

## 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：2019-3

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	平安证券 杨 侃 西南证券 胡华如、陈 超 融通基金 姜好幸 国海证券 耿华一
时间	2019年7月26日
地点	天健商务大厦19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	<p><b>一、公司基本情况介绍</b>            公司主业定位为城市建设、综合开发、城市服务。</p> <p><b>（一）城市建设板块</b>            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，最终提升业务板块的价值。</p> <p><b>1、积极布局新业务领域。</b>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<b>围填海、治水提质、河流治理、海绵城市、综合管廊</b>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。</p> <p><b>2、商业模式升级转型——自营+EPC</b>            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，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。</p> <p><b>3、业务规模快速增加</b>            2019年一季度，公司在建工程66项，合同造价225.69亿元，较上</p>

年同期增长 40.71%。

## （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 m<sup>2</sup>。在建项目 10 个，计容建筑面积 189.64 万 m<sup>2</sup>。土地储备项目 1 个，计容建筑面积 19.92 万 m<sup>2</sup>，公司待售、在建、储备项目，计容建筑面积合计约 330 万 m<sup>2</sup>。

### 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 m<sup>2</sup>，建筑面积约 10 万 m<sup>2</sup>。

市政大院位于香蜜新村东面，小区占地约 6 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 11 万 m<sup>2</sup>。

公司 2016 年收购的粤通公司拥有 12 个权属清晰的土地房产资源，共 6.59 万 m<sup>2</sup>，其中具有改造价值，纳入股权转让范围的占地面积 2.9 万 m<sup>2</sup>，建筑面积 4.6 万 m<sup>2</sup>。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。缤悦荟 A 座公寓经改造提升，新增向福田住建局交付 80 套人才公寓。

### 2、物业服务

2019 年第一季度，天健物业新增管理面积 48.91 万 m<sup>2</sup>，在管项目 221 个，管理面积约 2,000 万 m<sup>2</sup>；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，粤通公司承接养护的道路超过 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、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的，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 m<sup>2</sup>，其中为城市公益建设提供土地 2.6 万 m<sup>2</sup>，公益贡献率达到 43.3%。建筑面积共计 30 万 m<sup>2</sup>左右，其中计容建筑面积 22 万 m<sup>2</sup>左右。天健天骄项目分为南苑和北庐，其中南苑可售套数 517 套。

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。

项目进度：南苑目前已实现结构封顶，正在进行外立幕墙及内部装修施工；北庐正在进行主体施工。

销售情况：目前项目已全面进入销售筹备期，体验中心已于 2019 年 7 月 13 日开放。计划 2019 年 8 月取得南苑的预售证并开盘预售，预售价格待政府审批。

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。南苑预计 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 m<sup>2</sup>；商铺 27 套，面积 1,297 m<sup>2</sup>；商业 52 套，面积 2,373 m<sup>2</sup>。天健公馆已于 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 m<sup>2</sup>。

### 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 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 71,100 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 199,180 m<sup>2</sup>。该项目受西丽铁路枢纽站规划原因暂停建设。目前政府正在进行西丽枢纽城市设计国际咨询招标工作，预计 10 月底完成设计工作，公司目前结合片区规划进行项目策划定位等工作，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。

### 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

	<p>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。</p>
附件清单（如有）	
日期	2019年7月26日