

# 深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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

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	刘丽梅	俞小洛	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 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	(0755) 82555946	(0755) 83209463
电子信箱	liulimei@tagen.cn	yuxiaoluo@tagen.cn	guoxing@tagen.cn

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	7,761,653,378.74	7,259,856,478.02	6.91%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,296,882,530.79	1,243,036,649.90	4.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,277,392,944.77	1,237,852,776.56	3.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,710,710,006.90	-1,299,361,020.92	308.62%
基本每股收益（元/股）	0.6774	0.6316	7.25%
稀释每股收益（元/股）	0.6774	0.6316	7.25%
加权平均净资产收益率	11.32%	11.98%	-0.66%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	53,530,481,239.22	48,998,633,233.39	9.25%
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,529,772,279.60	10,956,238,727.73	5.23%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,920	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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、标记或冻结情况	
					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		
陈重孚	境内自然人	1.97%	36,756,954	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	境内非国有法人	1.43%	26,700,071	0		
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.68%	12,796,550	0		

冯骏驹	境内自然人	0.50%	9,338,928	0	
杨龙忠	境外自然人	0.41%	7,713,900	0	
杨杰	境内自然人	0.36%	6,636,883	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，陈重孚所持股份 33,053,264 股为通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有；杨龙忠所持股份 7,713,900 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；杨杰所持股份 6,602,883 股为通过东方财富证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有。				

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 5、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。

#### 6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

##### (1) 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可续期公司债券（第一期）（品种一）	18 天健 Y1	112831.SZ	2018 年 12 月 21 日	2020 年 12 月 21 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可续期公司债券（第一期）	20 天健 Y1	149095.SZ	2020 年 04 月 16 日	2023 年 04 月 15 日	70,000	4.45%
深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	21 天健集 SCP003	012102518	2021 年 07 月 14 日	2022 年 04 月 08 日	150,000	3.03%

##### (2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	78.29%	77.47%
流动比率	145.15%	150.09%
速动比率	61.81%	58.38%
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	6.13	6.51
扣除非经常性损益后净利润	127,739.29	123,785.28

### 三、重要事项

#### (一) 公司管理回顾

2021年上半年，天健集团聚焦“十大行动计划”，对标一流提升效能，有序推动各项经营管理工作，着力提升各板块专业能力。报告期内，城市建设板块营业收入40.15亿元，同比增长8.01%；综合开发板块销售收入40.68亿元，同比增长0.4%；城市服务板块营业收入5.51亿元，同比增长31.94%。

##### 1、城市建设板块

报告期内，公司中标坪山大道、地下原水隧洞（茜坑-鹅颈）等项目。高效完成深圳机场应急分拨中心一期工程；布吉河项目大芬水分洪箱涵建成并正式通水；半山防火巡逻道工程主线道路全线贯通；坪山综合保税区项目封关验收、龙华“三校”结构封顶。13个项目被评为市“双优”工地；天健公馆项目获“广东省建设工程优质奖”；市政总公司获2020年建筑业稳增长奖励。

##### 2、综合开发板块

报告期内，公司成功竞得长沙038号地块，并持续拓宽拿地思路，积累合作经验。前海悦桂府、广州东玥台、苏州山棠春晓、广州天玺、东莞阅江来等多项目实现开盘；广州云山府、南宁天健和府主动谋划

存量去化，上半年存量认购金额9.43亿元；南宁、长沙等地商业招商、销售取得突破。做大做强代建业务，成立专业代建公司，交易大楼、福田公安局等代建项目进展顺利。天健地产集团获广东省房地产综合竞争力百强。

### 3、城市服务板块

报告期内，公司中标南岭村土地整备利益统筹项目前期服务项目，城市更新业务拓展再添新模式。罗湖棚改项目有序筹划回迁选房相关工作；宝安碧海花园棚改项目仅用30天实现100%搬迁交房。新增物业管理面积123万㎡，总体物业出租率达95%。与深物协共同开展物业城市模式研究，莲花街道“物业城市”项目逐步落地；城市服务公司获物业服务全国品牌价值100强、华南品牌企业20强。以坪山一体化管养项目为试点推进智慧管养平台建设。接管弘法寺物业服务项目，为公司承接的首例寺庙类物业服务项目。

### 4、能力提升情况

报告期内，公司拓宽融资渠道，融资成本持续降低，2021年综合授信额度1,585亿元，同比增加17%，报告期内新增超短贷38亿元额度，滚动发行超短融12亿元。优化管理体系建设，启动智慧天健一期建设，制定完善采购管理、投标管理、机械设备信息化管理等多项管理规定。建立健全市场拓展、项目管理、业务创新等激励约束机制，以东莞万江项目为试点优化考核机制。加强人才队伍建设，完成部分所属企业经营班子市场化选聘。

### 5、品牌建设情况

报告期内，公司持续提升品牌影响力，获得“天马奖·最佳董事会”，以及深圳市总部企业贡献最高2,000万元奖励。描述天健集团及其前身76年演进史的《天健志》首发引多家主流媒体报道，脱贫攻坚工作圆满收官。

## （二）公司发展战略

公司牢牢把握“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，深入研究碳达峰、碳中和、绿色建造、生态治理、托育、养老等国家重点关注及重点发展的领域，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。

## （三）2021年下半年经营计划

### 1、城市建设板块

一是抓市场拓展。全面落实区域负责制和市场拓展专项激励和考核机制，完善市场拓展组织架构和全链条管理机制，加强拓展团队梯队建设。二是抓专业化发展。持续做精房建、市政、水厂、管网等传统优势领域；加大拓展公路、桥梁、隧道等传统业务领域；提前谋划危险固态废弃物处理、土壤修复、河道治理、海岸线生态修复、新材料新技术等新业务领域。三是抓工程自营化建设。通过市场招聘、优秀作业团队收编等渠道快速组建自有产业工人团队。四是抓业务布局优化。聚焦学校、医院、保障房、机场三跑道、水务投资等项目。研究“双碳”行动计划，将电力施工、清洁能源、绿色交通设施建设、绿色建筑列为业务发展重点方向。布局智慧城市建设，强化智慧工地建设和建筑机器人等智能装备设备应用。

### 2、综合开发板块

一是创新拿地模式。深化与龙头房企合作，重点关注深圳拟出让地块情况，并积极参与粤港澳大湾区深圳之外区域拓展。二是加速去化、盘活资源。加大对东莞阅江来、天骄北庐等项目的签约回款统筹力度。力争西丽汽车城等存量项目落地。积极推进金翠项目等城市更新项目落地。三是推进标准化建设，建立“大客服”体系。打通从前期定位到建造实施各环节，对已开发项目加强客服力量建设，完善客户投诉机制，提高响应速度和质量。

### 3、城市服务板块

一是加速城市服务公司转型。强化国企协同，推进政府服务业务、城中村管理业务、国企总部写字楼管理业务，以“莲花街道”为试点深拓“物业城市”业务。二是提升一体化、智慧化管养水平。加快坪山市政设施养护物联网建设，分步扩充公园管养、地下空间管养、水质监测和管养、垃圾处理等新业务。三是大力推进棚改、运营业务。高质高效推动罗湖棚改项目、宝安碧海花园项目房屋拆除工作和南岭村项目，提升商业运营策划核心能力，盘活地产开发存量商业，打造天健集团商业资源整合平台。四是做实做强投资、代建业务。开展PPP、特许经营、投融资+EPC、合资合作及其他投资创新模式在内的股权并购、实业投资。完善代建公司组织架构、人才引进、激励机制等体系，打造天健代建品牌。

### 4、固本强基对标一流

一是提高组织管控能力。加强作风建设，构建指挥系统，优化组织架构及运作模式，健全各类管理制度和工作机制。二是提高项目管理能力。深入推进战略（集中）采购，推进设备的信息化管理，狠抓安全

文明施工，加强工程总承包管理能力，提高项目履约水平。三是加强财务管理和资本运作。持续优化资金结构，研究供应链金融模式。四是推进智慧天健建设。提高全过程 BIM 技术应用比例，完善装配式建筑技术体系，加快技术创新，研发数字建造、绿色建造应用的专门技术。五是持续加强品牌建设。培育品牌工程，对茅洲河碧道等优质项目复盘、总结与提炼，高标准执行“首件即样本”原则。六是落实国企改革三年行动。做好项目管理人员后备人才、专业岗位人才选拔及培养，落实差异化激励约束机制。

#### （四）主要业务构成情况

##### （1）总体情况

报告期内，公司加速业务转型升级，聚焦能力、资质、品牌提升，公司新承接PPP、EPC、代建、总承包等各类工程项目，在建项目189项，合同造价359亿元，比上年同期增长8.43%。

报告期	项目个数	合同金额（万元）
期初在建项目	184	3,329,940
报告期内新开项目	57	734530
报告期内竣工项目	52	478147
期末在建项目	189	3,586,323

报告期内，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、施工总承包工程、2021年龙岗区龙岗河流域、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工程、坪山大道综合改造工程（中段）施工等，体现公司在流域水环境综合治理与开发市场的持续发挥影响力；代建项目稳步增加，涉及学校改扩建、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路建设等领域。

## 2、综合开发业务

##### （1）总体情况

报告期内，公司积极推进房地产项目销售，实现认购金额 94.89 亿元。公司制定周密计划，积极推进重大项目开发建设。报告期内，公司在售楼盘 18 个，累计结转建筑面积 92.1 万<sup>2</sup>、未结转的建筑面积 126.7 万<sup>2</sup>；在建项目 12 个，累计计容建筑面积 151.89 万<sup>2</sup>；储备项目 1 个，总建筑面积 19.91 万<sup>2</sup>。

##### （2）重点产业园区项目进展情况

深圳天健创智新天地：位于龙岗区龙城街道回龙路与协力路交汇处，于2016年12月12日正式动工，被深圳市列为2017年、2018年、2019年、2020年度重大项目。该项目共有3栋写字楼，1栋公寓，2栋园区配套，4栋三层商业独栋。目前已完成竣工备案，正在进行招商工作。

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

##### （3）主要城市更新项目进展情况：

罗湖金翠城市更新项目：该项目拆除重建用地面积预计为34,521m<sup>2</sup>，项目更新后配套包括住宅、新型产业园区。目前公司正积极推进该项目专规的申报工作。

龙华华富工业区项目：地处龙华产业转型升级的重要区域，该项目拆除重建用地面积预计为52,923.4 m<sup>2</sup>，项目更新后配套包括住宅、商业等。目前公司已明确项目合作模式，正积极推进相关工作。

## 3、城市服务业务

##### （1）总体情况

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

##### （2）城市服务业务开展情况

**城市基础设施管养服务。**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。公司持续推进建设智慧管养体系，搭建智慧养护平台，成立“坪山区道路一体化管养养护所”对管养片区市政道路设施的资产、养护、运营等进行一体化管控。持续推动城市管养与服务资源整合，提升道路管养水平与品质，以实现管理智慧化、施工机械化、服务一体化、业务长期化的目标，全面增强公司城市建设与服务能力。积极探索环卫保洁智能化领域，引入智能机器人及无人驾驶清扫设备，不断向环卫保洁智能化、无人化迈进，建立起更高效、智能、可靠的环卫保洁工作体系。

**棚户区改造服务。**公司加大棚改项目拓展力度，目前业务覆盖深圳各区。报告期内，拓展棚改、城市更新类服务项目共计9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，正开展地基基础、主体结构、装饰装修等工程施工阶段，目前有序开展回迁相关工作。碧海花园棚户区改造项目已于5月14日完成全部492套房屋签约工作，签约率达100%，并于6月30日完成全部房屋搬迁交房工作，搬迁交房率100%，项目现已进入房屋拆除阶段；南岭村土地整备利益统筹项目目前正按照进度有序推进中。

**商业运营服务。**报告期内，公司全力做好物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作基础上，大力提升商业运营能力、提高商业运营效益，项目平均出租率 86%，租金收缴率 96%。公司商业团队以市场化能力建设为抓手，市场化选聘总经理及各事业部团队，进一步强化招商团队的市场竞争能力和商业资源开发整合能力，整合策划、投资等方面资源，持续提高商业策划能力，完成天健众创空间策划设计，集创业孵化、资管投融、政企服务三位一体的产业运营服务体系加快落地。充分运用策划拓展专业能力，推进工业区升级改造、探索政企共建“产业保障房”的合作发展模式。积极参与社区建设，获授高发社区党委颁发的“优秀共建单位”荣誉。蜂巢人才公寓喜获福田区公共住房物业服务单位考核第一名。深圳天健创智新天地获颁广东 5G 产业园区牌匾。

**物业服务。**报告期内，物业服务新增物业管理项目 42 个，面积 123 万<sup>m</sup>²，业务覆盖全国 30 个城市，管理费收缴率 82.15%。大力发展商企业务，进驻弘法寺物业服务项目，成为公司承接寺庙类物业服务首例项目。承接绍兴市委党校、绍兴大剧院等项目，提升公建类项目市场影响力。构建智慧管理平台，优化蜜生活智慧管理服务平台，开发物联网 SaaS 平台架构阶段性，蜜平台上线项目 CRM 系统、管家服务系统使用率达到 70%，完成蜜平台功能开发与优化并实现停车场小程序推广运行，完成智慧工地坝光项目一体化智慧宿舍功能的上线使用，促进业务与智慧化平台相融合。持续开展能力提升和品牌建设，提升公司品牌影响力，获得“2021 中国物业服务企业品牌价值 100 强”等企业荣誉 12 项。