

深圳市天健（集团）股份有限公司

2018 年第三季度报告正文

（公告编号：2018-67）

2018 年 10 月 30 日

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。

公司负责人韩德宏、主管会计工作负责人张心亮及会计机构负责人卜令秋声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、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

	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）	29,599,956,868.76	25,792,684,808.71	14.76%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,294,643,494.34	6,540,770,377.87	-3.76%	
	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）	1,179,283,470.07	-17.52%	4,642,634,999.51	2.15%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-29,769,574.56	-115.05%	174,529,600.66	-67.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-30,266,499.31	-122.87%	182,858,160.04	-60.78%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-718,103,606.20	-537.44%
基本每股收益（元/股）	-0.0207	-115.04%	0.1214	-67.92%
稀释每股收益（元/股）	-0.0207	-115.04%	0.1214	-67.92%
加权平均净资产收益率	-0.45%	-3.50%	2.65%	-5.75%

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

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）	56,212.62	
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）	4,005,886.87	主要为总部经营支持扶持资金 171.22 万元、贷款贴息支持扶持资金 75.51 万元、建筑物拆除、废弃物处理及再生循环利用奖金 129.56 万元
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-15,166,845.33	主要为捐赠支出及所属子公司支付的税款滞纳金
减：所得税影响额	-2,776,186.46	
合计	-8,328,559.38	--

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		35,804 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	国有法人	23.47%	337,413,678	0		
深圳市远致投资有限公司	国有法人	16.10%	231,404,959	231,404,959		
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%	69,421,487	69,421,487		
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	3.22%	46,280,992	46,280,992		
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%	46,280,990	46,280,990		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.80%	40,186,196	0		
拉萨市达实投资发展有限公司	境内非国有法人	1.61%	23,140,496	23,140,496	质押	23,140,496
深圳市凯富基金管理有限公司	境内非国有法人	1.61%	23,140,496	23,140,496	质押	23,140,496
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%	23,140,496	23,140,496		

上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	12,070,259	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		数量		
		股份种类				
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	337,413,678	人民币普通股		337,413,678		
中国证券金融股份有限公司	40,186,196	人民币普通股		40,186,196		
上海闵行联合发展有限公司	12,070,259	人民币普通股		12,070,259		
中央汇金资产管理有限责任公司	11,981,592	人民币普通股		11,981,592		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	6,365,333	人民币普通股		6,365,333		
张军	4,766,640	人民币普通股		4,766,640		
胡殿君	4,636,349	人民币普通股		4,636,349		
中国农业银行股份有限公司—大成景阳领先混合型证券投资基金	3,400,407	人民币普通股		3,400,407		
刘金凤	3,400,000	人民币普通股		3,400,000		
王妹桂	3,303,000	人民币普通股		3,303,000		
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、报告期主要财务数据、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

单位：万元

项 目	2018.9.30	2017.12.31	增减	主要变动原因
货币资金	543,886.27	244,250.75	122.68%	本期在售项目回笼资金增加及新增银行借款资金尚未使用
其他应收款	96,256.22	67,800.73	41.97%	主要为支付广州地产土地竞拍保证金增加
其他流动资产	23,381.04	9,931.37	135.43%	未抵扣进项税及预付税金增加
可供出售金融资产	44,795.49	66,101.30	-32.23%	主要为持有的莱宝高科股票股价下跌
长期股权投资	43,326.05	26,409.78	64.05%	主要为增加对联营企业投资
投资性房地产	216,263.15	160,967.99	34.35%	主要为天健科技大厦项目完工结转至投资性房地产
在建工程	198.56	47,976.18	-99.59%	主要为天健科技大厦项目完工结转至投资性房地产
无形资产	3,504.73	12,220.30	-71.32%	主要为天健科技大厦项目完工结转至投资性房地产
短期借款	267,700.00	145,100.00	84.49%	主要为资金需求增加，银行借款增加
应付票据及应付账款	330,699.24	495,087.37	-33.20%	主要为支付天骄项目地价款
预收款项	489,982.94	282,313.59	73.56%	主要为地产项目预售收款增加
应交税费	23,829.69	85,035.74	-71.98%	主要为支付土地增值税、企业所得税
一年内到期的非流动负债	288,610.00	96,000.20	200.63%	主要为资金需求增加，银行借款增加
递延收益	1,117.44	0.00		本期收到罗湖棚改项目循环经济专项资金政府补助
其他综合收益	25,991.83	44,101.77	-41.06%	主要为持有的莱宝高科股票股价下跌

2、利润表项目

单位：万元

项 目	2018年1-9月	2017年1-9月	增减	主要变动原因
税金及附加	5,496.39	40,443.01	-86.41%	本期计提土地增值税同比减少
研发费用	1,324.67	253.85	421.83%	本期加大研发投入，研发费用增加
财务费用	18,216.26	13,281.91	37.15%	本期贷款规模扩大，利息支出增加
资产减值损失	32.69	298.17	-89.03%	本期计提坏账准备减少
其他收益	400.59	253.98	57.73%	本期收到的政府补助同比增加
投资收益	-721.55	7,436.08	-109.70%	去年同期有处置莱宝高科股份收益，本期为确认联营企业亏损
营业外收入	263.45	2,201.31	-88.03%	去年同期子公司收到搬迁补偿款
营业外支出	1,774.51	330.99	436.13%	本期公益性捐赠支出、税款滞纳金同比增加
利润总额	33,426.36	75,088.92	-55.48%	本期房地产业较上年同期结转收入的产品结构不同，本期房地产业实现利润总额同比下降

3、现金流量表项目

单位：万元

项 目	2018年1-9月	2017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	-71,810.36	16,416.23	-537.44%	本期支付地产项目地价及支付土地竞拍保证金
投资活动产生的现金流量净额	-26,405.60	-23,452.71	12.59%	本期支付联营企业投资款及天健科技大厦工程款
筹资活动产生的现金流量净额	397,851.48	23,067.78	1624.71%	本期资金需求增加，银行融资增加

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

(一) 城市建设业务

1、总体情况

2018年第三季度，公司城市建设业务实现营业收入30.93亿元（合并抵销前），较上年同期增长35.77%，占营业收入的比重为51.45%。

截止2018年第三季度末，在建施工项目共66项，合同造价181.89亿元，比去年同期增长20.22%。（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（2018年7月）	63	1,554,800
报告期内新开项目	9	388,316
报告期内竣工项目	6	124,216
期末在建项目（2018年9月）	66	1,818,900

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。公司积极整合内部资源，加大EPC和代建项目拓展，并取得成效。重点项目进展顺利，按照“规范管理、精细操作、整体提升、打造品牌”的思路，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。

2018年第三季度在建或竣工的代表工程项目：

市政工程：深圳市代表项目包括龙华新区环城绿道建设项目（羊台山南段、北段）—勘察、设计、施工项目总承包（EPC）、观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-油松河流域、松和片区雨污分管网完善工程、高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC）；坝光片区场平工程（I标段）等。

治水提质工程：深圳市白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）、麻磡河流域综合整治工程（施工）；龙华河流域雨污管网完善工程；坪山新区坪山街道污水支管网EPC工程；深圳市罗芳污水处理厂提标改造工程；布吉河流域综合治理“EPC+O”项目等。

交通疏解工程：深圳地铁6号线给排水管线改迁及恢复工程6602-1标段；深圳地铁10号线给排水管线改迁及恢复工程10611标段；深圳地铁9号线西延线给排水管线改迁及恢复工程9612标段等。

房建工程：深圳天健·天骄项目（一期）及保障房项目、天健公馆项目、天健创智新天地、南宁天健城一期及二期工程施工总承包，长沙天健城（芙蓉盛世三期）、广州天健云山府项目（白云新城地块）等。

隧道工程：深圳市城市轨道交通3号线南延线工程主体工程3131标段。

工程创优成效

报告期内，公司积极开展工程创优工作，成立工程创优工作委员会，制定年度工程创优目标计划，分阶段开展创优工作。2018年第三季度城市建设板块工程创优成果详见下表：

2018年第三季度城市建设板块工程创优成果

序号	获奖项目	奖项名称	等级	备注
1	金湾航空城市政道路二期工程金河大道桥梁工程	广东省市政优良样板工程	省级	有证书 2018年10月
2	南宁天健城一期项目	广西壮族自治区建设工程施工安全文明标准化工地	自治区级 (省级)	有证书 2018年7月
		南宁市建设工程安全文明标准诚信工地	市级	有证书 2018年8月
3	天健科技大厦项目	全国建筑业绿色建造暨绿色施工示范工程	国家级	有证书 2017年7月
4	金湾航空城市政道路二期工程金河大道桥梁工程	2018年度广东省市政优良样板工程	省级	2018年10月申报
5	南山区17项管网改造工程	深圳市安全生产文明施工优良工地奖	市级	2018年9月申报
6	深汕特别合作区西部水厂（一期）工程	深圳市安全生产文明施工优良工地奖	市级	2018年9月申报
7	深圳市龙华区小区排水管网改造工程（第六批） （施工总承包）--大浪街道	深圳市安全生产与文明施工优良工地	市级	2018年10月申报
8	布吉河流域综合治理工程“EPC+O”（设计采购施工和管养一体化）	深圳市安全生产与文明施工优良工地	市级	2018年10月申报
9	龙华景龙片区雨污分流管网完善工程	深圳市安全生产与文明施工优良工地	市级	有证书
10	龙华君子布片区雨污分流管网完善工程	深圳市安全生产与文明施工优良工地	市级	2018年10月申报
11	龙华白花河片区雨污分流管网完善工程	深圳市安全生产与文明施工优良工地	市级	2018年10月申报
12	龙华版画-牛湖片区路网整治工程	深圳市安全生产与文明施工优良工地	市级	2018年10月申报
13	龙华黎光片区路网整治工程	深圳市安全生产与文明施工优良工地	市级	2018年10月申报
14	龙华华联片区路网整治工程	深圳市安全生产与文明施工优良工地	市级	2018年10月申报

科技创新成果

报告期内，公司积极开展科技创新工作，顺利完成院士（专家）工作站的现场迎检工作，引进2位院士，并达成多项科研项目合作方案，拟通过院士（专家）工作站有效发挥合作研发、转化成果、引才育才、聚集创新要素、提升创新水平的平台作用。

2018年第三季度科技创新具体成果情况如下：

2018年第三季度专利授权清单

序号	专利等级	专利号	专利名称
1	发明	ZL201610904832.5	一种垃圾破碎处理设备
2	发明	ZL201711008430.8	一种道路抢修施工用的夯实装置

2018年第三季度获得协会科学技术奖清单

序号	等级	颁奖单位	名称
1	一等奖	广东省勘察设计协会	钢箱梁桥面高强高韧轻集料复合型铺装成套技术研究
2	三等奖	广东省土木学会	电梯安装自动升降式移动作业平台施工技术
3	三等奖	广东省土木学会	大跨度悬臂钢结构高空悬臂散拼施工技术

2018年第三季度标准规范发布清单

序号	名称
1	道路工程建筑废弃物再生产品应用技术规程

2018年第三季度科技成果鉴定清单

序号	名称	等级
1	喷锚逆做与冲孔桩结合的深基坑围护结构及其施工技术	国内领先
2	电缆沟原位支托施工技术	国内领先
3	氨吹脱及结晶系统在围护结构狭小空间中安装施工技术	国内领先
4	深基坑上撑下锚+排桩联合支护技术	国内先进
5	厌氧罐搪瓷钢板倒链提升倒装法施工技术	国内先进

(二) 综合开发业务

1、总体情况

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。报告期内，公司位于深圳、上海、广州、南宁、长沙、苏州、惠州等城市的在建项目有序推进。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14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。在建项目共13个，合计计容建筑面积215.55万 m^2 ；在建项目可销售面积192.36万 m^2 ；储备项目1个，计容建筑面积19.92万 m^2 。截止2018年第三季度末，公司累计在售未结转、在建及储备项目，计容建筑面积累计超过354万 m^2 。

2、主要在售项目基本情况表

单位：平方米

序号	区域	项目名称	权益	总可供销售面积	2018年1-9月实际销售面积	2018年1-9月实际结转面积	截止2018年9月累计结转面积	截止2018年9月尚未结转面积
1	深圳	阳光·天健城（深圳龙岗）	100%	226,734.34	3,503.88	2,783.55	224,322.90	2,411.44
2	深圳	天健公馆	100%	23,686.25	14,021.10	-	-	23,686.25
		深圳小计		250,420.59	17,524.98	2,783.55	224,322.90	26,097.69
3	惠州	天健阳光花园一期	100%	87,904.00	778.21	1,478.47	78,393.56	9,510.44
		惠州小计		87,904.00	778.21	1,478.47	78,393.56	9,510.44
4	南宁	南宁天健国际公馆	100%	49,564.00	813.76	856.03	47,809.11	1,754.89
5	南宁	南宁天健商务大厦	100%	16,463.91	220.76	220.76	14,658.05	1,805.86
6	南宁	南宁天健世纪花园	100%	142,906.06	210.62	276.84	125,294.31	17,611.75
7	南宁	南宁天健西班牙小镇	100%	206,351.13	17,111.88	-	-	206,351.13
8	南宁	南宁天健领航大厦	100%	46,035.26	7,366.27	9,662.45	28,593.67	17,441.59

9	南宁	南宁天健城	60%	525,277.00	88,336.59	-	-	525,277.00
		南宁小计		986,597.36	114,059.88	11,016.08	216,355.14	770,242.22
10	长沙	长沙天健壹平方英里	100%	126,853.00	8,501.00	7,715.79	124,692.17	2,160.83
11	长沙	长沙天健城	100%	346,692.00	161,355.00	-	-	346,692.00
		长沙小计		473,545.00	169,856.00	7,715.79	124,692.17	348,852.83
12	广州	广州天健上城阳光花园	100%	153,802.00	-	2,720.06	153,802.00	-
13	广州	广州天健汇	100%	27,131.00	3,029.00	-	-	27,131.00
		广州小计		180,933.00	3,029.00	2,720.06	153,802.00	27,131.00
14	上海	上海天健萃园	100%	65,032.26	8,818.56	53,399.34	53,399.34	11,632.92
		上海小计		65,032.26	8,818.56	53,399.34	53,399.34	11,632.92
	合计			2,044,432.21	314,066.63	79,113.29	850,965.11	1,193,467.10

3、主要项目主营业务利润表

单位：万元

序号	区域	项目	主营业务收入	主营业务成本	税金及附加	主营业务利润	毛利率
1	深圳	阳光.天健城（深圳龙岗）	7,489.86	1,561.30	-4,036.95	9,965.52	79.15%
2	惠州	天健阳光花园一期	918.30	678.73	-3.37	242.93	26.09%
		深圳、惠州小计	8,408.16	2,240.03	-4,040.32	10,208.45	73.36%
3	南宁	南宁天健国际公馆	682.54	852.64	-540.14	370.04	-24.92%
4	南宁	南宁天健商务大厦	251.98	270.30	-24.78	6.47	-7.27%
5	南宁	南宁天健世纪花园	389.06	132.08	83.25	173.74	66.05%
6	南宁	南宁领航大厦	8,989.77	7,866.28	65.74	1,057.75	12.50%
		南宁小计	10,313.35	9,121.30	-415.93	1,608.00	11.56%
7	长沙	长沙天健壹平方英里	8,934.21	4,495.09	1,283.35	3,155.76	49.69%
		长沙小计	8,934.21	4,495.09	1,283.35	3,155.76	49.69%
8	广州	广州天健上城阳光花园	18,288.29	8,020.81	3,935.65	6,331.83	56.14%
		广州小计	18,288.29	8,020.81	3,935.65	6,331.83	56.14%
9	上海	天健萃园	125,995.64	92,386.92	2,929.71	30,679.01	26.67%
		上海小计	125,995.64	92,386.92	2,929.71	30,679.01	26.67%
		合 计	171,939.65	116,264.15	3,692.46	51,983.05	32.38%

4、主要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 (m²)	可销售面积 (m²)			
					住宅	商业	办公	小计
1	深圳天健·天骄（一期）	659,871	2019年	204,362	161,019	9,200	-	170,219
2	深圳天健公馆	84,411	2018年	42,744	20,016	3,670	-	23,686

3	深圳创智新天地	84,088	2020年	98,890	-	-	-	-
4	广州天健汇	64,855	2018年	30,407	-	27,131	-	27,131
5	广州云山府	279,927	2019年	56,662	42,518	2,800	-	45,318
6	上海天健萃园	121,489	2018年	68,168	64,762	270	-	65,032
7	上海南码头项目	113,580	2018年	24,075	-	1,780	14,365	16,145
8	南宁天健西班牙小镇	125,691	2018年	207,000	186,447	19,904	-	206,351
9	南宁天健城	480,177	2021年	556,490	467,666	57,611	-	525,277
10	南宁天健和府	238,318	2020年	239,718	176,096	58,809	-	234,905
11	长沙天健城（芙蓉盛世三期）	260,651	2021年	361,291	242,348	44,571	59,773	346,692
12	苏州虎丘项目	153,814	2020年	31,784	30,212	-	-	30,212
13	惠州阳光花园二期	143,449	2021年	233,958	232,607	-	-	232,607
	合计	2,810,321		2,155,549	1,623,691	225,746	74,138	1,923,575

5、在建项目进展情况表

序号	项目名称	项目类型	权益比例	报告期内项目进展情况
1	深圳天健·天骄	商住项目	100%	地下室施工，部分施工至地面3层
2	深圳天健公馆	商住项目	100%	主体结构封顶，10月底进行工程初验
3	深圳创智新天地	产业项目	100%	桩基施工完成
4	广州天健汇	商住项目	100%	室内装修施工
5	广州云山府	商住项目	100%	土方开挖、桩基施工
6	上海天健萃园	商住项目	100%	竣工入伙
7	上海南码头项目	商住项目	100%	竣工验收
8	南宁天健西班牙小镇	商住项目	100%	竣工验收
9	南宁天健城	商住项目	60%	主体结构施工，部分完成主体结构封顶
10	南宁天健和府	商住项目	100%	土方开挖、桩基施工
11	长沙天健城（芙蓉盛世三期）	商住项目	100%	主体结构施工，部分完成主体结构封顶
12	苏州虎丘项目	商住项目	100%	土方开挖、桩基施工
13	惠州阳光花园二期	商住项目	100%	土方开挖、桩基施工

6、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	深圳西丽曙光地块	产业项目 98%	90,532	199,180	目前受西丽枢纽站规划原因暂停建设，公司将视规划情况适时启动项目开发工作。
	合 计		90,532	199,180	

（三）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11.94亿元（合并抵销前），占营业收入的比重为19.87%。

1、商业运营服务

报告期内，公司坚持以服务为本、以创新为要，通过不断提高服务标准和积极对外宣传拓展，实现租赁收入1.87亿元。积极推进长租公寓业务的拓展工作，对公司内部房源进行梳理及开展改造前期准备工作。

报告期内公司重点项目进展情况如下：

（1）景田缤悦荟综合市场

景田缤悦荟综合市场自公司完成升级改造后，整体面貌焕然一新，以明亮、整洁、干净、有序的购物环境荣获了“深圳市创建诚信市场活动示范市场”荣誉。

（2）缤悦荟人才公寓（蜂巢公寓）

缤悦荟B座公寓（蜂巢公寓）于2017年8月正式交付福田区住建局60套人才房。2018年4月，公寓迎来第一批租户，截至目前，入住率超过83%。公寓优质的居住环境和管理服务，赢得了广大租户的认可，并吸引了郑州、柳州等全国各地政府部门的参观学习。

为进一步加强管理和提高公寓智能安全系统，在福田住建局指导下，蜂巢公寓成为深圳市第一家安装并使用人脸识别系统的公寓项目。深圳市第一现场栏目于10月15日，专题采访并报道了蜂巢公寓人脸识别系统使用情况。此外，缤悦荟A座公寓正在装修改造中。

（3）天健创智中心

截至报告期末，创智中心招商完成率达55.47%。今日头条、海尔、劳易测电子、蕾奥规划设计等一批知名企业入驻。创智中心科技创新园区的高端商务写字楼品牌效益日益凸显。

（4）共享办公项目

公司依靠自身丰富的物业空间资源，积极探索共享办公新兴业务的开发拓展，对现有空间资源进行升级改造，提升资源经济价值和经济效益。共享办公打破了传统办公租赁模式，将办公、社交、生活等充分融合，引领了青年人的工作生活方式，发展态势迅猛，发展前景广阔。

（5）机械式立体停车场项目

为解决停车难问题，深圳市出台了《停车设施专项规划》及《机械式立体停车设施管理暂行办法》，鼓励加快机械式立体停车设施建设。公司抓住机遇，积极进入立体停车场项目的建设及开发运营业务中。

（6）深圳龙岗天健智慧园

深圳龙岗天健智慧园拟打造成为集产业办公、商业及公寓于一体城市综合体项目。目前进行桩基础施工，预计2020年竣工。

（7）上海漕河泾开发区南桥园区

上海漕河泾开发区南桥园区，位于黄浦江南岸的上海市奉贤区南桥新城的核心位置，是公司与上海市奉贤区人民政府、上海临港集团三方以“区区合作、品牌联动”为主旨，打造的一个现代服务业聚集区。该项目占地面积367亩，建筑面积73万m²，一期开发23万m²。

报告期末公司位于深圳地区的主要物业出租情况：

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	100
	景田综合市场	住宅及配套	100	19,518.16	85.56
	香蜜新村	住宅	100	3,204.42	60.55
	天健创智中心	写字楼及配套	100	70891.75	55.47
	天健创业大厦	写字楼及配套	100	27,462.02	100

	天健商务大厦	写字楼及配套	100	23,447.22	87.39
	市政大厦	写字楼及配套	100	9,890.73	100
	沙头角综合楼	写字楼及配套	100	4,413.95	100
	天然居商业中心	商业	100	7,662.71	100
	阳光天健城	商业	100	1772.25	100
	清水河干货仓	工业厂房及配套	100	10,325.78	100
	坑梓工业厂房	工业厂房及配套	100	12,364.76	56.65
	粤通工业区	工业厂房及配套	100	16,656.39	100
	华富工业园	工业厂房及配套	100	29,491.08	100
	石岩厂房	工业厂房及配套	100	6,674.40	100
	合 计			251,089.36	

2、物业服务

报告期内，天健物业累计实现营业收入3.65亿元；管理费累计收缴率达到94.5%。报告期内，通过招投标、洽谈形式新增项目6个。报告期内，公司荣获2017年度深圳市物业服务企业“综合实力五十强”称号、荣获2017年度物业管理业主满意度（住宅类）“深圳指数（抽样单位）领先30”称号。

3、市政管养服务

报告期内，粤通公司承担养护的道路超过1020条、桥梁367座，管养道路总里程834公里。隧道养护业务管养隧道共31个单洞，总长39.99公里。报告期内，粤通公司稳定养护市场业务量，巩固市场份额；同时加大智能养护投入的规划工作，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，全面提升粤通公司养护的竞争力。

4、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。截至报告期末，总户数8268户，已签正式协议8,265户，签约率达99.96%，搬离9.3万人，安全拆除房屋 1,343栋，拆除率达99.70%，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。

5、内控建设进展情况

（1）开展制度流程优化工作。按照《企业内部控制规范》要求，公司修订了《天健集团安全生产管理体系文件》、《天健集团安全生产管理体系》、《供应商管理规定》、及《中层管理干部选拔任用管理制度》等人力资源管理制度；同时制定了《对外宣传报道管理规定》、《总部公务接待与外出拜访管理规定》，修订了《公文处理实施细则》、《印章管理规定》、《办公场所管理规定》、《公务用车管理规定》、《办公用品管理规定》。

（2）为夯实集团所属单位业务能力和基础实力，提升经营管理效率，集团对组织架构和管控模式进

行了优化调整，将职能部室数量由10个增至11个。同时为强化放权，减少审批环节，提升营运能力，成立深圳市天健地产集团，对外埠地产公司管理调整为以产权关系为主的管理模式。为有效整合资源，提高专业化能力，将深圳市天健置业有限公司产业地产开发项目划归深圳市天健地产集团管理；将深圳市盛通实业发展有限公司物业租赁业务划归深圳市天健置业有限公司管理。为建立健全建筑施工板块安全生产管理体系，从源头上控制风险，在所属施工企业设置安全总监岗位、安全主任岗位，负责安全生产工作管理。为二级企业配备纪检监察人员，完善公司治理结构。

（3）开展内控自我评价工作。在公司范围内，组织开展内控自我评价工作，近十几家所属单位抽取390多个流程，对2017年度整体制度执行情况进行穿行测试，测试结果良好，未发现重大、重要缺陷，进一步保证内控制度执行有效性。

（4）开展重大风险梳理与管控工作。认真贯彻落实市国资委对市属国有企业全面风险管理工作的精神，紧密围绕公司“十三·五”战略发展规划，对2017年度风险管控情况进行分析总结，对2018年度公司面临的各种风险进行预测、识别、分析和评价，制定严格的管控措施及应对方案，确保公司生产经营健康持续发展。

（5）开展下属企业审计监督工作。为强化对下属企业招标采购监管力度，开展了招投标审计、下属二级企业董事长（或总经理）离任、经济责任审计；连续两年开展异地投资审计，审计覆盖率达100%；开展工程变更签证检查工作及扶贫资金专项审计工作。

（6）将企业规范运作及风险管控重点总结整理，主要是招投标管理、成本费用管理、销售管理、分包管理、财务管理、较大资产处置等需要关注的方面，并下发到各企业对照学习，增强企业抗风险的能力。

（7）为加强内部风险控制，有效授权，提高经营决策效率，明确集团总部各部室和所属企业在业务管理中的权责分配关系，开展集团总部职能部门权责划分，梳理权责清单工作，并要求下属企业按权责清单重新梳理流程。

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

该项目是深圳市福田区景田片区首个城市更新项目，被列为深圳市2016年度重大项目。项目位于深圳核心城区，西邻景田西路，南邻商报路，更新范围项目更新范围6.8万m²，建筑面积约130万m²，其中为城市公益建设提供土地2.6万m²，公益贡献率达到43.3%。公司将整合国际一流的资源，高起点、高品质、高标准的规划建设，导入自然生态景观系统，努力在福田中心城区缔造生态人文社区的精品、极品和艺术品。该项目已于2016年10月破土动工，项目开发有序进行中。报告期项目进展情况如下：

2017年3月，公司所属子公司深圳市天珺房地产开发有限公司收到深圳市规划和国土资源委员会福田区城市更新局下发的《深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知单》，详见公司于2017年3月31日披露的公告。

2017年4月13日，公司所属子公司深圳市天珺房地产开发有限公司与深圳市规划和国土资源委员会签订《深圳市土地使用权出让合同书》，详见公司于2017年4月15日披露的公告。

目前，该项目正在进行地下室施工，部分施工至地面3层。

（2）关于天健创智新天地（原龙岗回龙埔项目）进展情况

该项目位于深圳市龙岗区龙城街道回龙埔片区（友谊路与回龙路交汇处）项目，土地性质为工业用地。

2016年10月10日，公司发布公告，天健地产（龙岗）公司收到深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局出具的《深圳市建设用地规划许可证》。

2016年12月12日，天健创智新天地项目开工建设。

2017年5月3日，公司发布公告，天健地产（龙岗）公司与深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局签订《<深圳市土地使用权出让合同书>补充协议》，双方同意对原土地使用权出让合同及其补充协议进行调整。调整后土地面积为31,521.2m²，其中建设用地面积26,739.5m²，道路用地4,781.7m²，宗地号为G01026-0005。调整后建筑容积率为≤3.7，总计容建筑面积98,890m²，其中厂房69,240m²，商业4,804m²，宿舍21,000m²，食

堂2,550m²，物业服务用房196m²，文化活动室1,000m²，再生资源回收站80m²，环卫工人作息室20m²，社区体育活动场地1,000m²（占地）。详见公司于2017年5月3日披露的公告。

目前，该项目完成桩基施工，预计2020年竣工。

（3）关于子公司竞得土地使用权的事项

2018年10月10日，公司全资子公司广州市天健兴业房地产开发有限公司在广州市增城区国土资源和规划局及广州开发区国土资源和规划局举办的国有土地使用权网上挂牌出让活动中，分别以人民币51,570万元、人民币106,367万元的成交价格竞得增城区中新镇中新村83103200A18048地块（地块公告号：增国土规划挂牌告字（2018）28号）及黄埔区长岭居长岭路以南CPPQ-A1-3地块（地块公告号：穗开国土出告字（2018）24号）的国有土地使用权，2018年10月18日，公司收到广州公共资源交易中心出具的两块土地的《成交确认书》。详见公司于2018年10月10日披露的公告。

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
2018-01	2018年01月31日	《2017年第四季度建筑业经营情况简报》
2018-02	2018年02月09日	《第八届董事会第三次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于修改<公司章程>有关条款的议案》 2、《关于修改<公司股东大会议事规则>有关条款的议案》 3、《关于修改<公司董事会议事规则>有关条款的议案》
2018-03		《公司章程（2018年2月）》
2018-04		《<公司章程>修订对照表》
2018-05		《股东大会议事规则（2018年2月）》
2018-06		《<股东大会议事规则>修订对照表》
2018-07		《董事会议事规则（2018年2月）》
2018-08		《<董事会议事规则>修订对照表》
2018-09	2018年03月08日	《关于证券事务代表辞职的公告》
2018-10	2018年04月03日	《第八届董事会第四次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于2017年度公司总裁工作报告的议案》 2、《关于2017年度公司财务决算的议案》 3、《关于2017年度公司董事会工作报告的议案》 4、《关于2017年度企业社会责任报告的议案》 5、《关于2017年度公司利润分配的预案》 6、《关于2017年公司年度报告及其摘要的议案》 7、《审计委员会关于对公司2017年度财务会计报告表决的议案》 8、《审计委员会关于审计机构从事公司2017年度财务审计及内控审计工作的议案》 9、《关于2017年度公司内部控制自我评价报告的议案》 10、《关于2017年度公司独立董事履行职责情况的报告》 11、《关于2017年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 12、《关于2018年度公司财务预算报告的议案》

2018-11		13、《关于2018年度公司投资计划的议案》 14、《关于2018年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的议案》 《第八届监事会第二次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于2017年度公司财务决算的议案》 2、《关于2017年度公司利润分配的预案》 3、《关于2017年公司年度报告及其摘要的议案》 4、《关于2017年度公司监事会工作报告的议案》 5、《关于2017年度公司募集资金存放与使用的专项报告的议案》 6、《关于2017年度公司内部控制自我评价报告的议案》
2018-12		《2017年年度报告摘要》
2018-13		《2017年年度报告全文》
2018-14		《关于2018年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的公告》
2018-15		《2017年度内部控制自我评价报告》
2018-16		《关于2017年度投资者保护工作情况报告》
2018-17		《2017年度独立董事履行职责情况报告》
2018-18		《2017年度企业社会责任报告》
2018-19		《董事会关于公司2017年度募集资金存放与使用情况的专项报告》 《关于公司关联方占用上市公司资金情况的专项审核报告》 《内部控制审计报告》 《内部控制规范化建设2017年度总结及2018年度工作计划》 《国泰君安证券股份有限公司关于公司2017年度募集资金存放与使用情况的专项核查意见》 《关于公司募集资金年度存放与实际使用情况的鉴证报告》 《独立董事关于第八届董事会第四次会议相关事项的独立意见》 《2017年年度审计报告》
2018-20	2018年04月09日	《关于公司控股子公司为子公司借款提供担保、抵押事项的公告》
2018-21	2018年04月11日	《第八届董事会第五次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于集团组织架构优化调整的议案》
2018-22		《2018年第一季度业绩预告》
2018-23	2018年04月24日	《第八届董事会第六次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于公司2018年第一季度报告全文及其正文的议案》 2、《关于控股子公司向银行申请贷款额度及担保、抵押事项的议案》 3、《关于公司申请发行永续债的议案》 4、《关于召开公司2017年度股东大会的议案》
2018-24		《关于控股子公司向银行申请贷款额度及担保、抵押事项的公告》
2018-25		《关于申请发行永续债的公告》
2018-26		《关于召开2017年度股东大会的通知》
2018-27		《2018年第一季度报告正文》
2018-28		《2018年第一季度报告全文》
2018-14		《关于2018年度公司及所属子公司向银行申请综合授信额度及担保事项的公告》

		《独立董事关于第八届董事会第六次会议相关事项的独立意见》
2018-29 2018-30	2018年04月26日	《2018年第一季度建筑业经营情况简报》 《关于独立董事辞职的公告》
2018-31	2018年05月24日	《2017年度股东大会决议公告》 《2017年年度股东大会法律意见书》
2018-32	2018年05月26日	《关于全资子公司被纳入安全生产领域失信联合惩戒“黑名单”的公告》
2018-33 2018-34 2018-35	2018年06月02日	《第八届董事会第七次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于聘任张心亮先生为公司财务总监的议案》 2、《关于选举张心亮先生为公司非独立董事候选人的议案》 3、《关于选举徐燕松女士为公司独立董事候选人的议案》 《独立董事提名人声明》 《独立董事候选人声明（徐燕松）》 《独立董事对公司第八届董事会第七次会议相关事项的独立意见》
2018-36 2018-37	2018年06月22日	《2017年度权益分派实施公告》 《关于董事长增持公司股份的公告》
2018-38 2018-39	2018年07月14日	《第八届董事会第八次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于全资子公司组成联合体参与扬州邵伯运河风情小镇PPP项目的议案》 《关于全资子公司组成联合体参与PPP项目投标的公告》 《独立董事对公司第八届董事会第八次会议相关事项的独立意见》
2018-40 2018-41 2018-42 2018-43 2018-44	2018年07月21日	《第八届董事会第九次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于聘任方东红先生为公司副总裁及董事会秘书的议案》 2、《关于选举林婵波先生为公司非独立董事候选人的议案》 3、《关于公司全资子公司深圳市天健安装工程有限公司增资扩股的议案》 4、《关于修改<公司章程>有关条款的议案》 5、《关于召开2018年第一次临时股东大会的议案》 《关于全资子公司深圳市天健安装工程有限公司增资扩股的公告》 《<公司章程>修订对照表》 《公司章程（2018年7月）》 《关于召开2018 年第一次临时股东大会的通知》 《独立董事对公司第八届董事会第九次会议相关事项的独立意见》
2018-45 2018-46	2018年07月31日	《关于召开2018年第一次临时股东大会的提示性公告》 《2018年第二季度建筑业经营情况简报》
2018-47	2018年08月09日	《2018年第一次临时股东大会决议公告》 《2018年第一次临时股东大会法律意见书》
2018-48	2018年08月21日	《第八届董事会第十次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于2018年公司半年度报告全文及其摘要的议案》 2、《关于2018年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》 3、《关于调整公司董事会四个专门委员会的议案》

2018-49		《2018年半年度报告摘要》
2018-50		《2018年半年度报告全文》
2018-51		《第八届监事会第四次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于2018年公司半年度报告全文及其摘要的议案》 2、《关于2018年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》
2018-52		《董事会关于2018 年上半年募集资金存放与使用情况的专项报告》
2018-53		《2018年上半年投资者保护工作情况》 《独立董事对第八届董事会第十次会议相关事项的独立意见》 《2018年半年度财务报告》
2018-54	2018年09月21日	《第八届董事会第十一次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于聘任2018年度公司财务、内控审计机构及支付报酬的议案》
2018-55		《关于聘任会计师事务所的公告》
2018-56		《关于公司控股子公司为子公司借款提供担保、抵押事项的公告》 《独立董事关于聘任会计师事务所的独立意见》 《独立董事关于聘任会计师事务所的事前认可意见》
期后事项		
2018-57	2018年10月10日	《第八届董事会第十二次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于召开2018年第二次临时股东大会的议案》
2018-58		《关于召开2018年第二次临时股东大会的通知》
2018-59	2018年10月11日	《第八届董事会第十三次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于子公司参与竞拍广州市增城区中新镇中新村地块土地使用权的议案》 2、《关于子公司参与竞拍广州市黄埔区长岭居长岭路地块土地使用权的议案》
2018-60		《关于召开2018年第三次临时股东大会的通知》
2018-61		《关于子公司竞得土地使用权事项的公告》
2018-62	2018年10月13日	《2018年前三季度业绩预告》
2018-63	2018年10月25日	《第八届董事会第十四次会议决议公告》，审议如下议案： 1、《关于取消2018年第三次临时股东大会的议案》
2018-64		《关于取消2018年第三次临时股东大会的公告》
2018-65	2018年10月27日	《2018年第二次临时股东大会决议公告》 《2018年第二次临时股东大会法律意见书》

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2018 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、委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

七、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。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

九、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。

十、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。