



深圳市天健（集团）股份有限公司

2016年第三季度报告正文

（公告编号：2016-55）

2016年10月25日



用大自然的灵感，启迪未来城市生活

蜂巢是大自然的杰作
它是自然界的能工巧匠精心雕琢的生态家园
它的独特结构和完美比例是建筑师追求的极致
大自然总以一种奇妙的方式给人启迪
我们相信自然的美与力量，倡导建筑的绿色与环保
我们用眼界与智慧开拓未来
我们用大自然的灵感，领启未来的生活方式
我们用心，筑造宜居城市
Make a better city

天健集团标识释义

天健集团标识的灵感来源于大自然的杰出工程师蜜蜂的作品——蜂巢，寓意着为人们建造完美居所，筑造宜居城市的企业愿景；

黑色字体沉稳刚毅，是对企业历史 and 精神的全面传承；

橙色和黄色象征着财富、稳定与祥和，洋溢着活力与创造力；

蜂巢代表着自然界建筑的精妙、工艺的精湛和视觉的精美，蜂巢的生态价值为不同文化背景的人们所共同推崇，寓意着注重自然和谐的发展理念；

蜂巢的缔造者蜜蜂寓意着团结、协作、奋斗，强烈的集体意志和团队创造力，自强不息和奋发向上的企业精神；

三条主轴向上延伸交汇成一个强有力的上升箭头，代表着三个方向的业务汇聚成强大的力量，推动企业不断超越，持续向上的发展势头；

地球一角形态由 19 个彩色蜂巢和三条橙色主轴构成，布局精密、排列有序的网状结构如同我们身处的互联时代，寓意着开放、创新、发展，以开阔的视野与世界无限沟通，迈向卓越。



第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人辛杰、主管会计工作负责人宋扬、高建柏，财务总监胡皓华及会计机构负责人林凤羽声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	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）	17,139,587,768.34	16,553,824,056.00	3.54%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,030,254,810.82	6,161,329,602.76	-2.13%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	1,151,997,189.50	7.96%	3,571,158,417.31	-6.15%
归属于上市公司股东的净利润（元）	43,972,163.65	18.10%	221,420,023.53	-14.17%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	43,093,855.29	15.64%	120,352,463.99	-51.92%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-278,541,398.42	
基本每股收益（元/股）	0.0367	-23.70%	0.1849	-44.56%
稀释每股收益（元/股）	0.0367	-23.70%	0.1849	-44.56%
加权平均净资产收益率	0.73%	-0.20%	3.66%	-2.97%

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	782,626.71	处置固定资产产生的收益。
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,481,879.90	包括深圳市市长质量奖（提名奖）奖励 100 万元、2016 年省科技发展专项奖励 20 万元等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	134,590,937.23	处置可供出售金融资产取得的投资收益。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	100,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,198,697.78	其中包括本期精准扶贫捐赠支出 500 万元。
减：所得税影响额	33,689,186.52	

合计	101,067,559.54	--
----	----------------	----

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,114 户	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	国家	23.47%	281,178,065	0		
深圳市远致投资有限公司	国有法人	16.10%	192,837,466	192,837,466		
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	4.83%	57,851,239	57,851,239		
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	3.22%	38,567,493	38,567,493		
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	3.22%	38,567,492	38,567,492		
拉萨市达实投资发展有限公司	境内非国有法人	1.62%	19,360,607	19,283,747		
深圳市凯富基金管理有限公司	境内非国有法人	1.61%	19,283,747	19,283,747		
深圳市国信弘盛股权投资基金（有限合伙）	境内非国有法人	1.61%	19,283,747	19,283,747		

中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.59%	19,099,213	0	
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	10,058,549	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类			
		股份种类	数量		
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	281,178,065	人民币普通股	281,178,065		
中国证券金融股份有限公司	19,099,213	人民币普通股	19,099,213		
上海闵行联合发展有限公司	10,058,549	人民币普通股	10,058,549		
中央汇金资产管理有限责任公司	9,984,660	人民币普通股	9,984,660		
中国银行股份有限公司—华夏新经济灵活配置混合型发起式证券投资基金	9,399,187	人民币普通股	9,399,187		
中国农业银行股份有限公司—易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	8,825,015	人民币普通股	8,825,015		
中国工商银行股份有限公司—嘉实新机遇灵活配置混合型发起式证券投资基金	5,564,873	人民币普通股	5,564,873		
全国社保基金—零二组合	5,299,647	人民币普通股	5,299,647		
郭奕龙	3,764,320	人民币普通股	3,764,320		
科威特政府投资局	3,525,693	人民币普通股	3,525,693		
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。公司前 10 名无限售条件股东中，第一大股东深圳市国资委与其他 9 名股东之间无关联关系。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。				

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、资产负债表项目

项目	2016-9-30	2015-12-31	增减（%）	主要变动原因
应收账款	63,505.92	48,227.55	31.68	本期深盐二通道项目实现结算，应收结算款增加。
预付账款	13,517.80	39,658.39	-65.91	本期长沙三期已取得土地证，原预付地价款转入存货核算。
其他应收款	34,560.21	24,826.20	39.21	本期增加土地竞拍保证金。
在建工程	21,645.89	11,135.96	94.38	本期天健科技大厦增加投入。
预收帐款	125,096.08	93,510.06	33.78	本期预收售楼款增加。
应付利息	1,019.49	67.49	1,410.53	本期计提中期票据利息。
一年内到期的非流动负债	18,000.00	76,480.00	-76.46	本期归还到期的银行借款。
长期借款	317,375.59	135,447.80	134.32	本期新增长期借款。
股本	119,778.55	85,556.11	40.00	本期资本公积转增股本，股本增加。

2、利润表项目

项目	2016年1-9月	2015年1-9月	增减（%）	主要变动原因
财务费用	14,338.90	5,670.49	152.87	本期地产投资规模同比增长，贷款规模同比扩大，相应利息支出同比增加。
资产减值损失	129.99	-97.13	--	本期应收款项计提坏账准备同比增加。
投资收益	12,128.19	141.93	8,444.93	本期出售莱宝高科股票增加投资收益。
营业外收入	541.71	1,100.96	-50.80	上年同期因有诉讼结案，转回原计提的预计负债增加营业外收入，本期无此类事项。
营业外支出	535.13	108.46	393.37	本期发生精准扶贫捐赠支出500万元。

3、现金流量表项目

项目	2016年1-9月	2015年1-9月	增减（%）	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-27,854.14	-72,282.55	--	本期在售房地产项目回笼资金同比增加，购买商品支付的现金同比减少等综合影响所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1,112.61	-88,643.85	--	本期取得股权投资支付现金同比减少。

额				
筹资活动产生的现金流量净额	6,738.16	122,715.36	-94.51	本期新增银行借款同比减少。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司继续保持良好的发展势头。公司加强战略布局，与国内外优秀企业、金融机构、政府部门、科研院所等30多家单位建立战略合作关系，多方位整合深圳优质资源，共同拓展围填海、海绵城市、地下综合管廊、治水治污、城市旧改、棚户区改造等业务新领域，实现强强联合，优势互补，共同发展。

1、建筑施工业务

市场拓展方面：

报告期内，公司建筑施工业务市场拓展合同总金额113.67亿元，创历史同期新高。其中，深圳市场业务拓展成绩显著，中标合同金额达68.9亿元，进一步巩固了公司在深圳建筑市场市政龙头企业地位。深圳高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC）、福田区老住宅区环境综合整治提升工程代建项目I标（EPC）、阿波罗未来产业城启动区基础设施项目（EPC）、坪山新区雨污水管网工程（坪山片区）EPC项目等一系列EPC项目的陆续落地，不断强化公司竞争优势，标志着公司建筑施工业务正在快速而坚定向EPC、PPP 方向升级转型。外埠市场方面，进一步巩固除深圳之外的珠三角市场，逐步进入新区域，谋求新的市场发展空间。

市政总公司完成了5项总承包资质和5项专业承包资质的换证就位工作，并申报了隧道三级资质。

项目管理方面：

报告期内，公司持续加强对工程项目建设期间的质量、安全、进度和成本的管控，各重点项目进展顺利。深圳市老旧中压钢质燃气管道更新改造工程优质完成，按时交付。公司全力推进深圳地铁9号线9102/9702标段车站全部附属结构工程建设，实现“10.28地铁9号线通车运营”目标。这些大型项目的高效率、高质量实施，标志着公司的整体施工组织能力和综合实力进一步提升。

截止报告期末，在建工程56项，合同金额92.24亿元。

	项目个数	合同金额（万元）
期初在建项目（2016.01.01）	63	925,142
报告期内新开工项目	12	243,998
报告期内竣工项目	19	246,768
期末在建项目（2016.09.30）	56	922,372

在建的代表工程项目：

房建：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、香港中文大学（深圳）一期项目（下园）施工总承包III标段、惠州天健阳光花园施工总承包工程、上海天健萃园、南宁天健·领航大厦施工总承包、南宁天健·西班牙小镇施工总承包、深圳天健科技大厦施工总承包工程、上海南码头项目、广州天健汇项目施工总承包工程等。

市政：深圳高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC）、深圳福田区老住宅区环境综合整治提升工程代建项目I标（EPC）、珠海市金唐西路、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、深圳坝光片区场平工程（I标段）、深圳光明滑坡抢险坑体治理工程、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、深圳市城市轨道交通9号线给排水管线改迁及恢复工程9603-3标段、深圳地铁11号线给排水管线改迁及恢复工程11601标段、深圳地铁6号线给排水管线

改迁及恢复工程6602-1标段等。

隧道：深圳市城市轨道交通9号线9102/9702标段、深圳市城市轨道交通3号线三期南延工程主体3131标段。

工程创优方面：

报告期内，公司获得2项质量创优成果：

- ①融悦山居A、B、C、D区项目获深圳市优质工程奖；
- ②深圳市北线引水坂雪岗支线工程第 I 标段（安装公司）获得深圳市优质结构工程。

科技创新方面：

报告期内，公司积极开展建筑领域的科技创新以及新技术、新工艺、新工法的运用：公司的《盾构施工中球状孤石的探测方法》获得国家级发明专利。

公司在现有的企业技术中心、博士后工作站的基础上，创建新的创新载体：

公司成立深圳市首家院企合作的海绵城市研究机构。8月11日，“天健集团—南科院海绵城市联合研究中心”挂牌成立。该研究中心将致力于海绵城市建设、城乡水生态文明建设的的关键技术研究，建设标准及规范的制订、参与海绵城市、城乡水生态保护修复及水环境治理的规划、设计和建设运营，打造国内领先的集科研、开发与交流于一体的产学研用平台。

公司成立深圳首家沥青技术研究所。9月20日，深圳市天健沥青技术研究所挂牌成立。该研究所将积极推进沥青新材料、新工艺的研究、开发与应用，通过与科研院所的交流合作，开展前瞻性课题研究，引导深圳地区道路行业的技术方向。

公司成立深圳市首家专注城市地下空间技术研究与应用的专业机构。10月20日，“天健集团—中冶京诚城市地下空间技术研究院”挂牌成立。该研究院注重城市整体的协调发展和环境承载力、注重对城市居民的人文关怀，将着重突破地下空间领域关键性的难题，形成具有自主知识产权的创新能力，开展系统性的设计、建设、运营研究，举办高端论坛，将研究院建成国内领先的集科研、开发、交流于一体的产学研用平台。

2、房地产业务

报告期内，公司房地产业务累计实现签约面积113,670平方米，签约金额167,775万元。累计结转面积5.63万平方米，同比减少32.98%。实现营业收入115,280.88万元，同比减少22.92%。公司完成了位于深圳市的天健·天骄项目（原天健工业园更新改造项目）、天健公馆项目（原安托山项目）、龙岗回龙铺项目等三个项目的用地规划调整工作，广州天健汇项目、上海南码头项目等在年内相继实现开工。2016年内，公司在深圳、上海、广州三个一线城市新增5个开发项目，新增开发面积35.28万平方米。公司继续推进深圳福田区香蜜新村、市场大院的更新改造工作。

（1）报告期总体项目情况

报告期内，公司在建项目10个，项目建设进展顺利。

（2）报告期内主要在售项目情况及主营业务利润

主要在售项目基本情况表

单位：平方米

区域	项目名称	权益比例	总可供销售面积	2016年1-9月实际销售面积	2016年1-9月实际结转面积	截止2016年9月末累计结转面积	2016年9月末尚未结转面积
深圳	阳光.天健城（深圳龙岗）	100%	227,348.50	6,812.37	3,184.50	206,920.71	20,427.79
深圳	天健.时尚空间(深圳宝安)	100%	42,564.20	98.20	98.20	42,564.20	0.00
深圳小计			269,912.70	6,910.57	3,282.70	249,484.91	20,427.79

南宁	南宁天健国际公馆	100%	49,562.16	2,224.10	7,327.36	43,459.23	6,102.93
南宁	南宁天健商务大厦	100%	16,460.74	90.97	1,928.65	12,821.16	3,639.58
南宁	南宁天健世纪花园	100%	138,611.93	3,263.40	3,730.81	123,760.99	14,850.94
南宁小计			204,634.83	5,578.47	12,986.82	180,041.38	24,593.45
长沙	长沙天健壹平方英里	100%	127,426.22	14,811.00	17,674.26	101,021.54	26,404.68
广州	广州天健上城阳光花园	100%	153,802.00	29,862.23	21,990.53	102,984.63	50,817.37
惠州	惠州阳光花园一期	100%	87,969.61	60,952.10			87,969.61
合计			843,745.36	118,114.37	55,934.31	633,532.46	210,212.90

主要项目主营业务利润表

单位：万元

区域	项目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务税金及附加	主营业务利润	毛利率（%）
深圳	阳光·天健城（深圳龙岗）	14,401.02	2,600.12	3,822.77	7,978.13	81.94
深圳	天健·时尚空间（深圳宝安）	1,204.17	142.61	331.87	729.69	88.16
	深圳小计	15,605.19	2,742.73	4,154.64	8,707.82	82.42
南宁	南宁天健国际公馆	14,335.09	7,379.50	6,172.48	783.11	48.52
南宁	南宁天健商务大厦	3,646.58	2,341.66	396.73	908.19	35.78
南宁	南宁天健世纪花园	9,153.62	2,827.77	4,128.61	2,197.24	69.11
	南宁小计	27,135.29	12,548.93	10,697.82	3,888.54	53.75
长沙	长沙天健壹平方英里	16,736.82	8,597.24	4,366.13	3,773.45	48.63
广州	广州天健上城阳光花园	52,927.72	33,974.66	6,502.92	12,450.14	35.81
	合计	112,405.02	57,863.56	25,721.51	28,819.95	48.52

(3) 报告期内在建项目情况及进展情况

报告期内在建项目基本情况表

序号	项目名称	总投资(万元)	竣工时间	计容积率 建筑面积 (m ²)	可销售面积 (m ²)			
					住宅	商业	办公	小计
1	广州天健上城阳光花园	271,723.00	2015年	158,673	152,605	1,197	0	153,802
2	深圳天健科技大厦	88,942.00	2017年	71,100	0	0	0	0
3	惠州阳光花园一期	44,120.00	2016年	88,392	80,892.44	7,077.17	0	87,969.61
4	上海天健萃园	119,909.00	2017年	68,194	63,217.00	333		63,550
5	南宁西班牙小镇	167,461.00	2018年	204,856	184,272	20,584	0	204,856
6	南宁领航大厦	53,573.00	2018年	45,829	41,208	4,621	0	45,829
7	南宁天健城	432,641.00	2018年	500,850	367,617	55,733	77,500	500,850

8	广州天健汇	64,885.00	2018年	30,415	0	2,146	25,174	27,319
9	上海南码头项目	113,760.00	2018年	24,069.94	0	1,779.22	15,069.74	16,848.96
10	深圳天健公馆（原安托山项目）	84,244.00	2018年	40,358	20,079	3,925.00	0	24,004
	合计	1,441,258.00		1,232,736.94	909,890.44	97,395.39	117,743.74	1,125,028.57

备注：南宁西班牙小镇、南宁领航大厦、南宁天健城、深圳天健公馆四个项目的计容积率建筑面积不包含车位面积。

报告期内在建项目进展情况表

序号	项目名称	权益比例	报告期内项目进展情况
1	广州天健上城阳光花园	100%	1-9栋已入伙，10-13栋第三方改造单位进行改造。
2	深圳天健科技大厦	100%	完成空调、大堂装修、高低压柜招标；玻璃幕墙样板确认；主体工程中间验收。
3	惠州阳光花园（一期）	100%	工程进行初步验收。
4	上海天健萃园	100%	高层部分脚手架已拆除，正在进行外立面作业；多层建筑结构封顶。
5	南宁西班牙小镇	100%	1#楼六层 2#楼2-1单元四层；2-2单元五层； 3#楼3-1单元六层；3-2单元七层； 4#楼4-1单元四层；4-2单元五层； 5#楼5-1单元七层；5-2单元八层； 6#楼八层 7#楼7-1单元十二层；7-2单元十二层 8#楼8-1单元十五层；8-2单元十四层； 9#楼9-1单元十二层；9-2单元十三层
6	南宁领航大厦	100%	A栋完成15层施工，B栋完成4层施工，C座封顶。
7	南宁天健城	60%	基坑支护和土方施工
8	广州天健汇	100%	桩基础施工
9	上海南码头项目	100%	桩基打完维护阶段
10	深圳天健公馆（原安托山项目）	100%	基坑支护和土方施工

(4) 报告期末土地储备情况

报告期末土地储备情况表

单位：平方米

序号	项目名称	项目类型 权益比例	土地面积	计容积率 建筑面积	现状
1	长沙芙蓉盛世三期	商住项目	86,978.96	392,531.90	宗地用途为：【综合（商业、住宅）】

		100%			公司土地款已付清，目前土地拆迁工作正在进行中。2016年3月获得长沙市政府颁发的土地使用权证。
2	惠州阳光花园二、三期	商住项目 100%	93,583.00	233,958.00	净地，宗地用途为：【城镇混合住宅用地】。
3	深圳龙岗回龙埔地块	产业项目 100%	31,521.2	98,890.00	工业用地。公司已完成用地规划调整，2016年10月9日获得规划建设许可证，容积率≤3.7，建筑面积9.89万平方米，公司拟将该项目打造为产商融合的城市综合体。
4	深圳西丽曙光项目	产业项目 100%	90,532.88	199,180.00	2015年10月14日竞得。宗地编号为T505-0066，土地用途为：现代物流用地。受政府规划影响，暂停。
5	深圳天健·天骄项目（原天健工业园更新改造项目）	商住项目 100%	34,812.40	206,410.00	城市更新项目，分两期实施。预计2016年内完成地价补交、土地合同签订、施工许可证办理等工作。
	合 计		337,428.44	1,130,969.90	

3、城市服务

棚户区改造服务

2016年4月，公司中标深圳罗湖“二线插花地”棚户区改造服务项目。该项目包括深圳罗湖区木棉岭、玉龙、布心三个片区，用地面积约54万平方米、约1392栋建筑，约132.4万平方米建筑面积的改造工作；涉及约3.37万户、人口约8.5万人；改造方式为全部拆除重建，重建住房为回迁安置房和政府保障性住房；公司为该项目拆除补偿谈判签约、拆除、建设、移交等提供全程服务。深圳市委、市政府对该项目高度重视，市委市政府主要领导多次现场调研指导，指示要将罗湖“二线插花地”棚户区改造，作为全市棚户区改造示范项目。天健集团具有相关城市旧改、保障房代建以及工程建设管理经验，将以实际行动履行企业责任，消除棚改区域内城市安全隐患，改善居民住房条件和生活环境，整体提升基础设施和公共服务水平。本项目实施将进一步增加公司在棚户区改造、保障房建设以及城市公共服务方面的经验，对公司拓展其他区域市场相关业务产生积极影响。

为此，公司注册成立深圳首家棚改公司——深圳市天健棚改投资发展有限公司，以罗湖“二线插花地”棚户区改造为起点，致力于棚户区改造项目的投融资、运营及谈判签约、房屋拆除、项目策划、建设管理、回迁安置等全过程综合管理运营服务和城市建设等。目前该项目已完成了可行性研究的招标工作，接下来将进入环评及社会风险评估阶段；棚改项目各片区已完成了现场调研、建筑物及权利人信息收集及核查、问卷调查等；现正积极开展建筑物与权利人的实地核查以及公示工作。

物业管理服务

报告期内，天健物业公司累计实现营业收入15,518万元，管理费累计收缴率95.32%。前三季度新增拓展项目37个，新增物业管理面积244万平方米，累计在管物业面积近1000万平方米。今年1至9月，天健物业分别收购武汉藏龙集团物业管理有限公司股权、长沙众源物业管理有限公司70%股权。公司取得连续三年“守合同 重信用”证书。

商业运营服务

报告期内，天健置业公司积极进行由其经营的各类商铺物业项目宣传推广及招商，实现租赁收入9,997万元，剔除增值税因素影响后的租赁收入为10,272.36万元，去年同期对比增加0.42%。报告期内，公司加大天健科技大厦项目的建设，确保质量、安全、进度及成本可控的前提下，积极开展深圳市内及周边各主流商业综合体进行调研分析及客户拜访，完成了天健科技大厦的招商策划工作。公司继续加大对商用物业的资源整合和升级改造，景田综合市场升级改造工作已基本完成，8月1日重新迎来第一批商家入驻；积极跟进与巴士集团合作的公交场站的综合性立体开发合作事宜。

报告期末公司主要物业出租情况

地区	项目	业态	权益比例 (%)	可租面积 (m ²)	出租率 (%)
深圳	景田综合大楼	住宅及配套	100	5,912.00	28.40
	景田综合市场	住宅及配套	100	19,518.16	88.48
	香蜜新村	住宅	100	3,204.42	100.00
	天健创业大厦	写字楼及配套	100	27,462.02	100.00
	天健商务大厦	写字楼及配套	100	23,447.22	92.46
	市政大厦	写字楼及配套	100	9,890.73	100.00
	天然居商业中心	商业	100	7,662.71	100.00
	阳光天健城	商业	100	22,472.84	78.92
	香蜜三村	商业	100	12,358.87	100.00
	鲁班大厦	商业	100	5,802.47	73.96
	清水河干货仓	工业厂房及配套	100	10,325.78	100.00
	坑梓工业厂房	工业厂房及配套	100	12,364.76	21.17
长沙	天健芙蓉盛世	商业及配套	100	17,322.35	100.00

注：坑梓工业厂房出租率大幅减少的原因：原涂料化工厂租户合同于7月31日到期，公司正与PPG公司洽谈厂房运营服务合作，计划10月签订租赁合同，拟打造专业技术研发中心。

酒店管理服务

报告期内，天健酒店公司对外提供酒店运营管理、全权委托管理的服务面积约为19万平方米。2016年9月7日，由南宁市公共事业投融资主体南宁威宁投资集团有限责任公司投资开发，全权委托公司运营管理的南宁五象山庄盛大开业。

4、企业管理

2016年9月7日，天健集团被授予第五届深圳市福田区“区长质量奖”荣誉，奖金100万元，以表彰公司在创新驱动、质量引领、追求卓越管理方面所作出的成绩。

2016年8月20日，公司董秘高建柏荣获“中国主板上市公司优秀董秘奖”，体现了资本市场对公司在公司治理、信息披露、规范运作、诚信经营、投资者权益保护、公众影响力等方面的充分认可。

5、内控建设进展情况

(1) 持续优化制度流程。报告期内，公司制定或修订了9项管理制度，包括：

制定《审计结果运用管理办法（试行）》，进一步发挥审计监督作用，促进公司健康发展；

制定《廉洁从业谈话提醒规定》，加强党员干部思想政治工作管理，促进干部健康成长；

制定《关于招拍挂方式开展土地投资事项的操作规范》，进一步规范土地投资行为；

修订《房地产项目营销费用管理规定》，对营销费用管理兼顾严格规范和适度灵活的统一；

修订《干部管理制度》、《职业发展管理规定》、《薪酬管理规定》、《考勤与假期管理》和《新员工管理规定》等5项制度，在干部选拔任用、员工职业发展、员工薪酬以及考勤等方面修订完善，确保有效的选人用人机制，合适的员工发展通道，公平合理的报酬，激发干部员工活力，增强公司核心竞争力。

(2) 通过实现供应商信息系统与工程项目管理系统的业务数据共享，努力提高工作效率和经营管理水平。公司于2016年10月前完成了供应商信息系统需求调研，目前正在实施工程项目管理系统集成开发和供应商信息系统的二次开发，计划于年底完成两个系统数据信息的共享。

6、其他重大事项说明

(1) 关于天健·天骄项目（原天健工业园片区更新改造项目）进展情况

2015年7月7日，公司收到深圳市规划和国土资源委员会下发的《关于〈福田区莲花街道天健片区城市更新单元规划〉审批情况的复函》，公司申报的《福田区莲花街道天健片区城市更新单元规划》已经市规土委建筑与环境艺术委员会审议并获原则通过。公司于2015年7月9日披露了《关于天健工业园片区城市更新项目进展情况的公告》；

2015年9月29日，与深圳市深勘物业管理有限公司签订了《搬迁补偿安置协议》；

2015年10月10日，开始实施天健工业区原建筑物拆除，截止报告期末已完成更新范围内原建筑物拆除；

2016年1月11日，公司向福田区住建局申报了天健工业园区城市更新单元分期实施主体，并予以公示。

根据深圳市规划和国土资源委员会下发的《关于〈福田区莲花街道天健片区城市更新单元规划〉审批情况的复函》，片区将建设为居住功能为主的综合社区。主要经济技术指标：更新单元用地面积68,239.6平方米，拆除用地面积61,375.6平方米，开发建设用地面积34,812.4平方米，计容积率总建筑面积220,000平方米，其中：住宅199,300平方米（含保障性住房17,310平方米），商业、办公及酒店合计11,000平方米，公共配套设施8,100平方米（含9班幼儿园2,400平方米，占地2,700平方米，公交首末站2,000平方米）。独立占地的保障性住房用地面积4,203.5平方米（其中配套保障性住房用地面积1,725.5平方米，政府保障性住房用地2,478.0平方米），计容积率建筑面积23,500平方米，其中：保障性住房21,900平方米，公共配套设施1,600平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。详见公司2015年7月9日披露的公告。

2016年6月23日，公司收到深圳市福田区城市更新办公室下发的《关于确认福田区莲花街道天健工业区城市更新单元一期改造项目实施主体及实施阶段相关要求的告知函》，同意确认天珺地产公司为福田区莲花街道天健工业片区城市更新单元一期改造项目的实施主体，并与福田区更新办签订了《深圳市福田区城市更新改造项目实施监管协议》。7月31日，本项目拆除工作全部完成。

2016年9月8日，公司收到深圳市规划和国土资源委员会福田管理局出具的《深圳市建设用地规划许可证》。项目一期建设用地项目规划为：用地面积31,787.4m²，建筑面积195,410m²，其中住宅178,110m²，商业9,200m²，公共配套设施8,100m²。2016年10月15日，天健·天骄项目破土动工。

由于本项目为城市更新项目，根据相关政策规定，在实施主体确认、建筑物拆除完成后，需办理项目发改立项、建筑物产权注销、用地方案图审查、土地移交、核算地价、地价补交、土地合同签订、施工许可证办理等事宜。在后续补缴地价方面，本项目尚存在不确定性。

(2) 关于获深圳国资旗下的粤通公司资产整体注入的事项

2014年9月26日，公司第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于拟收购深圳市粤通建设工程有限公司股权的议案》。董事会同意本公司收购深圳市投资控股有限公司所持有的粤通公司100%的股权。

2016年9月27日，公司第七届董事会第三十八次会议审议通过了《关于收购深圳市粤通建设工程有限公司100%股权的议案》，董事会同意并授权公司管理层与深投控签署《深圳市粤通建设工程有限公司股权

转让合同》及合同附属协议书。详见公司2016年9月28日披露的公告。

2016年9月29日，在深圳市国资委的见证下，公司与深圳市投资控股有限公司签署股权转让合同。

随着国资改革顶层设计“1+N”政策的相继出台，国资国企改革成为重头戏。本次粤通资产整合是继2015年天健集团完成22亿元非公开发行股票，市场化引入战略投资者、同步实施管理层核心骨干持股之后，又一重大资本运作。天健集团成为首个完成深国资整体资产注入的上市公司，标志着“四位一体”混合所有制改革划上圆满句号，实现了国企改革的既定目标，体现了深圳市国资委对天健集团做强做优做大的支持。

对天健集团而言，完成此次资产整合意义重大。天健集团和粤通公司在战略、业务和资产方面具有良好的互补性。粤通公司是深圳市公路隧道养护市场份额最高的企业，将带来产业链上下游收入增加、提升企业竞争力；此外，粤通公司拥有的土地和建筑物位于深圳重点规划区域内，部分具有更新改造价值，作为有丰富城市更新经验的天健集团，获取这类资源将带来较大的潜在整合价值。“十三五”期间，天健集团将在夯实自身业务的基础上，继续加大产业链上下游资源整合的力度，打造深圳大型建设平台，更好地为城市建设运营提供保障服务。

7、重要事项公告索引

报告期内，公司在《证券时报》《上海证券报》《中国证券报》及巨潮资讯网上披露的重要事项如下：

公告编号	披露日期	重要事项概述
2016-39	2016年08月06日	《关于全资子公司所属土地用地规划调整的公告》
2016-40	2016年08月23日	《第七届董事会第三十七次会议决议公告》，审议如下议案： 1、关于2016年公司半年度报告及其摘要的议案 2、关于2016年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案
2016-41		《2016年半年度报告摘要》
2016-42		《2016年半年度报告全文》
2016-43		《第七届监事会第十九次会议决议公告》，审议如下议案： 1、关于2016年公司半年度报告及其摘要的议案 2、关于2016年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案
2016-44		《关于2016年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告》
2016-45		《关于对全资子公司增资的公告》
2016-46		《公司2016年上半年投资者保护工作情况》 《独立董事对第七届董事会第三十七次会议相关事项的独立意见》 《2016年半年度报告财务报告》
2016-47	2016年09月10日	《关于天健工业园片区城市更新项目进展情况自愿性信息披露公告》
2016-48		《关于收到EPC项目中标通知书的自愿性信息披露公告》
2016-49	2016年09月28日	《第七届董事会第三十八次会议决议公告》，审议如下议案： 1、关于收购深圳市粤通建设工程有限公司100%股权的议案 2、关于所属子公司向银行申请贷款额度及担保、抵押事项的议案
2016-50		《关于收购深圳市粤通建设工程有限公司100%股权的公告》
2016-51		《第七届监事会第二十次会议决议公告》，审议如下议案： 1、关于收购深圳市粤通建设工程有限公司100%股权的议案
2016-52		《关于公司所属子公司向银行申请贷款额度及担保、抵押事项的公告》

		<p>《国浩律师（深圳）事务所关于公司收购深圳市粤通建设工程有限公司之法律意见书》</p> <p>《深圳市投资控股有限公司拟向公司转让股权所涉及的深圳市粤通建设工程有限公司股东全部权益价值评估说明》</p> <p>《深圳市粤通建设工程有限公司清产核资专项审计报告》</p> <p>《深圳市投资控股有限公司拟向公司转让股权所涉及的深圳市粤通建设工程有限公司股东全部权益价值评估报告》</p> <p>《独立董事对第七届董事会第三十八次会议相关事项的专项说明及独立意见》</p>
期后事项:		
2016-53	2016 年 10 月 10 日	《关于全资子公司取得建设用地规划许可证的自愿性信息披露公告》

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	--	--	--	--	--	--
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	--	--	--	--	--	--
资产重组时所作承诺	--	--	--	--	--	--
首次公开发行或再融资时所作承诺	深圳市国资委	解除限售	鉴于深圳市国资委持有公司有限售条件流通股 2,055 万股已到解除限售期，对于该限售股份在解除限售后六个月以内暂无通过证券交易系统出售 5% 以上的计划。如果未来通过证券交易系统出售所持解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5% 以上的，控股股东承诺将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。	2010 年 12 月 22 日	长期有效	严格履行承诺
	深圳市国资委	非公开发行承诺	若天健集团在关于公司房地产业务自查报告中存在未披露的土地闲置等违法违规行为、给天健集团和投资者造成损失的，我委将依法行使股东权利，督促天健集团管理层按照国家有关规定对项	2015 年 03 月 30 日	非公开发行期间	严格履行承诺

		目进行及时整改，并严格追究相关人员责任。			
深圳市国资委	非公开发行承诺	严格遵守《证券发行与承销管理办法》第十六条等有关法规的规定,不直接或间接对参与本次非公开发行认购的投资公司、资管产品及其委托人、合伙企业及其合伙人提供财务资助或者补偿。	2015年03月30日	非公开发行期间	严格履行承诺
公司董事、监事及高级管理人员	非公开发行承诺	如本公司在关于公司房地产业务自查报告中存在未披露的闲置土地等违法违规行为给本公司和投资者造成损失的,承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。	2015年03月31日	非公开发行期间	严格履行承诺
本公司	非公开发行承诺	本公司及本公司的子公司不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条的情形,不存在直接或间接对参与本次非公开发行认购的投资公司、资管产品及其委托人、合伙企业及其合伙人提供财务资助或者补偿的情形。	2015年05月29日	非公开发行期间	严格履行承诺
本公司	非公开发行承诺	本公司全体董事承诺公司非公开发行股票发行情况暨上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。	2015年12月10日	非公开发行期间	严格履行承诺
10名发行对象	非公开发行承诺	本次认购所获股份自天健集团本次非公开发行新增股份上市首日起三十六个月内不进行转让。	2015年12月10日	自新增股份上市首日起36个月	严格履行承诺
本公司	募集资金使用	公司承诺:本次永久补充流动资金到位后12个月内不进行高风险投资以及为他人提供财务资助(公司为控股子公司提供财务资助的除外)。	2016年05月10日	永久补流资金到位后12个月内	严格履行承诺

股权激励承诺	--	--	--	--	--	--
其他对公司中小股东所作承诺	本公司、 深圳市 国资委	公司治理	(1)本公司在公司治理专项活动中向深圳证监局作出如下承诺：承诺取得大股东、实际控制人加强未公开信息管理的书面承诺并向深圳证监局报备；承诺向深圳证监局报备未公开信息知情人名单；承诺就治理非规范情况在年度报告“公司治理结构”中如实披露。(2)深圳市国资委在公司治理专项活动中作出如下承诺：承诺建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用上市公司未公开信息买卖我公司证券，不建议他人买卖上市公司证券，也不泄露我公司未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供知悉我公司未公开信息的知情人名单，由上市公司报送深圳证监局、证券交易所备案。	2007年11月30日	长期有效	严格履行承诺
承诺是否按时履行	是					

四、对 2016 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 7-9 月-	电话沟通	个人	咨询的主要内容： 1、公司业务发展； 2、公司发展战略规划； 3、公司相关项目情况； 4、公司项目储备； 5、公司产业转型。

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。