

证券代码: 000090

证券简称: 天健集团

公告编号: 2017-11

深圳市天健（集团）股份有限公司

2016 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 1,197,785,535 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），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	
姓名	高建柏	钱文莺 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 82990659	(0755) 82990659 82992565	
电子信箱	gaojianbo@tagen.cn	qianwenying@tagen.cn luweihong@tagen.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为建筑施工、地产开发、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，深度参与深圳“城市管理治理年”活动，围绕城市所需，发挥天健所长，致力于建设宜居、宜行、生态、环保、智慧城市，成为集建设、开发、运营、服务为一体的城市综合运营服务平台。报告期内，公司各业务板块进入发展快车道，实

现了“十三五”的良好开局。主要子公司业务情况如下：

建筑施工：市政总公司拥有市政公用工程施工总承包特级等完备的建筑企业资质，公司产品为市政工程（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，百余项工程获市优、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，为公司各项业务提供技术支持。报告期内，公司新设海绵城市、地下空间、沥青三个专业研究机构，加强新型业务的研究和技术储备，并获2016年度国家级高新技术企业认证。公司加大机械设备投入，不断增强工程机械化水平。

地产开发：天健地产公司拥有房地产开发一级资质，20多年来以深圳为基地，积极布局全国市场，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，力求通过个性化的建筑、景观和楼盘细节设置来满足不同消费者需求。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。产品大量运用新技术、新工艺，以绿色建筑为目标，强化节能和环保。公司地产项目和土地储备优质，目前主要布局深圳、广州、上海、南宁、长沙和惠州6个城市。

城市服务：天健置业公司融合多年本土商业运营经验，为写字楼、购物中心、公寓及工业园区等商用物业和产业园区提供专业化的商业策划与运营服务，聚焦核心区域物业，打造天健商业旗舰。天健物业公司是国家物业管理一级资质企业，以“全面顾客满意”为核心理念的管理体系和质量标准，提供全生命周期的物业服务、营运服务和生活服务，营造有品质的生活和办公环境，为客户实现物业的保值增值。报告期内，公司新设天健棚改投资公司，专业从事棚户区改造项目的全过程服务，包括投融资、运营及谈判签约、房屋拆除、项目策划、建设管理、回迁安置等。

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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	6,209,017,672.39	6,317,777,110.48	-1.72%	5,298,723,375.32
归属于上市公司股东的净利润	446,518,135.09	392,732,659.09	13.70%	421,477,001.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	311,037,983.43	378,071,398.15	-17.73%	310,817,824.40
经营活动产生的现金流量净额	-731,080,311.14	-2,193,141,959.45		351,220,397.01
基本每股收益（元/股）	0.3728	0.5077	-26.57%	0.5449
稀释每股收益（元/股）	0.3728	0.5077	-26.57%	0.5449
加权平均净资产收益率	7.27%	9.92%	-2.65%	11.87%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	19,290,633,521.02	16,553,824,056.00	16.53%	11,027,294,623.55
归属于上市公司股东的净资产	6,289,866,562.10	6,161,329,602.76	2.09%	3,686,682,207.48

(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	1,214,285,734.81	1,204,875,493.00	1,151,997,189.50	2,637,859,255.08
归属于上市公司股东的净利润	42,302,520.00	135,145,339.88	43,972,163.65	225,098,111.56

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	40,937,507.13	36,321,101.57	43,093,855.29	190,685,519.44
经营活动产生的现金流量净额	-194,326,685.65	354,945,304.97	-439,160,017.74	-452,538,912.72

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	47,569	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,631	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	1.62%	19,360,607	19,283,747	冻结	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	冻结	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	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						

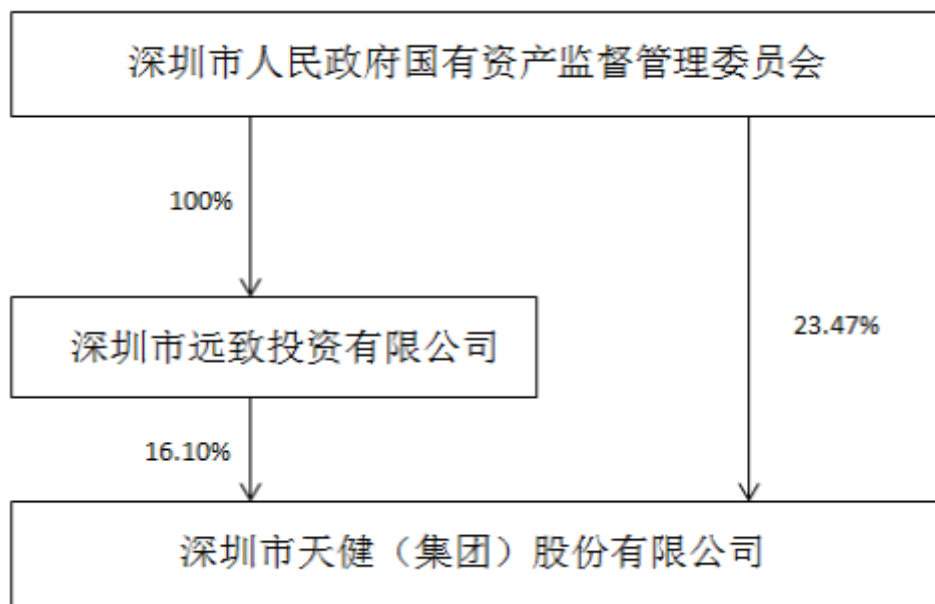
关联关系，不属于一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，或是否属于一致行动人。

(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



三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 公司2016年总体回顾

2016年是“十三五”开局之年，公司紧紧围绕“十三五”发展战略规划目标，坚持抓大事、谋全局、促转型、强管理，以各项攻坚任务为抓手，全力推进事关全局的重点工作，确保实现“十三五”良好开局。2016年，公司实现营业收入620,901.77万元，与上年基本持平；实现归属于上市公司股东的净利润44,651.81万元，同比增长13.70%。

抓大事、攻难关，全力推进事关全局的重点工作

推进实施“十三五”规划。“十三五”规划编制完成，绘就未来发展蓝图，规划引领作用明显，目标催人奋进。围绕城市所需，发挥天健所长，构建核心能力，促进升级转型，努力为城市重大基础设施建设、民生工程和公共服务提供一揽子解决方案，全力打造建设、开发、运营、服务于一体的城市综合运营商。

投资并购带动发展提速。全年实现5个一线城市地产项目新开工（深圳3个、广州、上海各1个），深圳、上海、广州、南宁四个城市的10个在建项目有序推进。公司在广州市新增土地储备1项。深圳香蜜新村及市政大院的城市更新改造前期工作启动，获批后将进一步增厚公司在一线城市的项目储备。随着国企改革顶层设计政策的相继出台，国资国企改革成为重头戏。报告期内，粤通公司整体注入天健集团，成为首个完成深国资整体资产注入的上市公司，体现了深圳市国资委对天健集团做强做优做大的支持。这是继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。粤通公司在公路、桥梁及隧道养护业务方面，市场份额位居深圳前列，竞争优

势明显,进一步完善公司建筑业务产业链。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,将带来较大的潜在整合价值。

突破“中国棚改第一难”。公司作为深圳罗湖区“二线插花地”棚户区改造服务项目承接主体,2016年4月进场,举全集团之力,紧密配合罗湖区,与各级政府一道,夜以继日,并肩战斗,开展了8个多月艰苦卓绝的工作。2016年12月20日签约暨拆除启动当天,就实现了当事人签约1570户,5天集中签约率达到40%,并启动了25栋房屋拆除工作。截止2017年3月底,签约率已突破97%,8.7万人已搬离,进展超出各方预期,得到了市委市政府和区委区政府的高度评价,广大市民和各大主流媒体的积极评价。从全国来看,本项目有“三个前所未有”,被称为“中国棚改第一难”:一是棚改范围之大前所未有,占地约60万 m^2 ,涉及当事人约9千户,居住人口约9万人;二是违法建筑体量之大前所未有,1338栋楼,建筑面积约130万 m^2 ;三是公共安全隐患复杂程度前所未有,消防安全隐患高危等级达到100%,木棉岭、玉龙、布心三个片区地质灾害评估危险性均超过50%。

全方位构建战略合作体系。报告期内,公司广泛开展合作,搭建发展平台,整合内外资源。全年签署18份战略合作协议,涉及政府主管部门、各区、央企、市属国企、金融机构等。目前大部分协议已取得了合作成果,开创了新的发展空间。中交天健、中冶天健、漕河泾奉贤公司等合资公司已实质性运作,开启了合作共赢、开放发展的新局面。

提质量、增效益,经济效益和社会效益同步增长

规模效益量增质优。一大批重点项目的落地,为“十三五”实现跨越式发展奠定了坚实基础,将推动公司规模和效益进入成长快车道。工程创优取得良好成绩,全年获得省优8个(质量创优4个、安全创优4个)、市优18个(质量创优9个、安全创优9个)。

体系建设卓有成效。获评市长质量奖(提名奖)、福田区长质量奖,深圳百强、深圳质量百强(第8位),广东省500强(第147位),全国质量AAA等。市政总公司获评全国优秀施工企业;天健地产连续两年获评深圳房地产品牌价值10强;天健物业获评中国物业百强(第49位)。

服务民生勇挑重担。贯彻落实深圳“城市管理治理年”要求,扎实开展专项整治,及时消除各类隐患,安全生产形势总体平稳。临危受命完成光明滑坡坑体抢险治理任务,勇挑重担承接罗湖棚改,彻底消除重大安全隐患,共筑安全可靠城市。深入推进河源市龙川县四都镇新龙村为期三年的精准扶贫工作,制定精准扶贫三年攻坚实施方案,首批500万元贫困村专项帮扶资金到位。

优结构、促转型,产业升级步伐加快

着力提升工程建设总承包能力。从施工承包向工程总承包转型的步伐坚定。报告期内,中标EPC项目3个(深圳市高新区交通改造工程、龙岗区阿波罗未来产业城启动区基础设施EPC项目、坪山新区雨污水管网工程EPC项目)。2017年1月,中标布吉河流域综合治理工程“EPC+O”项目。EPC项目中标金额共计34.9亿元。此外,2017年3月10日,中交天健与中国交建、中交四航院组成的联合体中标深圳机场三跑道扩建工程场地陆域形成及软基处理工程EPC项目,中交天健为牵头单位,标志着公司在深圳围填海领域取得重大突破。项目总承包合同金额43.2亿元。项目规划用海面积292.7万平米,陆域形成面积约274.3万平米,软基处理总面积约280.4万平米。天健集团持有中交天健45%股份。

结构调整和区域布局不断优化。建筑板块,在巩固传统的市政工程优势基础上,抓紧布局围填海、海绵城市、综合管廊、河流治理等新型业务领域,抢占先机。2016年中标项目中,此类业务占比42%;深圳市及其周边城市的项目占比83%,区位优势不断强化。地产板块,在建和储备的项目共14个,其中,9个位于一线城市,项目储备优质。长短周期的项目合理搭配,住宅项目9个,商业项目5个。服务板块,社区物业和公共物业并重,物业服务面积1150万 m^2 ,其中,社区物业552万 m^2 (含顾问项目169万 m^2),占比48%,城市公共设施597万 m^2 ,占比52%。

运营服务能力不断增强。物业管理实现收入2.49亿元,较上年增长38.73%。天健物业“蜜生活”互联网移动服务平台完成一期开发并上线运营。置业公司完成“缤悦荟”升级改造,积极布局社区商业,下一步积极探索人才公寓、长租公寓运营模式;坑梓厂房引入世界500强PPG公司,建立“租赁+服务+改造”工业厂房运营新模式;南宁五象山庄成功开业,酒店管理输出结硕果。天健棚改公司挂牌成立,专业从事棚改投融资、运营及谈判签约、房屋拆除、项目策划、建设管理、回迁安置等全过程服务。报告期内,公司强化运营服务能力,向着成为满足城市全方位需求的“城市综合运营商”迈进。

（二）报告期内各业务发展情况

1、建筑施工业务

报告期内，公司建筑施工业务营业收入40.70亿元，较上年同期增长16.55%。2016年以来，天健集团大力推进建筑施工业务的升级转型，着力提升工程建设总承包能力，集团及其所属子公司已连续中标多个EPC项目。同时，公司进一步加强与央企合作，在多个领域取得了合作成果，共创新的发展空间。报告期内，公司中标EPC项目3个（深圳市高新区交通改造工程、龙岗区阿波罗未来产业城启动区基础设施EPC项目、坪山新区雨污水管网工程EPC项目）。公司在巩固传统的市政工程优势基础上，抓紧布局围填海、海绵城市、综合管廊、流域治理等新型业务领域，抢占先机。2017年一季度，所属企业中标深圳布吉河流域综合治理工程“EPC+O”项目、深圳机场三跑道扩建工程场地陆域形成及软基处理工程EPC项目等深圳市重大工程项目。

公司持续加强对工程项目的质量、安全、进度和成本的管控，各重点项目建设进展顺利。其中，深圳市城市轨道交通9号线9102标段BT项目成功实现了2016年10月28日顺利通车目标。截止报告期末，在建施工项目共65项，合同造价122亿元。

2、地产开发业务

报告期内，公司贯彻积极营销策略，加快去库存。全年房地产业务实现销售收入23.27亿元，毛利率45.86%。全年实现5个一线城市的地产项目新开工（深圳天健公馆、天骄、回龙埔项目，广州天健汇项目，上海南码头项目）。公司进一步加大土地储备力度，以188,968万元竞得广州市白云区白云新城AB2911053地块的国有建设用地使用权。深圳福田区的香蜜新村及市政大院城市更新改造项目启动前期工作。公司位于深圳、上海、广州、南宁四个城市的10个在建项目有序推进。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10个。在建和储备的项目共14个，其中，9个位于一线城市，项目储备优质。长短周期的项目合理搭配，住宅项目9个，商业项目5个。

3、城市服务业务

公司城市服务板块不断强化运营服务能力，打造满足城市多层次需求的“城市综合运营商”。

报告期内，公司在售楼盘10个。在建和储备的项目共14个，其中，9个位于一线城市，项目储备优质。长短周期的项目合理搭配，住宅项目9个，商业项目5个。

商业运营服务

报告期内，天健置业公司继续加大对商用物业的资源整合和升级改造，完成景田综合市场升级改造工作，更名为“缤悦荟”，积极布局社区商业，并积极探索人才公寓、长租公寓运营模式；坑梓厂房引入世界500强PPG公司，建立“租赁+服务+改造”工业厂房运营新模式；公司对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，完善天健科技大厦的招商策划方案；与巴士集团合作，对梧桐苑、中山园公交场站进行综合性立体开发。

天健酒店公司对外提供酒店运营管理服务。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，全权委托天健酒店公司运营管理的南宁五象山庄盛大开业。南宁五象山庄参照白金五星级高端酒店标准建设，除作为商务酒店经营之外，还承担各国政要及客商的接待功能，作为南宁“两会一节”（中国东盟博览会、中国东盟商务与投资峰会、南宁国际民歌艺术节）定点接待服务单位，对外充分展示南宁良好的服务形象。

物业服务

报告期内，物业管理业务实现营业收入24,878.81万元，较上年增长38.73%。2016年度客户满意率93.1%，较上年提高1%。社区物业和公共物业并重，物业服务面积1150万m²。其中，社区物业552万m²（含顾问项目169万m²），占比48%，城市公共设施597万m²，占比52%。天健物业荣获2016中国物业服务百强企业第49名、2015年度深圳市物业服务企业综合实力50强第17名、连续三年“守合同·重信用”企业荣誉。创建1个省优秀示范小区、3个市优秀示范小区。天健物业与天然居业委会共同创建的天然居阳光共管模式获评2016中国特色物业服务领先企业——阳光共管。天健物业“蜜生活”互联网移动服务平台完成一期开发并上线运营，为业主和客户提供快捷便利的社区服务。

路桥隧管养服务

报告期内，粤通公司承担的道路养护业务合同总里程超过1388公里，桥梁约685座。隧道养护业务管养隧道共27座，长度33.53公里，路段里程（含隧道里程）50.88公里。粤通公司的养护业务作为公司2016年度4季度新增的业务板块，在确保整合过程中的业务有序，队伍稳定，资产安全的基础上，立足养护市场的

新变化，着眼新趋势，加强精细化管理，扩大市场份额。同时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；管理的信息化、智能化；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

2016年4月6日，公司中标深圳罗湖“二线插花地”棚户区改造服务项目。报告期内，公司举全集团之力，紧密配合罗湖区，与各级政府一道，夜以继日，并肩战斗，在前期可研、报批报建、实地核查、确定补偿标准、政策宣讲、当事人信息采集、信息公示、谈判签约、房屋拆除、过渡期安置等方面，开展了艰苦卓绝的工作。2016年12月20日，启动签约暨拆除的当天，就实现了当事人签约1570户，5天集中签约率达到40%，并启动了25栋房屋拆除工作。截止2017年3月底，签约率突破97%，8.7万人已经搬离，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。

罗湖棚改的难度系数前所未有，被称为“中国棚改第一难”。深圳以消除罗湖“二线插花地”地质灾害、违法建筑等公共安全隐患为契机，开创了“政府主导+企业实施”的棚户区改造新模式，改善棚户区居住生活环境，大力配建保障性住房和人才住房，释放城市发展空间，成为与市场化的城市更新并行的创新举措。天健集团作为罗湖“二线插花地”棚户区改造的承接主体，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。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。2016年10月，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，专业从事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服务。

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
工程施工	4,069,620,660.63	3,873,757,536.56	4.81%	16.55%	15.87%	0.56%
房地产业	2,327,306,859.47	1,259,932,095.82	45.86%	-19.44%	-30.32%	8.45%
物业租赁业	166,520,519.29	74,000,932.68	55.56%	14.71%	11.17%	1.41%

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16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。