

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

(000965)



二〇二三年

年度报告摘要

二〇二四年三月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2024-06

天津天保基建股份有限公司 2023 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@tbjian.com	tbj000965@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主要项目包括“天保九如品筑项目”、“天拖二期项目”、“天津生态城地块住宅项目”、“综保区研发中心项目”、“意境芳华项目”、“塘沽大连东道地块住宅项目”、“汇津广场一期、二期商业项目”及“汇盈产业园项目”。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”、“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、天津生态城“东堤妈祖公园”、空港“京津冀商务中心”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

2023 年，房地产政策环境整体延续去年末以来的宽松态势，中央定调“防风险、促需求”，适时调整优化房地产调控政策，陆续出台了首套房“认房不认贷”、“降低首付比例和利率”、“支持金融机构满足房企合理融资需求”等一系列政策措施，引导市场预期修复。房地产市场整体走势表现为先扬后抑，一季度经历低位拉升之后，二季度开始动能不足回落，下半年一直处于低位徘徊态势。

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，房地产开发项目以住宅项目为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区，并已拓展至市区核心区域。通过打造天保金海岸、意境兰庭、意境雅居、天保九如品筑等多个热销项目，公司在滨海新区拥有雄厚的客群基础以及良好的客户口碑，在滨海新区房地产市场占有有一定市场份额。公司各项经营管理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）报告期内公司经营情况

2023 年，公司围绕“一体两翼、两商两融、三元衍生”的战略路径，全力以赴推动“未来社区”与“主题园区”双主业发展，加快推动企业改革，持续防范企业风险，经营节奏稳步推进，企业综合实力和影响力显著提升，成功入选天津市国企改革“准双百企业”。报告期内，公司实现营业收入 30.63

亿元，归属于母公司净利润 2,003.65 万元。报告期末，公司资产负债率 51.28%，继续保持在合理区间。

房地产主业方面，公司实施品牌战略，持续升级产品系，深入推进“未来社区”建设，不断提升房地产主业竞争力。天拖二期（上城观景）项目未来社区体验中心已投入运营，取得了良好的市场反响。天保九如品筑未来社区交房即全场景呈现，实现居民需求与公共服务落地的精准匹配。项目开发建设方面，公司继续保持稳定的开发节奏，统筹、高效推进天保九如品筑、天拖二期、意境芳华等 7 个项目建设，倾心打造优质工程、精品工程。天拖二期、天保九如品筑 A、C 地块完成集中交付入住。持续举办施工现场观摩交流活动，全面展现施工工艺、产品品质管控，向社会传播“好声音”，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，公司抢抓房地产政策宽松期的机遇，住宅销售再创同期历史新高。报告期内实现销售合同金额 27.33 亿元。其中，天保九如品筑项目再创热销佳绩，勇夺滨海新区商品住宅销售冠军。

物业租售及物业业务方面，公司积极克服部分实体行业紧缩以及需求不足的影响，多措并举，报告期内租售和物业业务合计实现收入 1.20 亿元，资产租售率和物业费收缴率分别达到 82.88%和 95.8%。

产业园区方面，公司主题园区建设加力提速，园区运营扎实推进。报告期内，公司全资子公司天津天保生物医药产业发展有限公司积极参与天津港综合保税区空港区域综合提升项目，获取综保区 1 宗土地并高水平规划建设生物医药研发中心项目。此外，公司还与合作方合资设立天津天保医药科技发展有限公司，以打造药械供应链服务平台为目标，未来将进一步助力园区内营商环境的提升。天保智谷产业园入围国家重大建设项目和国家发改委重点督办的盘活存量资产示范项目，获批政府补助资金 2,893 万元。引入科技型新孵化企业 6 家，达到科技型中小企业、雏鹰企业申报企业辅导全覆盖。

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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末 增减	2021 年末
总资产	13,498,048,277.26	12,818,217,319.25	5.30%	12,849,548,125.89
归属于上市公司股东的净资产	5,445,760,887.48	5,449,732,567.01	-0.07%	5,426,429,461.77
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	3,062,821,343.27	2,464,898,371.67	24.26%	2,540,236,605.58
归属于上市公司股东的净利润	20,036,525.31	23,303,105.24	-14.02%	49,510,194.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-107,642,226.34	10,662,839.00	-1,109.51%	-61,852,374.35

经营活动产生的现金流量净额	-1,244,352,050.69	844,983,870.05	-247.26%	1,005,679,281.66
基本每股收益（元/股）	0.0181	0.0210	-13.81%	0.0446
稀释每股收益（元/股）	0.0181	0.0210	-13.81%	0.0446
加权平均净资产收益率	0.37%	0.43%	-0.06%	0.90%

（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	266,409,927.08	132,172,835.77	1,123,680,842.56	1,540,557,737.86
归属于上市公司股东的净利润	22,011,702.72	-11,563,765.91	-119,703,577.48	129,292,165.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,579,152.77	-13,808,425.28	-121,821,232.32	10,408,278.49
经营活动产生的现金流量净额	-1,436,090,642.46	799,866,184.03	-282,303,047.64	-325,824,544.62

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	63,069	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	60,063	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（不含通过转融通出借股份）							
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	质押	236,198,000	
夏重阳	境内自然人	0.58%	6,390,000	0	不适用	0	
方奕忠	境内自然人	0.43%	4,784,010	0	不适用	0	
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	0.39%	4,280,780	0	不适用	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.36%	3,988,826	0	不适用	0	
周利辉	境内自然人	0.29%	3,237,890	0	不适用	0	

北方国际信托股份有限公司	国有法人	0.27%	3,000,000	0	不适用	0
申万宏源证券有限公司	国有法人	0.20%	2,226,976	0	不适用	0
陈波	境内自然人	0.19%	2,160,200	0	不适用	0
李小红	境内自然人	0.18%	2,010,700	0	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2023 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 名普通股股东中周利辉、陈波、李小红股东参与了融资融券业务。截至 2023 年 12 月 31 日，股东周利辉共持有公司股份 3,237,890 股，占公司总股本的 0.29%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 3,237,890 股；股东陈波共持有公司股份 2,160,200 股，占公司总股本的 0.19%，其中普通账户持股 1,532,200 股，信用账户持股 628,000 股；股东李小红共持有公司股份 2,010,700 股，占公司总股本的 0.18%，其中普通账户持股 172,600 股，信用账户持股 1,838,100 股。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

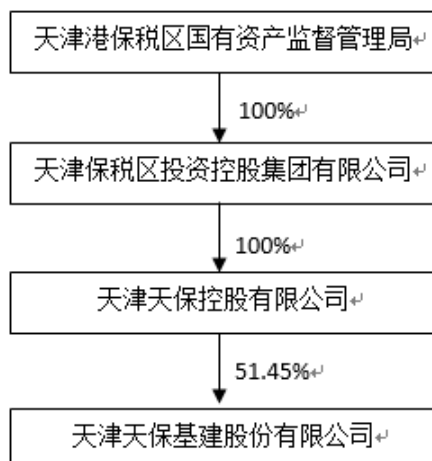
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
夏重阳	新增	0	0.00%	0	0.00%
香港中央结算有限公司	新增	0	0.00%	0	0.00%
周利辉	新增	0	0.00%	0	0.00%
北方国际信托股份有限公司	新增	0	0.00%	0	0.00%
申万宏源证券有限公司	新增	0	0.00%	0	0.00%
陈波	新增	0	0.00%	0	0.00%
李小红	新增	0	0.00%	0	0.00%
刘镜林	退出	0	0.00%	0	0.00%
许蓉蓉	退出	0	0.00%	0	0.00%
黄雄伟	退出	0	0.00%	0	0.00%
孙丽	退出	0	0.00%	0	0.00%
何秀红	退出	0	0.00%	0	0.00%
华泰证券股份有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
李东航	退出	0	0.00%	0	0.00%

（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，公司于 2023 年 10 月 19 日完成“21 基建 01”公司债券回售资金兑付，回售金额为 200,800,000 元（不含利息）。公司于 2023 年 10 月 20 日完成“21 基建 01”公司债券转售，数量为 2,008,000 张。本次转售实施完毕后，“21 基建 01”剩余托管数量为 4,000,000 张。 2、报告期内，公司于 2023 年 10 月 19 日完成支付“21 基建 01”公司债券（债券代码：149670）2022 年 10 月 19 日至 2023 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 2023 年 5 月 24 日出具了《天津天保基建股份有限公司主体及“21 基建 01”2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0045 号），公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“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 2023 年 5 月 30 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	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	51.28%	57.42%	-6.14%
扣除非经常性损益后净利润	-10,764.22	1,066.28	-1,109.51%
EBITDA 全部债务比	7.83%	9.41%	-1.58%
利息保障倍数	0.88	1.07	-17.76%

三、重要事项

无

天津天保基建股份有限公司

董事长：侯海兴

二〇二四年三月二十七日