深圳市天健（集团）股份有限公司

【2019】第三季度报告

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。

公司负责人韩德宏、主管会计工作负责人张心尧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）	39,163,194,698.96	31,741,153,852.99	23.38%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,742,406,081.57	8,696,044,657.79	0.53%

	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）	2,140,625,561.00	81.52%	6,064,516,521.69	30.63%
归属于上市公司股东的净利润（元）	8,759,224.00	129.42%	249,274,741.45	42.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-519,450.75	-98.28%	180,820,141.36	-1.11%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	4,739,690,912.59	-
基本每股收益（元/股）	0.0047	129.56%	0.1334	42.83%
稀释每股收益（元/股）	0.0047	129.56%	0.1334	42.83%
加权平均净资产收益率	0.10%	0.55%	2.78%	0.13%

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期期末金额	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）	62,480,178.60	子公司持有联营公司股权的资产重组收益
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）	18,578,632.30	收到的总部经营支持基金、总部企业贡献奖、贷款贴息支持、总部经济发展专项资金
委托他人投资或管理资产的损益	4,507,095.88	银行理财产品收益
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,012,479.46	结构性存款收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,694,413.88	没收违约金
减：所得税影响额	22,818,200.03	
合计	68,454,600.09	--

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	35,353	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%	438,637,781	0		
深圳市远致投资有限公司	国有法人	16.10%	300,826,447	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	境内非国有法人	3.68%	68,753,321	0		
深圳市高新投集团有限公司	国有法人	3.22%	60,165,290	0		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.80%	52,242,055	0		
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	1.61%	30,101,153	0		
上海因行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.83%	15,576,070	0		
深圳市国信弘盛股权投资基金（有限合伙）	境内非国有法人	0.81%	15,043,943	0		
深圳市凯富基金管理有限公司	境内非国有法人	0.80%	15,041,690	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	438,637,781	人民币普通股	438,637,781
深圳市远致投资有限公司	300,826,447	人民币普通股	300,826,447
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	68,753,321	人民币普通股	68,753,321
深圳市高新投集团有限公司	60,165,290	人民币普通股	60,165,290
中国证券金融股份有限公司	52,242,055	人民币普通股	52,242,055
嘉兴硅谷天堂恒智投资合伙企业（有限合伙）	30,101,153	人民币普通股	30,101,153
上海因行联合发展有限公司	15,691,337	人民币普通股	15,691,337
中央汇金资产管理有限责任公司	15,576,070	人民币普通股	15,576,070
深圳市国信弘盛股权投资基金（有限合伙）	15,043,943	人民币普通股	15,043,943
深圳市凯富基金管理有限公司	15,041,690	人民币普通股	15,041,690
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前10名股东中，深圳市国资委与远致投资为一致行动人；深圳市国资委为高新投实际控制人。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。		
前10名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	公司前10名股东中，深圳市凯富基金管理有限公司所持股份15,041,690股为通过西南证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有。		

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

资产负债表项目单位：万元

项目	期末数	期初数	增减	主要变动原因
货币资金	964,700.00	452,497.43	113.19%	本期地产项目预售楼款增加
预付款项	15,633.14	11,062.07	41.32%	本期工程施工项目增加，支付的预付款增加
可供出售金融资产	39,491.03	-100.00%		因执行新金融准则重分类至其他权益工具投资
长期股权投资	4,976.61	47,488.93	-89.52%	本期子公司对联营企业股权重组调整核算科目
其他权益工具投资	111,346.97	-	-	主要为持有莱宝高科、上海临港股权
在建工程	1,019.36	442.57	130.33%	本期工厂建设投入增加
无形资产	5,279.36	3,782.21	39.58%	主要为PPP项目投资增加
短期借款	228,780.67	153,000.00	49.53%	本期资金需求较年初增加，银行借款增加
预收款项	1,032,848.53	373,745.53	176.35%	本期地产项目预售楼款增加
递延所得税负债	13,772.50	4,675.41	194.57%	主要为持有上海临港股票增值的影响
实收资本(或股本)	186,854.54	143,734.26	30.00%	本期资本公积转增股本
其他综合收益	41,194.17	25,851.67	59.35%	主要为持有上海临港股票增值的影响
少数股东权益	8,985.61	4,177.61	115.09%	主要为子公司引入少数股东投资增加

利润表项目单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年1-9月	增减	主要变动原因
营业收入	606,451.65	464,263.50	30.63%	本期施工业收入大幅增加
税金及附加	23,757.42	5,496.39	332.24%	本期天健公馆项目土地增值税增加
研发费用	18,201.51	1,324.67	1274.04%	本期研发投入增加
其他收益	1,909.83	400.59	376.76%	本期获得的总部经营支持基金、总部企业贡献奖、贷款贴息支持、总部经济发展专项资金增加
投资收益	7,360.18	-721.55	-	本期子公司对联营企业股权重组收益
营业外收入	590.10	263.45	123.99%	本期没收违约金、收取罚款增加
营业外支出	341.78	1,774.51	-80.74%	去年同期支付滞纳金，本期主要为罚款、赔偿款支出
利润总额	45,459.97	33,426.36	36.00%	本期施工业收入大幅增加，天健公馆项目结转毛利率高，利润增加
所得税费用	21,249.50	16,289.64	30.45%	本期利润大幅增加，所得税同比增加

现金流量表项目单位：万元

项目	2019年1-9月	2018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	473,969.09	-71,810.36	-	主要为工程回款增加、地产项目预售款大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	-7,239.85	-26,405.60	-72.58%	去年同期为增加对联营企业投资，本期为资产采购支出
筹资活动产生的现金流量净额	34,167.06	397,851.48	-91.41%	去年同期缴纳土地款资金需求增加，本期预售楼款增加，融资减少

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

1.城市建设业务

（1）总体情况

截至2019年9月30日，城市建设板块营业收入50.9亿元；在建项目89项，合同造价308.5亿元，比上年同期增长69.61%。

报告期	项目个数	合同金额（万元）
期初在建项目（2019年7月）	80	2,860,658
报告期内新开项目	13	237,655
报告期内竣工项目	4	13,313
期末在建项目	89	3,085,000

报告期内，公司成功中标龙华执法队停车场地块临时学校EPC总承包项目、龙津城市更新单元地块临时学校EPC总承包项目、光明A511-0037宗地EPC总承包工程项目、盐田外国语学校综合楼及梅沙运动中心项目、创智路、创新大道建设工程（建设北路—汕美绿道段）施工、坪山区高新大道市政工程、深圳市坪山区2019年度政府投资建设项目管线迁改EPC总承包工程等，表明公司城市建设业务影响力进一步提升；代建项目范围进一步扩大，涉及学校改扩建、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路建设、景观照明提升等领域。

2019年第三季度在建或竣工的主要市政工程项目：

序号	在建项目	竣工项目
1	观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-油松河流域雨污分流管网完善工程	深圳市东部过境高速公路六标一工区预制梁运输、安装工程
2	观澜河流域（龙华片区）水环境综合整治项目-松和片区雨污分流管网完善工程，深圳市坪山区2019年度政府投资建设项目管线迁改EPC总承包工程等，表明公司城市建设业务影响力进一步提升；代建项目范围进一步扩大，涉及学校改扩建、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路建设、景观照明提升等领域。	寿县新桥国际产业园寿州大道中段、来福路、黄楼路建设项目
3	深汕特别合作区西部水厂项目（一期）工程	北京大学深圳医院深汕门诊部项目EPC总承包
4	南山区17项目管网改造工程	下龙大高速公路小修工程
5	深圳市城市轨道交通3号线南延线工程主体工程3131标段	
6	坪山区雨污水管网（坪山片区）EPC总承包工程	
7	坝光片区场平工程（1标段）	
8	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	
9	白芒河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）	
10	大磡河流域水环境综合治理工程（初雨处理设施除外）	
11	麻磡河流域综合整治工程（施工）	
12	深圳市罗芳污水处理厂提标改造工程	
13	布吉河流域综合治理“EPC+O”项目	
14	省道120线华阳至安流段公路改建工程第六标段	
15	高新区交通改造工程设计采购施工项目总承包（EPC）	
16	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	
17	深圳地铁6号线给排水管线改迁及恢复工程6602-1标段	
18	深圳市城市轨道交通9号线二期西延线交通疏解工程（含路灯改迁及恢复工程）9611标段	
19	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	
20	深圳地铁10号线给排水管线改迁及恢复工程10611标段	
21	坪山区龙兴路（坪地至坑梓连接道路南段）道路改造工程B段	
22	深圳市城市轨道交通3号线南延线工程主体工程3131标段	
23	盐田外国语学校综合楼项目及梅沙运动中心	
24	南宁经济技术开发区沛阳路小学工程施工总承包项目	
25	桂华路停车场综合体项目	
26	白松公园地下停车场项目	
27	龙华区观澜街道小微黑臭水体治理工程	
28	坪山区龙兴路（坪地至坑梓连接道路南段）道路改造工程B段	
29	卢山停车场综合体项目	

2019年第三季度在建或竣工的主要房建及其他工程项目：

序号	在建项目
1	天健天骄项目（天健工业园片区更新单元）（一期）及保障房项目
2	天健创智新天地
3	南宁天健城一期及二期工程施工总承包
4	长沙天健城（芙蓉盛世三期）
5	广州天健云山府项目（白云新城地块）
6	惠州天健阳光花园二期
7	惠州构件厂项目

（2）工程创优成果

报告期内，公司积极开展工程创优工作，制定年度工程创优目标计划，分阶段开展创优工作，先后获得1项省级、8项市级工程创优奖。

2019年第三季度施工板块工程创优成果

序号	获奖项目	奖项名称	等级	获奖时间
1	天健天骄项目	深圳市优质结构工程	市级	2019
2	天健创智新天地	市优质结构工程	市级	2019
3	南宁天健城一期	市优质结构工程	市级	2019
4	南宁邕府项目	市双优工地	市级	2019
5	罗湖区东门污水泵站工程设计采购施工总承包（EPC）	深圳市安全文明双优	市级	2019
6	观澜河流域水环境综合整治工程——污水干管完善修复工程	深圳市安全文明双优	市级	2019
7	2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工——布吉片区	深圳市安全文明双优	市级	2019
8	天健公馆项目	市优质结构工程	市级	2019
9		省优质结构工程	省级	2019

（3）科技创新成果

报告期内，公司共获授权专利2项，新申请专利22项，均受理，并处于实审阶段。公司荣获全国市政行业2018年度市政工程科学技术奖一等奖一项、三等奖一项，广东省土木学会科技进步奖三等奖一项，广东省市政行业协会科技进步奖二等奖一项，十二项工法通过广东省科技成果鉴定。

2019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	实用新型	ZL 2018 2 1984520.0	喷锚逆作与冲孔桩组合的深基坑围护结构
2	实用新型	ZL 2018 2 1389744.7	预制剪刀楼梯连接结构

2019年第三季度科技创新成果清单

序号	成果名称	获奖名称
1	建筑废弃物在道路工程应用成套技术研究	全国市政行业2018年度市政工程科学技术奖技术开发类一等奖
2	大跨度悬臂钢结构高空悬臂散拼施工技术	全国市政行业2018年度市政工程科学技术奖技术开发类三等奖
3	喷锚逆作与冲孔桩组合的深基坑围护结构及其施工方法	广东省市政行业协会科技进步奖二等奖、广东省土木建筑学会科学技术三等奖

2.综合开发业务

公司积极推进房地产项目销售，截至2019年9月30日，实现营业收入1343亿元，认购金额82.14亿元，同比增长163%。截至披露日，天健天骄南苑认购比例达到85%。长沙天健城成功引进华住酒店，促进公寓产品的销售。

报告期内，公司在售楼盘17个，累计结转建筑面积92.17万㎡；未结转的建筑面积达128.11万㎡；在建项目12个，累计计容建筑面积189.47万㎡；在建项目可销售面积共163.53万㎡；储备项目1个，累计计容建筑面积19.92万㎡。

（1）主要在售项目基本情况表

单位：平方米

序号	区域	项目名称	总可供	2019年1-9月	2019年1-9月	截止2019年9月	截止2019年9月末
1	深圳	阳光天健城	226,741.00	0	81.34	226,494.34	246.66
2		天健公馆	23,815.99	2,612.23	5,302.39	20,051.31	3,764.68
3		天健天骄项目（南苑）	72,016.34	42,455.17	-	-	72,016.34
		深圳小计	322,573.33	45,067.40	5,383.73	246,545.65	76,027.68
4	惠州	惠州天籁阳光花园	95,468.36	3,618.09	1,804.66	81,105.55	14,362.81
		惠州小计	95,468.36	3,618.09	1,804.66	81,105.55	14,362.81
5	南宁	南宁天籁国际公馆	49,561.28	487.11	487.11	48,296.22	1,265.03
6		南宁天籁商务大厦	15,915.10	108.1	858.71	15,516.76	398.34
7		南宁天籁世纪花园	122,931.75	414.19	-	120,540.09	2,391.66
8		南宁天籁西班牙小镇	206,471.90	13,063.43	20,174.03	168,991.05	37,480.85
9		南宁天籁领航大厦	46,003.49	3,949.26	6,506.32	34,808.96	11,194.53
10		南宁天籁城	521,634.36	24,095.22	-	-	521,634.36
11		南宁天籁和府	198,200.73	29,282.56	-	-	198,200.73
	南宁小计		1,160,718.58	71,399.87	28,026.17	388,153.08	772,565.50
12	长沙	长沙天籁童平方英里	128,099.76	672	999.95	126,522.94	1,576.82
13		长沙天籁城	341,924.96	51,659.00	-	-	341,924.96
	长沙小计		470,024.72	52,331.00	999.95	126,522.94	343,501.78
14	广州	广州天籁汇	27,027.00	11,172.23	10,052.06	12,492.70	14,534.30
15		广州云山府	45,143.00	283	-	-	45,143.00
	广州小计		72,170.00	11,455.23	10,052.06	12,492.70	59,677.30
16	上海	上海天籁翠园	65,032.26	4,851.42	2,555.79	57,271.60	7,760.66
17		上海浦荟大楼	16,181.60	4,328.78	4,992.81	8,953.28	7,228.32
	上海小计		81,213.86	9,180.20	7,548.60	66,224.88	14,988.98
	合计		2,202,168.85	193,051.79	53,815.17	921,044.80	1,281,124.05

（2）主要项目主营业务利润表

单位：万元

序号	区域	项目	主营业收入	主营业务成本	税金及附加	主营业务利润	毛利率
1	深圳	天健公馆	48,201.08	13,330.91	14,281.76	20,588.41	72.34%
2	深圳	阳光·天健城	220.69	42.94	1.32	176.43	80.54%
	深圳小计		48,421.77	13,373.85	14,283.08	20,764.84	72.38%
3	惠州	天健阳光花园一期	1,554.56	828.48	50.84	675.24	46.71%
	惠州小计		1,554.56	828.48	50.84	675.24	46.71%
4	南宁	南宁天健商务大厦	1,182.74	1,047.50	7.1	128.14	11.43%
5	南宁	南宁天籁国际公馆	1,206.13	509.18	7.24	689.71	57.78%
6	南宁	南宁天健世纪花园	237.71	146.05	1.43	90.23	38.56%
7	南宁	南宁领航大厦	6,884.96	5,542.21	444.88	897.87	19.50%
8	南宁	南宁西班牙小镇	10,984.62	10,420.00	65.9	498.72	5.14%
	南宁小计		20,496.16	17,664.94	526.55	2,304.67	13.81%
9	长沙	长沙天籁童平方英里	2,027.37	570.12	178.3	1,278.95	71.88%
	长沙小计		2,027.37	570.12	178.3	1,278.95	71.88%
10	广州	广州天籁上城阳光花园	919.63	290.17	289.51	339.95	68.45%
11	广州	广州天籁汇	27,993.23	19,840.28	1,915.00	6,237.95	29.12%
	广州小计		28,912.86	20,130.45	2,204.51	6,577.90	30.38%
12	上海	上海天籁翠园	6,278.54	4,459.83	159.93	1,658.78	28.97%
13	上海	上海浦荟大楼	25,860.30	18,960.08	600.64	6,299.58	26.68%
	上海小计		32,138.84	23,419.91	760.57	7,958.36	27.13%
	合计		133,551.56	75,987.75	18,003.85	39,559.96	43.10%

（3）主要在建项目基本情况表

序号	项目名称	总投资（万元）	预计竣工时间	计容积率	可销售面积（㎡）			
				建筑面积（㎡）	住宅	商业	办公	小计
1	深圳天健天骄项目（南苑）	659,871	2019年	80,700	67,383	4,633	-	72,016
2	深圳天健天骄项目（北庐）		2020年	125,800	93,773	4,500	-	98,273
3	深圳创智新天地	111,061	2020年	98,890	-	-	-	-
4	广州云山府	280,639	2020年	56,662	42,342	2,801	-	45,143
5	广州中新镇项目	106,622	2020年	42,142	38,224	571	-	38,795
6	广州黄埔项目	156,862	2021年	67,254	56,493	778	-	57,271
7	惠州阳光花园二期项目	145,698	2021年	234,000	221,581	10,683	-	232,264
8	南宁天健城一期	480,177	2019年	556,490	161,884	13,604	-	175,488
9	南宁天健城二期		2021年		302,341	43,805	-	346,146
10	南宁天健和府项目	238,318	2020年	239,718	139,563	58,638	-	198,201
11	长沙天健城项目	260,651	2021年	361,291	196,468	85,957	59,500	341,925
12	苏州虎丘项目	153,813	2020年	31,784	29,747	-	-	29,747
	合计	2,593,712		1,894,731	1,349,799	225,970	59,500	1,635,269

（4）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	深圳天健天骄项目（南苑）	商业、住宅	100%	外立面装修阶段
2	深圳天健天骄项目（北庐）	商业、住宅	100%	主体结构施工阶段，最高施工至34层
3	深圳创智新天地	产业项目	100%	地上主体结构施工中
4	广州中新镇项目	住宅	100%	桩基础完成
5	广州黄埔项目	住宅	100%	已取得建设用地规划许可证，因拆迁原因，土地尚未移交
6	广州云山府	住宅	100%	装修阶段
7	惠州阳光花园二期	商业、住宅	100%	结构施工阶段
8	南宁天健城一期	商业、住宅	60%	毛坯竣工验收阶段
9	南宁天健城二期	商业、住宅	60%	地下室底板施工
10	南宁和府项目	商业、住宅	100%	主体结构施工阶段
11	长沙天健城项目	商业、住宅	100%	毛坯竣工验收阶段
12	苏州虎丘项目	商业、住宅	100%	主体结构施工阶段

（5）土地储备情况表

单位：平方米

类型	区域	项目名称	土地面积	计容积率建筑面积	进展情况
待开发土地	深圳-南山	深圳西丽汽车城项目	90,532	199,180	完成项目策划定位及规划指标分析，完成项目价值评估，为下一步项目规划设计工作及与南山区政府谈判工作做好准备；密切跟踪西丽枢纽片区土地整备情况
合计			90,532	199,180	

3.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，有效提升运营服务能力，持续提升城市治理管理能力和综合服务能力。

（1）商业运营服务

报告期内，公司积极开展各项目宣传推广及招商，引入众多知名品牌企业进驻，保证了经营的持续稳定，提升了项目的影响力。

公司强化商业模式的升级转型，抓住长租公寓、联合办公等具有快速增长潜力的巨大市场机会，积极与市场优秀企业交流研讨，探索“长租公寓+联合办公”模式，改变“工业厂房+配套宿舍”现状，开展大量市场行业分析工作，完成产品线构建、品牌定位、运营模式、拓展模式分析，努力在行业发展风口上抢夺先机，占领市场份额。

重点产业园区项目进展情况：

①天健创智中心：截至报告期末，出租率达72.19%，引进大量优质写字楼租户。项目影响力不断提升被深圳市投资推广署认定为深圳市投资推广重点园区。

②天健创智新天地：该项目于2016年12月12日开工建设，预计2020年竣工，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31,5212.m²。目前，该项目正在进行地上主体结构施工，南区最高施工至15层，北区最高施工至29层。

③西丽汽车城项目：由于西丽高铁规划原因，暂无法进行开发。目前，公司已完成项目策划定位及规划指标分析，完成项目价值评估，为下一步项目规划设计工作及与南山区政府谈判工作做好准备。

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（m2）	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	99.04
	香蜜新村	住宅	100	3,204.42	95.71
	天健创智中心	写字楼及配套	100	70,891.75	72.19
	天健创业大厦	写字楼及配套	100	27,462.02	99.46
	天健商务大厦	写字楼及配套	100	17,043.20	95.92
	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
	靖水河干货仓	工业厂房及配套	100	10,325.78	0
	坑梓工业厂房	工业厂房及配套	100	12,364.76	100
	粤通工业区	工业厂房及配套	100	16,656.39	83.19
	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				241,511.35	

（2）物业服务

截至2019年9月30日，天健物业实现营业收入3.45亿元。报告期内，天健物业管理费收缴率93.23%，客户满意度97.2，满意率91.1%。通过招投标，洽谈形式新增机展项目32个，新增物业面积168万㎡，新增拓展收入7,691万元；续签在管项目56个。

报告期内，蜜生活平台交易额约1,200万元；智能门禁系统已上线19个小区试运行；停车场系统上线试运行24个；蜜生活旗下社区智慧养老项目“蜜乐康”与深圳市急救中心签订战略合作协议，并开展社区急救知识巡回讲座；与中国消费扶贫联盟授权公司签订参战合作协议。

2019年10月，天健物业荣获“2019物业服务企业综合实力500强”第45名、2019年度深圳标准认证证书及“2019年中国国际物业管理产业博览会推荐价值企业”称号。

（3）市政管养服务

截至2019年9月30日，公司管养服务实现营业收入5.29亿元。报告期内，公司积极提升智慧化养护品质，公司承担深圳市38.61%的公路、桥梁、隧道养护与运营业务，承接养护的道路超过2,964条、桥梁274座，道路标管养总里程2,145公里，设施维护标管养的道路4,977条、管养道路设施里程4,583公里，隧道管养共33个单洞，总长415公里。

报告期内，公司持续提高道路养护业务竞争水平，紧随道路养护发展的趋势，不断提高养护智能化水平和养护管理水平。同时，公司积极开展养护业务拓展工作，稳定养护市场业务量，巩固市场份额，加大智慧养护的研究、投入、实践和运用，通过智慧养护的信息化手段来逐步实现预防性养护，实现了路况、路产检测智能化功能，智能巡查功能，养护管理和组织的协同化以及养护微信公众服务，提升公司养护的竞争力。

（4）棚户区改造服务

罗湖棚改项目包含木棉岭及布心片区共计17个地块，除两个绿化地块暂不具备开工条件外，其余的15个地块已开工建设，其中9个地块处于基坑土石方外运或坚克难关键阶段，6个地块主体建设已全面提速，6个主体标段2019年内全部进场施工。报告期内，各地块正处于紧张有序的建设中。

4.内控建设进展情况

报告期内，公司内控建设进展情况如下：

（1）持续开展内控制度体系建设工作。为进一步推进公司决策民主化和科学化，为提高公司管理效率和水平，修订了《天健集团领导班子会议事规则》、《天健集团总裁办公会议事规则》、《天健集团专题办公会议事规则》、《天健集团总部办公例会议事规则》；为进一步规范请示决策报告事项流程及纪委的集体领导作用，制定了《天健集团规范请示决策报告事项流程管理规定（试行）》、《天健集团纪律检查委员会全体委员会议议事规则（试行）》，另外结合实际修订了《天健集团设备管理规定》、《房地产项目目标成本管理规定》等制度。按照集团总部组织架构调整情况，组织总部职室开展了权责手册与权责清单修订工作，协调各单位开展了流程优化工作。

（2）组织各单位开展风险评估工作。为进一步做好集团的经营风险防范，强化经营风险意识，提高风险防控能力，组织开展全面经营风险梳理评估工作，从信访维稳风险、在建项目风险、安全生产风险、财务风险、人力资源风险、经营业绩风险、招标采购风险等方面进行了梳理。

（3）组织开展内控培训活动。为全面加强集团风险管控能力，切实提升各级人员风险意识，进一步完善集团风险管理与内控体系建设，组织开展了集团范围内内部控制与全面风险管理专题培训及集团范围内金融工具、租赁会计准则解析与实务应用培训。

（4）组织召开了集团2019年“安全生产月”暨上半年安全生产工作总结会议，总结2019年“安全生产月”活动及上半年集团安全生产工作情况，部署下半年安全生产工作。

（5）为进一步落实并加强集团采购在深圳市国资委阳光平台信息发布工作，切实解决内控薄弱、信息公开渠道窄、采购效率和效果欠佳等问题，组织召开了加强国资委阳光平台采购信息发布工作会议，进行集团在国资委阳光平台发布采购信息的风险提示统计分析，推动集团采购信息在国资委阳光平台采购信息发布工作。

（6）嵌入开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，加强党风廉政建设，集团总部各支部、所属企业约结合实际开展了主体教育相关理论学习、参观学习、谈心、批评与自我批评等活动；出台《天健集团党委廉洁审核实施办法（试行）》，进一步防范廉政风险。

（7）持续加强内部监督工作。按照年度计划，继续开展了对所属企业的经营效益审计、任期经济责任审计、内控审计等内部审计工作；为了强化审计监督效果，确保审计整改意见落实到位，对各企业2019年上半年及以前未整改完成的审计事项进行了梳理；配合深圳市国资委的巡查监督检查工作。

5.其他重大事项说明

（1）关于天健·天骄项目进展情况

该项目于2016年10月破土动工，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。目前，该项目开发有序进行中。2019年8月，天健天骄南苑开盘预售，当天销售金额逾50亿元，截至披露日天健天骄南苑认购数超85%，报告期内南苑正在进行外立面装修工作，北庐正在进行主体结构施工，最高施工至34层。

（2）关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司事项

2019年7月12日，第八届董事会第二十二次会议审议通过了《关于全资子公司投资深圳壹创国际设计股份有限公司的议案》，同意公司全资子公司天健地产集团以人民币2,357.1025万元的价格购买深圳壹创国际设计股份有限公司（以下简称“壹创国际”）定向增发的7215.475万股股份；天健地产集团与壹创国际、严定懒、前海添慕（深圳）资产管理合伙企业、前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）签订了《股份合作