	深圳市天健城市服务有限公司惠州分公司	杜军萍	合同纠纷	0.7	2021年10月25日立案，已经开庭（被告未到场），且已于2022年2月28日民事判决。
15	深圳市天健城市服务有限公司惠州分公司与罗亮物业服务合同纠纷案 案号：（2021）粤1303民初7697号	深圳市天健城市服务有限公司惠州分公司	罗亮	合同纠纷	0.86	2021年11月10日立案，已经开庭（被告未到场），且已于2022年2月28日民事判决。
16	深圳市天健城市服务有限公司惠州分公司与张惠琴物业服务合同纠纷案 案号：（2021）粤1303民初7883号	深圳市天健城市服务有限公司惠州分公司	张惠琴	合同纠纷	0.98	2021年11月23日立案，已经开庭（被告未到场），且已于2022年4月26日民事判决。
17	深圳市福田区天然居第六届业主委员会与深圳市天健城市服务有限公司物业服务合同纠纷案 案号：（2021）粤0304民初47519号	深圳市福田区天然居第六届业主委员会	深圳市天健城市服务有限公司（原深圳市天健物业管理有限公司）	合同纠纷	40	2021年8月31日立案，已经开庭，于2022年2月21日民事裁定。
18	申小伟诉深圳华旺泰建筑工程有限公司、中国建筑	申小伟	深圳华旺泰建筑工程有限公司、中国建筑第	提供劳务者受害责任纠纷	29.52	2022年1月12日立案，已经开庭，尚未判决。

	第八工程局有限公司、河北邺奇建筑工程有限公司、深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健（集团）股份有限公司提供劳务者受害责任纠纷案		八工程局有限公司、河北邺奇建筑工程有限公司、深圳市罗湖区建筑工务署、深圳市天健（集团）股份有限公司			
19	李家强诉杨秀苇、天健集团、中建一局生命权、身体权、健康权纠纷2021粤0303民初35309号	李家强	杨秀苇、深圳市天健（集团）股份有限公司、中国建筑第一工程局有限公司	生命权、身体权、健康权纠纷	17.48	2021年12月立案。2022年7月，原告与被告一杨秀苇达成和解，撤回对我司的起诉。
20	石才助与中国华西企业有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司劳动争议仲裁深宝劳人仲（新安）案【2022】1048号	石才助	中国华西企业有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司	劳动仲裁	1.88	2022年6月立案，2022年7月，申请人与华西公司达成和解，撤回仲裁申请。
21	深圳佳得乐商贸发展有限公司、深圳罗湖区永隆乐万家商场诉张伟忠、苏国雄、苏丽萍拆迁补偿协议纠纷案，一审案号（2021）粤0303民初24233号	深圳佳得乐商贸发展有限公司、深圳罗湖区永隆乐万家商场	张伟忠、苏国雄、苏丽萍（天健集团为第三人）	拆迁补偿协议纠纷	1291.89	2021年11月，该案被发回重审，目前仍在审理中，已开庭3次。
22	苏少华与胡锰彬、深圳市市政工程总公司、深圳市绿创劳务有限公司建设工程分包合同纠纷	苏少华	胡锰彬、深圳市市政工程总公司、深圳市绿创劳务有限公司	建设工程分包合同纠纷	74.493646	2022年6月24日开庭，未判决
23	中科高盛咨询集团有限公司张家口分公司、张北县农业农村局、深圳市天健（集团）股份有限公司、深圳市市政工程总公司、中建二局第一建筑工程有限公司委托合同纠纷	中科高盛咨询集团有限公司张家口分公司	张北县农业农村局、深圳市天健（集团）股份有限公司、深圳市市政工程总公司、中建二局第一建筑工程有限公司	委托合同纠纷	165.550714	2022年7月6日开庭，未判决
24	赵祖志与深圳市市政工程总公司劳动争议	赵祖志	深圳市市政工程总公司	劳动争议	1.5	不服仲裁裁决，市政总申请上诉，一审受理中

25	何祥洋与深圳市市政工程总公司、广州增城天健房地产开发有限公司合同纠纷	何祥洋	深圳市市政工程总公司、广州增城天健房地产开发有限公司	建设工程分包合同纠纷	1236.972676	2022年6月29日诉前调解后，法院未更新状态
26	深圳市军兴明机电设备安装工程有限公司诉陈育展、胡晓鹏、深圳市市政工程总公司、深圳市住宅工程管理站建设工程合同纠纷	深圳市军兴明机电设备安装工程有限公司	陈育展、胡晓鹏、深圳市市政工程总公司、深圳市住宅工程管理站	建设工程合同纠纷	510.7056884	2022年6月23日二审判决， 2022年8月24日收到再审申请，再审审查中。
27	中山市古镇恒明照明电器厂与中山汇晨建筑劳务有限公司、深圳市市政工程总公司等建设工程施工合同纠纷	中山市古镇恒明照明电器厂	深圳市市政工程总公司、中山市交通发展集团有限公司、中山市交通项目建设有限公司	建设工程施工合同纠纷	729.524033	2018年收到传票，二审已经判决，尚未收到再审申请。
28	广东金东海集团有限公司与深圳市机场（集团）有限公司、深圳市市政工程总公司建设工程施工合同纠纷	广东金东海集团有限公司	深圳市机场（集团）有限公司、深圳市市政工程总公司	建设工程施工合同纠纷	2170.18807	2018年收到传票，已申请再审，尚未开庭，尚未判决。
29	深圳市裕灿实业有限公司与被告深圳市市政工程总公司建设用地使用权纠纷	深圳市市政工程总公司	深圳市裕灿实业有限公司	建设用地使用权纠纷	A120-0088宗地土地使用权	2019年收到传票，已二审开庭，二审已判决，尚未履行判决。
30	深圳市隆盛建筑工程有限公司与深圳市市政工程总公司建设工程分包合同纠纷	深圳市隆盛建筑工程有限公司	深圳市市政工程总公司	建设工程分包合同纠纷	1403.128966	2021年7月21日收到传票，仲裁已开庭，尚未裁决。
31	深圳市福田区天然居第六届业主委员会与深圳市市政工程总公司、深圳市天健置业有限公司物业服务合同纠纷	深圳市福田区天然居第六届业主委员会	深圳市市政工程总公司、深圳市天健置业有限公司	物业服务合同纠纷	40.626523及停车场使用权	2021年11月15日收到传票，一审已开庭，一审裁决（诉讼终结中，可能再次立案）。
32	吴根满与深圳市市政工程总公司劳动人事争议纠纷	吴根满	深圳市市政工程总公司	劳动争议纠纷	7.664252	2021年4月26日收到传票，一审已开庭，一审尚未判决。
33	施斌与侯荣辉、深圳市市政工程总	侯荣辉	施斌、深圳市市政工程总公司	提供劳务者受害责任纠	63.830432	2021年4月30日收到传票，二

	公司提供劳务者受害责任纠纷			纷		审上诉中，尚未判决。
34	江志强与被告深圳市市政工程总公司、深圳广水建设集团有限公司侵权责任纠纷	江志强	深圳市市政工程总公司、深圳广水建设集团有限公司	侵权责任纠纷	13.848	2021年7月13日收到传票，一审已开庭，一审尚未判决。
35	深圳市鹏城基业混凝土有限公司坪山分公司与深圳市市政工程总公司买卖合同纠纷	深圳市鹏城基业混凝土有限公司坪山分公司	深圳市市政工程总公司	买卖合同纠纷	108.481467	2021年7月28日收到传票，二审已开庭，尚未判决。
36	中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司与深圳市荣存建筑劳务有限公司、深圳市市政工程总公司保险人代位求偿权纠纷	深圳市荣存建筑劳务有限公司	中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司、深圳市市政工程总公司	保险人代位求偿权纠纷	33.504335	2021年8月12日收到传票，二审诉前调解中，尚未开庭，尚未判决。
37	郭珊楚与深圳市市政工程总公司、深圳市鸿飞物业管理有限公司生命权、身体权、健康权纠纷	郭珊楚	深圳市市政工程总公司、深圳市鸿飞物业管理有限公司	生命权、身体权、健康权纠纷	19.035735	2021年12月6日收到传票，一审已开庭，一审尚未判决。
38	罗云辉与陈旋圣、深圳市腾达跃物流有限公司、深圳市深亿达汽车销售服务有限公司、阳光财产保险股份有限公司深圳市分公司、深圳市市政工程总公司机动车交通事故责任纠纷	罗云辉	陈旋圣、深圳市腾达跃物流有限公司（以下简称腾达公司）、深圳市深亿达汽车销售服务有限公司（以下简称深亿公司）、阳光财产保险股份有限公司深圳市分公司（以下简称保险公司）、深圳市市政工程总公司	机动车交通事故责任纠纷	84.04019	2021年11月12日收到传票，一审已开庭，一审尚未判决。
39	巫建华与祝红宙、深圳市天健养护科技有限公司、深圳市宝安区环境保护和水务局等人身损害侵权纠纷	巫建华	深圳市交通运输委员会宝安交通运输局、深圳市宝安区松岗街道办事处、深圳市宝安区环境保护和水务局、深圳市天	人身损害侵权纠纷	67.84315	2022年1月14日收到传票，二审上诉中，尚未开庭，尚未判决。

			健养护科技有限公司			
40	杨卫军与王斌、王志成、深圳市文林建筑工程有限公司、深圳市市政工程总公司等建设工程合同纠纷	杨卫军	王斌、王志成、深圳市文林建筑工程有限公司、深圳市市政工程总公司	建设工程合同纠纷	40.74783	2022年1月26日收到传票，一审已开庭，一审尚未判决。
41	吴门玉、许多元与被告深圳市方圆盛建筑工程有限公司、深圳市市政工程总公司建设工程施工合同纠纷	吴门玉、许多元	深圳市方圆盛建筑工程有限公司、深圳市市政工程总公司	建设工程施工合同纠纷	390.302397	2022年2月25日收到传票，一审已开庭，一审尚未判决。
42	珠海市斗门区恒通石业经营部诉深圳市市政工程总公司、龙厚庆建设工程分包合同纠纷	珠海市斗门区恒通石业经营部	深圳市市政工程总公司、龙厚庆	建设工程分包合同纠纷	19.605319	2021年3月10日立案，一审已开庭，一审尚未判决。
43	（2022）桂0105民初1445号南宁市天健房地产开发有限公司诉何曦、张永红商品房预售合同纠纷案	南宁市天健房地产开发有限公司	何曦、张永红	商品房预售合同纠纷	12.796198	一审于5月6日开庭，目前仍在审理中。
44	（2021）桂0107民初14911号陈东诉广西快步升建筑工程有限公司、南宁市天健城房地产开发有限公司劳务合同纠纷案	陈东	南宁市天健城房地产开发有限公司	劳务合同纠纷	109.95158	一审驳回对方全部诉讼请求，对方不服一审判决提起上诉，二审法院已立案，开庭时间待通知。
45	（2022）湘0105民初3756号吴思琴诉长沙市天健房地产开发有限公司、深圳市天健城市服务有限公司长沙分公司、夏小哲相邻关系纠纷案	吴思琴	长沙市天健房地产开发有限公司、深圳市天健城市服务有限公司长沙分公司、夏小哲	相邻关系纠纷	6.55	2022月4月27日一审开庭，目前仍在审理中。
46	（2022）粤1917民初7527号李欢、唐玺钧诉东莞市天极房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案	李欢、唐玺钧	东莞市天极房地产开发有限公司	商品房预售合同纠纷	45.9959	2022月4月26日一审开庭，目前仍在审理中。

47	（2022）粤 1917 民初 7470 号唐丽钧诉东莞市天极房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案	唐丽	东莞市天极房地产开发有限公司	商品房预售合同纠纷	40.98175	2022 月 4 月 25 日一审开庭，目前仍在审理中。
48	（2022）粤 1917 民初 7533 号尹丽君诉东莞市天极房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案	尹丽君	东莞市天极房地产开发有限公司	商品房预售合同纠纷	40.98175	2022 月 4 月 25 日一审开庭，目前仍在审理中。
49	（2021）粤 0309 民初 17667 号志联网络（深圳）有限公司诉深圳市天健地产集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司财产损害赔偿纠纷	志联网络（深圳）有限公司	深圳市天健地产集团有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司	财产损害赔偿纠纷	148.914149	2022 年 3 月 25 日一审开庭，目前仍在审理中。
				合计	13360.07	

（三）公司承诺事项

截至 2022 年 06 月 30 日，发行人不存在披露的重要承诺事项。

十五、公司受限制资产情况

表 6-55 发行人近一年末受限资产情况

单位：万元

项　目	期末账面价值	受限原因	受限期限	抵质押权人
货币资金	60,120.59	预售房保证金、被质押定期存单、其他保证金	2018 年 12 月-2023 月 6 月	建设银行、招商银行等
存货	243,550.96	银行借款质押	2019 年 11 月-2022 年 9 月	交通银行
投资性房地产	79,376.27	银行借款质押	2019 年 12 月-2031 年 12 月	国家开发银行
无形资产-特许经营权	93,436.48	银行借款质押	2019 年 9 月-2037 年 3 月	农业发展银行

合　计	**476,484.30**			

截至 2021 年末，发行人受限制的资产账面价值共计 476,484.30 万元，占净资产的比例为 37.14%，其中因质押、缴纳预售房保证金等原因导致使用受限的货币资金为 60,120.59 万元，用于借款抵押的存货为 243,550.96 万元、投资性房地产 79,376.27 万元、无形资产特许经营权为 93,436.48 万元（南通天健水环境建设发展有限公司“南通如东 PPP 项目”）。

十六、公司购买金融衍生品、大宗商品期货、理财产品及海外投资情况

（一）衍生产品持有情况

截至 2022 年 6 月末，发行人未持有任何衍生金融工具。

（二）大宗商品期货和结构性理财产品投资情况

截至 2022 年 6 月末，发行人未持有大宗商品期货和结构性理财产品。

（三）海外投资情况

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人无海外投资的情况。

（四）直接债务融资计划

2022 年四季度，发行人拟注册 80 亿元超短期融资券和 40 亿元中期票据，除上述计划外，截至本募集说明书签署之日发行人无其他直接债务融资计划。

十七、其他重大事项

（一）关于 2022 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额下降的说明

发行人 2022 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为-373,040.40 万元，2021 年 1-9 月为 179,109.69 万元，较上年同比减少 552,150.09 万元。主要本期增加土地储备、地产项目投资增加所致。

发行人 2021 年 1-9 月销售商品、提供劳务收到的现金为 141.21 亿元，2022 年 1-9 月为 182.80 亿元，同比减少 41.59 亿元，导致发行人现金流入减少 35.18 亿元；同时发行人 2021 年 1-9 月购买商品、接受劳务支付的现金为 140.21 亿元，2022 年 1-9 月为 89.07 亿元，同比增加 51.14 亿元，为发行人增加土地储备及地产项目投资。

针对经营现金流下滑的问题，公司将以现金流安全为导向、以经济效益回报为目标、以投资安全为红线，高质量开展各类投资管理。地产板块统筹加强外埠公司资金管理，加快认购转签约、签约回款速度。施工板块强化工程款回收、竣工结算进度管控，推动竣工结算工作标准化，继续推广商票和保理业务，盘活现金流。

（二）关于公司副总裁袁立群被移送检察机关的说明

2022 年 8 月 10 日，发行人收到深圳市纪委、监委通知，公司副总裁袁立群因涉嫌犯罪问题，已移送检察机关依法审查起诉。目前，根据发行人发布的《关于第八届董事会第七十一次会议决议公告》，董事会同意免去袁立群副总裁职务。发行人已对相关工作进行了相应安排，目前公司经营情况表现正常，对公司实际经营未产生影响。

十八、其他事项

（一）发行人 2021 年初至 2022 年 6 月末拿地情况

2021 年 6 月 9 日，发行人全资子公司深圳市天健地产集团有限公司控股子公司长沙市天健房地产开发有限公司在长沙市岳麓高新区国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币 24,107 万元的成交价格公开竞得长沙市编号为【2021】长沙市 038 号地块的国有土地使用权。该地块土地面积 33,481.98 ㎡，土地用途为居住用地，土地使用权限：商业 40 年、住宅 70 年。竞得长沙市岳麓高新区的优质地块是公司在长沙以及华中区域未来可持续发展的资源保障。本次竞拍不存在“地王”，不存在负面舆情。

2021 年 9 月 28 日，全资子公司天健地产集团控股子公司深圳市天珺房地产开发有限公司在深圳市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币 524,100 万元的成交价格公开竞得深圳市前海 T201-0157 号地块的国有土地使用权。

2022 年 3 月 31 日，公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司控股子公

司南宁市天健房地产开发有限公司在成都市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币 89,930 万元的成交价格公开竞得成都市编号为 TF（07）：2022-03 地块的国有土地使用权。

2022 年 4 月 29 日，公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司全资子公司深圳市天珺房地产开发有限公司在深圳市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币 257,600 万元的成交价格公开竞得深圳市编号为 G12314-8035 地块的国有土地使用权。

2022 年 5 月 10 日，公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司联合苏州市吴江城市建设开发有限公司在苏州市吴江区国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以人民币 306,758.9 万元的成交价格公开竞得苏州市吴江区编号为 WJ-J-2022-001 地块的国有土地使用权。

（二）关于市政总公司受到行政处罚的情况说明

2017 年 5 月 11 日，发行人子公司市政工程总公司承接的深圳地铁 3 号线南延段 3131 标项目发生基坑土方坍塌事故，市政工程总公司于 2017 年 12 月 12 日收到了深圳市住房和建设局出具的《行政处罚意见告知书》（深建质安罚告知[2017]2190 号），并于 2018 年 3 月 14 日收到了深圳市福田区安全生产监督管理局出具的《行政处罚告知书》（深福）安监罚告[2018]SG1-1 号，责令公司限期整改并给予相应的行政处罚，处罚对市政工程总公司重大项目申报造成了一定程度的影响。2019 年 6 月 22 日，应急管理部发布第 13 号公告，根据《对安全生产领域失信行为 开展联合惩戒的实施办法》（安监总办[2017]49 号）的规定，将市政总公司及其有关人员移出惩戒名单。

2020年5月4日，市政总公司卢山停车场综合体项目发生一起土方坍塌一般死亡事故，被龙华区住建局处以三个月红色警示，警示期限为2020年5月4日—2020年8月3日。2020年11月15日，市政总公司深圳市第二十一高级中学项目发生一起物体打击一般死亡事故，被龙华区住建局处以三个月红色警示，但因区住建局下发的事故调查报告显示市政总公司并非主责，故红色警示期限为2020年11月17日—2020年12月31日。

2021 年末，市政工程总公司总资产 2,560,718 万元，资产占天健集团合并报表口径资产的比例为 42.80%，营业总收入 1,138,961 万元，占天健集团合并报表口径收入的比例为 48.11%，上述处罚对发行人的整体生产经营有一定的影响。

第七章　企业资信状况

一、发行人信用评级情况

发行人历年主体评级情况如下：

表 7-1 发行人历史主体评级情况

评级日期	主体长期信用等级	评级展望	评级机构
2020年7月28日	AA+	稳定	中诚信
2021年6月3日	AA+	稳定	中证鹏元
2021年7月12日	AA+	稳定	中诚信
2021年12月10日	AA+	稳定	中诚信
2022年1月24日	AA+	稳定	中诚信
2022年7月28 日	AA+	稳定	中诚信

二、发行人主体评级情况

1、评级观点

根据中诚信国际2022年7月28日出具的信评委函字[2022]0261M号评级报告，评定深圳市天健（集团）股份有限公司（以下简称“天健集团”或“公司”）2022年度主体的信用等级为AA+。中诚信国际肯定了公司很强的股东背景，建筑工程施工业务竞争实力较强，建筑施工新签合同额大幅增长以及融资渠道通畅等方面的优势对公司整体信用实力提供的有力支持。同时，中诚信国际关注到受房地产行业风险、公司债务规模增长较快以及部分房地产项目存在减值风险等因素对其经营及信用状况造成的影响。

2、正面

很强的股东背景。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”）系公司实际控制人，公司成立以来参与了深圳市及国内数百个重大工程项目建设，在深圳市国资体系内具有重要定位，未来公司可获得股东持续有力支持。

建筑工程施工业务竞争实力较强。公司系全国首批市政总承包特级资质的三家企业之一，各项建筑施工资质齐备，具有较为丰富的建筑施工业务拓展和实施

经验，已在深圳市建立了较强的品牌效应，业务竞争实力较强。

建筑施工新签合同额大幅增长。公司在建筑施工业务领域经验丰富且资质齐备，2021 年建筑施工业务承接情况良好，当年公司建筑施工业务新签合同额大幅增长。

融资渠道通畅。公司与多家商业银行保持良好的合作关系，备用流动性较为充足，同时作为国有控股上市公司，公司资本市场融资渠道亦较为通畅。

3、关注

房地产行业风险。在监管政策的持续影响下，2021 年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力。虽然为维护房地产市场平稳健康发展，政策已经有所调整，但当前仍处于政策传导期，市场环境变化对公司经营提出更高挑战。

债务规模增长较快。随着公司业务规模的持续扩张，对外融资需求不断上升，2022 年 3 月末公司有息债务规模达 239.20 亿元，财务杠杆水平较高。未来在建项目的进一步资金投入需求或将继续推高公司的债务水平。

部分房地产项目存在减值风险。2021 年公司计提南宁区域部分房地产项目减值损失 3.01 亿元，公司土地储备中位于南宁的面积占比较大，且受市场景气度不高以及非住宅部分剩余较多等因素的影响去化相对困难。跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在评级对象的评级有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注评级对象公布的季度报告、年度报告及相关信息。如评级对象发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

三、发行人银行授信情况

发行人财务状况和资信情况良好，截至 2022 年 6 月 30 日，发行人已获得多家国内银行的认可，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，融资渠道畅通。截至 2022 年 6 月末，发行人授信总额 7,220,400.00 万元，其中已使用授信 2,680,977.00 万元，尚未使用的银行授信额度为 4,539,423.00 万元。

表 7-2　发行人截至 2022 年 6 月末发行人本部及子公司主要授信情况

单位：万元

序号	银行	授信总额度	已使用额度	尚未使用额度
1	浙商银行	450,000.00	10,000.00	440,000.00
2	招商银行	540,000.00	150,303.00	389,697.00
3	农发银行	177,000.00	77,000.00	100,000.00
4	国家开发银行	112,900.00	112,900.00	0.00
5	建设银行	801,500.00	372,361.00	429,139.00
6	民生银行	100,000.00	54,800.00	45,200.00
7	光大银行	245,000.00	48,000.00	197,000.00
8	兴业银行	96,000.00	69,000.00	27,000.00
9	平安银行	270,000.00	13,934.00	256,066.00
10	农业银行	490,000.00	240,068.00	249,932.00
11	北京银行	104,000.00	13,140.00	90,860.00
12	工商银行	200,000.00	120,520.00	79,480.00
13	中国银行	330,000.00	222,001.00	107,999.00
14	交通银行	710,000.00	553,491.00	156,509.00
15	浦发银行	170,000.00	107,600.00	62,400.00
16	中信银行	250,000.00	-	250,000.00
17	华兴银行	30,000.00	-	30,000.00
18	邮储银行	210,000.00	148650.00	61,350.00
19	广发银行	308,000.00	151,028.00	156,972.00
20	上海银行	710,000.00	84,382.00	625,618.00
21	宁波银行	650,000.00	120,000.00	530,000.00
22	江苏银行	100,000.00	-	100,000.00
23	华夏银行	100,000.00	11,800.00	88,200.00
总计		**7,220,400.00**	**2,680,977.00**	**4,539,423.00**

四、发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署之日期，发行人及其子公司无已到期但尚未偿还的短期借款和长期借款。

根据发行人在中国人民银行“银行信贷登记咨询系统”记录，截至本募集说明书签署之日期，公司没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

五、发行人已发行债务融资工具及其他债券偿还情况

表 7-3　发行人已发行债务融资工具及其他债券偿还情况明细

单位：亿元

项目名称	发行人	起息日	到期日	金额	期限	票面利率	状态
21 天健集 SCP004	天健集团	2021-12-17	2022-09-13	15	270 天	2.90%	已到期
21 天健 Y1	天健集团	2021-12-10	2024-12-10	25	3(3+N)年	4.15%	存续

21 天健集 SCP003	天健集团	2021-7-14	2022-04-08	15	268 天	3.03%	已到期
21 天健集 SCP002	天健集团	2021-4-20	2021-07-19	6	90 天	3.05%	已到期
21 天健集 SCP001	天健集团	2021-01-25	2021-04-25	6	90 天	2.80%	已到期
20 天健集 SCP001	天健集团	2020-10-30	2021-01-28	6	90 天	2.99%	已到期
20 天健 Y1	天健集团	2020-4-16	2023-04-16	7	3(3+N)年	4.45%	存续
18 天健 Y1	天健集团	2018-12-21	2021-12-21	18	3(3+N)年	5.96%	已到期
22 天健集 MTN001	天健集团	2022-3-11	2025-03-11	10	3 年	3.6%	存续
22 天健集 SCP001	天健集团	2022-3-31	2022-12-26	15	270 天	2.75%	存续
22 天健集 SCP002	天健集团	2022-9-8	2023-06-05	15	270 天	2.13%	存续
			合计	**123**			

表 7-4 发行人永续债发行及偿付情况

序号	债券名称	金额（亿）	余额（亿）	发行日期	票面利率	期限设置（年）	清偿顺序	利率调整机制	是否计入所有者权益
1	永续公司债（20 天健 Y1）	7	7	2020-04-16	4.45%	3(3+N)	本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于公司普通债券和其他债务。	首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。	是
2	永续公司债（21 天健 Y1）	25	25	2021-12-10	4.15%	3(3+N)	本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于公司普通债券和其他债务。	首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点。	是

第八章 债务融资工具信用增进

本期超短期融资券无信用增进。

第九章 税项

本期超短期融资券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳的下列税项不与超短期融资券的各项支出构成抵销。

一、本期超短期融资券涉及缴纳的税项

1、增值税

根据2016年5月1日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动需要交纳增值税，按照卖出价减去买入价后的余额作为销售额，金融商品的买入价，可以选择按加权平均法或者移动加权平均法进行核算，选择后36个月内不得变更。金融商品转让，不得开具增值税专用发票。

2、 所得税

根据2008年1月1日起实施并于2017年2月24日及2018年12月29日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

3、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。十三届全国人大常委会第二十九次会议2021年6月10日表决通过印花税法，自2022年7月1日起施行。1988年8月6日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》将同时废止。对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关超短期融资券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

4、税项抵销

本期债务融资工具投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

二、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

本期超短期融资券投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章　发行人信息披露安排

一、发行人承诺

（一）发行人承诺在超短期融资券的发行和交易过程遵循公开、公平、公正、诚信的原则。

（二）发行人承诺将严格按照中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，遵循诚实信用的原则，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，承诺在所有信息披露的过程中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（三）发行人承诺将对本期超短期融资券持有人按时足额兑付本息。

（四）公司声明自愿接受中国银行间市场交易商协会的自律管理。

（五）公司声明不存在与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

二、信息披露

发行人将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行超短期融资券发行文件、存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响超短期融资券投资者实现其超短期融资券兑付的重大事项的披露工作，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间，信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

发行人信息披露负责人信息如下：

信息披露负责人：刘丽梅

具体职务：董事会秘书

联系地址：深圳市福田区红荔西路7019号天健商务大厦19楼

电话：0755-82555946

（一）发行前信息披露

公司将严格按照中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，在超短期融资券发行日至少1个工作日前，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

1、深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券募集说

明书；

2、2022年度深圳市天健（集团）股份有限公司信用评级报告；

3、深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券法律意见书；

4、深圳市天健（集团）股份有限公司2019-2021年度经审计的合并及母公司财务报告、2022年半年度未经审计的合并及母公司财务报表及2022年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；

5、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期超短期融资券存续期间，及时向市场公开披露可能影响本期超短期融资券投资人实现其债权的所有重大事项：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债务融资工具存续期内，发行人信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（三）存续期内重大事项信息披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所

称重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）兑付相关信息披露

1、发行人将在债务融资工具本息兑付日前5个工作日，通过中国银行间市场交易商协会认可的渠道公布本金兑付和付息事项。本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，公司将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

2、本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，公司将当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。披露时间不晚于公司在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

3、债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

上述信息的披露时间应不晚于公司在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对信息披露做出调整。披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

第十一章　持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）持有人会议目的

债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）持有人会议决议效力

除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

（一）召集人及职责

上海银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

（二）召开情形

在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期[3]足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因[4]回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本186,854.54万元的5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资

[3] 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。
[4] 如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

产的10%或者24个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

9、单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）强制召集

召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起5个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序）。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）主动和提议召集

在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复日起10个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

三、持有人会议的召集

（一）召集公告披露

召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；

2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

3、会议时间和地点；

4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；

5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；

6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

（二）初始议案发送

召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构（如有）等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构（如有）等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

（三）补充议案

发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、单独或合计持有10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（四）最终议案发送及披露

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

（五）议案内容

持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

（六）召集程序的缩短

若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案持有人，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

（一）债权确认

债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

（二）参会资格

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

（三）其他参会机构

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（四）律师见证

持有人会议应当至少有2名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

（一）表决权

债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

（二）关联方回避

发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

1、发行人控股股东、实际控制人；

2、发行人合并范围内子公司；

3、债务融资工具清偿义务承继方；

4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；

5、其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）特别议案

下列事项为特别议案：

1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；

2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；

3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；

5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；

6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（四）参会比例

除法律法规另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的50%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

（五）审议程序

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（六）表决统计

召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

（七）表决比例

除法律法规另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额90%的持有人同意后方可生效。

（八）会议记录

持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

（九）决议披露

召集人应当在持有人会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；

2、会议有效性；

3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

（十）决议答复与披露

发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

（一）释义

本节所称以上、以下，包括本数。

（二）保密义务

召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

（三）承继方、增进机构及受托人义务

本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

（四）兜底条款

本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019版）》要求执行。

第十二章　违约、风险情形及处置

为保证按期足额偿付本期超短期融资券，发行人制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，本期超短期融资券的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以本期超短期融资券债权人会议的形式行使有关权利。

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

【宽限期条款】发行人在上述情形发生之后有5个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮10 BP计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等，同时下一计息期（如有）起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中第十三章“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）重组并变更登记要素

发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）重组并以其他方式偿付

发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额50%的持有人同意后生效；

2.注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4.发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5.发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力含义

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

3、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及超短期融资券相关各方，并尽最大努力保护超短期融资券投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集超短期融资券投资者会议磋商，决定是否终止超短期融资券或根据不可抗力事件对超短期融资券的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，应提交深圳国际仲裁院根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十三章　投资人保护条款

无。

第十四章　发行有关机构

一、发行人

公司名称：深圳市天健（集团）股份有限公司

注册地址：深圳市福田区红荔西路7019号天健商务大厦19楼

法定代表人：宋扬

电话：0755-83236420

传真：0755-83990006

联系人：黎瑞奇

邮政编码：518034

二、主承销商

上海银行股份有限公司

地址：上海市银城中路168号上海银行大厦27楼

联系人：韩佳倩

电话：021-68476910

传真：021-68476101

邮编：200120

三、联席承销商

上海银行股份有限公司

地址：上海市银城中路168号上海银行大厦27楼

联系人：韩佳倩

电话：021-68476910

传真：021-68476101

邮编：200120

四、会计师事务所

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：胡少先

地址：浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

电话：0571-88216888

注册会计师：李联、夏珊珊

邮政编码：1000142

五、评级机构

名称： 中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

注册地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

电话：010-85172818

联系人：石炤、杜乃婧

传真：010-85171273

六、律师事务所

名称： 广东晟典律师事务所

负责人：王永敬

注册地址： 深圳市深南大道1006号深圳国际创新中心A座17楼、25楼

电话：0755-83789575

联系人：周晓蕾

传真：0755-82075055

七、托管人

名称：银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：谢众

地址：上海市中山南路318号东方国际金融广场33-34层

电话：021-63326662

联系人：发行岗

传真：021-63326661

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

法定代表人：郭仌

地址：北京市西城区金融大街乙17号

电话：010-57896722、010-57896516

联系人：发行部

传真：010-57896726

九、存续期管理机构

上海银行股份有限公司

地址：上海市银城中路168号上海银行大厦27楼

法定代表人：金煜

联系人：韩佳倩

电话：021-68476910

传真：021-68476101

邮编：200120

发行人与本期超短期融资券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五章　备查文件

一、备查文件

（一）深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券募集说明书

（二）2022 年度深圳市天健（集团）股份有限公司信用评级报告

（三）深圳市天健（集团）股份有限公司 2019-2021 年度经审计的合并及母公司财务报告、2022 年度半年度未经审计的合并及母公司财务报表、2022 年度三季度未经审计的合并及母公司财务报表

（四）深圳市天健（集团）股份有限公司2022年度第三期超短期融资券法律意见书

（五）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、查询地址

（一）深圳市天健（集团）股份有限公司

联系地址：深圳市福田区红荔西路7019号天健商务大厦16楼

联系人：黎瑞奇

电话：0755-83236420

传真：0755-83990006

邮政编码：518034

（二）上海银行股份有限公司

地址：上海市银城中路168号上海银行大厦27楼

联系人：韩佳倩

电话：021-68476910

传真：021-68476101

邮编：200120

投资者可交易商协会认可的渠道下载本募集说明书，或在本期超短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书及上述备查文件。

附 录

附录 1 主要财务指标计算公式

（一）偿债能力
流动比率=流动资产/流动负债
速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
资产负债率= 负债总额/资产总额×100%
EBIT（息税前盈余）＝利润总额＋计入财务费用的利息支出
EBITDA（息税折旧摊销前盈余）＝利润总额＋计入财务费用的利息支出＋折旧＋无形资产摊销＋长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数=（利润总额＋计入财务费用的利息支出＋折旧＋无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
经营现金流量比率=经营活动现金净流量/流动负债
（二）盈利能力
毛利润率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
总资产收益率=净利润/资产总额×100%
净资产收益率=净利润/净资产×100%
（三）运营效率
存货周转次数= 营业成本/平均存货
应收账款周转次数= 营业收入/平均应收账款余额
总资产周转次数= 营业收入/平均资产总额

（此页无正文，为《深圳市天健（集团）股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券募集说明书》盖章页）

深圳市天健（集团）股份有限公司

2022 年 12 月 15 日