

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

(000965)



二〇二五年 年度报告摘要

二〇二六年三月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2026-05

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 0.10 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

（一）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“意境元启项目”、“天成燕居项目”、“意境芳华项目”、“天保九如品筑项目”、“上城观景-天拖二期项目”、“综保区研发中心项目”、“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。在成功打造天保智谷生物医药产业园的基础上，公司坚持创新驱动、产城人联动、建圈强链等先进理念，高标准规划、高质量建设了天津港综合保税区生物医药产业园区项目。为做好综合保税区生物医药产业园区项目的相关配套工作，服务医药产业发展，公司积极拓展医药批发、医疗器械经营等业务，拟打造集医药流通、中药材进出口、社区医疗等产业链服务于一体的医药产业平台公司，通过产业链补齐覆盖，尽快形成规模优势，助力公司高质量发展。

（二）经营情况

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。通过打造天成系、意境系、九如系等多个热销项目，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，积极拓展产商运营、产融投资等业务领域，为公司提供新的盈利增长点。

报告期内，公司积极应对复杂严峻的宏观环境与深度调整的行业周期，围绕“一体两翼、两商两融、三元衍生”的战略路径，全面落地实践“未来社区”与“主题园区”双主业发展，在行业整体下行背景下，营业收入指标仍保持增长态势。全年实现营业收入 28.04 亿元，实现利润总额 1.34 亿元，归属于上市公司股东净利润 1,920.94 万元。总资产规模 148.78 亿元，归属于上市公司股东净资产 54.46 亿元。资产负债率 55.57%，负债比例安全可控。公司坚定推进“双主业”战略，发展动能不断迭代升级，战略转型纵深推进，报告期内重点工作如下：

1、住宅销售领跑区域。在天津商品住宅成交量同比下滑 21%的市场环境下，公司敏锐把握窗口期，实现销售合同额 25.41 亿元，回款额 27.26 亿元。商品住宅业务在天津滨海新区成交面积、套数、金额均位列第一；在天津市区权益口径成交金额位列第七。多个项目表现亮眼：天成燕居项目持续热销；意境元启项目树立区域价值标杆；意境芳华项目蝉联片区销冠；天保九如品筑、上城观景项目凭借现房优势实现逆势去化。

2、深耕主业屡获殊荣。天保九如品筑项目 AC 地块，获得 2025 年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖，以卓越品质赢得市场持续关注；天津空港经济区第一中学初中、高中教学楼项目，荣获天津市建设工程“优质结构评价”工程，为公司持续打造标杆工程、引领区域品质标准奠定了坚实基础。嘉创物业公司在天津滨海新区物业行业评优工作中，被评选为“优秀企业奖”，意境兰庭项目被评选为“红色物业”标杆。

3、未来社区标杆引领。天保九如品筑、金海岸社区会客厅成功运营，月度营业流水突破百万元，成为新的社区活力中心。教育、养老等“享未来”场景持续深化；四点半课堂升级为全维教育；与乐老汇集团在社区养老领域深化战略合作，共同打造标杆性未来社区；上线“天保·享未来”社区 APP 数字化平台，实现智慧服务全闭环管理。

4、主题园区生态初成。综保智汇城项目聚焦产业生态构建，创新“租转售+定制化”模式，成功引进中核安科锐等标杆企业。着力搭建产业服务平台并已投入使用，为入园企业提供从研发、注册到生产的全链条服务，初步形成产业集聚效应。

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	14,878,090,415.99	14,651,468,814.28	1.55%	13,498,048,277.26
归属于上市公司股东的净资产	5,445,726,558.50	5,440,414,008.27	0.10%	5,445,760,887.48
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	2,804,049,390.05	2,530,852,855.77	10.79%	3,062,821,343.27
归属于上市公司股东的净利润	19,209,396.06	16,845,113.77	14.04%	20,036,525.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	352,053.65	-188,804,346.10	100.19%	-107,642,226.34

经营活动产生的现金流量净额	-1,394,527,880.63	721,936,914.61	-293.16%	-1,244,352,050.69
基本每股收益（元/股）	0.0173	0.0152	13.82%	0.0181
稀释每股收益（元/股）	0.0173	0.0152	13.82%	0.0181
加权平均净资产收益率	0.35%	0.31%	0.04%	0.37%

（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	169,488,744.09	316,555,966.79	1,833,998,740.15	484,005,939.02
归属于上市公司股东的净利润	100,353,456.65	17,730,193.64	-53,472,550.03	-45,401,704.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	94,467,460.27	12,122,317.41	-59,328,164.39	-46,909,559.64
经营活动产生的现金流量净额	-1,033,471,947.25	-89,557,836.21	176,690,855.17	-448,188,952.34

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	55,827	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	50,505	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%	570,995,896.00	0.00	不适用	0	
肖峻	境内自然人	1.17%	12,988,500.00	0.00	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	0.42%	4,687,480.00	0.00	不适用	0	
王卫东	境内自然人	0.38%	4,259,400.00	0.00	不适用	0	
江西和兴元隆安全科技有限公司	境内非国有法人	0.24%	2,712,900.00	0.00	不适用	0	
杨焱	境内自然人	0.20%	2,184,800.00	0.00	不适用	0	

黄伟	境内自然人	0.19%	2,135,500.00	0.00	不适用	0
李志伟	境内自然人	0.19%	2,080,000.00	0.00	不适用	0
赵海洋	境内自然人	0.17%	1,940,600.00	0.00	不适用	0
郭晓昕	境内自然人	0.17%	1,925,100.00	0.00	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2025 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 名普通股股东中肖峻、江西和兴元隆安全科技有限公司、杨焱、李志伟、赵海洋、郭晓昕股东参与了融资融券业务。截至 2025 年 12 月 31 日，股东肖峻共持有公司股份 12,988,500 股，占公司总股本的 1.17%，其中普通账户持股 767,100 股，信用账户持股 12,221,400 股；股东江西和兴元隆安全科技有限公司共持有公司股份 2,712,900 股，占公司总股本的 0.24%，其中普通账户持股 1,722,400 股，信用账户持股 990,500 股；股东杨焱共持有公司股份 2,184,800 股，占公司总股本的 0.20%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 2,184,800 股；股东李志伟共持有公司股份 2,080,000 股，占公司总股本的 0.19%，其中普通账户持股 43,400 股，信用账户持股 2,036,600 股；股东赵海洋共持有公司股份 1,940,600 股，占公司总股本的 0.17%，其中普通账户持股 3,200 股，信用账户持股 1,937,400 股；股东郭晓昕共持有公司股份 1,925,100 股，占公司总股本的 0.17%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 1,925,100 股。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

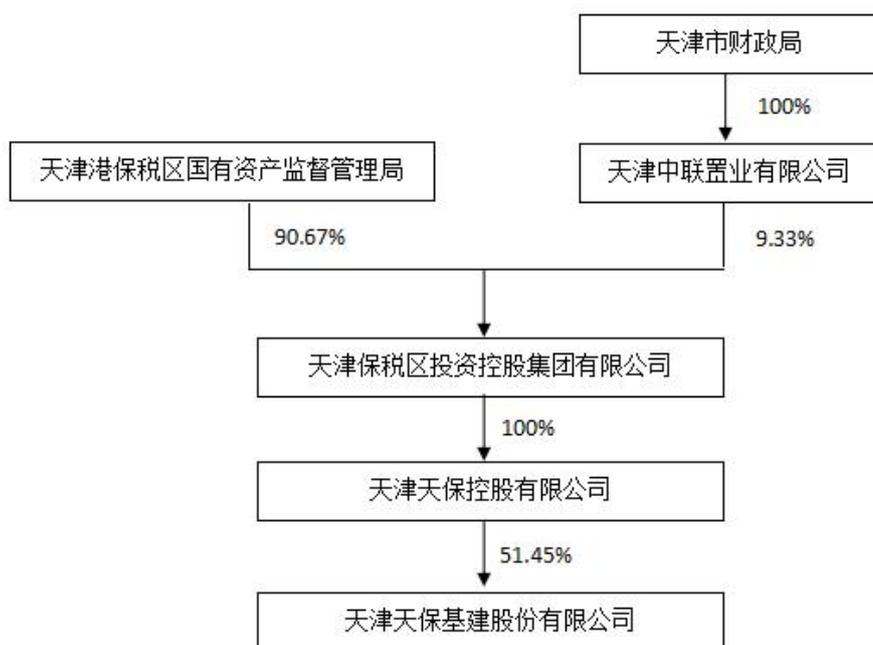
适用 不适用

（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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券	24 基建 01	134046	2024 年 10 月 16 日	2027 年 10 月 16 日	40,000	3.27%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司于 2025 年 10 月 16 日完成“24 基建 01”债券年度付息工作，支付 2024 年 10 月 16 日至 2025 年 10 月 15 日期间的利息 1,308 万元。					

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2025 年 6 月 16 日出具的《天津天保基建股份有限公司主体及“24 基建 01”2025 年度跟踪评级报告》，维持公司主体信用评级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“24 基建 01”信用等级为 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	2025 年	2024 年	本年比上年增减
资产负债率	55.57%	55.14%	0.43%
扣除非经常性损益后净利润	35.21	-18,880.43	100.19%
EBITDA 全部债务比	6.64%	7.72%	-1.08%
利息保障倍数	1.49	1.03	44.66%

三、重要事项

无

天津天保基建股份有限公司

董事长：侯海兴

二〇二六年三月二十五日