

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇一九年

半年度报告摘要

(截止 2019 年 6 月 30 日)

二〇一九年八月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2019-33

天津天保基建股份有限公司 2019 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。

公司负责人夏仲昊、主管会计工作负责人梁德强及会计机构负责人(会计主管人员)马天龙声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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	路昆	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）	112,584,562.15	1,074,520,395.12	-89.52%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-25,032,989.47	238,842,481.19	-110.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-25,618,795.09	228,563,289.10	-111.21%
经营活动产生的现金流量净额（元）	33,973,619.37	-1,480,773,707.86	102.29%
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.22	-109.09%
稀释每股收益（元/股）	-0.02	0.22	-109.09%
加权平均净资产收益率	-0.48%	4.56%	-5.04%
	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）	9,295,532,358.40	9,676,295,858.79	-3.94%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,094,757,676.39	5,209,670,070.02	-2.21%

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	48,550	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		
天津国有资本投资运营有限公司	国有法人	0.96%	10,643,700	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		
天津市万博咨询有限公司	国有法人	0.92%	10,221,649	0		
赵阳民	境内自然人	0.57%	6,365,040	0		
李日丁	境内自然人	0.30%	3,290,000	0		
黄卫国	境内自然人	0.29%	3,190,960	0		
孟建明	境内自然人	0.28%	3,123,900	0		
刘定舫	境内自然人	0.26%	2,923,800	0		
赖福生	境内自然人	0.22%	2,448,500	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2019 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、刘定舫参与了融资融券业务。截至 2019 年 6 月 30 日，股东赵阳民共持有公司股份 6,365,040 股，占公司总股本的 0.57%，其中普通账户持股 4,165,040 股，信用账户持股 2,200,000 股。股东刘定舫共持有公司股份 2,923,800 股，占公司总股本的 0.26%，其中普通账户持股 682,800 股，信用账户持股 2,241,000 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 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	15 天保 01	112256	2020 年 07 月 20 日	3,143.22	6.20%
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	45.10%	46.07%	-0.97%
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	0.71	8.32	-91.47%

说明：

报告期 EBITDA 利息保障倍数较上年同期下降 91.47%，主要是报告期内息税前利润同比大幅减少所致。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 公司经营情况

2019 年上半年，公司坚持稳中求进，迎难而上，有效应对外部市场环境变化，积极推进重点项目销售，超额完成半年度计划指标，为实现全年经营指标打下了良好基础。报告期末，公司总资产为 92.96 亿元，

负债总额为 41.93 亿元，资产负债率为 45.10%。报告期内，公司营业收入为 1.13 亿元，较上年同期减少 89.52%；归属于上市公司股东的净利润为-2,503.30 万元，较上年同期减少 110.48%。营业收入、净利润较上年同期大幅减少，主要是报告期内没有新竣工满足结转收入条件的项目所致。经营活动产生的现金流量净额为 3,397.36 万元，较上年同期增加 102.29%，主要是报告期内没有大额土地款支付，同时支付的税费同比大幅下降所致；投资活动产生的现金流量净额为 259.27 万元，较上年同期增加 216.35%，主要是报告期内收到渤海证券投资收益所致；筹资活动产生的现金流量净额为-4.37 亿元，较上年同期减少 296.67%，主要是报告期内偿还保理融资借款、支付贷款利息同比增加所致。

项目建设方面，公司全面加快项目开发建设，严格按计划推动前期项目及在施项目各项工作，确保各项目正常有序推进，工程建设基本完成预期节点。

营销工作方面，面对房地产调控持续从紧和楼市预期继续走弱的不利局面，公司加大项目营销力度，狠抓销售，部分尾盘项目提前完成清盘，天保金海岸天成铂悦项目（E03项目）实现了顺销期新突破。汇川大厦商业项目抢抓区域优势，成功引进多个教育类项目，进一步提高了项目教育资源聚集度。

产业园区运营方面，公司运营管理能力持续增强并取得实质性进展。报告期内，成功引入多家企业入驻园区，提前完成了全年租售目标。同时公司借助园区内部资源，组织多场专业活动，区域生物健康产业平台载体功能初步显现。

风险防控方面，继续强化企业财务动态监测与债务风险预警，防范资金风险，严控融资成本，持续做好债务风险防控工作，报告期内，公司资产负债率始终保持在47%以下。

（二）公司房地产业务相关情况

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（F地块）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（F地块）项目	天津	商服用地	-	4,332.70	6,499.11
3	天保金海岸C03地块项目	天津	商业用地	-	14,223.90	48,361.26
4	天拖二期地块项目	天津	居住用地、体育场馆用地	-	51,315.50	103,500.00
5	汇津广场二期项目	天津	商业用地	-	-	54,117.00
6	合计	-	-	-	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	58,215.85	否

2	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	215,231.35	否
3	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	69,555.42	否
4	合计	-	-	-	-	-	118,936.60	234,524.05	0.00	485,648.00	343,002.62	-

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	天保金海岸E03项目	住宅	天津	100	15,321.61	5,787.46	0.00	2019年10月
2	汇川大厦	商业	天津	100	20,722.90	1,895.28	2,748.76	2016年04月
3	汇盈产业园	商业	天津	100	52,445.89	4,927.92	0.00	2015年03月
4	天保金海岸D07项目	住宅	天津	100	719.00	719.00	0.00	2018年09月
5	汇津广场一期	商业	天津	100	27,425.70	92.37	92.37	2011年11月
6	合计	-	-	-	116,635.10	13,422.03	2,841.13	-

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	65.53%
2	名居花园底商	商业	天津	100	7,524.34	90.62%
3	天保金海岸C04项目	商业	天津	100	33,286.57	100%
4	汇津广场一期	商业	天津	100	59,231.67	52.61%
5	汇盈产业园	商业	天津	100	64,555.59	52.70%

5、公司融资情况

融资类别	报告期末融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
公司债券	83,116.98	3.18%-6.2%	3+2年
保理融资	12,000.00	6%	3年
银行借款/信托贷款	51,200.84	4.8923%-7.99%	2-5年
合计	146,317.82	-	-

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。

2019年下半年，公司将继续统筹推进保收入利润、防资金风险、促项目销售、谋企业发展、稳安全环保工作，努力确保实现全年经营指标。着力加强重点房地产项目建设，按计划推进天保金海岸E03项目的竣工验收及天保金海岸F地块、天拖二期地块开工建设；根据市场情况做好天津生态城、塘沽大连东道项目的策划及销售工作；不断提高产业园区经营水平，做好园区运营招商工作；利用房地产开发贷、发行公司债等方式为公司融入资金，同时做好已发行公司债的到期回售兑付工作。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)同时废止。根据该通知，公司对财务报表格式进行修订：资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。	经本公司第七届董事会第二十四次会议审议通过	本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。
财政部于 2017 年 3 月 31 日修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》四项会计准则，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行上述会计准则。公司自 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融会计准则，将“可供出售金融资产”数据调整至“其他非流动金融资产”，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需进行追溯调整；利润表增加了“信用减值损失”科目（损失以“-”号填列），公司将计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失计入“信用减值损失”科目。	经本公司第七届董事会第二十一次会议审议通过	本次会计政策变更是根据财政部相关规定进行的合理变更，符合国家统一的会计制度规定，变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果，符合公司的实际情况。

受重要影响的报表项目名称和金额的说明：

受影响的项目	2018年12月31日		
	调整前	调整金额	调整后
资产合计	129,486,488.47		129,486,488.47
应收票据及应收账款	4,954,106.47	-4,954,106.47	
应收账款		4,954,106.47	4,954,106.47
可供出售金融资产	124,532,382.00	-124,532,382.00	
其他非流动金融资产		124,532,382.00	124,532,382.00
负债合计	344,268,050.32		344,268,050.32
应付票据及应付账款	344,268,050.32	-344,268,050.32	
应付账款		344,268,050.32	344,268,050.32

(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

天津天保基建股份有限公司

董事长：夏仲昊

二〇一九年八月二十八日