

证券代码：000090

证券简称：天健集团

公告编号：2023-54

# 深圳市天健（集团）股份有限公司 2023 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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	邱嘉瑜
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) 83258049
电子信箱	liulimei@tagen.cn	yuxiaoluo@tagen.cn	qiujiayu@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）	12,795,202,898.54	8,278,518,845.72	54.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	933,438,765.02	1,278,325,545.76	-26.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净	908,220,545.06	1,257,879,860.49	-27.80%

利润（元）			
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,102,710,186.82	-5,482,865,148.49	156.59%
基本每股收益（元/股）	0.4829	0.6675	-27.66%
稀释每股收益（元/股）	0.4829	0.6675	-27.66%
加权平均净资产收益率	8.21%	9.64%	-1.43%
	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）	67,117,989,308.45	69,205,706,634.54	-3.02%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,054,331,417.43	13,714,273,879.73	2.48%

### 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	47,912	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	1.97%	36,775,577	0		
中国工商银行股份有限公司—富国稳健增强债券型证券投资基金	其他	0.97%	18,182,000	0		
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	0		
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	其他	0.73%	13,558,251	0		
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	其他	0.67%	12,549,200	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.66%	12,339,365	0		
基本养老保险基金—零零三组合	其他	0.61%	11,324,700	0		
林庄喜	境内自然人	0.47%	8,780,100	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、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，林庄喜所持股份 3,330,000 股为通过长江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 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	21 天健 Y1	149739	2021 年 12 月 10 日	2024 年 12 月 9 日	250,000	4.15%
深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	23 天健 Y1	148245	2023 年 04 月 11 日	2026 年 4 月 10 日	70,000	3.98%
深圳市天健(集团)股份有限公司 2022 年度第一期债权融资计划	22 粤天健集团 ZR001	22CFZR0766	2022 年 09 月 30 日	2037 年 09 月 30 日	46,530	3.50%
深圳市天健(集团)股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 天健集 MTN001	102280486	2022 年 03 月 11 日	2025 年 03 月 11 日	100,000	3.60%
深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	23 天健集 SCP001	012381023	2023 年 03 月 16 日	2023 年 11 月 11 日	110,000	2.88%
深圳市天健(集团)股份有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	23 天健集 SCP002	012382043	2023 年 05 月 30 日	2024 年 02 月 23 日	150,000	2.46%

### (2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	78.35%	79.64%
流动比率	1.44	1.41
速动比率	0.74	0.65
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	4.55	5.62
EBITDA 全部债务比	0.08	0.10
利息保障倍数	3.86	5.19
现金利息保障倍数	8.74	-12.59

## 三、重要事项

### (一) 公司管理回顾

报告期内，城市建设板块营业收入 62.24 亿元，同比增长 34.79%；综合开发板块销售收入 68.04 亿元，同比增长 79.43%；城市服务板块营业收入 8.19 亿元，同比增长 28.14%。

**1.工程履约稳步提升。**对在建项目进行分类分级管控，通过开展项目管理策划、开发施工项目进度管理系统等举措，不断提升履约标准化水平。市政总公司、坪山建设公司通过“国家高新技术企业”认定，坪山建设公司获广东省城市道路智慧建造工程技术研究中心科创平台认定。

**2.综合开发提质增效。**天健地产集团半年度房地产销售业绩进入全国房企百强。成都麓湖天境项目4个月实现住宅清盘，12个月现金流回正；前海悦湾府项目位列1-6月深圳商品住宅销售业绩前列。聚焦品质优化管控，持续推进悦系、和系住宅产品标准化研发。梳理住宅交付质量通病，落实交付联合验收。启动科技住宅体系搭建。

**3.城市服务升级拓新。**全国在管物业项目面积约2900万平方米，6个物业城市项目面积达100平方公里。天健云途龙岗项目开园，并作为全国首个“数字建造BIM设计”产业园承接文博会分会场；新增天健蜂巢龙岗云途公寓、天健亲蜜家大芬公寓。城市服务公司首次中标光明区玉塘街道物业城市项目，并在政府物业、水务管养、家庭生活服务、商企运营服务领域有所突破。加快推进智慧化建设，完成创智中心智慧园区升级，探索园区低碳能源建设；推动成立城市智慧服务研究院，开展城市管家运维平台建设及街区智能机器人运用；完成智慧管养平台6大模块搭建，智慧巡检在南山片区试点运行。

**4.组织管控降本增效。**成本管控抓实抓细，试行项目固定工资总额包干激励制度，新开工项目执行“项目法”管理模式，进一步聚焦项目管理效率与效益提升。在保障现金流稳定运行前提下合理降低有息负债，供应链金融规模、保函额度均大幅增长。

## （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，坚持深化改革、科技创新，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，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）2023年下半年经营计划

### 1.全力以赴拼市场稳规模

**一是营销体系上要上下一盘棋。**强化项目对接统筹和前期策划力度，做实项目动态跟踪。进一步优化施工企业内部协同管理，实现集团化协同作战和全过程管控。**二是业务结构上要聚焦大项目。**精心谋划具有影响力的高水平、标志性项目，配套开展能力建设和项目团队建设。**三是营销渠道上要扩大市场面。**全面落地“1+N”模式，提升设计引领、投资带动、前期服务引领能力，撬动市场。**四是区域布局上要坚定走出去。**进一步谋划市场创造市场，加强对赣州等外埠市场资源支持力度，全面管控和提升外埠项目履约质量，树立天健品牌。推动城市服务量级提升，加快物业城市、养护业务向外地拓展、运营业务向集团外部拓展。

### 2.精益求精强管理保履约

**一是坚持策划先行。**持续推动项目管理策划标准化，明确各阶段进度、安全、质量管控重点和资源配置，提前做好项目招采策划，制定重点策划跟踪表，全面提升项目策划水平和落地率。**二是抓细进度管理。**推动项目进度管理系统正式上线，实现施工项目进度管理全覆盖，加快产值转化。**三是夯实安全管理。**优化智慧工地安全管理平台，推动全面应用。完善安全管理、分包商履约评价等制度建设。推进危大工程提级管理，加强重大风险源动态管理。**四是聚焦项目创效。**加强标前测算精细度，加大项目利润、结算回款等指标考核力度，强化项目团队提升成本意识和现金流意识。

### 3.精准投资快去化提效益

**一是加速去化筑牢效益支撑。**开展多维营销，紧追签约回款。根据市场行情制定“一城一策”“一盘一策”去化清盘策略，优化定价策略。**二是深化品质夯实产品竞争力。**聚焦产品品质提升和运营提速，常态化实现“3-9-12-24”开发目标。落实设计、施工、交付全过程品质管控，持续深化住宅产品设计标准化建设及应用，探索科技住宅体系建设，推动项目开发效率和项目品质的双重提升。**三是优化投资拓**

**宽发展空间。**提高投资研判精准度。以销定投，紧盯项目收益率及回正周期等关键指标夯实投资测算。主动加强对接，尽快明确西丽汽车城项目后续方案。

#### 4.创新发展优布局促转型

**一是优化战略布局。**加快实施内部资源整合，实现各板块内部良性竞争格局，推动上市公司高质量可持续发展，持续延伸产业链。**二是加快业务转型。**研究房地产开发新模式，培育发展新活力，在土地开发、土地整备、城市更新等多领域实现资源优势互补。探索智慧隧道养护新模式及园林绿化、港口码头、机场跑道养护新领域，持续加大物业城市、商企运营定制服务等新业务布局。**三是推动科技赋能。**持续开展宝安碧海花园绿色建造试点、建筑机器人试点应用。加快智慧物业、智慧园区、智慧管养、物业城市标杆项目建设，健全标准化服务体系，促进服务品质提升。

#### 5.深化改革提效能添活力

**一是优化组织管控提升人均效能。**完成二级企业组织架构调整及集团总部职能优化、员工岗位编制优化，系统提升企业运营效率。**二是加强资金管理提升抗风险力。**加强公司资产负债率管控，强化资金计划管理和资金集中管理，优化长短期融资布局。**三是完善市场化机制提升经营活力。**健全所属企业法人治理体系，推进干部任期及契约化管理走深走实。**四是加快数字化建设提升管理效率。**加快集团层面人力资源、成本管理、财务共享中心、经营拓展大数据库等平台开发，促进业务与信息化深度融合。

#### 6.党建引领聚合力防风险

**一是坚定不移筑牢政治保证。**持续深化习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，将调查研究、推动发展和检视整改同部署、同推进、同落实，强化学习成效。**二是凝心聚力唱响文化强音。**围绕天健集团成立 40 周年，开展品牌宣传、周年庆典及群团文体活动，讲好天健故事，弘扬铁军精神，凝聚奋进力量。

##### (四) 主要业务构成情况

##### 1、城市建设业务

###### (1) 总体情况

公司新承接 PPP、EPC、代建、总承包等各类工程项目，在建项目 271 项，合同造价 632.38 亿元，比上年同期增长 27.19%。

报告期	项目个数	合同金额(万元)
期初在建项目	276	5,909,740
报告期内新开项目	105	881,436
报告期内竣工项目	110	467,380
期末在建项目	271	6,323,796

##### 2、综合开发业务

###### (1) 总体情况

报告期内，公司在售楼盘 22 个，实现认购金额 89.07 亿元，未结转的建筑面积 141.72 万平方米；在建项目 7 个，累计计容建筑面积 98.86 万平方米；储备项目 2 个，总建筑面积 41.65 万平方米。

##### 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。**报告期内，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。公司积极聚焦传统优势养护业务，探索业务新领域，布局打造业务新增长点，推动科技创新引领支撑高质量发展。建设智慧隧道管养平台，提高智慧化管养水平，增强项目履约能力。全面探索隧道管养新模式，试点打造“智慧隧道”项目，总结地下通道管养经验，形成隧道管养行标、地标、国标。

**棚户区改造服务。**报告期内，罗湖“二线插花地”棚改项目回迁安置房已于 2 月份全部完成交付；碧海花园项目已进入主体施工阶段；南岭村土地整备利益统筹前期服务项目各项工作有序推进中。

**商业运营服务。**报告期内，公司聚焦转型升级成果转化，充分利用和发挥新组织架构优势和团队实力，在立标杆、创品牌、强管理、勇创新、拼拓展等方面快速前进，物业综合出租率 96%，租金收缴率达 95%。天健云途数字建造产业园先后被纳入“龙岗数字创意产业走廊”和“深圳建筑产业生态智谷”双发展规划，作为第十九届中国（深圳）文化产业博览交易会分会场，举办“专家论坛+数字未来展+数字创意企业投资路演”等系列活动，新签合同面积达 4,356.77 平方米。天健蜂巢公寓品牌获外部奖项 4 项，提高天健蜂巢公寓行业美誉。

**物业服务。**报告期内，新增物业管理项目 45 个，面积 257.57 万平方米，业务覆盖全国 29 个城市。公司加大物业城市服务项目拓展力度，中标光明玉塘街道城管业务一体化服务项目，并深入调研外地市场，推动物业城市服务项目外地市场拓展。围绕着“涉水业务”、“重大客户”、“重点项目”加大拓展力度，上半年新中标广东大鹏天然气管线土建维护工程项目。推进标准化建设工作，参加行业标准编写，完成深圳市地方标准《“物业城市”服务内容与质量规范》初稿编制工作，完成国际标准 ISO37176《智慧城市基础设施—敏捷型社区成熟度评估模型》申请材料编制，完成深圳市地方标准《工地团餐生产配送服务评价规范》立项申请。