

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2022-20

天津天保基建股份有限公司 2021 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股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	天保基建	股票代码	000965
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	
姓名	何倩	侯丽敏	
办公地址	天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼		
传真	(022) 84866667	(022) 84866667	
电话	(022) 84866617	(022) 84866617	
电子信箱	dongmi@tbjijian.com	tbjj000965@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(1) 报告期内公司从事的主要业务情况

报告期内，公司主要从事房地产开发、物业出租、物业管理等业务。经营范围为基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务。

房地产开发业务是公司的主要业务，在公司房地产开发项目中，报告期内在建和在售项目包括“天保金海岸住宅及商业项目”、“意境雅居住宅项目”、“天津生态城地块住宅项目”、“塘沽大连东道地块住宅项目”、“天拖二期项目”、“天保九如品筑项目”、“汇津广场一期、二期商业项目”、“汇盈产业园项目”及“拢

翠路项目”。上述项目主要位于天津滨海新区，商业项目多数位于天津自贸区。

公司投资并持有一定的投资型物业，以获取稳定的租金回报。目前持有经营的物业主要包括“天保青年公寓”、“天保金海岸C04项目”、“汇津广场一期”、“汇盈产业园”、“汇川大厦”、“名居花园底商”等，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，多数位于天津自贸区，物业类型包括公寓、底商、写字楼等。

公司的物业管理业务收入主要来源于公司及子公司开发的住宅及其配套商业项目、自用办公楼，主要包括意境兰庭住宅、名居花园住宅及底商、天保金海岸住宅及商业、汇津广场1号楼等。

在做好房地产开发主业的同时，公司充分利用现有商业资源，努力打造特色专业产业园区，并积极拓展储备项目资源，为后续产业园区持续开发运营奠定基础。

(2) 报告期内公司所属行业发展情况

房地产行业在我国的经济发展中有着非常重要的地位，其周期波动与经济周期波动密切相关，并受到金融政策、土地政策、市场供求状况、宏观调控政策等多种因素的影响。近年来，房地产行业高速增长的情况开始发生变化，在政府不间断的调控政策的引导下，房地产市场增速趋缓，2021年，房地产市场出现较大波动。上半年热点地区房地产市场沿续2020年下半年以来的活跃态势，房价与地价继续上涨。然而下半年，房地产市场快速降温，热点城市房产交易量急降，第二批集中供地城市的土拍集体遇冷，70城二手房价指数8月首次转跌，十几家上市房企陆续信用违约，多数民企出现程度不一的经营困难。

公司房地产开发项目以住宅为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区，累计开发项目面积200余万平方米，并多次获得天津市工程建设各类奖项，其中意境兰庭项目曾荣获两项国家级大奖，不仅填补了区域空白，同时也为公司和区域争得了荣誉。近年来，公司稳健经营，总资产规模超120亿元，净资产规模超50亿元，净资产稳步增长，经营管理工作平稳运行，保持了良好的发展势头，各项指标在天津市房地产行业A股上市公司中居于前列，但较行业内龙头企业，公司规模相对较小，需进一步挖掘资源，在持续做优房地产开发主业的同时，积极拓展产业园区开发运营、产业投资等业务领域，为公司提供新的盈利增长点。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

同一控制下企业合并

单位：元

	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	12,849,548,125.89	9,951,287,947.53	11,160,717,900.33	15.13%	9,117,200,259.80	10,433,177,299.62
归属于上市公司股东的净资产	5,426,429,461.77	5,381,790,259.94	6,207,063,367.26	-12.58%	5,308,684,848.11	6,619,497,408.13

	2021 年	2020 年		本年比上年 增减	2019 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	2,540,236,605.58	819,730,385.10	819,266,974.40	210.06%	1,216,110,975.62	1,216,110,975.62
归属于上市公司股东的净利润	49,510,194.51	95,293,448.83	-390,246,003.87	112.69%	189,761,981.51	190,201,479.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-61,852,374.35	93,297,155.73	93,297,155.73	-166.30%	188,679,637.30	188,679,637.30
经营活动产生的现金流量净额	1,005,679,281.66	-1,109,287,590.53	-1,120,286,584.11	189.77%	-341,578,570.19	-484,517,099.42
基本每股收益(元/股)	0.0446	0.0859	-0.3516	112.68%	0.1710	0.1714
稀释每股收益(元/股)	0.0446	0.0859	-0.3516	112.68%	0.1710	0.1714
加权平均净资产收益率	0.90%	1.78%	-6.09%	6.99%	3.16%	2.90%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	50,085,570.29	54,684,718.16	442,186,695.33	1,993,279,621.80
归属于上市公司股东的净利润	-49,840,132.55	-50,309,830.13	26,696,605.49	122,963,551.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-49,560,609.83	-50,713,348.15	26,254,312.49	12,167,271.14
经营活动产生的现金流量净额	-608,007,302.56	669,480,242.10	355,458,220.90	588,748,121.22

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	40,149	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	83,006	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
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	
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45%	570,995,896	0			
泰达宏利基金—天津国有资本投资运营有限公司—泰达	其他	1.88%	20,865,349	0			

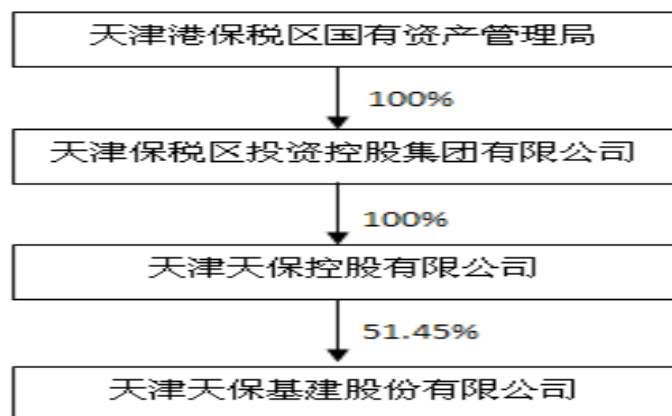
宏利津投 1 号单一资产管理计划						
上海迎水投资管理有限公司-迎水聚宝 18 号私募证券投资基金	其他	1.06%	11,779,193	0		
卢圣润	境内自然人	1.00%	11,055,010	0		
阮海良	境内自然人	0.64%	7,120,353	0		
方奕忠	境内自然人	0.47%	5,212,036	0	冻结	5,212,036
周雅美	境内自然人	0.23%	2,600,000	0		
赖福生	境内自然人	0.22%	2,495,000	0		
詹静	境内自然人	0.22%	2,447,960	0		
钱菊芳	境内自然人	0.18%	2,015,400	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司前 10 名普通股股东中“上海迎水投资管理有限公司-迎水聚宝 18 号私募证券投资基金”以及詹静股东参与了融资融券业务。截至 2021 年 12 月 31 日，股东“上海迎水投资管理有限公司-迎水聚宝 18 号私募证券投资基金”共持有公司股份 11,779,193 股，占公司总股本的 1.06%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 11,779,193 股；股东詹静女士共持有公司股份 2,447,960 股，占公司总股本的 0.22%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 2,447,960 股。					

（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

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在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
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19 基建 01	149010	2019 年 12 月 10 日	2022 年 12 月 10 日	9,000	7.00%
天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	21 基建 01	149670	2021 年 10 月 19 日	2024 年 10 月 19 日	40,000	6.50%
报告期内公司债券的付息兑付情况	1、报告期内，公司“16 天保 01”公司债券（债券代码：112463）于 2021 年 10 月 23 日到期，公司已于 2021 年 10 月 25 日完成该期债券本金兑付及付息工作，完成支付债券本金 450,010,000 元，支付 2020 年 10 月 24 日至 2021 年 10 月 23 日期间的利息 26,100,580 元。 2、报告期内，公司于 2021 年 12 月 10 日完成支付“19 基建 01”公司债券 2020 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 9 日期间的利息 18,000,000 元。公司于 2021 年 12 月 10 日完成支付“19 基建 01”公司债券回售本金金额共计 210,000,000 元。					

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

东方金诚国际信用评估有限公司于 2021 年 5 月 18 日出具了《天津天保基建股份有限公司主体及“19 基建 01”2021 年度跟踪评级报告》，公司主体信用等级为 AA，评级展望稳定，本期债券评级为 AAA。本次跟踪评级结果与上一次相比没有变化。上述评级报告于 2021 年 5 月 20 日在巨潮资讯网上刊登。

联合信用评级有限公司于 2021 年 5 月 21 日出具了《天津天保基建股份有限公司公司债券 2021 年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，“16 天保 01”债券信用等级为 AA+。本次跟踪评级结果与上一次相比没有变化。上述跟踪评级报告于 2021 年 5 月 24 日在巨潮资讯网上刊登。

东方金诚国际信用评估有限公司于 2021 年 8 月 19 日出具了《天津天保基建股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，公司主体信用等级为 AA，评级展望稳定，本期债券评级为 AAA。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	57.70%	44.31%	13.39%
扣除非经常性损益后净利润	-6,185.24	9,329.72	-166.30%
EBITDA 全部债务比	13.70%	-7.48%	21.18%
利息保障倍数	1.57	-1.76	189.20%

三、重要事项

2021年，对于房地产企业是布满荆棘、险滩的一年。面对层层关卡，公司破解难题取得关键进展。在主营业务方面，紧盯市场动向快速决策、快速反应，从被动应战转为主动出击，重点项目如期交付，建设体量、销售面积、销售额等均刷新公司历史最高纪录，资金管理成效显著。新兴战略板块方面，公司园区业务和产业投资齐头并进，联想小镇项目进入落地阶段，积极推进合作进程，促进了品牌的提升和项目增值增效。公司全年实现营业收入25.40亿元，归属于母公司净利润4,951.02万元，较好地完成了主要经营指标。总资产规模128.5亿元，净资产54.26亿元，资产负债率57.70%，负债比例安全可控。

报告期内，公司统筹推进天保金海岸F地块、意境雅居、九如品筑等8个项目合计128.78万平米建设任务。顺利实现塘沽大连东道地块项目、珑翠路社区中心、天保金海岸F地块项目竣工交付。珑翠路涉外高端公寓项目完成主体施工，启动内部装修。恒瑞创新药物研发中心贴建一、二期工程圆满完成。新区重点项目逸阳小学、贝赛思国际学校稳步推进。

房地产销售方面，报告期内公司实现新增销售面积16.37万平米，新增销售合同额34.76亿元。其中，天成华境（F地块）项目再创热销佳绩，以销售额21.23亿元、销售面积9.84万平米，跃居滨海新区销售金额榜榜首、销售面积榜榜首。

在做好房地产开发主业的同时，公司充分利用现有商业资源，努力打造特色专业产业园区。天保智谷以市级孵化器为平台，依托园区产业基础，加快推进“孵化器+加速器”的产业运营新模式。设立“中国（滨海新区）知识产权保护中心天保智谷工作站”，成为保税区唯一一家专业知识产权服务机构。获得国家高新技术企业奖励等各类奖励200余万元。园区引入专业企业达26家，恒瑞创新药物研发中心贴建一、二期工程圆满完成，预示着园区生物医药产业迈向高端引领、集聚发展的落地阶段。

天津天保基建股份有限公司

董事长：夏仲昊

二〇二二年四月十四日