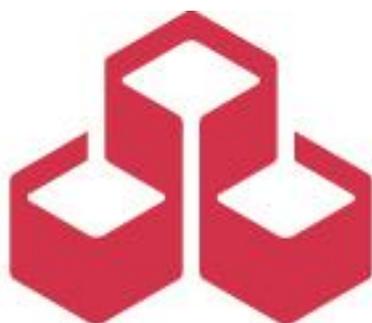


天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

(000965)



二〇二二年

年度报告摘要

二〇二三年三月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2023-14

天津天保基建股份有限公司 2022 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。

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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,109,830,895 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），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	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“天保九如品筑项目”、“意境雅居住宅项目”、“天拖二期项目”、“塘沽大连东道地块住宅项目”、“天津生态城地块住宅项目”、“天保金海岸住宅及商业项目”、“汇津广场一期、二期商业项目”、“汇盈产业园项目”及“珑翠路项目”。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，2022 年外拓生态城“东堤妈祖公园”、空港“京津冀商务中心”两个新项目。

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

2022 年，全国房地产行业受到了前所未有的挑战，商品房销售规模大幅下降，房地产开发投资累计同比首次负增长。基于“稳地产”对“稳经济”的重要性，中央在继续坚持“房住不炒”定位的同时，多次出台利好政策，需求端政策不断调整优化，供给端政策迎来转折，房地产政策进入全面宽松周期。各地政府从当地实际出发完善房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。

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 300 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。近年来，公司稳健经营，总资产规模近 130 亿元，净资产规模超 50 亿元，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。

公司将充分运用自身国有控股上市公司的平台优势，整合产业、资金和政策等资源要素，以“做强城市地产开发”为一体，以“做优产业运营服务、做精产融服务投资”为两翼，形成“未来社区+主题园区+智慧城市”的业务生态系统，打造卓越的城市开发运营商和产业综合服务商。

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

单位：元

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	12,818,217,319.25	12,849,548,125.89	-0.24%	11,160,717,900.33
归属于上市公司股东的净资产	5,449,732,567.01	5,426,429,461.77	0.43%	6,207,063,367.26
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	2,464,898,371.67	2,540,236,605.58	-2.97%	819,266,974.40
归属于上市公司股东的净利润	23,303,105.24	49,510,194.51	-52.93%	-390,246,003.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,662,839.00	-61,852,374.35	117.24%	93,297,155.73
经营活动产生的现金流量净额	844,983,870.05	1,005,679,281.66	-15.98%	-1,120,286,584.11
基本每股收益（元/股）	0.0210	0.0446	-52.91%	-0.3516
稀释每股收益（元/股）	0.0210	0.0446	-52.91%	-0.3516
加权平均净资产收益率	0.43%	0.90%	-0.47%	-6.09%

(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	495,568,207.55	360,938,434.75	169,466,019.17	1,438,925,710.20
归属于上市公司股东的净利润	32,200,068.51	17,205,746.58	12,132,401.42	-38,235,111.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,178,639.94	16,866,316.61	12,067,369.63	-50,449,487.18
经营活动产生的现金流量净额	269,456,061.74	77,957,729.59	122,176,978.23	375,393,100.49

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

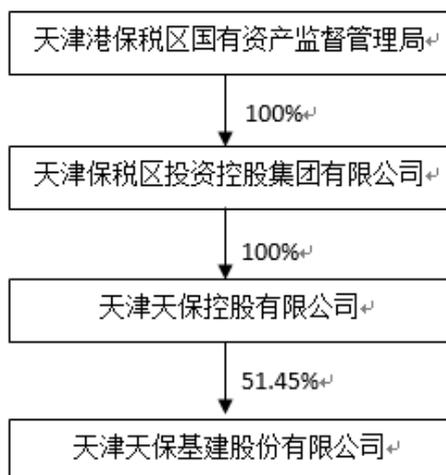
报告期末普通股股东总数	88,294	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	82,895	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45%	570,995,896.00	0	质押	49,300,000.00	
方奕忠	境内自然人	0.47%	5,212,036.00	0	冻结	5,212,036.00	
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.26%	2,924,370.00	0			
刘镜林	境内自然人	0.22%	2,475,000.00	0			
许蓉蓉	境内自然人	0.18%	2,000,600.00	0			
黄雄伟	境内自然人	0.16%	1,788,900.00	0			
孙丽	境内自然人	0.16%	1,760,000.00	0			
何秀红	境内自然人	0.15%	1,686,728.00	0			
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.14%	1,597,733.00	0			
李东航	境内自然人	0.13%	1,454,401.00	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2022 年 12 月 31 日，公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，其他 9 名股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司前 10 名普通股股东中刘镜林、许蓉蓉、黄雄伟、何秀红、李东航股东参与了融资融券业务。截至 2022 年 12 月 31 日，股东刘镜林共持有公司股份 2,475,000 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 2,475,000 股；股东许蓉蓉共持有公司股份 2,000,600 股，占公司总股本的 0.18%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 2,000,600 股；股东黄雄伟共持有公司股份 1,788,900 股，占公司总股本的 0.16%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 1,788,900 股；股东何秀红共持有公司股份 1,686,728 股，占公司总股本的 0.15%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 1,686,728 股；股东李东航共持有公司股份 1,454,401 股，占公司总股本的 0.13%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 1,454,401 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“19 基建 01”公司债券（债券代码：149010）于 2022 年 12 月 10 日到期，公司于 2022 年 12 月 10 日（实际兑付日为 2022 年 12 月 12 日）完成该期债券本金兑付及付息工作，支付债券本金 9,000 万元，支付 2021 年 12 月 10 日至 2022 年 12 月 9 日期间的利息 630 万元。 2、报告期内，公司于 2022 年 10 月 19 日完成支付“21 基建 01”公司债券（债券代码：149670）2021 年 10 月 19 日至 2022 年 10 月 18 日期间的利息 2,600 万元。					

(2) 公司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 2022 年 5 月 23 日出具了《天津天保基建股份有限公司主体及相关债项 2022 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2022】0045 号），公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“19 基建 01”、“21 基建 01”信用等级为 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 2022 年 5 月 24 日在巨潮资讯网上刊登。

(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	2022 年	2021 年	本年比上年增减
资产负债率	57.42%	57.70%	-0.28%
扣除非经常性损益后净利润	1,066.28	-6,185.24	117.24%
EBITDA 全部债务比	9.41%	13.70%	-4.29%
利息保障倍数	1.07	1.57	-31.85%

三、重要事项

报告期内，公司面临市场下行的巨大压力，努力克服各种不利因素，全力稳增长防风险，加快推进重点项目建设和销售工作，主要经营指标好于预期，全年实现营业收入 24.65 亿元，归属于母公司的净利润 2,330.31 万元。资产负债率 57.42%，负债比例安全可控。

项目开发建设方面，公司继续保持稳定的开发节奏，高效推进项目建设，倾心打造优质工程、精品工程。报告期内统筹推进意境雅居、天保九如品筑等 6 个项目合计 103 万平方米建设任务。意境雅居住宅项目如期高质量竣工交付；拢翠路项目亮相呈现。天保九如住宅 AC 地块等多个项目通过海河杯优质结构验收、市级文明工地验收。在“保交楼”的大背景下，积极打造负责任的企业形象，彰显国企的责任担当。

房地产销售方面，在房地产市场销售疲软、消费群体置业意愿预期减弱的大背景下，公司借助“天保”品牌优势，因盘施策，做足产品价值，围绕“三大片区”差异化经营策略，顺利实现意境雅居项目全面清盘目标。2022 年共计实现合同额 20.86 亿元，回款额 22.22 亿元，权益销售金额排名位居天津市第 14 名，连续两年稳居排行榜前列，展现了公司发展的“韧实力”。

租赁业务方面，2022 年公司租赁业务全年实现收入 6,356.65 万元。公司持有型物业共 32.16 万平方米，租售率达 89.56%。此外，公司按照政策要求，积极践行国企责任担当，共完成 85 家企业、商户共计 1,900 余万元的租金减免工作。

物业管理业务方面，2022 年公司外拓生态城“东堤妈祖公园”、空港“京津冀商务中心”两个新项目。2022 年，公司实现物业管理收入 4,817.62 万元，物业费收缴率达到 90.41%。意境兰庭、名居花园等六个在管项目被滨海新区住建委评为“五星”小区；意境兰庭、天韵轩项目获评“2022 年度天津市争当为人民群众服务优秀住宅项目”。

产业园区方面，公司天保智谷产业园完成市级孵化器验收，获得各项奖励资金累计超百万元，并获评“2022 年度天津市争当为人民群众服务优秀工业区项目”；同时，天保智谷项目申报国家级孵化器已通过滨海新区及天津市科技局评审，报送国家火炬中心。此外，汇津广场获批区级孵化器，全年新增孵化企业 19 家，新增多家国家科技型中小企业、雏鹰、瞪羚企业。

公司将围绕“一体两翼、两商两融、三元衍生”的战略思路，以核心项目为抓手，全力提升产业发展能力，着力增强产品营造和经营能力，快速推动新业务拓展取得更大成效，切实抓好企业内部精益化管理，脚踏实地打好攻坚战，更加奋发有为地推动公司发展。

天津天保基建股份有限公司

董事长：侯海兴

二〇二三年三月二十九日