

证券代码：000965

证券简称：天保基建

天津天保基建股份有限公司
投资者关系活动记录表

编号：2026-09-03

投资者关系活动类别	☐特定对象调研 ☐媒体采访 ☐新闻发布会 ☐现场参观 ☐分析师会议 ☒业绩说明会 ☐路演活动 ☒其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	线上参与“天津辖区上市公司 2026 年投资者网上集体接待日暨半年报业绩说明会活动”的投资者
时间	2026 年 9 月 3 日 15:00-17:00
地点	全景网线上平台：“全景路演”（ http://rs.p5w.net ）
上市公司接待人员姓名	董事、总经理：郭力 财务总监：庄薇 董事会秘书：何倩
投资者关系活动主要内容介绍	公司就投资者在本次业绩说明会中提出的问题进行了回复： 1、新项目投资上，公司对产业地产项目设定怎样的收益门槛？ 答：您好，公司对产业地产项目的研判不仅仅要考虑项目的经济收益，还要兼顾项目所在区域招商引资、产业培育的重点方向，并符合公司战略发展方向，形成协同增效。 2、你好，园区有计划争取国家算力建设的项目入驻？ 答：您好，公司产业园区定位为生物医药方向。 3、城市更新业务，公司后续参与项目的主要考量标准是什么？ 答：您好，公司目前业务暂不涉及城市更新业务。未来将根据公司战略目标定位，积极拓展相关项目来源。 4、目前公司市值长期破净，是否回采取回购股票的方式稳定股价 答：您好，公司高度重视市值管理工作，如有回购计划或者大股东增持计划，会按照深交所相关规定进行信息披露。 5、你好，公司园区有 AI 应用方向企业入住吗？ 答：您好，目前暂无相关方向企业入驻。 6、在盘活闲置资产方面，公司有哪些可落地的处置或运营方案？

	答：您好，公司坚持租售并举、分类施策，优先运营盘活，辅以资产处置实现价值释放。从租赁端、处置端按照既定方案开展工作。 7、存量自持物业，未来计划通过哪些方式进一步提升出租运营效率？ 答：您好，公司从产品、租约、招商、租户服务多方面提升出租率与综合收益：优化硬件与业态布局，根据市场需求调整产品，灵活选用多元租赁模式适配不同客户。整合中介、政府产业部门资源，结合线上宣传、线下活动拓展客源，发挥老带新、全员营销作用扩充线索。建立租户激励机制，履约、引荐新客户可享受相应权益，租约到期前提前对接续约，压缩空置空档。搭建产业配套增值服务，增强客户粘性。利用数字化工具做好租约、运维管理，完善定价审批与经营复盘机制，根据招商情况动态调整经营策略，持续提升自持物业运营效益。 8、地产的毛利润是非常低的，特别是这几年大多数地产公司都亏损几十上百亿的，天保这几年反而有盈利，你们是怎么做到的？ 答：您好，公司是天津港保税区下属唯一一家A股上市公司，具备良好的企业背景、信用水平以及良好盈利能力，多年来稳健的经营策略及业绩表现也有助于公司借助资本运营手段进一步整合区域优质资源，充分利用资本市场平台，创新机制，发挥公司资源优势和经验优势。公司多年来深耕滨海新区，致力于城市区域开发，并在区域内树立了良好的品牌形象。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。通过实现具有可持续发展力和抗风险能力的业务组合发展格局及战略布局，持续推进公司高质量发展。 9、公司部分项目周期较长，如何管控项目建设成本保障盈利空间？ 答：您好，公司一直以来以可研成本为上限，做好全周期动态成本管控。 10、毛利润大增为何还跌破净资产？毛利润大增是否转型成功？转型方向是那个行业？ 答：您好，公司房地产业务毛利率近年来保持平稳状态。公司第二主业产业园区将围绕生物医药方向进行转型。 11、公司产业园区载体，后续在引入科创类企业方面有哪些招商思路？ 答：您好，针对公司产业园区——天津综保智汇城项目后续引入科创类企业，聚焦生命科学、智能装备等主导
--	--

	产业开展靶向招商，通过产业链图谱靶向招商、基金招投联动、赛事展会引才等多元模式，加速集聚高价值专利、高层次人才和科创项目等创新要素。同时，打造“招引—培育—服务”全链条生态，依托专业招商队伍、科创载体、数字化平台和全生命周期跟踪服务，推动科技招商项目量质并举，培育发展新质生产力。 12、以后公司的增长点在哪里？ 答：您好，战略方面公司确定了以“未来社区+主题园区”为双主业发展模式。公司将继续努力做好主业，积极打造住宅项目智慧健康社区，丰富项目配套资源，多方位满足改善型住户的需求，不断丰富未来社区的内涵；同时，积极拓展产业园区开发与运营业务规模，努力提升产业资源及专业运营服务能力，通过产业运营、产业基金及产业服务体系，创新企业盈利模式，落实“未来社区+主题园区”双主业布局战略。 13、公司股价长期破净，公司有为稳定股价做过什么努力吗 答：您好，公司高度重视市值管理，已制定了《估值提升计划》，并将根据相关规定及公司自身战略规划从“价值创造”和“价值传递”两方面制定和实施符合公司实际情况的市值管理计划，不断探索创新市值管理的方式与方法，从提升公司内在价值与加强市场沟通等多维度发力，努力实现公司市值与内在价值的动态匹配，为广大股东创造更大的价值。 14、2026年下半年公司的发展规划是什么 答：您好，公司将紧扣全年经营任务，提速推进意境元启、天成印象等重点项目销售去化、回款落地，抓实各环节经营管控，补齐业绩短板，全力以赴达成年度各项经营目标。继续深耕“享未来”品牌建设，激活主业增长动能。加速“招投服”一体化打造，提升园区运营价值。 15、天保基建近期有重组计划吗 答：您好，公司按照已制定的《估值提升计划》积极寻找优质项目，助力公司转型发展，如有重大资产重组、并购等项目，会按照监管要求进行信息披露，请您关注。 16、公司有往新兴行业发展的意向吗 答：您好，公司按照已制定的《估值提升计划》积极寻找优质项目，助力公司战略转型及高质量发展，如在投资、交易等方面有重大事项，会按照监管要求，进行信息披露，请您关注。 17、公司是如何管理市值的，长期破净！ 答：您好，二级市场股价波动受公司经营、行业、市场等多种因素影响。公司目前各项业务有序开展，多年来负债率始终控制在 60%以下，财务风险安全可控。公司将
--	---

	持续聚焦“未来社区+主题园区”双主业，不断提升经营管理水平和盈利能力，稳步推进公司战略落地，努力实现公司市值与内在价值的动态匹配，为广大股东创造更大的价值。 18、如何管理市值？市值与薪酬怎样挂钩？长期破净有什么措施？！ 答：您好，二级市场股价波动受公司经营、行业、市场等多种因素影响。公司目前各项业务有序开展，多年来负债率始终控制在60%以下，财务风险安全可控。公司将持续聚焦“未来社区+主题园区”双主业，不断提升经营管理水平和盈利能力，稳步推进公司战略落地，努力实现公司市值与内在价值的动态匹配，为广大股东创造更大的价值。目前公司市值管理工作已与国资考核挂钩。 19、公司是否通过重组并购做大做强？！ 答：您好，公司按照已制定的《估值提升计划》积极寻找优质项目，助力公司转型发展，如有重大资产重组、并购等项目，会按照监管要求进行信息披露，请您关注。 20、公司常年低于净资产如何防止国有资产流失？！ 答：您好，公司高度重视市值管理，已制定了《估值提升计划》，并将根据相关规定及公司自身战略规划从“价值创造”和“价值传递”两方面制定和实施符合公司实际情况的市值管理计划，不断探索创新市值管理的方式与方法，从提升公司内在价值与加强市场沟通等多维度发力，努力实现公司市值与内在价值的动态匹配，为广大股东创造更大的价值。 21、地产销售承压背景下，公司如何加快存量项目的去化与回款？ 答：您好，公司将根据各在售项目的定位和特点，突破传统销售思维局限，最大限度利用好各项目所在区域周边教育等资源优势以及公司“享未来”品牌优势，吸引市区及外省市的客户资源。通过全场景落地，向客户传递“未来社区”的文化理念，以及全新生活方式，实现品牌与销售的双赢局面。2026年8月28日，五部门联合发布一揽子政策，力推房地产现房销售，该现房销售政策目前利好公司老政策下存量商品房销售。 22、目前公司在建项目有哪些 答：您好，截至目前公司在建项目为意境元启、天成印象项目。 23、面对区域市场变化，公司是否会调整项目开发和拿地策略？ 答：您好，公司将及时根据区域市场发展情况和公司项目开发进度，在充分做好市场研究的基础上，获取与公司发展战略、业务目标相符的地块，充实公司的土地储备。
--	--

	24、作为保税区国资平台，园区开发与房地产业务如何实现协同发展？ 答：您好，公司十四五战略确定了以“未来社区+主题园区”为双主业发展模式，公司将在继续做好房地产主业的基础上，精研主题园区开发运营模式，以“金融+基金+投资+供应链+服务”的方式，积极拓展产业园区业务，创新企业盈利模式。2026年上半年，公司综保智汇城项目在平台建设与龙头企业招引方面持续发力，成功引入中核安科锐、中垦国邦、诺迈科技、喆泰集团等项目入驻园区，盘活资产面积2.6万平方米。公司搭建的各类产业服务平台均已正常运营。 25、兼顾业务发展资金需求，公司对于股东分红回报有什么规划？ 答：您好，公司在保证生产经营和长远发展的前提下，坚持稳定的利润分配政策并持续优化，积极回报投资者，让投资者能够分享到公司成长的红利。公司在《公司章程》中明确规定公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年母公司实现的年均可分配利润的30%。未来，公司将进一步增强分红的稳定性、可预期性和力度，为投资者提供现金流回报，增强投资者对公司未来发展的信心。
附件清单（如有）	无
日期	2026年9月3日