

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇二〇年

半年度报告摘要

(截止 2020 年 6 月 30 日)

二〇二〇年八月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2020-36

天津天保基建股份有限公司 2020 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)曲朝红声明：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	夏仲昊（代）	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）	488,537,662.48	112,584,562.15	333.93%
归属于上市公司股东的净利润（元）	78,458,283.97	-25,032,989.47	413.42%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	78,128,273.97	-25,618,795.09	404.96%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-384,014,705.24	33,973,619.37	-1,230.33%
基本每股收益（元/股）	0.0707	-0.0226	412.83%
稀释每股收益（元/股）	0.0707	-0.0226	412.83%
加权平均净资产收益率	1.47%	-0.48%	1.95%
	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）	9,393,040,333.82	9,117,200,259.80	3.03%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,364,955,095.08	5,308,684,848.11	1.06%

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	42,558	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		
天津津融国信资本管理有限公司	境内非国有法人	0.93%	10,340,000	0		
阮海良	境内自然人	0.49%	5,394,100	0		
长江证券资管—天津市万博咨询有限公司—长江资管万博红日 1 号单一资产管理计划	其他	0.46%	5,110,825	0		
中信建投证券—天津市万博咨询有限公司—中信建投万博咨询单一资产管理计划	其他	0.46%	5,110,824	0		
卢圣润	境内自然人	0.28%	3,096,000	0		
刘定舫	境内自然人	0.26%	2,830,700	0		
郭淦波	境内自然人	0.24%	2,680,000	0		
赖福生	境外自然人	0.22%	2,478,800	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2020 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 名普通股股东中刘定舫股东参与了融资融券业务。截至 2020 年 6 月 30 日，股东刘定舫先生共持有公司股份 2,830,700 股，占公司总股本的 0.26%，其中普通账户持股 678,500 股，信用账户持					

股 2,152,200 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	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 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	2015 年 07 月 21 日	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	2016 年 10 月 24 日	2021 年 10 月 23 日	45,001	5.80%
天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19 基建 01	149010	2019 年 12 月 10 日	2022 年 12 月 09 日	30,000	6.00%

(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	42.79%	41.68%	1.11%
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	3.58	0.71	404.23%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

报告期 EBITDA 利息保障倍数较上年同期增长 404.23%，主要是报告期内息税前利润同比大幅增加所致。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(1) 宏观经济形势及行业政策情况

2020年上半年，在新冠疫情全球蔓延带来的前所未有的冲击下，宏观经济形势更加严峻复杂。面对风险挑战，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，在一系列政策作用下，中国经济运行先降后升、稳步复苏，为下半年持续恢复打下了坚实的基础。

在稳健偏积极、灵活适度的货币政策实施的同时，房地产政策继续坚持“房住不炒”的定位，贯彻“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。在长效机制调控体系下，目前房地产市场运转良好，调控继续维持常态化。上半年，受疫情影响房地产市场一季度陷入低迷后，二季度随着经济复苏企业复工，市场需求也逐步得到释放。房地产市场城市分化延续，一二线城市销量已经逐步恢复，三四线城市继续承压。

从国家统计局公布的数据来看，2020年上半年，房地产开发投资完成情况方面，全国房地产开发投资62,780亿元，同比增长1.9%。房屋新开工面积97,536万平方米，下降7.6%，降幅收窄5.2个百分点。房屋竣工面积29,030万平方米，下降10.5%，降幅收窄0.8个百分点。房地产开发企业土地购置面积7,965万平方米，同比下降0.9%；土地成交价款4,036亿元，增长5.9%。从商品房销售和待售情况来看，商品房销售面积69,404万平方米，同比下降8.4%。商品房销售额66,895亿元，下降5.4%。截至6月末，商品房待售面积51,081万平方米。房地产开发企业到位资金83,344亿元，同比下降1.9%。

2020年以来，天津市继续坚持“房住不炒”的定位，采取了一系列有力举措应对疫情影响，确保房地产市场稳定。一方面，积极推动房地产行业企业有序复工复产，在支持企业线上销售、合并监管资金拨付审批环节等方面出台具体举措，缓解企业资金压力，防范经营风险。另一方面，鼓励企业不断提升项目品质，在确保房价稳定的前提下，在新建商品住房价格指导方面赋予企业更大自主权，支持企业自行确定销售备案价格，同时加强价格指导，坚决防止出现价格大幅升降等扰乱市场秩序行为。此外，为了积极服务京津冀协同发展、新动能引育、滨海新区高质量发展等重大战略，还在住房安居方面精准对接，满足引进人才、企业职工购买首套住房需求。根据Wind资讯数据，今年1-6月，天津市新建商品住宅月度平均价格上涨0.08%，处于合理区间，住宅交易价格继续保持稳定。新建商品房销售面积492万平方米，受疫情影响同比下降15.68%；成交均价15,749.17元/平方米，同比微跌0.7%，整体价格保持稳定。从天津市各区域成交情况来看，滨海新区、环城远郊成交进一步支撑市场，成为天津市房地产市场去化的主力区域。

(2) 公司经营情况

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，公司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。通过打造天保金海岸、意境兰庭等多个热销项目，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。在京津冀一体化的背景下，天津经济的稳定增长和良好的区域产业资源，为房地产行业的稳定发展奠定了基础。随着天津市“引企”、“引才”等系列政策的退出，将有助于吸引大批优质产业和项目加速落地，

由此产生的住房需求也将成为支持房地产市场发展的主力之一，将为区域地产市场的进一步发展提供保障。

2020年上半年，公司努力克服新冠肺炎疫情影响，统筹推进疫情防控和复工复产工作，按计划完成半年度任务指标，实现营业收入4.89亿元，实现归属于上市公司股东的净利润7,845.83万元。公司资产结构继续保持良性态势，截至报告期末，公司资产总额93.93亿元，负债总额40.19亿元，资产负债率为42.79%。

在疫情造成开复工时间延后的情况下，公司积极克服疫情带来的不利影响，坚持以全年经营指标和经营计划为目标，以促生产、保销售为主线，共同推动各项经营工作平稳运行。公司5个在施项目在第一时间内实现复工达产。截止上半年末，全部项目均已抢回大部分工期，项目投资和主要关键节点已实现既定目标。

此外，公司全方位开拓市场，疫情期间成功搭建住宅销售线上平台，推动营销模式持续升级。全力按计划推进天保金海岸F地块住宅项目、大连东道住宅项目入市销售准备工作，积极推进汇盈产业园、汇川大厦写字楼及汇津广场项目租售，快速回笼资金，努力实现销售目标。

2020年下半年，公司将继续以全年经营计划为主线，千方百计挖潜项目租售，确保达成全年收入利润指标。积极按计划落实在建项目施工建设，推进塘沽大连东道项目的竣工验收工作。强力打造公司产品线，提升公司品牌形象，做好天保金海岸F地块项目、塘沽大连东道项目的开盘销售工作。努力提高产业园区经营水平，做好园区运营招商工作。

新增土地储备项目

无

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
天保金海岸C03地块项目	1.42	4.84	4.84
总计	1.42	4.84	4.84

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
天津	天津生态城地块项目	滨海新区中心生态城	住宅	100.00%	2018年04月23日	在建	54.13%	63,511.50	127,000.00	0.00	0.00	307,859	230,479
天津	塘沽大连东道地块项目	滨海新区塘沽区	住宅	100.00%	2018年05月04日	在建	64.35%	11,084.10	27,710.25	0.00	0.00	82,325	74,120
天津	天保金海岸F地块项目	滨海新区开发区	住宅	100.00%	2019年09月09日	在建	30.58%	71,547.60	163,109.93	0.00	0.00	221,267	53,967
天津	天拖二期地块项目	南开区	住宅	100.00%	2019年11月25日	在建	8.59%	51,315.90	103,500.00	0.00	0.00	400,378	299,497

天津	汇津广场二期项目	滨海新区空港经济区	商业	100.00%	2019年12月12日	在建	17.70%		35,857.00	0.00	0.00	36,188	3,237
----	----------	-----------	----	---------	-------------	----	--------	--	-----------	------	------	--------	-------

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
天津	天保金海岸E03项目	滨海新区开发区	住宅	100.00%	79,813.80	76143.28	67,663.71	2,152.52	6,511.15	60,514.29	14,555.97	40,733.73
天津	汇川大厦	滨海新区开发区	商业	100.00%	33,327.00	33327	16,279.88	1,296.92	1,605.01	15,836.44	1,461.50	1,741.8
天津	汇津广场一期	滨海新区空港经济区	商业	100.00%	59,232.00	59232	32,120.82	222.15	201.53	32,120.82	222.15	191.94
天津	汇盈产业园	滨海新区空港经济区	商业	100.00%	64,912.73	64555.59	13,578.40	410.65	317.19	13,578.40	1,184.29	857.8

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
天保青年公寓	天津市滨海新区空港经济区	公寓	100.00%	109,278.40	79,024.56	72.31%
天保金海岸C04项目	天津市滨海新区开发区	商业	100.00%	24,075.96	24,075.96	100.00%
汇盈产业园	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	51,387.84	36,071.71	70.20%
汇津广场一期	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	27,333.33	17,145.37	62.73%
名居花园底商	天津市滨海新区空港经济区	商业	100.00%	7,266.17	6,772.43	93.20%
汇川大厦	天津市滨海新区开发区	商业	100.00%	18,344.04	5,384.53	29.35%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	384,449,247.62	5.47%	41,511,218.41	0.00	342,938,029.21	0.00
债券	780,254,311.77	5.89%	31,432,200.00	449,336,590.63	299,485,521.14	0.00
非银行类贷款	1,191,995,836.08	6.89%	352,105,489.10	608,052,602.80	231,837,744.18	0.00
合计	2,356,699,395.47	6.55%	425,048,907.51	1,057,389,193.43	874,261,294.53	0.00

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 2017 年 7 月 5 日修订了《企业会计准则第 14 号—收入》一项会计准则，要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行上述会计准则。	不适用	本集团于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则。

根据新收入准则的衔接规定，本集团自2020年1月1日起按照新收入准则的规定对房地产销售业务、房屋租赁业务和物业服务业务进行收入和成本的确认和计量。涉及前期比较财务报表数据与新收入准则要求不一致的，无需进行追溯调整。因此，本集团2020年半年度报告按新准则要求进行披露，将“预收账款”数据调整至“合同负债”，金额为169,472,158.02元，不追溯可比财务数据。本次会计政策变更不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。具体情况详见公司于2020年4月29日在巨潮资讯网披露的《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2020-14）。

(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

二〇二〇年八月二十六日