

天健集团介入深圳南门墩旧改巨无霸项目“重启”

中经记者 陈婷 赵毅 深圳报道

站在通往深圳东站的天桥上放眼望去，偌大一片用围挡遮蔽起来的施工现场杂草丛生，只有一台起重机组零零地矗立其间。殊不知，这样的光景已经维持了数年，时间仿佛在此按下暂停键。一天下午，一台缓缓进场的挖土机划破这般停滞的画面，它在一块露出地皮的空地上稍作停留后，敏捷地转动身躯开始进行作业，其周围还跟着几名头戴安

立项多年突遭停工

停摆了数年的南门墩项目再次得以推进。

2025年6月3日，深圳政府采购网对南门墩项目意愿征集阶段服务项目合同进行公示。深圳天健将为该项目开展沟通调研、意愿征集、舆情评估服务、初步信息核查、物业权利人户数核实及公示、项目可行性研究、项目服务阶段宣传、为项目服务阶段提供法律咨询、负责项目服务阶段综合管理等工作。服务期限为合同签订之日起12个月内，具体自合同签订之日起至工作成果经审核通过之日止。

至此，停摆了数年的南门墩项目再次得以推进。

公告显示，南门墩项目位于深圳市龙岗区布吉街道南三社区，处于铁东路与龙岗大道交会的东北部，紧邻深圳东站和轨道3号线、5号线及在建14号线换乘站布吉站。项目总占地面积约12.12万平方米，建筑面积合计约35.48万平方米，共涉及2360户权利人。

南门墩项目前身为南门墩城市更新项目，于2008年完成计划立项，2017年取得专项规划批复，2020年修改单元规划，更新方向为

全幢的工人，忙碌的身影在夕阳下被拉长，似乎在宣告这片沉寂已久的土地即将迎来新生。

2025年6月3日，《中国经营报》记者走访深圳市龙岗区南门墩城中村改造项目(以下简称“南门墩项目”)现场见到了上述场景，这个已经立项17年的“巨无霸”旧改在近期迎来新的进展。

5月23日，深圳公共资源交易中心公告南门墩项目意愿征集阶段服务项目的中标结果，深圳市天健城市发展有限公司(以下简称

居住、商业等功能。南门墩城市更新项目已完成范围内的全部搬迁补偿安置签约工作，因原开发单位经营问题，目前处于停工状态。招标文件显示：“为维护社会稳定和谐，解决市场遗留隐患，根据工作部署，拟将本项目转为由政府主导开展的城中村改造项目。”

记者了解到，南门墩项目最初由佳兆业集团(深圳)有限公司负责改造开发，2021年11月传出停工消息。记者近日走访南门墩项目现场看到，两个出入口均挂有“佳兆业”的招牌标识，与南门墩项目隔路相望的则是佳兆业壹都汇写字楼。

根据规划，南门墩项目将分两期开发建设。一期含4宗地块，总用地面积约3.44万平方米，计容总建筑面积约42.97万平方米，拆除用地面积约6.03万平方米。一期规划住宅20.46万平方米(含4.2万平方米保障性住房)；商业、办公及酒店合计约14万平方米；商务公寓规划6.4万平方米；地下商业规划面积1.11万平方米；公共配套设施规划面积9950平方米，含社区管理用

“深圳天健”)以975万元中标，其为天健集团(000090.SZ)控股子公司。公告显示，此次服务包含沟通调研、意愿征集、舆情评估服务等9项内容。5月30日，深圳市龙岗区布吉街道办事处与深圳天健签订合同。

6月5日，天健集团方面接受记者采访时表示，深圳天健已按照采购方要求组建项目团队，并开展相关筹备工作。“深圳天健本次中标的是南门墩项目意愿征集阶段服务工作，未涉及后续开发建设。”

房、社区警务室、便民服务站、24班初中、公交首末站等。二期含8宗地块，计划拆除用地面积约6.09万平方米，开发建设用地合计约3.44万平方米，计容总建筑面积约20.65万平方米，涉及住宅、商业、办公及酒店等业态。2020年12月，南门墩片区城市更新单元一期城市更新项目建设用地获得批复，两宗地块面积分别为8289.33平方米、2.61万平方米，用途均为“二类居住用地+商业用地”。

佳兆业财报显示，南门墩项目地处龙岗布吉中心区、布吉火车站北侧，交通通达性较强，商业配套齐全。项目周边景观资源丰富，有多个公园围绕。项目占地面积约6.9万平方米，计容建筑面积约21.5万平方米，涵盖住宅、办公、商业、公寓、酒店。在佳兆业方面的披露中，南门墩项目预计完工时间从2024年延至2027年。2024年财报显示，该项目一期预计总计容建筑面积约25万平方米，截至2024年年末，该项目已落成面积为零，未进行开发。



停工数年的南门墩项目在近期迎来新进展。

陈婷/摄影

开发商布局加速

天健集团设有城市更新相关的专业团队，多年来在棚户区改造、城市更新等领域积累了一定经验。

随着天健集团的介入，市场对南门墩项目或将被重新盘活充满期待。

事实上，天健集团近年来加速布局深圳旧改。2024年11月，深圳天健(彼时名为“深圳市天健棚改投资发展有限公司”)中标深圳市福田区南沙头街道沙尾村城中村改造项目前期意愿征集服务项目，中标金额为410万元。该项目总占地面积约12.18万平方米，涉及改造的现有建筑面积约为48.8万平方米，意愿征集阶段工作涉及约1.6万套房屋，服务期限为合同签订后12个月内。

今年1月，深圳市龙华区民乐路片区城市更新单元草案公示，该项目拟拆除范围约8.77万平方米，拟更新方向为居住、商业等功能，由天健集团参股公司深圳市天琅房地产开发有限公司与当地街道办联手改造。今年2月，天健集团中标罗湖区螺岭片区改造项目合作单位服务项目，该项目改造范围总占地面积约12.06万平方米，共有307栋建筑物、2535套房屋，现状建筑面积约23.34万平方米。

对于城市更新领域的业务发展规划，天健集团方面对记者表示，自2023年7月起，国家、深

圳市层面先后出台了多项有关城中村改造和城市更新的政策，天健集团设有城市更新相关的专业团队，多年来在棚户区改造、城市更新等领域积累了一定经验，天健集团将深入研究政策导向，深度研究重点区域规划，积极参与城中村改造等业务。

天健集团官网显示，1983年，中国人民解放军基建工程兵302团在深圳集体转业，1997年发起设立天健集团，公司于1999年在深交所上市。天健集团控股股东为深圳市特区建工集团有限公司，实际控制人为深圳市国资委。

目前，天健集团主营城市建设、综合开发、城市服务等业务。其中，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、土石方、地基与基础等建筑工程，轨道交通工程等领域。天健集团的综合开发业务起步于1988年，到2024年年末累计开发项目总建筑面积800多万平方米。

年报显示，2024年，天健集团营收约213.57亿元，同比下降20.9%，净利润约6.21亿元，同比

下降59.09%，扣非净利润约5.98亿元，同比下降57.4%，经营活动产生的现金流净额同比下降83.93%。其中，城市建设板块营收115.25亿元，同比下降40.26%；综合开发板块营收103.1亿元，同比下降0.29%；城市服务板块营收19.22亿元，同比增长6.07%。

天健集团方面对记者表示，2024年营收、利润及经营性现金净流量同比下滑主要是公司主业受深圳市建筑市场规模大幅下滑以及房地产市场仍处于调整期影响所致，符合行业特征。“公司近两年接手的旧改项目主要为城中村改造项目提供相关服务，项目的承接对公司业绩产生积极影响，并为公司可持续发展打下坚实基础。城中村改造项目资金来源为地方政府专项债及政策性银行专项借款，因此该类业务对公司现金流影响较小。公司始终重视现金流安全，持续推动降负债，不断优化现金流管控，整体现金流状况良好。”

2025年一季度，天健集团营收同比增长4.86%至28.85亿元，净利润同比下降58.57%至4033.9万元。截至一季度末，公司总资产约618.32亿元，净资产约150.24亿元。

德系家居品牌菲林格尔拟易主 外资单一大股东全身而退

中经记者 杨让晨 张振振 上海报道

在停牌4天后，A股家居类上市公司菲林格尔家居科技股份有限公司(以下简称“菲林格尔”，603226.SH)控制权变更事项迎来了新进展。

6月4日，菲林格尔发布公告称，公司实际控制人丁福如及其一致行动人与安吉以清科技合伙企业(有限合伙)(以下简称“安吉以清”)及其实际控制人金亚伟签署《股份转让协议》。股份协议转让完成后，安吉以清及其实际控制人金亚伟合计拥有菲林格尔25%的股份及对应表决权，金亚伟将取代丁福如成为菲林格尔实际控制人。

与此同时，菲林格尔德国股东菲林格尔控股有限公司(以下简称“菲林格尔控股”)还分别与陕国投·乐盈267号信托、溯源达朗基金、和融联基金分别签署《股份转让协议》，合计协议转让菲林格尔27.22%股份及其各自对应的全部权益。

值得注意的是，上述两项《股份转让协议》虽然在同一天签署，但协议转让价格分别为7.88元/股和6.73元/股，两者相差悬殊。对此，菲林格尔证券部一位工作人员向《中国经营报》记者表示，在股权转让过程中，公司中德双方股东均全程参与筹划，定价也是多方共同商议的结果，股份协议转让价格受多方认可。

多个股东出清股权

记者梳理发现，菲林格尔控制权变更事项共由两部分组成。协议转让完成后，菲林格尔实际控制人将由丁福如变更为安吉以清的实际控制人金亚伟。

根据公告，5月30日晚间，菲林格尔实际控制人丁福如及其一致行动人新发展集团、巴马偌全、多坤建筑、ASIA PACIFIC GROUPIN-TERNATIONAL LIMITED(以下简称“亚太集团”)与安吉以清及其实际控制人金亚伟签署《股份转让协议》，以7.88元/股的价格合计协议转让8887.29万股股份(占公司总股本的25%)及其各自对应的全部权益。

这也意味着，在上述协议转让

完成后，新发展集团、巴马偌全、多坤建筑将悉数退出，持股数量和比例均变为0。亚太集团持股比例则由21.78%下降为19.56%。

“丁福如认可并尊重安吉以清作为上市公司控股股东的地位，同时承诺将遵守《股份转让协议》相关约定，不谋求或以任何形式协助任何第三方谋求上市公司控制权。”菲林格尔方面在公告中表示。

另外，菲林格尔单一大股东菲林格尔控股也选择了全身而退，拟将其所持的9676.46万股股份(占公司总股本的27.22%)及其对应的全部权益，分别协议转让给陕国投·乐盈267号信托、溯源达朗基金及和融联基金，三方持股比例分别

为14%、8.22%和5.01%。

“陕国投·乐盈267号信托、溯源达朗基金及和融联基金承诺本次股份受让不以谋求上市公司控制权为目的，亦无通过本次交易取得上市公司控制权的计划或安排。”菲林格尔方面进一步表示。

根据《股份转让协议》，在上述股份过户后，菲林格尔董事会和管理层也将在5个工作日内迎来改组换届。“改组后，上市公司董事会成员由5名调整为7名，上市公司原实际控制人及其一致行动人仅能继续提名1名非独立董事，安吉以清及其实际控制人金亚伟有权提名6名董事。”菲林格尔方面表示。值得注意的是，在筹划控制权

中德股东“内斗”不断

根据官网信息介绍，菲林格尔(Vohringer)品牌1921年诞生于德国，并于20世纪90年代正式进入中国市场。2017年6月，菲林格尔在A股主板上市，此后伴随国内房地产市场上行而驶入发展快车道。

据了解，菲林格尔主营业务为木地板、全屋定制家居的研发、设计、生产及销售，主要产品为强化复合地板、多层实木复合地板、三层实木地板等以及整体厨房、全屋定制家具等。

从股权结构来看，菲林格尔是一家典型的中外合资公司。在此次签署《股份转让协议》前，菲林格尔控股作为“外国(地区)投资者”持股

22.72%，为第一大股东，但丁福如及其一致行动人通过亚太集团和新发展集团等合计持股超44%。

在企业经营过程中，菲林格尔还存在中德股东矛盾加重、高层“内斗”疑云和关联交易瞒报情况。

在2024年年报中，菲林格尔德国籍董事长Jürgen Vöhringer表示，无法保证年报数据真实，并在报告期内针对16个公司相关议案提出异议，但最终均未被采纳。

这已不是Jürgen Vöhringer首次针对格林菲尔年报数据表示不能保证真实性。早在2023年，Jürgen Vöhringer就在年报中表示

业绩近3年连续滑坡

近年来，受外部环境变化和内部高层纷争影响，菲林格尔的业绩也开始走下坡路。

年报数据显示，菲林格尔2024年实现营业总收入3.36亿元，同比下降14.86%。这也是菲林格尔营业收入自2021年达到7.81亿元的高点后，连续3年出现下滑。2022年和2023年，菲林格

尔分别实现营业总收入5.27亿元和3.95亿元，分别同比下降32.61%和25.01%。

盈利能力方面，2024年，菲林格尔归母净利润亏损3730.71万元，同比亏损扩大至54.26%，并连续第二年出现负增长。毛利率同比下降4.36个百分点，达到10.02%。

具体来看，在菲林格尔主营业务中，强化复合地板、实木复合地板等业务营业收入、毛利率均出现不同程度的下滑。其中，强化复合地板作为公司主力产品，2024年实现营业收入1.56亿元，同比下降10.66%，毛利率则同比下降5.34%。

据了解，面对业绩下滑压力，



菲林格尔旗下亚洲生产基地。

本报资料室/图

变更前后，菲林格尔股价均出现较大波动。具体来看，在5月30日上述《股份转让协议》签署前，菲林格尔的股价就已经涨停，涨幅达到10.04%；6月5日再度盘中涨停，涨

幅达到9.98%。

对此，菲林格尔方面表示，公司股票短期涨幅与同期上证指数偏离较大，可能存在市场情绪过热，非理性炒作情形。

年9月24日，菲林格尔和实际控制人、副董事长丁福如以及监事会主席范斌收到中国证监会上海监管局出具的责令改正、出具警示函措施。

根据中国证监会上海监管局调查，2020年6月，菲林格尔与A公司签署《建设工程总承包施工合同》，约定由A公司承包上海菲林格尔木业股份有限公司改扩建项目，合同金额9178.16万元，占菲林格尔最近一期经审计净资产的9.97%。

2021年4月，菲林格尔控股子公司江苏菲林格尔家居科技(江苏)有限公司与B公司签署《建设工程总承包施工合同》，约定由B公司承

菲林格尔在2025年依旧制定了稳增长目标。菲林格尔方面在公告中表示，2025年计划实现营业收入3.5亿元，与2024年度相比增幅为4.1%。

“公司将根据市场变化和计划执行情况适时调整经营计划，该经营计划不构成公司对投资者的业绩承诺。”菲林格尔方面表示，2025

年公司将积极推进业务渠道开拓和业务模式变革，保持主营业务平稳发展，尽一切努力完成2025年度经营目标和发展任务。

在实际控制人发生变更后，公司将如何进一步提振业绩，实现年度业绩增长目标？对于该疑问，上述菲林格尔证券部工作人员告诉记者，相关内容以公告为准。