

证券代码: 000090

证券简称: 天健集团

公告编号: 2018-12

深圳市天健(集团)股份有限公司

2017 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:以公司 2017 年 12 月 31 日总股本 1,197,785,535 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元(含税),送红股 0 股(含税),以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 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
姓名	高建柏	陆炜弘	
办公地址	深圳市福田区滨河大道 5020 号证券大厦 21 层		深圳市福田区滨河大道 5020 号证券大厦 20 层 2012 室
传真	(0755) 83990006		(0755) 83990006
电话	(0755) 82992565	82990927	(0755) 82992565
电子信箱	gaojianbo@tagen.cn		luweihong@tagen.cn

2、报告期主要业务或产品简介

天健集团是深圳市国资委控股的上市公司,总部设在深圳。30多年来,公司以珠三角为基地,业务辐射全国。公司主营业务为城市建设、综合开发、城市服务。报告期内,公司围绕“十三五”战略,锐意进取,改革创新,积极构筑发展平台,有效整合内外资源,充分发挥产业协同优势,扎实开展深圳“城市质量提升年”活动。报告期内,公司围绕城市所需,发挥天健所长,强优势、补短板,转机制、拓空间,改革驱动、创新引领,积极推动投融资、建设开发、运营服务全产业链协同发展,为城市基础设施建设、民

生工程和公共服务提供一体化系统解决方案，致力于将天健集团打造成集建设、开发、运营服务为一体，满足城市多层次需求的城市综合运营商，成为城市建设与城市服务领域的专业性领军企业。报告期内，公司各业务板块情况如下：

城市建设：核心企业是深圳市市政工程总公司、深圳市天健建筑工程有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司（建设业务）等，其中深圳市市政工程总公司成立于1983年，是全国首批获得市政总承包特级资质的三家企业之一、国家级高新技术企业。公司拥有涉及市政、公路、桥梁、房建、机电安装、轨道交通、水利水电等专业领域在内的24项施工建筑类资质，工程建设能力突出。主要业务为市政工程（沥青路面、高速公路、桥梁隧道、水厂和污水处理厂、干线管线）、建筑工程（工业与民用建筑工程、土石方、地基与基础工程）、轨道交通工程、道路养护（隧道运营管理）等。30多年来，公司参与深圳及国内数百个重大工程建设项目，其中180余项工程获市优、省优和国优荣誉，包括国家优质工程奖、国家建筑工程最高奖“鲁班奖”、国家市政工程最高奖“金杯奖”和中国土木工程最高奖“詹天佑奖”。公司重视技术研发和产品设计，设立了技术中心（市级）、企业博士后工作站和工程检测公司，2016年设立海绵城市、地下空间、沥青技术三个专业研究机构，加强新型业务的研究和技术储备。公司加大机械设备投入，不断增强工程机械化水平。2017年荣获“中国施工企业管理协会科技创新先进企业”。

综合开发：核心企业是深圳市天健房地产开发实业有限公司、天健置业（上海）有限公司、广州市天健兴业房地产开发有限公司、南宁市天健房地产开发有限公司、长沙市天健房地产开发有限公司等。天健地产拥有房地产开发一级资质，20多年来开发和运营了大量高品质的地产项目，累计获得60余项市优、省优、国优和国际荣誉。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，通过个性化设计和服务细节以满足不同消费群体需求，并积极采用新技术、新工艺、新材料，大力发展智慧、绿色产品，适应智能、环保的发展趋势。

城市服务：核心企业是深圳市天健置业有限公司、深圳市天健物业管理有限公司、深圳市天健棚改投资发展有限公司、深圳市粤通建设工程有限公司（养护业务）。天健置业公司从事写字楼、长租公寓、产业园区、社区商业综合体、酒店的商业策划与运营服务，已在各专业领域形成品牌项目。天健物业公司拥有国家物业管理一级资质企业，获“全国物业管理综合实力百强企业”称号，物业管理面积约2,000万m²，在社区服务基础上，积极发展城市公共服务、专业服务和增值延伸服务，建设智慧社区，打造城市服务专家。天健棚改公司专业从事棚户区改造等旧城改造、城中村综合治理等全过程服务，包括投融资、谈判签约、房屋拆除、项目策划、建设管理、回迁安置及项目后期运营服务等。粤通公司前身为深圳市公路局公路工程总队，主要从事公路、桥梁及隧道养护服务，市场份额在深圳市位居前列。

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：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	6,749,593,623.34	6,209,017,672.39	8.71%	6,317,777,110.48
归属于上市公司股东的净利润	601,621,221.04	446,518,135.09	34.74%	392,732,659.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	523,447,630.79	311,037,983.43	68.29%	378,071,398.15
经营活动产生的现金流量净额	-1,574,253,818.24	-731,080,311.14	115.33%	-2,193,141,959.45
基本每股收益（元/股）	0.5023	0.3728	34.74%	0.5077
稀释每股收益（元/股）	0.5023	0.3728	34.74%	0.5077
加权平均净资产收益率	9.35%	7.27%	2.08%	9.92%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	25,792,684,808.71	19,290,633,521.02	33.71%	16,553,824,056.00

归属于上市公司股东的净资产	6,540,770,377.87	6,289,866,562.10	3.99%	6,161,329,602.76
---------------	------------------	------------------	-------	------------------

(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	1,802,766,846.44	1,312,210,150.81	1,429,768,668.33	2,204,847,957.76
归属于上市公司股东的净利润	254,113,724.56	91,989,441.98	197,815,012.46	57,703,042.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	244,073,703.03	89,777,109.99	132,337,005.34	57,259,812.43
经营活动产生的现金流量净额	-278,172,740.14	296,813,663.63	145,521,418.79	-1,738,416,160.52

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	37,999 户	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	36,844 户	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	1.61%	19,323,607	19,283,747	质押	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	质押	19,283,747	
深圳市国信弘盛股权投资投资基金(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			

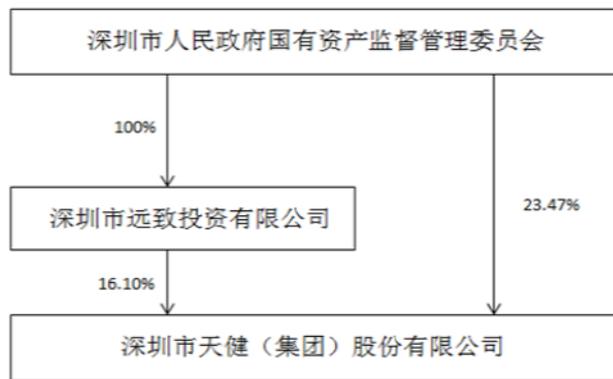
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	10,058,549	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中，第一大股东深圳市国资委与远致投资为一致行动人，与其他 8 名股东不存在关联关系，不属于一致行动人。2015 年公司非公开发行股票引入的战略投资者（远致投资、天健如意、高新投、硅谷天堂、达实投资、凯富基金、国信弘盛）声明彼此之间不存在关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无				

(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
否

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

公司遵守《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）》、《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》的披露要求。

(1) 公司 2017 年总体回顾

2017 年是党的十九大胜利召开之年，也是天健集团在继承中发展、在发展中创新的一年。公司紧紧围绕“十三五”发展战略规划，牢牢把握深圳市“城市质量提升年”和市国资委“资源整合年”两大主题，将城市所需与天健所长有机结合，谋篇布局，积极作为，以市场为导向，把握发展机遇，持续推进城市建设、综合开发、城市服务三个业务板块的协同发展，整体利润水平大幅提升，创下历史新高。报告期内公司实现营业收入 674,959.36 万元，同比增长 8.71%；实现利润总额 83,866.07 万元，同比增长 30.08%；实现归属于上

市公司股东的净利润60,162.12万元，同比增长34.74%。

整体经济指标稳中向好，盈利能力显著提高

2017年度，公司各项主要经济指标较上年均实现增长，企业盈利能力显著提升，总体毛利率26.08%，成本费用利润率14.13%，同比分别提升了3.9、2.77个百分点，体现了经济增长质量的进一步提升。

全面打开合作空间，投资及拓展能力显著增强

公司坚持布局重点城市，坚持面向刚需型和改善型住房的产品定位，目前公司在售、在建及储备项目共26个，大部分位于一线城市。2017年完成房地产项目投资56.79亿元，超额完成投资预算目标。天健·天骄项目作为2016年深圳市重大项目，也是深圳市福田区景田片区首个城市更新项目，报告期内按计划完成了补交地价款的工作；新增苏州、南宁两块土地储备。截止2017年末，公司获取大型项目的市场拓展能力不断增强，全年新承接的工程项目合同金额116.27亿元，其中EPC项目85.75亿元，占比73.75%，中标代建项目涉及的投资额35.29亿元。截止2017年末，在建工程共64项，合同造价143.20亿元，较上年同期增长17.38%。这些储备项目及在手工程为公司未来业绩增长奠定了坚实基础。

服务民生勇挑重担，重点工程顺利推进

公司承接的罗湖棚改服务项目于2016年12月20日正式启动全面签约与房屋拆除，2017年是该项目最为艰苦的攻坚之年。截至2017年底，签约8,260户，签约率超过99%，拆除房屋1,285栋，9.3万人全部搬离。2017年底实现全面开工建设，开创了棚改新模式，为深圳市棚改提供了新标杆，探索了一条生命安全至上、公共利益优先、寻找各相关方最大公约数的棚改之路，充当了深圳棚改工作的“窗口”和“试验田”。在水环境综合整治攻坚战方面，公司积极参与布吉河流域、深圳河流域、深圳湾流域、坪山河流域等重点流域的综合整治工程，参与给排水管网建设达400余公里，在建工程金额50.8亿元。此外，蜂巢人才公寓交付运营、住房租赁公司挂牌成立，保障房建设、市政建设、消防管网改造、道桥隧养护等重大民生领域都取得了突出成绩，得到了各级政府的高度评价。

工程创优和自主创新取得实效，发展质量不断提高

2017年天健集团荣获深圳市国资委三项自主创新专项奖励、荣获广东省联合会颁发的“广东省自主创新标杆企业”，深圳市政总公司荣获中国施工企业管理协会颁发的“科技创新先进企业”等荣誉。2017年，公司新设立海绵城市、地下空间、沥青技术三个技术创新载体，进一步加强科研创新和技术储备。全年获发明专利7项，实用新型专利4项，省级工法3项，市级工法4项，参编规范8项。工程创优评先方面，2017年获得1项国家级（“詹天佑奖”）、4项省级、5项市级优质结构工程奖，1项省级安全文明双优工地、8项市级安全文明双优工地、2项绿色示范工地、2项新技术应用示范工地。罗湖棚改项目获市住建局的建筑物拆除与综合利用一体化试点项目授牌，并获得深圳市发改委循环经济与节能减排专项资金的支持。

扎实推进市属国资结构调整和战略重组，有效开展资源整合

粤通公司在2016年末并入天健集团后，半年内平稳快速地完成了资产交接、体系对接、业务重组、干部交流等工作，并有序推进粤通公司的土地房产确权工作及部分旧工业区、旧小区的更新改造前期工作。不断优化存量物业结构。完成了运输公司100%股权转让。战略参股深圳市综合交通研究院18%股权，进一步完善公司产业链资源配置。加强市属国企资金协同，与机场集团、盐田港集团开展资金协同，获融资共计15亿元。

全面提升公司治理水平，提升资本市场良好形象

系统修订《公司章程》，将企业党建和国资国企监管的重点要求纳入公司章程；信息披露获评深交所考评最高等级A；投资者关系管理再上新台阶。2017年度公司荣获资本市场和证券监管机构一系列荣誉表彰，包括上市公司投资者关系最佳董事会、深圳上市公司董事会治理十佳、新财富金牌董秘等。公司股票被新增调入融资融券标的股和深股通标的股，市场关注度和交易活跃程度进一步提高。

(2) 报告期内各业务发展情况

城市建设业务

2017年度，公司城市建设业务实现营业收入46.76亿元（合并抵销前），占营业收入的比重55.13%，较上年同期增长14.9%。2017年全年新承接工程合同金额达116.27亿元，其中：EPC项目85.75亿元，占比73.75%；中标代建项目涉及投资金额35.29亿元。截止2017年末，在建施工项目64项，合同金额143.20亿元，比上年同期增长17.38%。

截止报告期末，在建施工项目共64项，合同造价143.20亿元。（不含中标未开工项目和代建项目）

报告期	项目个数	合同金额(万元)
期初在建项目(2017.1.1)	65	1,220,028
报告期内新开项目	34	545,884
报告期内竣工项目	35	333,894
期末在建项目(2017.12.31)	64	1,432,018

公司持续推进城市建设业务的固本强基和转型升级工作,在做好传统施工总承包业务的同时,通过提升内部管理、加强对外合作等方式,增强工程总承包服务能力,拓展工程总承包及代建制项目。报告期内,公司中标布吉河流域综合治理EPC+O项目、坪山区田坑水、飞西水黑臭水体治理工程EPC+O项目、龙华新区环城绿道建设项目(羊台山南段、北段)一勘察、设计、施工项目总承包(EPC)等多个EPC项目,业务领域上向综合管廊、地下空间综合开发、水环境综合治理等领域积极拓展。公司积极整合内部资源,加强外部合作,加大EPC和代建项目拓展,并取得成效。重点项目进展良好,按照“规范管理、精细操作、整体提升、打造品牌”的思路,将项目管理的重点放在一线,以服务、指导和监督检查相结合的方式开展工作,全方面、多层次、实时动态地加强对项目的管控,确保项目管理目标的有效有序落实。

综合开发业务

报告期内,公司坚持战略布局重点城市;贯彻积极营销加快去化策略,销售保持良好势头;重点项目有序推进。2017年综合开发业务实现销售收入22.69亿元,占营业收入的比重26.75%,同比下降2.5%。新增土地储备两幅。2017年9月5日,公司以91,731万元的成交价格竞得苏州姑苏区城北西路南、虎金路西地块。2017年11月1日,公司以86,298.68万元的成交价格竞得南宁经开区那洪大道南侧、沛友路东侧GC2017-064地块。报告期内,上海天健萃园、南宁西班牙小镇开盘,公司位于深圳、上海、广州、南宁、长沙、苏州、惠州等城市的各在建项目有序推进。公司立足于加快开发进度,保证工程质量,开发精品楼盘,提升品牌形象,项目建设进展顺利。

报告期内,公司在售楼盘12个,大部分位于一线城市,项目储备优质,长短周期的项目合理搭配。截止报告期末,累计结转建筑面积98.55万 m^2 、累计未结转的建筑面积达90.25万 m^2 ;在建项目共10个,累计计容建筑面积164.78万 m^2 ;在建项目可销售面积共145.90万 m^2 ;储备项目4个,累计计容建筑面积70.48万 m^2 。截止2017年末,公司累计在售未结转、在建及储备项目,按计容建筑面积计算,累计超过325.51万 m^2 。

城市服务业务

公司城市服务业包括商业运营服务、物业服务、市政管养服务和棚户区改造服务四个子板块。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。报告期内,公司城市服务业实现营业收入15.37亿元(合并抵销前),占营业收入的比重为18.12%,城市服务收入与2016年相比增长189.15%。

商业运营服务

报告期内,公司积极进行各项目宣传推广及招商,物业租赁实现营业收入2.44亿元,同比增加46.71%。公司继续加大对商用物业的资源整合,提升业态。将景田缤悦荟B座公寓打造为针对人才群体的文化社交空间,居住+娱乐+社交+绿色生活的一站式生活体验平台。天健置业公司总经理李锋代表公司成功与福田区住房建设局达成人才公寓租赁运营服务业务的合作,对公司试水长租公寓进行有益尝试。公司于2017年11月成立深圳市天健住房租赁运营管理有限公司,正式进军住房租赁领域。

物业服务

报告期内,物业公司累计实现营业收入5.24亿元,利润总额3,958.63万元,年管理费收缴率95.5%。报告期内新增物业管理项目56个,新增管理面积855.92万 m^2 ,增加景区物业、公园物业、学校物业、酒店物业等多种业态。报告期末,物业服务面积2,000多万 m^2 ,物业服务项目160多个。“蜜生活”平台完成二期(社区商城)开发并上线运营。连续第二年获评全国物业管理百强企业前五;获评深圳市综合实力企业五十强第14名,相比上年第17名上升3位(市属国资第一);获评深圳市客户满意度领先30企业;加入中国清洁清洗行业协会,取得清洁清洗行业国家一级资质;荣获2017年度中国物业管理品牌价值企业。连续三年获得“守合同·重信用”单位称号,创建省优项目1个,市优项目2个。

市政管养服务

报告期内,粤通公司承担养护的道路超过1,200条、桥梁662座,管养道路总里程1,382公里。隧道养护业务管养隧道共33个单洞,总长35.83公里。报告期内粤通公司立足养护市场的新变化,着眼新趋势,加强

拓展,努力巩固并扩大市场份额;做好技术投入的规划工作,提高养护工作的科技含量,实现监测工作的机械化、快速化、智能化;加强精细化管理,提升管理的信息化及工作的标准化、规范化,全面提升粤通养护的竞争力。

棚户区改造服务

公司承接的深圳罗湖“二线插花地”棚户区改造服务项目的难度前所未有的,被业内称为“中国棚改第一难”。罗湖棚改旨在消除地质灾害、违法建筑等公共安全隐患,改善棚户区居住生活环境,大力配建公共住房,释放城市发展空间,开创了“政府主导+国企实施+公共住房”的棚改新模式,成为与市场化的城市更新并行的旧城改造新模式。天健集团作为罗湖棚改综合服务项目的承接主体,与罗湖、龙岗两区政府并肩作战,敢于担当、善于作为、勤于奉献,攻坚克难,率先进入这一前景巨大的市场,并取得了重大突破。罗湖棚改项目涉及布心、木棉岭和玉龙三大片区,当事人总建筑计1,347栋。截止2018年3月5日,签约8,260户,签约率超过99%,搬离9.3万人,安全拆除房屋1,296栋,拆除率96.21%,进展速度超出各方预期,得到了市委市政府和区委区政府的高度评价。罗湖棚改项目采用街区制、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,打造150万m²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”,一次性补齐公共配套短板。其中建设99万m²安置房,提供10万m²公共配套和8万m²居住配套面积,建成2所学校、5所幼儿园、2所区域社康、3处公交首末站等设施。罗湖棚改将以一流的城市规划、一流的工程建设、一流的管理水平,提升城市品质和市民生活品质。棚户区改造是人才、技术、服务和资金的高度聚集,是公司服务能力、开发建设能力和城市更新经验的有机结合,该项目奠定了公司在这一新兴市场领域的先发优势。

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	4,676,078,706.49	152,806,657.53	5.80%	14.90%	13.60%	0.99%
房地产销售	2,269,165,800.87	626,053,642.40	58.15%	-2.50%	74.01%	12.29%
物业租赁	244,298,266.90	91,591,506.80	41.05%	46.71%	40.27%	-14.51%
棚改项目管理服务	656,095,708.66	68,396,959.79	13.96%	2,225.02%	4,134.17%	0.25%

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6户，减少1户，详见财务报表附注七、合并范围的变更；八、在其他主体中的权益相关内容。