

证券代码：000090

证券简称：天健集团

公告编号：2025-56

深圳市天健(集团)股份有限公司 2025 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

☐适用 ☒不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

☐适用 ☒不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	张明哨	俞小洛	邱嘉瑜
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 20 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 17 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 17 楼
电话	(0755) 82555946	(0755) 82555946	(0755) 83258049
电子信箱	zhangmingshao@tagen.cn	yuxiaoluo@tagen.cn	qiujiayu@tagen.cn

2、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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	6,262,337,082.90	5,869,442,259.33	6.69%
归属于上市公司股东的净利润（元）	41,423,674.74	246,866,799.93	-83.22%

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	22,170,610.48	222,843,529.45	-90.05%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-979,743,940.76	-483,015,646.13	-102.84%
基本每股收益（元/股）	0.0073	0.1172	-93.77%
稀释每股收益（元/股）	0.0073	0.1172	-93.77%
加权平均净资产收益率	0.12%	1.95%	-1.83%
	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）	60,288,523,916.20	63,902,869,221.23	-5.66%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,360,862,120.54	14,589,498,474.27	-1.57%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	41,857	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0			
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
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	不适用	0
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	16.10%	300,826,447	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.15%	21,441,272	0	不适用	0
上海闵行联合发展有限公司	国有法人	0.84%	15,691,337	0	不适用	0
招商银行股份有限公司－南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.65%	12,125,300	0	不适用	0
基本养老保险基金一零零三组合	其他	0.64%	11,907,300	0	不适用	0
中国银行股份有限公司－易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.50%	9,377,000	0	不适用	0
程欣武	境内自然人	0.43%	8,000,081	0	不适用	0
上海浦东发展银行股份有限公司－招商中证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.41%	7,723,400	0	不适用	0
袁同舟	境内自然人	0.39%	7,232,600	0	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市特区建工集团有限公司和深圳市资本运营集团有限公司的实际控制人；未知其余股东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	程欣武通过东方证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 8,000,081 股；袁同舟通过红塔证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 7,232,600 股。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

☒适用 ☐不适用

(1) 债券基本信息

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）股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可 续期公司债券（第一期）	23 天健 Y1	148245	2023 年 04 月 11 日	2026 年 04 月 11 日	70,000	3.98%
深圳市天健（集团）股份有限公司 2022 年度第一期债权融资计划	22 粤天健集团 ZR001	22CFZR0766	2022 年 09 月 30 日	2037 年 09 月 30 日	44,650	3.45%
深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可 续期公司债券（第一期）	24 天健 Y1	524086	2024 年 12 月 24 日	2027 年 12 月 24 日	250,000	2.63%
深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 天健集 MTN001	102482379	2024 年 06 月 20 日	2029 年 06 月 20 日	100,000	2.44%
深圳市天健（集团）股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 天健集 MTN002	102484867	2024 年 11 月 13 日	2029 年 11 月 13 日	150,000	2.88%
深圳市天健（集团）股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 天健集 MTN001	102580966	2025 年 03 月 05 日	2028 年 03 月 06 日	60,000	2.41%
深圳市天健（集团）股份有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	25 天健集 SCP001	012580995	2025 年 04 月 22 日	2026 年 01 月 18 日	40,000	1.83%
深圳市天健（集团）股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 天健集 MTN002	102582758	2025 年 07 月 07 日	2030 年 07 月 08 日	65,000	2.33%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	75.52%	76.49%
流动比率	1.46	1.44
速动比率	0.81	0.80
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.76	2.26
EBITDA 全部债务比	0.02	0.03
利息保障倍数	1.00	1.46
现金利息保障倍数	-3.59	0.04

三、重要事项

（一）市场环境分析

1、宏观经济环境

2025 年为“十四五”收官之年，今年上半年，我国面对更趋复杂严峻的外部环境，经济顶住压力、迎难而上，国内生产总值（GDP）同比增长 5.3%，主要经济指标表现良好，高质量发展取得新成效。

2、行业格局和趋势

2025 年上半年，全国建筑业总产值 136,745 亿元；房地产开发投资 46,658 亿元，同比下降 11.2%；新建商品房销售面积 45,851 万平方米，同比下降 3.5%；新建商品房销售额 44,241 亿元，下降 5.5%。中央城市工作会议指出，我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，应以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推进城市更新为重要抓手，走出一条中国特色城市现代化新路子。中央城市工作会议的工作部署涉及天健集团全产业链各业务板块，城市建设板块聚焦韧性城市、美丽城市的建设任务，综合开发板块关注宜居城市、文明城市的建设要求，城市服务板块拓展智慧城市的业务场景，对集团的高质量发展和业务转型指明了方向。

（二）公司主营业务情况

报告期内，公司各主营业务板块情况如下：

1、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。

2、综合开发

公司具有自主设计、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 800 多万 m²。重点布局深圳、广州、上海、成都、苏州等城市，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，优化城市布局，着力提升综合开发能力。

3、城市服务

公司城市服务业务涵盖城市基础设施管养服务、一级土地整备服务（城中村改造、城市更新、土地整备利益统筹）、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。提升代建业务团队综合能力；自主培养了一支具有一级土地整备服务全过程服务能力的专业队伍。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“物管城市”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。

（三）公司管理回顾

报告期内，城市建设板块营业收入 38.03 亿元，同比减少 15.94%；综合开发板块销售收入 23.49 亿元，同比增加 60.75%；城市服务板块营业收入 8.93 亿元，同比增加 1.62%。

1.城市建设谋变攻坚。市场布局有所突破。外埠市场协同深耕，赣州区域上半年中标 10.73 亿元，汕尾区域中标 4.94 亿元，中标深圳、佛山、武汉等地能源建设项目 6 个。在建项目平稳推进。持续抓好项目管理策划，推动在建项目优质履约。科技创新驱动发展。完成深圳市建筑物绿色拆除、综合管廊

施工 BIM 标准、国内首个机器人抹灰等技术标准编制；打造机器人、光伏建筑一体化试点项目 5 项，落地 AI+场景应用 4 项。

2.综合开发求突围。深化实施“一盘一策”。抓住二季度窗口期，加快去化回款。探索多模式发展。全面梳理开发资源，完善项目储备库，分级分类推进项目实施。中标首个房地产代建项目—长沙谷峰开发委托服务项目。抢占城中村市场。中标螺岭项目搬迁补偿合作单位；中标龙岗四联排榜、龙岗南门墩、龙华上塘城中村项目前期服务单位。稳步跟进南岭村土地整备项目。落地实践“天健好房子”。主编深圳市《高品质住房评价标准》《商品住房技术导则》，参编住建部《好房子建设指南》。

3.城市服务应变强基。加大市场拓展。上半年新拓城市空间服务项目 1 个，续签 5 个。新增珠三角、长三角、雄安新区等外埠服务项目 34 个。全力稳商保租。综合出租率约 88.42%，精准匹配客户需求，稳固核心客户群体。打造养护标杆。聚焦“一区二路四桥一隧”核心项目，成功落地智能积水预警系统、SMA 液态记忆金属铺装技术等多项创新示范。推动智慧赋能。优化智慧化平台建设，推动天健城市空间治理服务智慧平台开发。推进 AI 深度应用，在深盐二通道等项目应用隧道智能监控系统，拓展无人机低空养护场景。强化运营管理。玉塘文体中心盛大开馆，与茅洲河体育艺术中心联动提升区域品牌效益，场馆综合使用率稳步提升。布局新型业务。积极参与福田区全域治理物业城市一网统管数字平台建设，力争打造全国全域治理改革标杆和“百千万工程”示范标杆。

4.组织管控聚变增效。战略管理提质升级。启动集团“十五五”战略规划编制工作，深化对标管理，谋划发展新格局。机构改革全面推进，完成集团总部及部分下属企业组织机构改革。成本管控抓实抓细。优化采购管理，在自主采购施工项目、投资建设工程项目的专业及劳务分包招标中推行评定分离，加大优秀供应商结果应用。资金管理从严从紧。优化融资结构，降低融资成本，严控施工项目垫资、规范结算管理，加强资金计划执行管控，大力推进应收款项回收。

（四）主要业务构成情况

1、城市建设业务

（1）总体情况

报告期内，城市建设业务进入总体下行状态，公司持续推进制度体系建设，促进企业规范化管理。加强项目管理标准化建设，提升项目策划、自主施工和全过程管控能力。推动科技强安，推行智慧工地、安全文明施工标杆工地建设。不断提升公司建筑科技含量，大力推进装配式建设体系及技术应用。截至报告期末，公司在建项目 249 项，剩余合同金额 216.76 亿元。

2、综合开发业务

报告期内，公司主要在售楼盘 20 个，未售面积 80.92 万平方米，未结转的建筑面积 115.96 万平方米；在建项目 7 个，累计计容建筑面积 91.64 万平方米。

3、城市服务业务

（1）总体情况

公司城市服务业务主要包括城市基础设施管养服务、一级土地整备服务、商业运营服务和物业服务等业务。报告期内，公司持续加大对城市服务业务的投入，积极提升城市服务业务能级，强化产业导入和策划，提升运营服务能力，业务稳中有进。

（2）城市服务业务开展情况

城市基础设施管养服务。报告期内，公司承接深圳市养护道路 4,880 条（单向），道路总长 3,445.05 公里，总面积 7,226.92 万平方米；承接深圳市养护桥梁 1,118 座，桥梁总长 141.9 公里，总面积 223.68 万平方米；承接深圳市养护隧道管养单洞 45 个，隧道总长 49 公里，总面积 77.68 万平方米。公司全面推进智慧管养体系建设，不断巩固自身在道路养护领域的优势地位，积极参与城市地下道路管养，加强道路养护管理的专业化、规范化、机械化水平。

报告期内，公司应用 SMA 液态记忆金属铺装技术，融合智能建造与绿色工艺，推动道桥养护标准升级。智慧管养深化 AI 应用，提升决策智能化水平，拓展无人机低空作业应用，构建数据驱动、智能管控的体系。

一级土地整备服务。报告期内，公司共推进 1 个实施主体项目，1 个城中村改造项目，积极开展 1 个土地整备利益统筹前期服务、5 个城中村改造项目前期工作，同时持续为大部分服务输出项目做好收尾阶段的履约服务。顺利开展碧海花园（和郡府）项目回迁住宅选房活动，选房 397 套，到场选房率达 100%。积极参与深圳市城中村改造项目，中标罗湖螺岭城中村改造项目（第一阶段）合作单位及南门墩、上塘村城中村改造等项目前期服务商身份。有序跟进南岭村土地整备利益统筹项目。

商业运营服务。报告期内，聚焦核心业务提质增效，通过精准施策与创新运营实现多项工作突破。市场攻坚成效显著，针对租赁市场“量价齐跌”挑战，以租金纾困、服务升级稳住核心客户。智慧低碳运营领跑，10 个园区接入设施设备管理平台，覆盖设备 6732 台；光伏、储能、充电桩等低碳项目成效突出。品牌影响力持续提升，天健蜂巢公寓获“2024 年度最具成长价值奖”“中国住房租赁信用百强企业”。企服与拓展实现双突破，拓展多个行政保障服务项目，储备 6 个产业、公寓、商业项目，探索资产证券化等创新模式。

物业服务。报告期内，物业服务新增物业管理项目 62 个，面积约 1,715.6 万平方米，新增城市空间服务项目 1 个，面积约 42 万平方米。业务覆盖全国 33 个城市。加大珠三角、长三角、雄安新区等重点地区拓展力度，累计新增外接项目 34 个。持续提升公司整体市场竞争综合实力，新增 14 项软著证书，获深圳市光明区城市管理和综合执法局颁发的“2024 年度光明区城市管理先进企业”荣誉和绍兴市越城区机关事务管理服务中心颁发的“优秀服务单位”。优化智慧化平台建设，打造核心竞争力，积极参与福田区全域治理物业城市一网统管数字平台的建设，助力公司参与福田区智慧城市管理与运营。推动天健城市空间治理服务智慧平台（二期一阶段）开发，持续优化 IOC 智慧运营中心。