

证券代码：000090

证券简称：天健集团

公告编号：2019-9

深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,437,342,642 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	天健集团	股票代码	000090
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	法律事务代表
姓名	方东红	陆炜弘	郭兴
办公地址	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 18 楼	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1910	深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1707
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006	(0755) 83209463
电话	(0755) 83252189 82555946	(0755) 83252189	(0755) 83990006
电子信箱	fangdonghong@tagen.cn	luweihong@tagen.cn	guoxing@tagen.cn

2、报告期主要业务或产品简介

公司坚持“一体两翼”发展战略，即以城市建设与城市服务为主体，以投资开发及新型业务为两翼，紧紧围绕“改革、创新、提升、发展”工作主线，以“做强规模、做优利润、做大市值”为总纲，报告期内公司实现了营业收入、新签合同额、利润规模的大幅增长，企业综合能力与行业地位进一步提升。公司各主营业务板块情况：

城市建设业务：公司是全国首批（仅三家）、华南首家获得市政公用工程总承包特级资质的企业。工程管理和施工领域涵盖市政道路、高速公路、桥梁隧道、水厂和污水处理厂、干线管线等市政工程，工业与民用建筑工程、土石方、地基与基础工程等建筑工程，轨道交通工程、隧道施工业务等。公司现有资质完备，覆盖市政、公路、桥梁、房建、机电安装、轨道交通、水利水电等建筑施工类资质。

综合开发业务：公司是市属国企唯一一家具有自主施工能力的综合开发企业。拥有房地产开发一级资质。综合开发业务起步于1988年，累计开发和运营高品质项目超550万m²。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、惠州等七大城市。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。报告期内，公司积极推行新技术、新工艺、新材料，提高智慧建造和运营水平，大力推进产业园区、城市更新等综合开发业务，支持实体经济和城市集约化发展。

城市服务业务：公司城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务、物业服务等多个方面。报告期内积极提升智慧化养护品质，承担深圳市48%的公路、桥梁、隧道养护与运营业务，承接养护的道路超过2,903条、桥梁589座，管养道路总里程2,245公里，管养隧道共33个单洞，总长38.67公里；公司承接罗湖“二线插花地”棚户区改造项目，培养打造了一支全过程管理的专业化服务团队，为深圳推行棚户区改造项目提供了新的范本和经验；公司从事产业园区、长租公寓、社区商业、写字楼、酒店等产业空间运营管理，拥有自主运营团队，在建和运营的园区建筑面积超300万m²；公司目前承接各种物业管理服务面积逾2,200万m²，遍及深圳、上海、浙江、广州、南宁等地。物业管理综合实力位列全国物业管理行业第25名，深圳市第13名。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

其他原因

单位：人民币元

	2018 年	2017 年		本年比上年 增减	2016 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	10,209,484,122.16	6,749,593,623.34	6,749,593,623.34	51.26%	6,209,017,672.39	6,209,017,672.39
归属于上市公司股东的净利润	781,577,703.90	601,621,221.01	601,621,221.04	29.91%	446,518,135.09	446,518,135.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	785,237,063.34	523,447,630.79	523,447,630.79	50.01%	311,037,983.43	311,037,983.43
经营活动产生的现金流量净额	-492,770,050.72	-1,574,253,818.24	-1,574,253,818.24		-731,080,311.14	-731,080,311.14
基本每股收益（元/股）	0.5438	0.5023	0.4186	29.91%	0.3728	0.3107
稀释每股收益（元/股）	0.5438	0.5023	0.4186	29.91%	0.3728	0.3107
加权平均净资产收益率	11.73%	9.35%	9.35%	2.38%	7.27%	7.27%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年 末增减	2016 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	31,741,153,852.99	25,792,684,808.71	25,792,684,808.71	23.06%	19,290,633,521.02	19,290,633,521.02
归属于上市公司股东的净资产	8,696,044,657.79	6,540,770,377.87	6,540,770,377.87	32.95%	6,289,866,562.10	6,289,866,562.10

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,000,560,214.31	2,462,791,315.13	1,179,283,470.07	5,566,849,122.65
归属于上市公司股东的净利润	54,298,015.76	150,001,159.46	-29,769,574.56	607,048,103.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,408,092.53	159,716,566.82	-30,266,499.31	602,378,903.30
经营活动产生的现金流量净额	-39,181,935.76	-1,957,371,136.01	1,278,449,465.57	225,333,555.48

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

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	35,288	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	36,656	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	23.47%	337,413,678	0			
深圳市远致投资有限公司	国有法人	16.10%	231,404,959	0			
国泰君安证券资管—招商银行—国泰君安享天健如意集合资产管理计划	境内非国有法人	4.83%	69,421,487	0			
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	3.22%	46,280,992	0			
嘉兴硅谷天堂恒智投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.04%	43,640,938	0			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.80%	40,186,196	0			
拉萨市达实投资发展有限公司	境内非国有法人	1.61%	23,140,496	0	质押	23,140,496	
深圳市凯富基金管理有限公司	境内非国有法人	1.51%	21,640,571	0	质押	21,640,571	
深圳市国信弘盛股权投资基金（有限合伙）	境内非国有法人	0.89%	12,830,484	0			
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	12,070,259	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，第一大股东深圳市国资委与远致投资为一致行动人，与其他 8 名股东不存在关联关系，不属于一致行动人。2015 年公司非公开发行股票引入的战略						

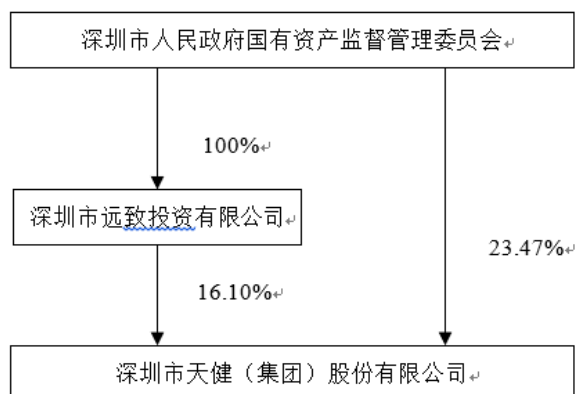
	投资者（远致投资、天健如意、高新投、硅谷天堂、达实投资、凯富基金、国信弘盛）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。
--	---

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
深圳市天健（集团）股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行可续期公司债券（品种一）	18 天健 Y1	112831.SZ	2021 年 12 月 20 日	180,000	5.96%
报告期内公司债券的付息兑付情况	无				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

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

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
资产负债率	72.47%	74.45%	-1.98%

EBITDA 全部债务比	13.86%	13.29%	0.57%
利息保障倍数	2.09	2.31	-9.52%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

土木工程建筑业；房地产业

公司遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第7号——上市公司从事土木工程建筑业务》（2017年5月19日制定）、《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务（2017年修订）》的披露要求。

2018年，公司认真落实“一体两翼”发展战略，紧紧围绕“改革、创新、提升、发展”工作主线，进一步解放思想，真抓实干，推动各项工作取得新的成绩，营业收入首次超百亿，利润总额再创历史新高。

2018年总体回顾

（1）狠抓落实，企业大事要事推进有力。

一是动态调整发展战略。2018年公司启动“十三五”战略规划中期评估，结合新形势、新任务和企业实际，认真总结战略执行情况，梳理发展理念和实施路径，明确“一体两翼”发展战略，即以城市建设与城市服务为主体，以投资开发及新型业务为两翼。

二是持续优化公司治理。根据战略和业务发展需要，调整总部机构设置与部门职能，打造战略管控型总部，提升所属企业法人治理规范性；全面实施财务负责人委派制；推动依法治企示范企业建设，有效防范各类风险。

三是能力提升成绩喜人。认真落实“能力提升年”要求，制定并落实“十大能力提升行动”总体方案，相关能力提升效果显著。发行18亿元永续债，企业资本结构不断优化；在深圳市率先启动产业工人建设试点，现有产业工人800余名，建设管理能力不断增强；提升（增加）资质8项，现有施工类资质39项，工程总承包能力进一步增强。积极推进工程设计类企业并购，努力完善产业链。

（2）大抓改革，内部体制机制不断优化。

一是全面实施综合改革。根据深圳市国资委要求，以市场为导向，以完善体制机制为目标，全面推进综合改革。成立综合改革领导小组与工作小组，制定企业综合改革实施方案，将集中优势力量逐条落实，激发企业活力。积极推进混合所有制改革，打造员工与企业命运共同体。

二是率先开展经营班子市场化选聘。作为市国资国企系统首批经营班子市场化选聘试点单位，积极探索天健集团层面市场化选聘工作，同时启动地产集团、物业公司经营班子市场化选聘，激活各级班子干事创业热情。

三是探索完善激励与约束机制。以市场化选聘为契机，建立健全集团长效激励与约束机制，同时鼓励所属企业探索建立各具特色的员工激励与约束机制。

（3）实抓发展，顺利跨入百亿国企行列。

一是有效整合企业资源。完成布龙路448号小区不动产确权，实现粤通公司并购后资产确权的有力突破；与省交通厅、深汕合作区，中建二局、中铁南方等政府、国企开展战略合作，成立深汕投资公司，合资成立坪山建设公司及宝安、坪山棚改公司。

二是市场拓展成果丰硕。强化城市建设与服务业务拓展，实现市政道路业绩重大突破，中标首个PPP项目，地下空间开发与地下停车场建设项目、天健花园海绵城市改造工程等取得阶段性进展。新增住宅用地两宗，促进综合开发业务持续发展。

三是重点建设项目有序推进。天健公馆按期竣工入伙；罗芳水质净化厂提标改造工程、盐田港水厂深度处理工程等一系列治水提质工程高质量完成任务；地铁3号线3131标段盾构下井始发，进入冲刺阶段；罗湖棚改项目进入全面建设阶段；完成福田景观照明提升工程，得到市区各级政府、媒体、市民的高度肯定。

四是综合开发全面提速。对标行业标杆推行“3-9-12-24”项目开发周期目标。长沙天健城项目刷新5

年来长沙住宅公寓开盘销售率记录；广州增城项目拿地 3 个月后开工；南宁和府项目从拿地到销售较以往提前 13 个月；萃园项目是上海地区首次在短时间内完成大量业主集中交付的项目；浦荟大楼项目从有条件启动到完成竣工验收仅 20 余天；苏州项目实现一年内四证齐全提前开工；公馆项目从封顶到入伙仅用 6 个月，树立了行业标杆。

五是城市服务质量不断提升。以标准化、规范化、精细化作业进一步提升养护质量，打造深圳市道桥隧养护标杆；物业公司加入全球金钥匙联盟，提升服务标准，客户满意率创新高；置业公司将酒店服务理念引入存量物业的运营管理中，引入优质企业进驻天健科技大厦，并积极探索长租公寓、联合办公等新业务，不断提升专业化、精细化运营服务水平。

（4）紧抓创新，企业综合实力持续增强。

一是大力开展技术创新。率先成立深圳建筑行业首家院士工作站，深化道路交通与结构等领域研究，成立企业科协，建立技术中心，院士工作站，博士后工作站，沥青研究所、地下空间和海绵城市研究院的创新平台体系；BIM 技术在所建 10 余个项目中推广应用，装配式建筑在天健天骄项目的施工高度突破 150 米；2018 年新增专利 9 项、科技进步奖 4 项、省级工法 4 项、QC 成果 24 项，主编（参编）的各项规范规程 24 项。市政总公司获省土木建筑科技创新先进企业、自主创新品牌称号。

二是安全管理能力不断提升。健全安全管理组织机构，设立专职安全总监或安全主任；在深圳市率先完成施工安全标准化建设；率先实施 BIM5D 安全巡检系统，实现安全巡检可视化、可量化，提升现场安全管理质效；全面开展安全审计并根据审计结果进行深度整改；积极推进科技强安工作。全年未发生安全生产重大责任事故。

三是人才队伍建设成效明显。进一步规范中层干部选拔任用与监督管理，完成首批青年人才选拔，完善管理序列、项目管理人员序列进阶式培训课程体系，建立起素质优良、结构合理的人才梯队。积极探索校企合作与联合培养模式，与深职院合作建立“天健建工学院”，与中建二局合作开展人才战略培养计划，拓宽人才引进与培养渠道。

报告期内各业务发展情况

2018 年度，公司城市建设业务实现营业收入 67.34 亿元（合并抵销前），占营业收入的比重为 54%，同比增长 44.03%；综合开发业务实现销售收入 43.76 亿元，占营业收入的比重为 35.09%，同比增长 92.86%；城市服务业实现营业收入 13.6 亿元（合并抵销前），占营业收入的比重为 10.9%，同比下降 11.5%，其中，物业收入实现营业收入 5.96 亿元，同比增长 13.72%，物业租赁实现营业收入 2.51 亿元，同比增长 2.79%。

（1）城市建设业务

报告期内，公司加速业务转型升级，聚焦能力、资质、品牌提升。公司新增承接 PPP、EPC、代建、总承包等各类工程 40 余项，合同金额达 91 亿元，在建项目 67 项，合同造价 185.82 亿元，比上年同期增长 29.76%。

报告期	项目个数	合同金额（万元）
期初在建项目	64	1,432,018
报告期内新开项目	30	829,802
报告期内竣工项目	27	403,620
期末在建项目	67	1,858,200

报告期内，公司成功中标首个 PPP 项目一如东“三河六岸”项目，标志公司成功进军流域水环境综合治理与开发市场；成功入选福田区、坪山区和宝安区等区域建设工程代建预选承包商库，代建项目涉及学校改扩建、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路建设、景观照明提升等领域。

着力提升专业能力，新增 1 位地方后备级人才，3 位教授级高级工程师，30 位员工考取一级建造师，培养项目经理 213 名。加大机械设备投入和技术创新能力，升级完善业务资质，新增机场场道专业承包二级、环保工程专业承包一级等 8 项施工资质。力推项目信息化和智慧工地全覆盖，推进产业工人队伍建设，在深圳市率先启动建筑业产业工人建设试点。

（2）综合开发业务

报告期内，公司项目快速去化，经营指标再创历史新高。实现认购金额 59.5 亿元、签约金额 57.8 亿元、回款金额 52.8 亿元。公司对标市场，推行“3-9-12-24”项目开发周期目标。在该标准化体系下，实现深圳天健公馆从封顶到入伙仅用时 6 个月的佳绩，确保公司全年经营指标的达成；上海浦荟大楼从有条

件竣工验收到最终竣工验收备案只用短短 20 余天。

报告期内，公司科学组织，加大专业管理及创新力度。成立城市更新部门，专业推动深圳华富工业区、深圳粤通大院两个城市更新项目完成意愿征集工作，并完成城市更新计划立项报文工作，推动公司在粤港澳大湾区内的项目落地，进而提升公司可持续盈利能力。筹建产业研究工作组，持续开展产城融合相关研究，加快回龙埔智慧园项目等产业园区的建设，提前谋划产业引进工作。

报告期内，公司新增位于广州增城区中新镇、广州黄埔区长岭居的土地储备两幅。深圳天健公馆、广州天健汇、南宁天健城、南宁天健和府、上海浦荟大楼、长沙天健城开盘；深圳天健公馆、广州天健汇、上海萃园、上海浦荟大楼、南宁西班牙小镇竣工入伙。

报告期内，公司在售楼盘 16 个，大部分位于一线城市，项目储备优质，长短周期的项目搭配合理。截止报告期末，在售项目累计结转建筑面积 102.30 万 m²、未结转的建筑面积达 121.52 万 m²；在建项目 15 个，累计计容建筑面积 226.88 万 m²；在建项目可销售面积共 197.39 万 m²；储备项目 1 个，累计计容建筑面积 19.92 万 m²，在售未结转、在建及储备项目计容总建筑面积累计超过 368 万 m²。

（3）城市服务业务

公司城市服务业务主要包括城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务和物业服务等四项服务。报告期内，公司持续加大对服务业的投入，强化运营服务能力的有效提升，助力城市治理管理能力和综合服务能力的持续提升。

城市基础设施管养服务

报告期内，公司持续巩固在公路、桥梁、隧道的管养服务市场份额，市场占有率约占深圳市 48%。公司以全新方式承接市交委 8 个标段共 3.78 亿元的道路设施养护项目，全年承接养护的道路超过 2,903 条、桥梁 589 座，管养道路总里程 2,245 公里，管养隧道共 33 个单洞，总长 38.67 公里。

报告期内，公司致力于提升城市基础设施运营品质和市民出行幸福体验，持续加大智能管养的研发投入，提高管养科技含量，以实现养护监测的机械化、快速化、智能化。服务政府加强城市精细化管理水平，并积极拓展养护一体化提升，在城市自然灾害灾后功能恢复、应急响应等方面，发挥公司的应有担当和责任。

棚户区改造服务

报告期内，公司继续全力推进罗湖二线插花地棚户区改造项目，2 个片区已进入全面建设阶段。房屋拆除产生的建筑废弃物全部予以资源化综合利用，并采用街区制、海绵城市、智慧社区、综合管廊、绿色建筑、水资源综合利用、再生资源利用等七个新兴技术规范，拟建设 150 万 m²的现代化“人居环境示范社区”“儿童友好型社区”“绿色生态型社区”，补齐公共配套短板。

公司不断夯实棚改服务的专业性，特别聚焦解决棚户区改造项目前期的攻坚工作，发挥天健铁军精神，以人无我有、人有我优的拼搏态度，服务政府推进棚改项目，并获得省、市领导的肯定，为深圳市棚户区改造提供了可借鉴、可复制、可推广的实践经验。

商业运营服务

报告期内，公司不断提升招商策划能力和运营管理能力，积极盘活存量物业，发展增值服务。公司自主运营的写字楼、工业园区、社区商业综合体等物业资产超过 50 万 m²。自有“蜂巢公寓”品牌已成为深圳市人才公寓的知名品牌，缤悦荟 A 座公寓经改造提升，新增向福田住建局交付 80 套人才公寓。此外，与龙华人才安居、魔方生活服务集团等开展战略合作，拓宽长租公寓发展渠道；探索与国内著名联合办公企业合作，推动联合办公业务加速落地。

物业服务

报告期内，物业服务新增管理面积 659 万 m²，中标北京清华大学教职工住宅项目，实现一线城市全覆盖。在管项目数 222 个，管理面积 2,214 万 m²，物业管理项目类型涵盖住宅、景区、公园、学校、酒店、保障房等多种业态。

报告期内，天健物业加入全球金钥匙联盟，年度客户满意率 98.8%，全年客户投诉同比下降 38.2%，物业管理费收缴率 95.56%，高于行业平均水平。持续建设互联网移动物业服务平台，完成蜜生活平台三期开发；上线项目 45 个，注册总户数近 3 万户，注册率 85.82%。积极培育增值延伸服务，开展中长期租赁为主的“房屋银行”业务，打造布吉兴之都“亲蜜家公寓”项目，成功进入长租公寓市场。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
建筑施工业	6,734,966,096.27	226,082,000.67	5.96%	44.03%	47.95%	2.84%
房地产业	4,376,373,938.35	847,171,642.90	38.00%	92.86%	35.32%	-34.65%
物业租赁业	251,122,415.27	102,245,068.29	45.44%	2.79%	11.63%	10.68%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期新增纳入合并范围的子公司共1户，详见财务报表附注六“合并范围的变更”。