

B434 信息披露 Disclosure

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亮及会计机构负责人卜秋令声明：保证季度报告中财务报告的真实、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

追溯调整或重述原因

其他原因

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	
营业收入（元）	4,306,087,221.41	1,341,216,898.33	1,341,216,898.33	221.06%
归属于上市公司股东的净利润（元）	982,746,096.69	63,793,263.56	63,793,263.56	1,440.52%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	985,343,691.29	50,502,516.13	50,502,516.13	1,556.97%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,317,778,029.27	-10,446,304.96	-10,446,304.96	-20.01%
基本每股收益（元/股）	0.0569	0.0444	0.0441	1,442.23%
稀释每股收益（元/股）	0.0569	0.0444	0.0441	1,442.23%
加权平均净资产收益率	9.77%	0.73%	0.73%	70.94%
本报告期末和上年度末				
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	39,952,158,758.94	40,313,371,705.43	40,313,371,705.43	-0.82%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,466,296,711.12	9,590,922,213.22	9,590,922,213.22	9.13%

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	年初至报告期末金额	说明
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）	3,749,630.13	主要为福田区债券融资支持、与房产有关的补贴奖励、物业的升级改造等
委托他人投资或管理资产的损益	2,892,523.29	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	-10,106,940.33	主要为捐赠利得支出
城市维护建设税	-896,192.22	
合计	-2,568,594.04	—

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、报告期期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

报告期末普通股股东总数		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	单位：股	
	34,615	0		
前10名股东持股情况				
股东名称		持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	22.47%	438,637,781	0
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	16.10%	300,628,447	0
国泰君安证券股份有限公司	境内非国有法人	3.23%	60,353,271	0
深圳市新嘉锐股份有限公司	国有法人	3.22%	60,166,290	0
中国证券投资基金业协会	境内非国有法人	2.88%	52,242,066	0
嘉兴联合天章投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.61%	30,101,153	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.92%	17,254,498	0
李蔚	境内自然人	0.92%	17,226,434	0
上海辰飞资产管理有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	0
中农汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.83%	15,576,070	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的数量	股份种类	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	人民币普通股	438,637,781	人民币普通股	438,637,781
深圳市资本运营集团有限公司	人民币普通股	300,628,447	人民币普通股	300,628,447
国泰君安证券股份有限公司	人民币普通股	60,353,271	人民币普通股	60,353,271
深圳市商展控股集团有限公司	人民币普通股	60,166,290	人民币普通股	60,166,290
中国证券投资基金业协会	人民币普通股	52,242,066	人民币普通股	52,242,066
嘉兴联合天章投资合伙企业（有限合伙）	人民币普通股	30,101,153	人民币普通股	30,101,153
香港中央结算有限公司	人民币普通股	17,254,498	人民币普通股	17,254,498
李蔚	人民币普通股	17,226,434	人民币普通股	17,226,434
上海辰飞资产管理有限公司	人民币普通股	15,691,337	人民币普通股	15,691,337
中农汇金资产管理有限公司	人民币普通股	15,576,070	人民币普通股	15,576,070

上述股东关联关系或一致行动的说明：公司前10名股东中，第一大股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会与深圳市资本运营集团有限公司为一致行动人。2018年公司首次公开发行股票认购协议约定认购协议各方（深圳市资本运营、天健集团、李蔚、徐友宏、徐友宏）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名无限售条件普通股股东持股情况表

☐ 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、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

第三节重要事项

一、报告期内主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	增减	主要变动原因
短期借款	2,771,140,000.00	2,062,140,000.00	35.04%	主要为业务需求增加，借款增加
应付账款	10,798,727.91	3,097,443.23	248.22%	主要为本期大额采购款结算方式
合同负债	5,203,911,196.39	7,366,434,670.58	-34.68%	主要为地产项目售楼款结转收入
递延所得税负债	581,992,332.36	322,408,617.48	80.51%	主要为长期股权投资公允价值变动
未分配利润	4,298,623,948.62	3,264,087,263.17	31.38%	主要为地产项目结转收入增加，利润增加
项目	2020年1-3月	2019年1-3月	增减	
营业收入	4,306,087,221.41	1,341,216,898.33	221.06%	主要为地产项目结转收入增加
营业成本	2,194,079,662.59	1,067,627,767.10	107.60%	主要为地产项目结转成本增加
研发及期间	633,293,254.59	79,586,762.10	695.93%	主要为地产项目结转收入增加
研发费用	22,185,410.16	4,566,194.67	396.61%	主要为本期加大研发投入
投资收益	583,484.52	2,172,896.23	-73.15%	主要为理财收益及公允价值变动损益
营业外收入	1,818,569.09	1,210,662.33	50.21%	主要为捐赠收入及分类捐赠收入
营业外支出	11,646,536.84	1,466,868.68	698.32%	主要为捐赠利得转出
利润总额	1,330,920,364.34	96,677,416.68	1276.67%	主要为地产项目结转利润增加
所得税费用	349,746,497.48	13,311,267.48	966.09%	主要为利润增加，所得税增加
净利润	981,183,866.86	63,566,152.20	1443.79%	主要为地产项目结转利润增加

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）基地建设

报告期内，在建项目142项，合同总价284.28亿元，比上年同期增长25.96%，市场拓展额45.97亿元。

项目	报告期末	项目个数	合同金额（万元）
报告期内在建项目	141		3,043,748
报告期内新开工项目	4		82,602
报告期内竣工项目	6		283,167
报告期内在建项目	142		2,942,780

报告期内，中标的主要施工项目：深圳市布吉水净化厂三期工程设计采购施工总承包（EPC）、天健万江花园二期总承包（EPC）、观澜中学改扩建、市第二十一高级中学、红山中学高中部工程总承包（EPC）、深圳前海湾T204-0142宗地项目设计采购施工总承包工程（EPC）、2020年龙岗区龙岗河流域、深坑河流域、观澜河流域水环境提升及污水处理提质增效工程（一阶段）（二阶段）施工2标、茅洲河曾田道点状建设项目的（光明段）、梅林片区道路整体维修工程等等。代建项目涉及学校改扩建、建园、城中村综合整治提升、市政管网改造、市政道路等多个领域。

2020年一季度在建及竣工的主要施工项目

序号	在建项目	竣工项目
1	深圳市城市轨道交通3号线续线工程主体工程313标段	龙华新区下水支管网三期工程-观澜办事处处理坑谷等4个片区污水管网改造工程
2	深圳市龙岗区水环境（坪山片区）EPC总承包工程	南山国际新城一期-福玉路市政工程
3	龙岗区水环境（红山片区）EPC总承包工程	
4	白芒洲流域水环境综合治理工程（初期处理设施除外）	
5	大鵬湾流域水环境综合治理工程（初期处理设施除外）	
6	大鹏湾流域水环境综合治理工程（施工）	
7	深圳市碧湾污水处理厂提标改造工程	
8	布吉河流域综合治理“BPG+O”项目	
9	碧湾120吨/时至安流段外溢收集工程六标段	
10	高新区交通工程设计采购施工总承包（EPC）	
11	深圳市城市轨道交通5号线续建工程（含彩虹改正及续建工程10标段、11标段）	
12	深圳地铁9号线给排水管改迁及恢复工程6002-1标段	
13	深圳市城市轨道交通8号线二期工程续线交疏解工程（含彩虹改正及续建工程10标段、11标段）	
14	深圳地铁9号线西段给排水管改迁及恢复工程9012标段	
15	深圳地铁10号线给排水管改迁及恢复工程1061标段	
16	坪山区龙坑湾（坪地至坑梓连接道路南段）道路改造工程B段	
17	盐田外国语学校综合楼项目及南沙运动中心	
18	南山区桃源技术学院国际部附属小学工程施工总承包项目	
19	桂湾学校综合楼项目	
20	白鵝公园地下停车场项目	
21	龙华区观澜街道小南坑渠水生态修复工程	
22	坪山区龙坑湾（坪地至坑梓连接道路南段）道路改造工程B段	
23	卢山湾停车场综合体项目	
24	2019年龙岗区深圳湾流域治理及河道水生态修复工程	
25	如东县“三河六库”河道整治及景观绿化工程PPP项目	
26	观澜河流域水环境综合治理工程-污水干管完善修复工程	
27	龙岗区观澜街道正水湖截污截流补驳工程	
28	龙华区福城街道正水湖截污截流补驳工程	
29	深圳特别合作区创智园、创新大道建设工程（建设大道—盐田港站）工程	
30	天健天虹北岸项目	
31	天健智慧新城项目	
32	深圳南湾天健一期三期工程施工总承包	
33	广州天健城三期	
34	广州天健云山府	
35	惠州天健阳光花园二期	
36	惠州天健东玥府	
37	广州天健天玺	

2、综合开发业务

深圳市天健(集团)股份有限公司

(公告编号:2020-40)

2020 第一季度报告

公司地产项目大部分位于一线城市,项目储备优质,长短周期项目搭配合理。报告期内,公司在建项目13个,计容建筑面积总计206.13万㎡;主要在售项目11个,计容建筑面积总计173.84万㎡,累计结转建筑面积70.27万㎡,未结转建筑面积89.8万㎡;储备项目1个,占地面积9.05万㎡。

（1）主要项目利润表

单位:万元

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
深圳	天健天虹南湾	326,592.69	123,987.62	62,390.40	140,214.77	62.04%
深圳	深圳小计	326,592.69	123,987.62	62,390.40	140,214.77	62.04%
广州	广州天健汇	2,314.79	1,656.39	168.62	489.78	28.44%
广州	广州小计	2,314.79	1,656.39	168.62	489.78	28.44%
上海	上海天虹中心	2,269.79	1,672.43	63.87	533.49	28.10%
上海	上海南京大楼	3,467.52	2,609.40	148.42	709.70	24.76%
上海	上海小计	5,734.31	4,282.83	202.29	1,249.19	25.31%
合计		334,641.78	129,926.74	62,761.31	141,963.73	61.17%

（2）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
深圳西部内城项目	0.06	19.91	19.91
合计	0.06	19.91	19.91

（3）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期投入面积(㎡)	累计投入面积(㎡)	累计投资金额(万元)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
深圳	深圳天健天虹	福田 福田区	商住项目	100 %	2017年10月1日	商业已交付,住宅主体施工	76 %	34,812	206,476	0	121,075	683,700	409,126	
深圳	深圳天健天虹	龙岗 龙岗区	产业项目	100 %	2017年2月1日	主体施工	65 %	261,399	98,800	0	0	104,329	58,141	
深圳	深圳前海项目	前海 前海区	商住项目	100 %	-	前期报建	1%	9,412	67,200	0	0	505,400	389,000	
深圳	深圳天健天虹	龙岗 龙岗区	住宅+商业+教育	100 %	2020年3月1日	基础施工	5%	15,115	60,463	0	0	172,034	112,228	
惠州	惠州天健天虹	惠东 惠东镇	商住项目	100 %	2018年11月1日	主体施工	56 %	70,751	233,967	0	0	160,660	17,514	
广州	广州云山府	白云 白云区	商住项目	100 %	2017年11月1日	装修施工	90 %	12,400	16,662	0	0	207,049	236,254	
广州	广州天健天虹	黄埔 黄埔区	商住项目	100 %	2019年10月1日	基础施工	8%	42,446	67,254	0	0	201,122	114,169	
广州	广州天健天虹	增城 增城区	商住项目	100 %	2019年3月1日	主体结构施工	36 %	16,208	42,142	0	0	106,617	62,808	
南宁	南宁天虹	西乡塘 西乡塘区	商住项目	100 %	2017年5月1日	1-8楼主体结构施工,9-24楼主体结构施工	70 %	91,372	126,505	0	237,821	468,630	300,041	
南宁	南宁天虹	江南 江南区	商住项目	100 %	2018年11月1日	主体结构施工	75 %	59,925	239,719	0	0	242,556	166,683	
长沙	长沙天健城三期	开福 开福区	商住项目	100 %	2017年10月21日	1-15楼主体结构施工,16-14楼主体结构施工	78 %	98,929	383,954	0	289,000	260,651	196,544	
苏州	苏州天虹	姑苏 姑苏区	别墅项目	100 %	2018年5月1日	主体施工	66 %	46,406	31,794	0	0	170,534	127,560	
苏州	苏州天虹	吴江 吴江区	住宅项目	100 %	-	前期报建	1%	36,152	56,244	0	0	151,504	89,900	
合计								547,889	2,061,328	0	647,826	3,962,792	2,289,026	

（5）主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计划销售面积(㎡)	可售面积(㎡)	累计销售面积(㎡)	本期销售面积(㎡)	本期销售额(万元)	本期回款金额(万元)	累计估算面积(㎡)	本期估算面积(㎡)	本期估算金额(万元)
深圳	深圳天虹大厦项目(二期)	深圳	商住项目	100 %	80,712	72,064	59,090	2,260	23,362	56,087	34,139	366,986	
深圳	深圳天虹大厦项目(二期)	深圳	商住项目	100 %	42,744	23,816	20,530	425	4,962	20,104	0	0	
惠州	惠州天虹阳光花园	惠州	商住项目	100 %	88,464	87,933	83,575	0	0	82,142	119	108	
广州	广州天虹公寓	广州	公寓、商业	100 %	30,666	27,022	17,694	219	576	17,267	849	849	2,431
上海	上海天虹大厦	上海	商住项目	100 %	56,662	45,143	1,564	0	0	0	0	0	
上海	上海浦东大厦	上海	写字楼、住宅、公寓、商业、写字楼	100 %	60,197	65,032	63,927	407	1,209	62,850	842	2,280	
上海	上海浦东大厦	上海	写字楼、住宅、公寓、商业、写字楼	100 %	24,075	15,380	11,576	1,148	6,138	10,979	694	3,780	
长沙	长沙天虹大厦	长沙	商住项目	100 %	363,954	340,009	297,366	730	1,195	139,146	0	0	
南宁	南宁天虹大厦	南宁	商住项目	100 %	206,581	206,142	164,260	625	256	163,893	954	653	
南宁	南宁天虹大厦	南宁	商住项目	100 %	536,596	519,326	369,026	2,564	2,589	160,323	161	195	
0	南宁天虹大厦	南宁	商住项目	100 %	239,718	198,159	29,875	1,230	1,000	0	0	0	
合计					1,738,138	1,680,060	840,009	9,698	411	702,701	37,758	365,100	