

深圳市天健（集团）股份有限公司 2021 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
林婵波	董事	工作原因	宋扬

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 3.30 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

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
传真	(0755) 83990006	(0755) 83990006	(0755) 83990006
电话	(0755) 82555946	(0755) 82555946	(0755) 83209463
电子信箱	liulimei@tagen.cn	yuxiaoluo@tagen.cn	guoxing@tagen.cn

2、报告期主要业务或产品简介

(1) 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“做强规模、做优利润、做大市值”三件大事为总纲，在重要战略机遇期内加快锻造核心能力，持续发力改革创新，着力抓重点、补短板、强基础、塑品牌，推动公司转型升级，开创高质量发展新格局。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：

城市建设

公司城市建设业务涵盖市政道路、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。公司拥有市政公用工程施工总承包特级资质，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。加快培育新时代建筑产业工人，项目自营能力进一步提升。

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近800万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、产业园区等业态。近年来，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，稳健增加土地和项目储备。

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。近年来，持续推动落实标准化、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。优化代建业务团队能力；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。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。积极探索“物业城市”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。

(2) 市场环境分析

全球新冠肺炎疫情局势依然严峻，外部环境更趋复杂和不确定，世界秩序加速重构。面对诸多风险挑战，我国经济发展和疫情防控保持全球领先，国内生产总值达到114万亿元，同比增长8.1%，“十四五”实现良好开局，开启全面建设社会主义现代化国家。在疫情防控常态化背景下，社会发展基本面长期向好，经济工作稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。

建筑业

建筑业是国民经济的支柱产业。近年来，我国建筑业稳步发展，产业规模不断扩大，建造能力不断增强。2021年，全国建筑业总产值293,079亿元，同比增长11%，建筑业增加值80,138亿元，同比增长2.1%，占国内生产总值的比重达7%。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，建筑业仍处于重要的战略发展机遇期，实现稳增长的重要作用进一步凸显。2021年底，财政部提出“适度超前开展基础设施投资，发挥政府投资引导带动作用”，“十四五”规划中部署了一批具有战略性、基础性、引领性的重大工程项目，为建筑业提供了重要的发展方向。建筑业作为传统产业，发展已步入成熟期，市场竞争激烈，头部企业市场占有率持续提升，对企业的总承包能力提出了更高要求。

房地产业

2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，同比增长4.4%。其中，住宅投资111,173亿元，同比增长6.4%。办公楼投资5,974亿元，同比下降8.0%；商业营业用房投资12,445亿元，同比下降4.8%。商品房销售面积179,433万m²，同比增长1.9%。2021年3月，自然资源部出台《2021年住宅用地供应分类调控相关工作》，要求重点城市实行住宅用地供应“两集中”新规；全年，深圳、上海、广州等十余个城市出台二手房指导价政策；12月，中央经济会议强调，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。2022年2月，住房和城乡建设部提出增强调控政策的协调性和精准性，努力稳地价、稳房价、稳预期。3月，国务院金融稳定发展委员会提出，货币政策要主动应对，新增贷款要保持适度增长。关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。未来，房地产市场将呈现平稳健康发展态势，精细化投资决策、高效率运营管理成为房地产企业制胜的关键。大城市和重点都市圈的进一步扩容、城市更新、产城融合、智慧城市等趋势，将释放产业升级、消费升级、改善性居住等需求，深耕主要城市的房地产企业将取得更好发展。

城市服务业

城市化进程推向纵深，人民对美好生活需要日益增长。《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划》提出，支持物业服务企业发挥贴近住户的优势，与社区养老服务机构合作提供居家养老服务。《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》提出，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、前置仓等领域延伸，推动“物业服务+生活服务”，提升消费便利化、智慧化、品质化水平。随着互联网、5G、大数据等新一代信息技术赋能，城市服务业迎来广阔的发展空间。

总体来看，天健集团正处于重要的战略发展机遇期，公司将紧抓机遇，凝聚起奋进新征程、建功新时代的强大力量，坚持目标导向和高质量发展引领，持续深化市场化改革，对标一流补短板、塑品牌，着力提升发展质效和市场竞争能力，全力走出一条高质量、可持续、跨越式发展之路。

(3) 公司所处的行业地位

天健集团历经三十多年的市场竞争和发展，在资质、信用、管理、技术、设备等方面均积累了一定的优势，历年来荣获多项荣誉和奖项。

报告期内，天健集团位列“深圳500强企业”第68位、“广东企业500强”第133位，荣获“第十二届中国上市公司投资者关系天马奖——最佳董事会”“第十一届中国上市公司口碑榜——最具社会责任上市公司”“2021中国价值地产总评榜——年度价值城市运营商”“董事会治理大湾区上市公司TOP20”等荣誉。拥有“深圳百名行业领军人物”“特区发展40年·行业领军40人——深圳市装配式建筑高质量发展领军人物”“五一劳动奖章”等高端人才。

市政总公司荣获“2021年度广东省市政行业协会先进单位”“2021年度广东省土木建筑科技创新先进企业”等称号。公司承建的茅洲河碧道试点段建设项目（光明段）施工获“广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖（园林工程奖）金奖”，天健公馆获得“广东省建设工程优质奖”，红山中学高中部工程总承包获“深圳市优质结构工程奖”。

天健地产集团位列“2021广东省房地产企业综合竞争力百强榜”第49名、“克而瑞2021年全国房企操盘金额”第123名、“中指2021年全国房企销售金额”第138名，荣获2021中国地产荣誉榜“中国值得尊敬的地产品牌企业”“中国最具社会责任感的地产品牌企业”等称号。苏州山棠春晓项目获“2020-2021环球地产设计大奖”，广州云山府项目获“2021年度园林类金奖”，东莞阅江来项目被评为“卓越竞争力城市发展年度品质楼盘”，南宁天健城项目获“2021广西鼎级人居标杆奖”。

天健城市服务公司位列“中国物业服务企业综合实力500强”第42位、“深圳市物业服务综合发展领先企业”第11位，荣获“中国物业服务企业品牌价值100强”“中国公众物业服务领先企业”“中国智慧物业服务领先企业”“广东省守合同重信用企业”“2020年群防群治先进单位”“住宅小区物业管理服务十佳示范单位”等国家及省市级荣誉。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	59,824,016,392.22	48,998,633,233.39	22.09%	40,313,371,788.43
归属于上市公司股东的净资产	12,705,373,539.78	10,956,238,727.73	15.96%	9,590,922,213.22
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	23,269,331,871.06	17,124,707,926.40	35.88%	14,665,288,591.27
归属于上市公司股东的净利润	1,933,357,215.84	1,486,176,260.22	30.09%	1,236,193,764.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,889,410,279.42	1,454,784,096.66	29.88%	1,182,096,155.68
经营活动产生的现金流量净额	1,071,994,237.59	-157,583,422.53	780.27%	292,417,758.34
基本每股收益（元/股）	0.9606	0.7380	30.16%	0.6042
稀释每股收益（元/股）	0.9606	0.7380	30.16%	0.6042

加权平均净资产收益率	16.85%	14.31%	2.54%	13.42%
------------	--------	--------	-------	--------

(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	4,135,568,228.75	3,626,085,149.99	3,934,470,103.67	11,573,208,388.65
归属于上市公司股东的净利润	923,657,199.55	373,225,331.24	104,910,835.20	531,563,849.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	918,050,196.38	359,342,748.39	104,059,074.72	507,958,259.92
经营活动产生的现金流量净额	1,761,055,041.93	949,654,964.97	-919,613,090.27	-719,102,679.04

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

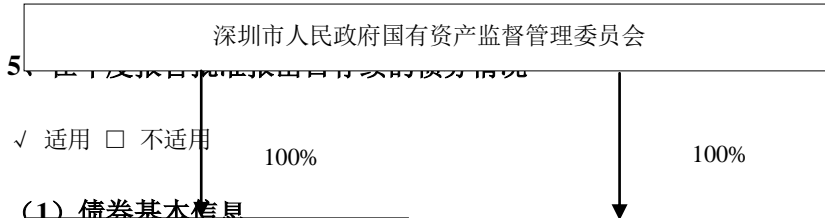
报告期末普通股股东总数	47,326	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	43,015	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市特区建工集团有限公司	国有法人	23.47%	438,637,781	0			
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	16.10%	300,826,447	0			
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	3.22%	60,165,290	0			
香港中央结算有限公司	其他	2.09%	39,064,879	0			
陈重孚	境内自然人	1.50%	28,088,902	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	0.91%	17,000,071	0			
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	0			
冯骏驹	境内自然人	0.82%	15,270,149	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	0.68%	12,749,800	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	0.48%	8,947,100	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、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 25,663,812 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。						

(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



(1) 债券基本概况

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)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	2020 年 12 月 15 日	2023 年 04 月 15 日	700,000,000	4.45%
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可续期公司债券(第一期)	21 天健 Y1	149739	2021 年 12 月 10 日	2024 年 12 月 09 日	2,500,000,000	4.15%
深圳市天健(集团)股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券	21 天健集 SCP004	012105429	2021 年 12 月 17 日	2022 年 09 月 13 日	1,500,000,000	2.90%
深圳市天健(集团)股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 天健集 SCP001	012281275	2022 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 26 日	1,500,000,000	2.75%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内公司债券均按约定支付利息					

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

中证鹏元对深圳市天健(集团)股份有限公司及其2020年4月面向合格投资者公开发行可续期债券(第一期)的2021年跟踪评级结果为:本期债券信用等级维持为AA+,发行主体信用等级维持为AA+,评级展望维持为稳定。

中证鹏元评定深圳市天健(集团)股份有限公司2021年12月面向专业投资者公开发行25亿可续期债券(第一期)的信用等级为AAA。

(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	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	78.58%	77.47%	1.11%
扣除非经常性损益后净利润	190,770.27	145,739.68	30.90%
EBITDA 全部债务比	19.59%	15.28%	4.31%
利息保障倍数	4.41	3.75	17.60%

三、重要事项

详见公司2021年年度报告全文第六节“重要事项”中披露的内容。