

天津天保基建股份有限公司

2024 年度董事会工作报告

本次董事会工作报告分两部分：第一部分为 2024 年董事会工作总结，第二部分为 2025 年董事会工作计划。

第一部分 2024 年董事会工作总结

2024 年,董事会根据年初既定的各项经营指标和重点工作,统筹指导经营层采取有效措施,积极推进目标的实现。在指导、推动公司经营管理工作的时候,董事会不断完善治理水平,通过规范运作和 risk 管控等方面进一步健全董事会管理体系,确保公司持续、稳健、安全发展。

一、公司经营情况概述

2024 年,面对严峻复杂的外部环境和超预期的问题挑战,公司上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神,深入学习贯彻习近平总书记在天津考察时的重要讲话精神,在上级党委和公司党总支的坚强领导下,坚持以高质量发展统揽全局,扎实推进“一体两翼、两商两融、三元衍生”战略规划落地实施,形成了多元化经营、多板块齐发力的发展格局,保持了积极向上、稳定向好的发展态势。在房地产市场仍处于低位调整阶段的情况下,新房

销售依然面临压力，公司克服各种不利因素影响，全年实现营业收入 25.31 亿元，归属于上市公司股东净利润 1,684.51 万元。总资产规模 146.51 亿元，归属于上市公司股东净资产 54.40 亿元。资产负债率 55.14%，负债比例安全可控。

报告期内，房地产主业方面，公司全年实现销售额 35.94 亿元，同比增长 31.5%。住宅项目销售权益金额在天津市排名第八、滨海新区排名第一。意境芳华项目获得空港区域年度销售冠军，天成燕居 100 天内三次开盘加推，销售额达 8.5 亿元，创造热销佳绩。项目开发建设方面，继续保持稳定的开发节奏。紧盯关键节点，强化组织实施，确保项目工期目标均顺利实现。公司强化战略布局，深耕成熟核心区域，全年新获得滨海新区两宗住宅用地，新增土地储备面积 9.04 万平方米，建筑面积 13.71 万平方米，增强了公司发展后劲。

物业租售方面，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，以精准招商为核心，构建“靶向指引、主题突出”的大招商格局，汇达大厦项目聚焦办公类需求大客户，实现了整体盘活；拢翠广场聚焦儿童友好主题，九如底商聚焦“一条好街”，取得了积极成效。物业业务方面，嘉创物业全年新增管业面积 46.12 万平方米，获得滨海新区物业管理协会颁发的“突出贡献奖”。

产业园区方面，公司主题园区运营提档升级，围绕“五位一体”运营模式，聚焦“金融+基金+投资+供应链+服务”赋能园区发展。报告期内，公司同南开大学生命科学学院联创中心签署协议，双方拟合作共建人工智能免疫药物平台。与中国医疗器械协会、天津医疗器械技术评审中心合作，拟打造天津医疗器械创新中心。与政府协同共建 ESG 赋能企业管理服务平台，为园区企业设立“一站式”便利化服务。天保智谷产业园成立全区首个政务服务工作站。完成天津市小型微型企业创业创新示范基地申报。引入科技型新孵化企业 6 家。

医药业务方面，自正式运营以来，公司控股子公司天保医药科技公司已取得 II、III 类医疗器械经营许可、放射类医疗设备特许经营、以及中药材经营等资质。报告期内，天保医药科技公司中标中心妇产滨海院区采购项目；入围 8 家医院及社区卫生院供应商名单；深耕牛黄、连翘等中医药细分领域，积极洽谈采销业务。

二、公司治理层面

（一）董事会建设方面

为进一步健全董事会管理运行体系，持续完善治理制度，提高公司治理水平，公司根据监管机构最新发布的相关规定，从完善董事会管控体系等方面做了以下工作，主要体现在：

1、报告期内，为进一步规范公司运作，健全内部约束和责任追究机制，提高公司治理水平，同时贯彻落实相关监管要求，结合公司实际情况，制定了《舆情管理制度》、《信息披露内部问责制度》。

2、为认真落实上市公司治理有关培训工作，帮助上市公司“关键少数”人员深入学习新政重点内容和要求，协助董监高提升履职能力，公司积极组织董监高参加深交所、证监局、上市公司协会等组织的各类培训，内容涵盖独董与分红新规、并购重组、违法违规案件学习、新《公司法》、财务造假及年报信息披露等各个方面，确保董监高完成年度培训任务。

（二）董事会运行方面

2024年，公司董事会运行侧重在执行股东大会决议；决策、管理公司重大事项以及各专业委员会开展工作三方面。

1、执行股东大会决议

2024年，董事会召集召开了1次年度股东大会、3次临时股东大会，审议通过13项议案，主要集中在2023年度报告相关事项；2024年预计日常关联交易事项；非公开发行公司债券并提供反担保事项；为子公司融资提供担保事项；子公司向天津滨海新区天保小额贷款有限公司申请借款暨关联交易事项；选举监事事项；续聘年度审计机构事项。对于股东大会的决议，董事会认

真贯彻执行，已按计划完成了上述决议事项。

2、决策、管理公司事项

2024年，公司严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的规定召集、召开董事会会议。全体董事勤勉尽责，对提交董事会审议的各项议案深入讨论，切实增强董事会决策的科学性和规范性，推动公司生产经营各项工作持续、稳定、健康发展。公司全年共计召开11次董事会，审议议案共36个，所有议案均获得出席会议董事的全票表决通过。审议事项集中在统筹指导公司经营管理工作和其他事项，主要包括：

（1）统筹指导公司经营管理工作

除定期报告外，全年董事会决策事项主要包括：

①关联交易方面，董事会审议通过了《关于全资子公司向天津滨海新区天保小额贷款有限公司申请贷款暨关联交易的议案》、《关于2024年预计日常关联交易的议案》、《关于为公司非公开发行公司债券提供反担保暨关联交易的议案》、《关于天津天保财务有限公司的风险评估报告的议案》、《关于公司及全资子公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的议案》。

②融资方面，为满足公司资金需求，确保公司项目建设的顺利开展，董事会审议通过了关于为子公司申请贷款提供担保的议案。

③公司债方面，董事会审议通过了《关于公司非公开发行公

司债券方案的议案》。

④对外投资方面，董事会审议通过了《关于对全资子公司增资的议案》。

⑤获取土地资源方面，董事会审议通过了关于参与竞拍津滨开（挂）2024-3号、津滨开（挂）2024-4号地块土地的议案。

⑥会计师事务所聘任方面，董事会审议通过了《关于续聘年度审计机构的议案》。

此外，董事会还审议通过了《关于〈2023年度高管薪酬总额发放方案〉的议案》。

（2）检查推动经营层完成重点工作

通过年度和中期董事会，董事会审议年度总经理工作报告和中期经营层工作汇报，实施了对经营层半年度重点工作完成情况的检查督促。通过详细了解公司各项指标完成情况、管理工作开展情况、重点工作完成情况和后期工作计划，便于全面掌握经营管理情况，有针对性的对经营层给予指导和监督。

（3）领导管理信息披露工作

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，按照信息披露有关规定，2024年全年对外披露相关公告共73个，确保披露信息的及时、准确、完整和合规。

（4）投资者关系管理工作

公司通过电话、邮件、深交所互动易平台、网上集体接待日、

业绩说明会等多种形式保持与投资者特别是中小投资者的良好沟通，不断改善沟通效果，努力提升投资者关系服务水平。2024年，公司通过线上互动交流的方式召开了2024年半年度业绩说明会，并结合年度投资者网上集体接待日的形式与投资者进行高效的互动交流与沟通，更好地帮助投资者了解公司战略和经营情况，向投资者传递公司稳健经营及创造价值的信心和能力。问题答复率100%，实现了公司与投资者的良好互动。

3、董事会专业委员会开展工作

各专业委员会依据公司董事会所制定的各专业委员会实施细则中的职权范围，就专业性事项进行研究，向董事会提出意见和建议，对公司内部审计、内部控制、年度预算、薪酬绩效考核、公司战略规划发挥了作用。全年各专业委员会召开了9次会议，审议集中在公司财务报告、年度审计、公司风险管控、年度预算等方面。

（1）审计委员会

研究审定公司2023年度审计报告及对年度审计的工作意见；审议2023年度内部控制评价报告；审议选聘2024年度审计机构及拟聘任会计师事务所的调研事项；审议定期报告；审核2024年度审计工作安排。

（2）薪酬与考核委员会

审议公司2023年度高管薪酬总额发放方案事项。

（3）预算管理委员会

审议公司 2023 年预算执行总结及 2024 年全面预算方案编制事项。

4、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事严格按照有关法律法规和规章制度的规定和要求，秉承勤勉和尽职的态度，积极出席公司召开的会议，公司独立董事对报告期内历次董事会审议的议案及公司其他事项均未提出异议；对需独立董事发表独立意见的重大事项均进行了认真审核并出具了书面独立意见。公司独立董事对公司的重大决策提供了专业的建议和意见，提高了公司决策的科学性和准确性；对公司信息披露情况等进行监督和核查，积极有效地履行了独立董事的职责，维护了公司和中小股东的合法权益。

（三）董事会风险监督方面

1、内部审计情况

本年度对公司及子公司重大事件实施及资金往来进行审计，内部审计在公司的内部控制体系中发挥内部监督的重要作用，本年度的内部审计活动为公司重大事项实施和资金往来方面内部控制的监督提供了重要保障，提升了审计需求，发挥了审计成效。

2、内部控制评价情况

本年度基于 4 项公司层面事项及 13 项业务流程公司的内部控制实施内部控制评价。经内部控制评价，2024 年度公司不存

在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷，未发现非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

第二部分 2025 年董事会工作计划

2025 年，董事会将进一步健全完善规范运作的管理运行体系，理顺工作流程，明确职责权利，提高董事会工作质量，健全内控体系，充分发挥治理管控作用。

一、继续扎实做好公司治理工作

公司董事会将根据监管机构最新要求，持续优化董事会建设，夯实法人治理基础，构建长效机制。着力推进董事会规范运作，不断健全董事会各项制度，完善公司治理制度体系，努力提升公司治理水平。围绕董事会核心功能定位，严格依法落实董事会中长期发展决策权、重大财务事项管理权、经理层成员选聘、考核及管理全部六项重点职权。充分发挥董事会“定战略、作决策、防风险”作用，引领保障公司高质量发展。

2025 年，董事会将严格按照法律法规和规范性文件的有关要求，在股东大会的授权范围内进行科学合理决策，及时高效开展三会运作，高效落实股东大会各项决议；持续做好公司治理工作，巩固并提升公司规范运作水平，本年度重点按照最新监管要求做好公司内部监督机构设置的调整及相关公司治理文件的修订工作；扎实做好董事会日常工作，严格遵守中国证监会、深交

所发布或修订的法律法规，认真做好信息披露工作，积极推动信息披露质量的提高，保证信息披露的真实、准确、完整、及时、公平。

二、进一步强化对经营层的指导工作

董事会将根据新一年度各项经营指标和重点工作，继续统筹指导经营层开展各项经营管理工作，加强战略引领和经营管控。强化董事会对经理层的激励与约束，严格执行《经理层经营业绩考核管理办法》，将考核经理层作为发挥董事会作用的一个重要手段，支撑落实董事会职权实施。

2025年，公司将围绕“一体两翼、两商两融、三元衍生”的战略思路，重点做好以下工作：一是深化重点领域改革，激发发展新动能。持续深化企业改革，持续推动优化产业布局，持续优化市值管理。二是坚持战略引领新项目突破，增强公司可持续发展能力。推动未来社区建设因势而谋、聚势赋能，推进主题园区运营聚企成链、聚链成群，推动药批业务扩面升维、同频共振，推进高端公寓业务强本固基、挖潜增效，推动物业服务夯基垒台、提质登高。三是坚持迎难而上，多向发力提升市场营销水平。推动住宅项目销售实现新突破，推动商业招商运营实现新提升。四是坚持品质至上，加快建立产品线竞争优势。着力提升设计研发水平，全面提升项目管理水平，优化客服管理体系，动前期配套上水平。五是增强系统思维，持续提升运营水平。加强战略引领

和经营管控，全面加强财务管理，精准实施成本管控。六是强化精准对标，扎实推动管理提升。完善法人治理结构，增强投资管理能力，强化综合协调能力，提升风险防控水平，筑牢安全环保防线。

三、继续完善专业委员会工作机制

充分发挥董事会各专业委员会优势，常态化开展各专业委员会会议，加大专业委员会在重大事项中的参与力度，强化董事会各专业委员会在可持续发展、防控风险等方面职责，为董事会发展战略、风险规划、内控建设提供决策参考依据。董事会各专业委员会将继续在听取公司汇报和相关方意见的基础上，就专业性事项进行研究，为董事会决策提供意见和建议。

2025年，董事会各专业委员会主要开展工作计划如下：

1、战略委员会

研究公司重大投资、重大资本运作、资产经营项目并提出建议；监督公司战略的执行。

2、审计委员会

审议公司定期报告；审定年度内部审计计划；审议年度内控评价方案，审核年度内控评价报告；提议聘请年度审计机构；审议公司年度审计计划，审议年度内部审计工作报告；按照公司内部监督机构调整后的分工职责开展相关工作。

3、薪酬与考核委员会

依据公司薪酬管理制度审议公司 2024 年度高管薪酬总额发放方案；研究审议公司经营层季度、年度经营业绩考核相关事项。

4、预算管理委员会

研究公司 2024 年度预算完成情况及差异分析；审定公司 2025 年度预算经营指标；审定公司 2025 年度预算方案，监督检查预算管理执行情况。

5、提名委员会

根据相关任职条件，对拟任公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行研究并提出建议，进行资格审查并发表意见。

四、积极开展市值管理相关工作

一是深耕主业，围绕“未来社区”建设，改善经营、优化管理，提升公司内在价值，稳固价值创造基础。

二是优化结构，逐步提高产业园区运营及综合服务业务占比，提升公司收入的稳定性和可预测性，减少对房地产销售收入的依赖，降低公司股价的波动性，提升市场对公司财务健康状况的信心，从而推动公司市值的稳步增长。

此外，公司还要继续加强与资本市场的沟通，做好预期管理和引导。通过采取多种形式做好与投资者的日常沟通及来访接待工作，不断提升投资者关系服务水平，创新投资者关系管理，传递投资价值。积极挖掘并储备适合公司发展战略的优质项目的，做好资本运作相关工作，以促使市值稳定增长为目标，实现企业

价值最大化。

五、持续提升内控建设及监督管理水平

持续推进风险防范与经营发展有效融合控，持续提升上市公司质量。定期梳理公司流程和制度并适时完善。加强内控建设与实施的监督，通过持续开展内控评价和内部审计工作，持续优化风险管理体系，健全风险响应机制，安全、有序地推进高质量发展和高水平安全的良性互动。

新的一年，公司董事会全体成员将一如既往，以股东利益最大化作为工作基本准则，勤勉尽职，审慎分析，灵活决策，为股东创造应有的价值和回报。

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇二五年三月二十七日