

深圳市天健（集团）股份有限公司 2020 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 1,868,545,434 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.8 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 | 法律事务代表 |
|------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| 姓名 | 刘丽梅 | 陆炜弘 俞小洛 | 郭兴 |
| 联系地址 | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 19 楼 | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1910 | 深圳市福田区莲花街道紫荆社区红荔路 7019 号天健商务大厦 1707 |
| 电话 | (0755) 82555946 83252189 | (0755) 82555946 83252189 | (0755) 83209463 |
| 传真 | (0755) 83990006 | (0755) 83990006 | (0755) 83990006 |
| 电子信箱 | liulimei@tagen.cn | luweihong@tagen.cn yuxiaoluo@tagen.cn | guoxing@tagen.cn |

2、报告期主要业务或产品简介

（一）主要业务概述

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

1、城市建设

公司城市建设涵盖市政道路、市政管网、桥梁隧道等城市基础设施，水环境、园林绿化、路灯、高速公路等工程，工业与民用建筑工程、土石方、地基与基础工程等建筑工程，轨道交通工程等领域。公司是全国首批获得市政公用工程施工总承包特级资质的三家企业之一，拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机

电安装、水利水电等施工资质，工程建设能力逐年提升。公司践行新发展理念，持续推进建筑工业化、数字化、智能化、绿色化升级，加快建造方式转变，着力提升项目建设品质。报告期内，公司推动成立产业工人培训基地，加快培育新时代建筑产业工人，现有产业工人2,600余人，进一步提升项目自营化能力。

2、综合开发

公司具有自主施工、开发、运营、服务全产业链，拥有房地产开发一级资质。综合开发业务起步于1988年，累计开发项目总建筑面积超600万m²。重点布局深圳、广州、上海、南宁、长沙、苏州、惠州、东莞等城市，产品涵盖中高端住宅、保障性住房、写字楼、酒店、城市综合体、产业园区等类型。报告期内，公司持续推动开发周期提速，加大营销力度，大力推进产业园区、城市更新等综合开发业务，努力增加土地和项目储备。

3、城市服务

公司城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、棚户区改造服务、商业运营服务、物业服务等方面。报告期内，不断推动落实标准化、精细化、智慧化养护，持续加大养护设备投入，提高机械化养护水平。成立代建事业部，积极推动代建项目拓展，带动集团产业链协同发展；自主培养了一支具有棚户区改造全过程服务能力的专业队伍，服务深圳市区两级政府棚户区改造工作，为深圳推行棚户区改造提供了范本和经验。同时持续提升产业园区、商业综合体、写字楼等商业运营策划和导入能力，推进生态园区、创意街区等业务发展，公司积极探索“物管城市”新商业模式，为城市管理、基础设施养护、物业管理、停车场管理、社区养老、社区资产管理等公共空间、公共资源、公共项目提供全流程专业化、精细化、智慧化的“管理+服务+运营服务”，着力提升品牌运营能力，打造了“天健蜜堂”、“天健蜜厨”、“亲蜜家公寓”等蜜系列品牌。

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

单位：元

| | 2020年 | 2019年 | 本年比上年增减 | 2018年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 营业收入 | 17,124,707,926.40 | 14,665,288,591.27 | 16.77% | 10,209,484,122.16 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,486,176,260.22 | 1,236,193,764.65 | 20.22% | 781,577,703.90 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 1,454,784,096.66 | 1,182,096,155.68 | 23.07% | 785,237,063.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -157,583,422.53 | 292,417,758.34 | -153.89% | -492,770,050.72 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.7380 | 0.6042 | 22.14% | 0.4183 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.7380 | 0.6042 | 22.14% | 0.4183 |
| 加权平均净资产收益率 | 14.31% | 13.42% | 0.89% | 11.73% |
| | 2020年末 | 2019年末 | 本年末比上年末增减 | 2018年末 |
| 总资产 | 48,998,633,233.39 | 40,313,371,788.43 | 21.54% | 31,741,153,852.99 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 10,956,238,727.73 | 9,590,922,213.22 | 14.24% | 8,696,044,657.79 |

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入 | 4,306,087,221.41 | 2,953,769,256.61 | 2,700,694,878.48 | 7,164,156,569.90 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 982,745,096.65 | 260,291,553.25 | 131,523,968.80 | 116,951,766.00 |

| | | | | |
|------------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 985,343,691.29 | 252,509,085.28 | 126,383,115.02 | 90,548,205.07 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,317,778,192.27 | 18,417,171.35 | -1,923,866,447.47 | 3,085,717,512.82 |

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

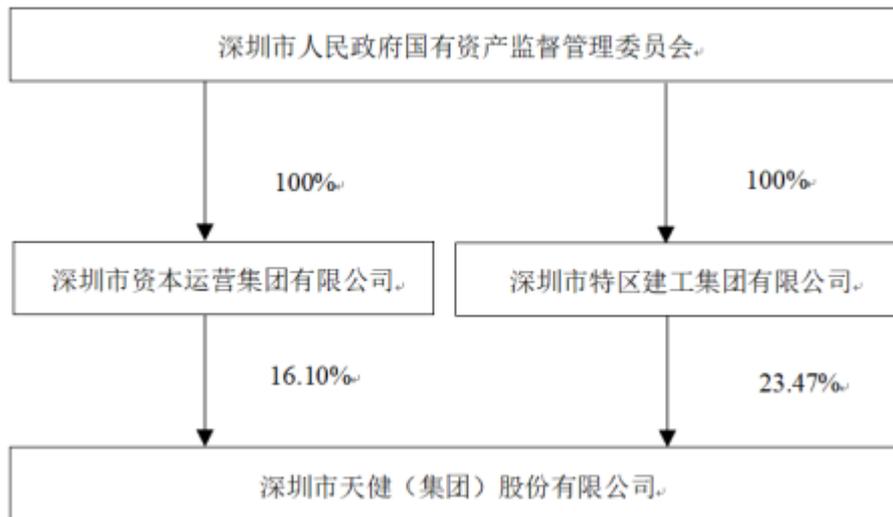
| 报告期末普通股股东总数 | 55,695 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 54,260 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|----------------------------------|---|---------------------|-------------|-------------------|---------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 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 | |
| 深圳市特区建工集团有限公司 | 国有法人 | 23.47% | 438,637,781 | 0 | | | |
| 深圳市资本运营集团有限公司 | 国有法人 | 16.10% | 300,826,447 | 0 | | | |
| 深圳市高新投集团有限公司 | 国有法人 | 3.22% | 60,165,290 | 0 | | | |
| 国泰君安证券资管—招商银行—国泰君安君享天健如意集合资产管理计划 | 其他 | 1.51% | 28,200,071 | 0 | | | |
| 中国证券金融股份有限公司 | 境内非国有法人 | 1.35% | 25,283,531 | 0 | | | |
| 上海闵行联合发展有限公司 | 国有法人 | 0.84% | 15,691,337 | 0 | | | |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 0.83% | 15,576,070 | 0 | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.80% | 15,012,001 | 0 | | | |
| 杨龙忠 | 境内自然人 | 0.47% | 8,715,900 | 0 | | | |
| 交通银行股份有限公司—广发中证基建工程指数型发起式证券投资基金 | 其他 | 0.41% | 7,670,550 | 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，2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（资本运营集团、天健如意、高新投）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。 | | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有） | 公司前 10 名股东中，杨龙忠所持股份 8,715,900 股为通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有。 | | | | | | |

(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 | 发行日 | 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永续期公司债券（品种一） | 18 天健 Y1 | 112831.SZ | 2018 年 12 月 21 日 | 2021 年 12 月 20 日 | 180,000 | 5.96% |
| 深圳市天健（集团）股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期） | 20 天健 Y1 | 149095.SZ | 2020 年 4 月 16 日 | 2023 年 4 月 15 日 | 70,000 | 4.45% |

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《深圳市天健（集团）股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（品种一）2020年跟踪信用评级报告》，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；根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《深圳市天健（集团）股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券（第一期）2020年跟踪信用评级报告》，公司的主体信用等级为AA+，本期债券信用评级为AA+，评级展望为稳定。中证鹏元将在本期债券有效存续期间对公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

(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 | 2020 年 | 2019 年 | 同期变动率 |
|-------|--------|--------|-------|
| 资产负债率 | 77.47% | 76.04% | 1.43% |

| | | | |
|--------------|--------|--------|--------|
| EBITDA 全部债务比 | 15.28% | 18.51% | -3.23% |
| 利息保障倍数 | 3.75 | 3.3 | 13.64% |

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

（一）2020年总体回顾

2020年是“十三五”规划收官之年，公司较好地完成了“十三五”规划的各项战略指标，随着特区建工集团的组建，公司进入新的发展阶段。报告期内，公司实现城市建设板块营业收入123.06亿元，同比增长26.62%，综合开发板块营业收入69.17亿元，同比增长5.42%，城市服务板块营业收入10.46亿元，同比增长1.9%。

1、夯实基础，聚焦能力与品牌建设

一是城市建设与服务能力不断提升。全年施工项目新签合同额116.38亿元，新增物业服务面积近400万m²。新增或升级建筑业资质12项，累计拥有各类资质75项；新增一级建造师93人，项目经理131人、产业工人千余人。加快推进所属公司专业化发展，学校、医院、沥青路面、水务设施等领域专业化建设能力持续增强。在深圳市区域全面布局，大力发展物业城市等城市服务业务，组建涵盖交通与市政公用设施、建筑工程等方面应急抢险队伍，打造深圳地方应急队伍标杆，建设服务城市发展重要力量。

二是重大项目建设有序推进。全年在建项目184项，涉及合同造价332.99亿元。公司克服新冠肺炎疫情影响，圆满完成援建“深圳小汤山”深圳市第三人民医院二期工程应急院区任务，用时5个月完成茅洲河碧道光明段一年建设任务，打造了碧道建设的“天健模式”，快速推进首个以公司作为实施主体的深圳市宝安区新安街道43区碧海花园棚户区改造项目。

2、推动转型，努力获取发展新空间

一是创新土地拓展模式。加强与深圳市区两级国企协同、与优质民企联动，持续探索完善联合竞买、股权收购、定向招拍挂等土地拓展模式，发挥传统收购兼并优势，多元化拓宽土地拓展渠道。积极获取增量土地，稳健参与招拍挂公开市场，提高优质土地储备。

二是盘活存量物业资源。进一步挖掘在管各类物业潜在价值，改造老旧物业，发展社区餐饮、社区养老、长租公寓等业态，开发首个定制化企业公寓项目“天健格致公寓”，升级天然居商业中心成为集教育、餐饮、休闲娱乐于一体的特色商业综合体“天健蜜堂”，出租率达98%，打造社区商业综合体自主品牌。

3、稳步改革，体制机制优化取得新成绩

一是业务管控持续优化。为推动公司转型升级，夯实投资业务，公司整合原天健投资公司与深圳市天健水环境工程科技有限公司业务，打造公司基础设施和环境业务投资平台。为推动公司高质量发展，培育所属公司专业化能力，公司成立天健城市更新公司，深耕城市更新业务，并将深圳市天健物业管理有限公司更名为天健城市服务公司。

二是市场化改革全面深化。持续推进市场化选聘工作，顺利完成公司副总裁、部分所属公司经营班子、中层干部市场化选聘及员工双选。深化分配制度改革，完善长效激励机制，实施骨干员工持股增补计划，构建“全方位、多层次、宽领域”差异化激励约束体系，进一步激发人力资源活力。

三是加大人才培养力度。制定并落实项目管理人才培养规划，实施项目经理、安全管理岗位学习地图项目，93人通过一级建造师资格考试。助力组建集教育、实操、技能认证于一体的产业工人培训基地，现有产业工人2,600余人，完成自有产业工人岗前安全教育培训15,000余人次，实现公司产业工人轮训全覆盖。完善关键岗位后备人才体系，建立各类别多层次梯队人才储备库。

4、党建引领，持续推动高质量发展

全面加强党的建设，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，压实管党治党政治责任，对全年党建重点任务实行清单化管理、项目化推进，实现挂点联系制度全覆盖。打造党建特色品牌，在一线项目部成立临时党支部，建成20个“党群一线流动服务站”，组建45支党员先锋队、30支青年突击队、33个“红色攻坚组”、50个党员示范岗，促进党建与生产经营深度融合，打通基层党建“最后一公里”。集团上下一心谋发展，齐心协力绘蓝图，充分发挥党建引领作用，持续推动公司高质量发展。

5、积极担当，传承公司“铁军”精神

认真履行社会责任。统筹疫情防控安排和生产经营，武汉7个物业在管项目被当地疫情防控指挥部评为“零疫情小区”，为近500家租户减免租金5,300余万元，抽调干部员工支援街道一线抗疫，捐款捐物1,200余万元，220名员工无偿献血近7万毫升助力抗疫。产业扶贫取得实效，“两不愁、三保障”任务全面完成。高质量完成《40年40项经典工程》《经典工程背后的精彩》等策划。出版描述天健集团及其前身76年演进史的《天健志》，大力弘扬“铁军精神”。《口述天健史》荣获市委统战部第二届“深圳企业家日”优秀奖、首届湾区企业短片大赛评审团特别奖等奖项。

（二）报告期内各业务发展情况

1、城市建设业务

报告期内，城市建设业务快速发展，产值创历史新高。持续推进战略采购，促进成本费用利润率显著提升。加强项目管理标准化建设，提升项目策划、自主施工和全过程管控能力。推动科技强安，推行智慧工地、安全文明施工标杆工地建设。试行安全跟投制度，极大调动了全员抓生产管理的积极性。开展建造师培训，现有一级建造师302人。深入推行建筑产业工人注册制，自有产业工人数量持续增加。不断提高公司建筑科技含量，大力推进装配式建设体系及技术应用。

报告期内，期末在建项目184项，涉及合同造价332.99亿元。

| 报告期 | 项目个数 | 合同金额（万元） |
|----------|------|-----------|
| 期初在建项目 | 141 | 3,043,745 |
| 报告期内新开项目 | 95 | 1,163,861 |
| 报告期内竣工项目 | 52 | 877,666 |
| 期末在建项目 | 184 | 3,329,940 |

报告期内，中标的主要施工项目：茅洲河碧道试点段建设项目（光明段）施工、2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（一阶段）及2020年龙岗区龙岗河流域、深圳河流域、观澜河流域河流水质提升及污水处理提质增效工程（二阶段）2个项目施工2标（深圳河流域施工）、观澜中学改扩建、市第二十一高级中学、红山中学高中部工程EPC总承包、福田区易涝风险区整治工程（2020年）施工总承包、深圳市城市轨道交通16号线二期工程施工总承包等项目；代建项目业务涵盖学校改扩建、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路建设等多个领域，石厦学校小学部整体拆建工程等12项代建项目顺利完工。

2、综合开发业务

公司进一步增强融资、开发、建设、产业导入与商业策划等能力，加强与政府部门衔接、与市属国企协同、与央企民企合作，通过城市更新、棚改、片区利益统筹、招拍挂等多种方式实现土地拓展多元化。深耕大湾区、长三角，提升开发运营效率，强化产品意识，持续增强市场竞争力。

公司地产项目大部分位于粤港澳大湾区、长三角一体化等重点区域及部分省会城市，开发速度提升，营销业绩良好，并持续推进优质项目储备。报告期内，公司在建、在售未结转及储备等各类项目计容总建筑面积累计超过280.21万m²。主要在建项目12个，计容建筑面积总额151.46万m²；主要在售项目15个，计容建筑面积总额222.64万m²，累计结转建筑面积85.49万m²，未结转建筑面积118.26万m²。实现认购金额70.95亿元、签约金额59.93亿元、回款金额57.72亿元；土地储备项目1个，土地面积总额9.05万m²，新增苏州清风和景项目，土地面积总额5.78万m²，计容建筑面积总额6.94万m²。深圳天健天骄北庐、惠州天健书香名邸、广州天健天玺花园、东莞天健阅江来项目实现开盘；广州天健云山府、长沙天健城、南宁天健和府项目实现入伙。

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业务。城市服务业务作为公司城市建设与综合开发产业链的价值延伸，在服务政府与市民、品牌提升、产业协同等方面发挥了重要作用。报告期内，公司持续加大对城市服务业务的投入，积极提升城市服务业务能级，强化产业导入和策划，提升运营服务能力，向城市运营、城市综合治理、城市公共服务、城市应急保障等领域延伸，业务稳中有进。

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

市基础设施一体化、智慧化管养水平与能力。

棚户区改造服务。公司服务政府，加大棚改项目拓展力度，目前业务覆盖深圳各区。报告期内，拓展各类前期服务项目23个，罗湖“二线插花地”棚户区改造项目各标段主体工程全面进入建设阶段，木棉岭及布心片区地质灾害治理、基坑支护与土石方工程已完工，正推进前期回迁选房各项工作，开展地基基础、主体结构、装饰装修等工程施工。公司成功中标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招标项目，三个月内整体签约率达99.8%。

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

物业服务。城市服务在管项目300个，业务覆盖全国29个城市，客户满意率94.8%。公司有效提升存量资产价值，探索新兴业务增长点。中标深圳市福田区环卫等城市业务一体化管理试点，开展“物业城市”业务试点，开发首个定制化企业公寓“天健格致公寓”项目，设立“天健蜜厨”社区食堂，打造“觅悦服务”、“S+天玑服务”特色品牌，品牌建设上新台阶。

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 | 12,305,902,997.44 | 380,360,830.05 | 6.09% | 26.62% | 0.97% | -0.73% |
| 房地产业 | 6,917,071,636.66 | 1,829,645,679.58 | 47.38% | 5.42% | 18.95% | 5.48% |

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、面临退市情况

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

企业会计准则变化引起的会计政策变更

公司自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》。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初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

(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

本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点 | 股权取得成本（元） | 股权取得比例(%) | 股权取得方式 |
|---------------------------------------|------------|---------------|-----------|--------|
| 深圳市天健第三建设工程有限公司 (原广东省中宏景和建设工程有限公司) | 2020年2月14日 | 662,847.00 | 51.00 | 购买 |
| 深圳苏商建设工程有限公司 | 2020年5月15日 | 28,500,000.00 | 100.00 | 购买 |

本期新增5家法人子公司，具体如下：

| 公司名称 | 股权取得方式 | 股权取得时点 | 出资额 | 出资比例 |
|------------------|--------|------------|----------------|------|
| 深圳市前海天健房地产开发有限公司 | 设立 | 2020-1-3 | 100,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天睿实业发展有限公司 | 设立 | 2019-12-26 | 10,000,000.00 | 100% |
| 深圳市天灏实业发展有限公司 | 设立 | 2020-1-19 | 10,000,000.00 | 100% |
| 天健置业（苏州吴江）有限公司 | 设立 | 2019-12-19 | 50,000,000.00 | 100% |
| 天健地产（苏州吴江）有限公司 | 设立 | 2020-7-15 | 50,000,000.00 | 100% |

本期注销1家法人子公司：深圳市艺景达园林绿化有限公司。