

**投资者关系活动记录表**

证券代码：000090 证券简称：天健集团 编号：2019-2

|  |  |
| --- | --- |
| 投资者关系  活动类别 | √特定对象调研 □分析师会议  □媒体采访 □业绩说明会  □新闻发布会 □路演活动  □现场参观  □其他 |
| 参与单位名称及  人员姓名 | 招商证券 赵 可、刘 义  易方达基金 张晓宇、王坤  长乐汇资本 张小仁  宝盈基金 吕功绩  前海人寿 韩硕果  招行永隆资管 陈文质 |
| 时间 | 2019年6月28日 |
| 地点 | 天健商务大厦18楼会议室 |
| 上市公司  接待人员姓名 | 副总裁、董秘：方东红  董事会办公室：陆炜弘、俞小洛 |
| 投资者关系活动  主要内容介绍 | **一、公司基本情况介绍**  公司主业定位为城市建设、综合开发、城市服务。  **（一）城市建设板块**  公司城市建设板块积极布局新业务领域、加大推进商业模式升级转型、全方位合作、规模提升推动上，最终提升业务板块的价值。  **1、积极布局新业务领域**。从传统“**市政+房建**”施工领域，积极向新型建筑业务领域拓展，包括**围填海、治水提质、河流治理、海绵城市、综合管廊**等新型业务领域，抢占市场机遇。  2019年1月17日，公司中标2019年龙岗区深圳河流域消除黑臭及河流水质保障工程，中标金额36.1亿元，该项目是公司拓展粤港澳大湾区基础设施建设市场取得的又一重大进展，表明公司市场竞争能力显著提升。  **2、商业模式升级转型——自营+EPC**  商业模式上，自2016年以来，公司一方面从合作经营向自主经营的组织管理力度，近年来在建项目自营率达100%，率先在深圳市启动产业工人建设试点；另一方面，积极拓展新型业务。EPC、PPP、代建等新业务比重逐年增加，发展迅速。  2019年1月，公司子公司市政总公司与广州市资源环保科技股份有限公司组成的投标联合体中标如东县“三河六岸”河道整治及景观绿化工程PPP项目，中标金额为12.54亿元，实现了天健集团在PPP领域的实质性突破，有利于发挥天健集团作为城市综合运营服务商在城市建设、综合开发、城市服务方面的全产业链优势。  **3、全面打开合作空间**  公司广泛开展合作，搭建发展平台，整合内外资源。2016年以来签署了30余份战略合作协议，涉及政府主管部门、各区、央企、市属国企、金融机构、高校等。目前大部分协议取得了合作成果，开创了新的发展空间。中交天健、中冶天健等合资公司已实质性运作，开启了合作共赢、开放发展的新局面。与深圳市各区、相关市属企业的合作也在积极推进。  **4、业务规模快速增加**  2019年一季度，公司在建工程66项，合同造价225.69亿元，较上年同期增长40.71%。  **5、获得的荣誉显著**  30多年来，参与深圳及国内数百个重大工程建设项目，其中180余项工程获市优、省优和国优荣誉，包括国家优质工程奖2项、国家建筑工程最高奖“鲁班奖”3项、国家市政工程最高奖“金杯奖”11项和中国土木工程科技创新最高奖“詹天佑奖”2项。  **（二）综合开发板块**  公司围绕战略积极布局，谋划转型（从住宅开发商向“住宅开发+园区开发+特色地产开发”的综合型地产商转型升级），加快去化。主要体现在：  **1、项目在售、在建、储备项目优质**  公司业务位于一二线城市核心区域，发展后劲充足。截止2019年3月31日，在售项目16个，其中，待结转建筑面积合计为119.65万㎡。在建项目10个，计容建筑面积189.64万㎡。土地储备项目1个，计容建筑面积19.92万㎡，公司待售、在建、储备项目，计容建筑面积合计约330万㎡。  **2、极富潜力的一批城市更新项目的前期工作积极推进**  公司积极推进香蜜新村、市政大院、粤通工业区、华富工业区等城市更新项目的前期工作。  香蜜新村地处福田区红荔路与香梅路交汇东北角，现为居民住宅和商业综合楼。该小区占地面积约5万㎡，建筑面积约10万㎡。市政大院位于香蜜新村东面，小区占地约6万㎡，建筑面积约11万㎡。  公司2016年收购的粤通公司拥有权属清晰的12个项目的土地房产资源，共6.59万㎡，其中具有改造价值，纳入股权转让范围的占地面积2.9万㎡，建筑面积4.6万㎡。公司已成立项目小组，研究项目改造前期工作。  其中华富工业区已于2018年12月25日完成城市更新单元意愿公示工作。  **（三）城市服务板块**  公司城市服务板块不断强化运营服务能力，打造满足城市多层次需求的“城市综合运营商”，收入与利润快速增长。  **1、商业运营**  公司积极布局社区商业、长租公寓，与福田区住建局合作，打造福田区首个政企合作的中高端人才公寓——天健蜂巢公寓，服务于深圳市“人才强市”战略。公寓建筑面积约3,000㎡，于2017年9月正式移交使用，是国有企业开展规模化租赁业务的有益尝试，为公司建立开发与运营一体化的运作模式奠定了坚实基础。  **2、物业服务**  2019年第一季度，天健物业新增管理面积48.91万㎡，在管项目数221个，管理面积2,000多万㎡；公司荣获2018年全国物业管理综合实力排名第25名（深圳市第13名），2019物业服务企业品牌价值50强。  **3、路桥隧管养服务**  粤通公司在公路、桥梁及隧道养护业务方面，市场份额位居深圳前列。截止2019年第一季度末，粤通公司承担的道路超过2,903条、桥梁589座，管养道路总里程2,245公里。隧道养护业务管养隧道共33洞，长度38.67公里。  **4、罗湖棚户区改造服务**  棚户区改造服务由天健棚改公司负责，成立于2016年11月，是深圳首家致力于提供棚改项目全过程专业服务的公司。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，被业内称为“中国棚改第一难”，该项目奠定了公司在这一新兴市场领域的先发优势。  **二、重点项目进展情况**  **1、关于天健·天骄项目**  项目规模：“天健·天骄项目”被列为深圳市2016年度重大项目，项目更新范围6.8万㎡，其中为城市公益建设提供土地2.6万㎡，公益贡献率达到43.3%。建筑面积共计30万㎡左右，其中计容建筑面积22万㎡左右（未含地下室等部分）。  产品类型：项目含住宅、商业、保障性住房、办公、公共配套设施及其他小区配套，以住宅为主。  地价及合同：土地使用权转让价25.82亿元，土地合同已于2017年4月13日签订。  目前进展：正在进行主体结构施工，南苑A座已封顶，B座施工至43层。配套的荔园外国语小学已完成2019年招生工作。  开发周期：按照房地产项目的通常做法，开发周期一般为3.5年。一期工程预计部分2019年预售，计划2019年入伙。  **2、天健公馆项目**  深圳天健公馆共计住宅166套，面积20,146㎡；商铺27套，面积1,297㎡；商业52套，面积2,373㎡。天健公馆于2018年7月18日开盘，并于2018年底竣工入伙，截至2019年一季度末，天健公馆尚未结转面积为6,303.97㎡。  **3、重点产业园区项目进展情况**  **（1）深圳南山天健科技大厦项目**  深圳南山天健科技大厦（推广名为：“天健创智中心”），该项目位于深圳市南山区侨城北产业辐射带核心区域，北环大道与深云西路交汇处，属于“大沙河创新走廊”。占地面积23,588.76㎡，计容建筑面积71,100㎡，总投资88,942万元。作为该区域内大型智能化科技产业基地，天健科技大厦旨在打造一个集智能化绿色总部基地、创新型产业孵化基地和片区商业配套服务基地为一体的科技产业运营项目。  **（2）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。目前招商工作与项目建设工作同步进行，项目预计于2019年底竣工交付，2020年正式进入运营招商期。 **（3）深圳南山西丽曙光地块**  该项目属于产业项目，位于南山区茶光路与同乐路交汇处，为现代物流用地，占地面积90,532.88㎡，计容建筑面积199,180㎡。公司于2015年竞得。目前受西丽铁路枢纽站规划原因暂停建设，未来公司将积极关注相关政府部门，并结合片区规划进行项目策划定位等工作，为项目土地解控后快速开发提供保障。  **（4）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377亩，建筑面积73万㎡，一期开发23万㎡。项目计划分四期开发，四期总建筑面积分别为23万㎡、10万㎡、20万㎡、20万㎡。  **三、科研创新与技术储备**  公司高度重视科技创新和技术储备工作，与高等院校、科研机构等广泛开展合作，建立了院士工作站、博士后工作站、企业技术中心、沥青研究所、海绵城市及地下空间技术研究院等多个技术创新载体，为公司各项业务开展提供技术支持。  **四、公司战略及未来发展**  公司明确“一体两翼”发展战略，即以城市建设与城市服务为主体，以投资开发及新型业务为两翼，以推动构建大建工、大管养、大棚改“三大平台”为长期努力方向，以做强规模、做优利润、做大市值“三件大事”为总纲，致力于将天健集团打造成为城市建设和城市服务领域的专业性领军企业。 |
| 附件清单（如有） |  |
| 日期 | 2019年6月28日 |