

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇一八年

半年度报告摘要

(截止 2018 年 6 月 30 日)

二〇一八年八月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2018-28

天津天保基建股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司董事长、总经理周广林；财务总监及会计机构负责人(会计主管人员)梁德强声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

周广林董事长、路昆董事、薛晓芳董事、周善忠董事、马弘独立董事、运乃建独立董事、段咏独立董事亲自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普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	秦峰	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	
电话	(022) 84866617	(022) 84866617	
电子信箱	dongmi@tbjijian.com	tbjj000965@163.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,074,520,395.12	539,319,475.02	99.24%
归属于上市公司股东的净利润（元）	238,842,481.19	173,711,552.77	37.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	228,563,289.10	173,711,552.77	31.58%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,480,773,707.86	-2,600,749,902.50	43.06%
基本每股收益（元/股）	0.22	0.16	37.50%
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.16	37.50%
加权平均净资产收益率	4.56%	3.63%	0.93%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	9,781,579,113.07	10,302,263,811.06	-5.05%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,352,410,755.57	5,121,713,708.07	4.50%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	52,321	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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		
天津津融投资服务集团有限公司	国有法人	0.93%	10,340,000	0		
天津国有资本投资运营有限公司	境内非国有法人	0.91%	10,062,960	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.82%	9,152,022	0		
庄振鸿	境内自然人	0.64%	7,100,000	0		
赵阳民	境内自然人	0.53%	5,888,660	0		
洪似云	境内自然人	0.40%	4,398,405	0		
黄卫国	境内自然人	0.28%	3,110,560	0		
天津市万博咨询有限公司	境内非国有法人	0.27%	3,049,530	0		
方正证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.27%	2,997,500	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2018 年 6 月 30 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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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 名普通股股东中赵阳民股东、洪似云股东、黄卫国股东参与了融资融券业务。截至 2018 年 6 月 30 日，股东赵阳民共持有公司股份 5,888,660 股，占公司总股本的 0.53%，其中普通账户持股 3,688,660 股，信用账户持股 2,200,000 股。股东洪似云共持有公司股份 4,398,405 股，占公司总股本					

的 0.40%，全部为信用账户持股。股东黄卫国共持有公司股份 3,110,560 股，占公司总股本的 0.28%，其中普通账户持股 431,180 股，信用账户持股 2,679,380 股。

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
天津天保基建股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 天保 01	112256	2020 年 07 月 20 日	80,000	4.50%
天津天保基建股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 天保 01	112463	2021 年 10 月 23 日	80,000	3.18%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	45.19%	50.29%	-5.10%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	8.32	8.31	0.12%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期内，公司各项经营管理指标完成情况良好，公司呈现持续、稳健、安全发展态势。土地资源拓

展方面，公司密切关注市场走势，审慎增加土地储备，积极跟进天津城市重点发展区、热点功能区的土地资源，报告期内成功竞得天津市南开区天拖二期地块，该宗土地的竞得使公司项目及土地储备分布由滨海新区扩展至市区核心区，有助于进一步提升公司品牌影响力及公司未来的经营业绩，为公司房地产开发业务进一步持续发展提供了保障。项目开发建设方面，公司严格按计划推动前期项目及在施项目各项工作，通过实施动态施工计划管理，及时分解督导落实，天津生态城地块住宅项目、塘沽大连东道住宅项目已按期开工，天保金海岸D07项目目前也已如期进入收尾阶段。营销工作方面，公司积极加大项目销售指标力度，提速销售进程，确保天保金海岸E03项目于2018年7月开盘销售，取得了非常好的销售成绩。产业园区方面，公司上半年围绕园区生物健康产业定位，加大项目储备力度，成功引入10余家企业入驻园区。

报告期公司财务状况如下：

报告期内，公司实现营业收入为10.74亿元，比上年同期增长99.24%，主要是上半年意境兰庭二期项目结转收入，商品房交付面积较上年同期大幅增加所致；实现归属于上市公司股东的净利润2.39亿元，比上年同期增长37.49%，主要是报告期内意境兰庭二期项目结转收入，相应净利润随之增加所致。营业成本为4.68亿元，比上年同期增长90.80%，主要是意境二期项目结转收入，按照配比原则相应结转成本所致。

报告期末，公司总资产为97.82亿元，比上年期末减少5.05%。报告期末，流动资产余额为82.59亿元，非流动资产为15.23亿元。报告期末，负债总额为44.20亿元，比上年期末减少14.69%。资产负债率为45.19%。报告期末，流动负债余额为21.31亿元，非流动负债为22.89亿。归属于母公司股东权益为53.52亿元。

报告期内，公司管理费用为1,715.38万元，比上年同期增加2.78%。财务费用为2,412.26万元，比上年同期增加198.98%，主要是同比利息收入减少，贷款利息增加所致。销售费用为616.73万元，比上年同期减少20.38%。

报告期内，经营活动产生的现金流量净额为-14.81亿元，比上年同期增加43.06%，主要是报告期内同比减少支付竞拍土地款所致。投资活动产生的现金流量净额为-222.84万元，比上年同期增加99.31%，报告期内主要是购买固定资产、无形资产，而上年同期为购买中天航空60%股权所致。筹资活动产生的现金流量净额为2.22亿元，比上年同期减少33.94%，主要是报告期内偿还保理融资借款及利息支出所致。

报告期内，公司房地产业务相关情况如下：

(1) 公司的土地储备情况

序号	项目名称	所在区域	土地用途	报告期新增待开发土地面积（平方米）	报告期累计待开发土地面积（平方米）	报告期累计待开发建筑面积（平方米）
1	天保金海岸03-22号地块住宅项目	天津	城镇住宅用地、商服用地	-	67,214.90	156,610.83
2	天保金海岸03-32号地块商业项目	天津	商服用地	-	4,332.70	6,499.11
3	天保金海岸C03地块商业项目	天津	商业用地	-	14,223.90	48,361.26
4	南开区天拖二期地块住宅项目	天津	居住用地、体育场馆用地	51,315.50	51,315.50	103,500.00
5	汇津广场二期	天津	商业用地	-	-	54,117.00

6	合计	-	-	51,315.50	137,087.00	369,088.20
---	----	---	---	-----------	------------	------------

(2) 公司的房地产开发情况

序号	项目名称	业态	所在地区	类别	权益比例 (%)	开工时间	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	已完工建筑面积 (平方米)	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)	是否存在停工可能
1	天保金海岸D07项目	住宅	天津	在建	100	2016年02月	27,386.30	73,408.37	0.00	55,115.00	53,773.70	否
2	天保金海岸E03项目	住宅	天津	在建	100	2016年10月	44,341.00	79,813.80	0.00	95,464.00	41,142.69	否
3	天津生态城地块项目	住宅	天津	在建	100	2018年4月	63,511.50	127,000.00	0.00	307,859.00	199,691.76	否
4	塘沽大连东道地块项目	住宅	天津	在建	100	2018年5月	11,084.10	27,710.25	0.00	82,325.00	63,874.65	否
5	合计	-	-	-	-	-	146,322.90	307,932.42	0.00	540,763.00	358,482.80	-

(3) 公司的房地产销售情况

序号	项目名称	业态	所在地区	权益比例 (%)	报告期初可供出售面积 (平方米)	报告期预售面积 (平方米)	报告期结算面积 (平方米)	竣工时间
1	汇川大厦	商业	天津	100	22,208.14	376.64	1,230.12	2016年04月
2	汇津广场一期	商业	天津	100	28,269.04	575.01	575.01	2011年11月
3	汇盈产业园	商业	天津	100	53,237.85	1,154.38	1,698.17	2015年03月
4	合计	-	-	-	103,715.03	2,106.03	3,503.30	-

(4) 公司的房地产出租情况

序号	项目名称	业态	所在地区	权益比例 (%)	建筑面积 (平方米)	出租率 (%)
1	天保公寓	公寓	天津	100	115,877.17	47.10%
2	名居花园底商	商业	天津	100	7,524.34	100%
3	天保金海岸B01项目	商业	天津	100	900.00	100%
4	天保金海岸B05项目	商业	天津	100	1,671.37	100%
5	天保金海岸B06项目	住宅	天津	100	3,030.98	100%
6	天保金海岸C04项目	商业	天津	100	33,286.57	100%
7	汇津广场一期	商业	天津	100	59,231.67	42.88%
8	汇盈产业园	商业	天津	100	64,555.59	20.52%

(5) 公司融资情况

序号	融资类别	报告期末融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
1	公司债券	159,855.14	3.18%-4.5%	3+2年

2	保理融资	50,000.00	6%	3年
3	银行借款	19,000.00	4.8923%	5年
4	合计	228,855.14	-	-

(6) 其他情况

报告期内，公司不存在向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况。

下半年，公司将继续围绕发展战略，按照各项年度工作目标，强化公司内部管理，持续抓好现有房地产板块业务，积极拓展园区开发、优质股权投资业务，稳妥推进公司持续、稳健、安全转型发展。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

2018年5月，公司出资设立全资子公司天津天保盛源房地产开发有限公司，导致合并财务报表范围在公司项下增加天津天保盛源房地产开发有限公司。

天津天保基建股份有限公司

董事长：周广林

二〇一八年八月三十一日