

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇一七年

年度报告摘要

(截止 2017 年 12 月 31 日)

二〇一八年三月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2018-05

天津天保基建股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

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、段咏独立董事全部亲自出席了审议本报告的董事会会议。

1、非标准审计意见提示

适用 不适用

2、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

3、是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,008,937,178 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。

4、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	
传真	(022) 84866667	(022) 84866667	
电话	(022) 84866617	(022) 84866617	
电子信箱	dongmi@tbjijian.com	tbjj000965@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）报告期内公司从事的主要业务情况

报告期内，公司主要从事房地产开发、物业出租、物业管理等业务。经营范围为基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务。

在公司房地产开发项目中，在建和在售项目包括“天保金海岸项目”、“天保意境兰庭项目”、“汇津广场项目”、“汇盈产业园项目”，上述项目主要位于天津滨海新区，多数位于天津自贸区。

公司投资并持有一定的投资型物业，以获取稳定的租金回报。目前持有经营的物业包括“天保公寓”、“名居花园底商”、“天保金海岸 B05 底商”、“天保金海岸 B06”、“汇津广场一期”，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，物业类型包括公寓、写字楼等。

物业管理收入主要来源于公司及子公司开发的住宅及其配套商业项目、自用办公楼，主要包括意境兰庭住宅、名居花园住宅及底商、天保金海岸住宅及商业、汇津广场 1 号楼等。

在做好房地产开发主业的同时，公司积极开拓新的资源，通过完成中天航空公司 60% 股权的收购，成功介入航空制造产业。中天航空公司持有空中客车（天津）总装有限公司 49% 的股权，天津空客以充足的储备订单和良好的市场环境为支撑，其作为空客亚洲交付中心的定位也将有助于实现其未来自身产能的进一步提升，从而为公司未来业绩成长打开成长空间。此外，公司充分利用现有商业资源，努力打造特色专业产业园区，并积极拓展储备项目资源，为后续产业园区持续开发运营奠定基础。新的业务拓展，进一步提升了公司的可持续发展能力。

（二）报告期内公司所属行业发展情况

房地产行业在我国的经济发展中有着非常重要的地位，其周期波动与经济周期波动密切相关，并受到金融政策、土地政策、市场供求状况、国际宏观调控政策等多种因素的影响。在过去的二十多年来，我国的房地产行业取得了快速发展，一方面得益于我国的经济发展和投资环境和人口结构，另一方面也得益于房地产制度的改革所释放的政策红利。近年来，房地产行业高速增长的情况开始发生变化，在政府不间断的调控政策的引导下，房地产市场增速趋缓，目前处于平稳发展阶段。报告期内，房地产调控政策与去库存政策并存，作为调控重点的一二线城市房价与市场成交量得到了抑制，三四线城市的市场回升弥补了一二线城市政策调控导致的下滑，全国商品房销售面积和销售额平稳增长，土地市场呈现补库存效应，调控政策效果显现。

公司房地产开发项目以住宅为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区，累计开发项目面积近 200 万平方米，并多次获得天津市工程建设各类奖项，其中意境兰庭项目曾荣获两项国家级大奖，不仅填补了区域空白，同时也为公司和区域争得了荣誉。公司多年来深耕于天津滨海新区，在该区域内有着非常有竞争力的运营优势，并在区域内树立了良好的品牌形象。近年来，公司稳健经营，总资产、净资产、净利润等经营指标逐年攀升，各项指标在天津市房地产行业 A 股上市公司中居于前列，但较行业内龙头企业，公司规模相对较小，需进一步挖掘资源，在做好房地产开发主业的同时，积极拓展航空产业、园区开发等新

的业务领域，为公司提供新的盈利增长点。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	1,846,068,699.61	1,654,884,216.49	11.55%	1,306,307,370.41
归属于上市公司股东的净利润	410,859,621.67	290,632,020.89	41.37%	186,876,400.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	208,270,181.86	284,376,234.66	-26.76%	186,235,574.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,289,409,871.17	1,384,642,454.46	-193.12%	613,720,797.13
基本每股收益（元/股）	0.41	0.29	41.38%	0.19
稀释每股收益（元/股）	0.41	0.29	41.38%	0.19
加权平均净资产收益率	8.36%	6.39%	1.97%	4.32%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	10,302,263,811.06	8,394,968,623.87	22.72%	6,615,762,147.04
归属于上市公司股东的净资产	5,121,713,708.07	4,684,236,928.55	9.34%	4,407,725,268.39

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	472,361,400.94	66,958,074.08	75,019,732.76	1,231,729,491.83
归属于上市公司股东的净利润	176,634,448.70	-2,922,895.93	-8,408,344.42	245,556,413.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-24,940,020.57	-3,307,955.99	-8,934,736.69	245,452,895.11
经营活动产生的现金流量净额	-1,770,273,233.15	-830,476,669.35	871,378,808.92	439,961,222.41

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	56,926	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	56,860	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	

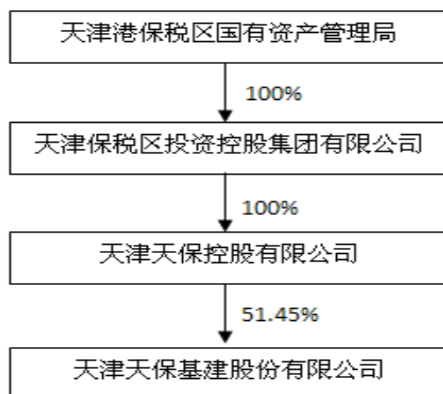
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45%	519,087,178	0		
天津津融投资服务集团有限公司	国有法人	0.93%	9,400,000	0		
赵阳民	境内自然人	0.58%	5,835,400	0		
庄振鸿	境内自然人	0.40%	4,000,000	0		
刘定舫	境内自然人	0.34%	3,404,292	0		
广发证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.30%	3,016,100	0		
天津市万博咨询有限公司	境内非国有法人	0.27%	2,772,300	0		
李日丁	境内自然人	0.26%	2,629,000	0		
黄卫国	境内自然人	0.25%	2,525,000	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.25%	2,471,899	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2017 年 12 月 31 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、刘定舫股东、黄卫国股东参与了融资融券业务。截至 2017 年 12 月 31 日，股东赵阳民共持有公司股份 5,835,400 股，占公司总股本的 0.58%，其中普通账户持股 3,835,400 股，信用账户持股 2,000,000 股。股东刘定舫共持有公司股份 3,404,292 股，占公司总股本的 0.34%，其中普通账户持股 700,000 股，信用账户持股 2,704,292 股。股东黄卫国共持有公司股份 2,525,000 股，占公司总股本的 0.25%，其中普通账户持股 89,200 股，信用账户持股 2,435,800 股。					

(2) 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。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、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	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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于2017年7月21日支付15天保01公司债券2016年7月21日至2017年7月20日期间的利息3600万元；公司于2017年10月24日支付16天保01公司债券2016年10月24日至2017年10月23日期间的利息2544万元				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

联合信用评级有限公司于2017年5月25日出具了《天津天保基建股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》，公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，“15天保01”、“16天保01”债券信用等级为AA+。本次跟踪评级结果与上一次相比没有变化。《天津天保基建股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》于2017年5月27日在巨潮资讯网上刊登。

(3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017年	2016年	同期变动率
资产负债率	50.29%	44.20%	6.09%
EBITDA全部债务比	0.13%	0.13%	0.00%
利息保障倍数	7.99	10.66	-25.05%

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。在京津冀一体化的背景下，天津经济的持续快速发展和滨海新区的开发开放，将带来较充裕的人流、物流、资金流，从而带动区域地产投资的需求。面对2017年天津房地产市场的政策变化，公司密切关注市场走势，审慎增加土地储备，报告期内成功竞得天津滨海新区塘沽及中新生态城区域2个地块，为公司房地产开发业务进一步持续发展提供了保障。此外，公司准确把握销售时机，稳步实施营销方案，凭借公司商品房项目长期以来积累的良好市场口碑，公司于2017年6月推出的意境兰庭二期项目一经开盘当天即再次取得了“开盘售罄”的佳绩，并一举包揽了当月单个项目全市销售套数

榜、面积榜、金额榜三项冠军，显示出市场对“天保”品牌的认可。

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	天津生态城地块住宅项目	天津	城镇住宅用地	63,511.50	63,511.50	127,000.00
5	塘沽大连东道地块住宅项目	天津	城镇住宅、商服用地	11,084.10	11,084.10	27,710.25
6	汇津广场二期	天津	商业用地	-	-	54,117.00
7	合计	-	-	74,595.60	160,367.30	420,298.45

(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	意境兰庭二期项目	住宅	天津	竣工	100	2015 年 10 月	58,900.00	142,791.18	143,001.15	93,731.00	72,294.52	否
2	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	51,734.14	是（注）
3	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	35,610.96	是（注）
4	合计	-	-	-	-	-	130,627.30	296,013.35	0.00	244,310.00	131,947.01	-

注：根据天津市建委《2017-2018年秋冬季建设工程施工现场扬尘治理攻坚行动方案》的要求，本项目于2017年10月1日至2018年3月31日期间暂停施工。根据天津市建委《关于做好2018年春季建设工程全面复工的通知》，本项目已于2018年3月16日恢复施工。后续还将根据政府部门环保要求配合安排相关施工计划。

(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	意境兰庭二期项目	住宅	天津	100	55,352.26	55,192.28	61,748.14	2017 年 12 月
2	天保金海岸 B01 项目	住宅	天津	100	272.22	272.22	409.17	2013 年 12 月
3		商业	天津	100	2,395.94	485.31	1,342.67	
4	天保金海岸 D07 项目	住宅	天津	100	13,107.69	12,746.32	-	2018 年 08 月
5	汇川大厦	商业	天津	100	27,450.54	6,129.28	5,564.32	2016 年 04 月
6	汇津广场一期	商业	天津	100	30,655.88	2,387.17	2,387.17	2011 年 11 月
7	汇盈产业园	商业	天津	100	42,610.40	1,087.58	1,092.59	2015 年 03 月
8	合计	-	-	-	171,844.93	78,300.16	72,544.06	-

(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	50.76%
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	49.67%
8	汇盈产业园	商业	天津	100	64,555.59	11.20%

(5) 公司融资情况

序号	融资类别	期末融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
1	公司债券	159,745.20	3.18%-4.5%	3+2 年
2	保理融资	45,000.00	6%	3 年
3	合计	204,745.20	-	-

(6) 其他情况

报告期内，公司向商品房承购人因银行抵押贷款提供了担保，截止报告期末，尚存在担保责任的担保余额为0元。报告期内不存在已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情况。

报告期内，公司紧跟经济和行业形势变化，根据全年重点工作计划，认真部署和合理安排，抓转型、抓经营、抓管理，总体经营呈现稳定的发展态势，各项经营指标达到预定目标。未来公司仍将以做好房地

产业务为首要目标，并继续坚持转型发展战略，突出产业园区业务、优质股权投资业务资源拓展，培育新的利润增长点。2018 年，公司将努力增强快速适应外部经济环境变化的能力，确保各项目按期完成开发计划和销售指标；继续加大拓展区域土地资源力度，并积极发掘航空产业等优质股权投资项目，蓄力公司可持续发展；深度挖掘行业产业资源，打造创新型产城融合新模式；坚定不移推动公司标准化、信息化管理，把各项经营管理工作提高到新水平。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	1,332,104,550.90	757,722,878.80	56.88%	-15.77%	26.74%	19.08%
其他业务	450,000,000.00	268,481,746.55	59.66%	3,113.89%	3,825.01%	10.81%

说明：

其他业务收入与去年同期相比增加 3,113.89%，主要是报告期内 E01 项目土地收储结转收入 4.5 亿元所致。

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

(1) 营业收入

报告期内，公司营业收入为18.46亿元，较上年同期增长11.55%。其中，其他业务收入为4.5亿元，与去年同期相比增加3,113.89%，主要是报告期内E01项目土地收储结转收入4.5亿元所致。

(2) 营业成本

报告期内，公司营业成本为8.24亿元，较上年同期减少22.27%。其中，房地产销售成本为5.74亿，与去年同期相比减少41.61%，主要是报告期内确认的售房收入与去年同期比减少，导致相应的成本也减少所致；其他业务成本为1.82亿元，与去年同期比增加2,434.65%，主要是报告期内确认E01项目收储的土地成本所致。

(3) 归属于上市公司股东的净利润

报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润为4.11亿元，较上年同期增加41.37%，主要是子公司商品房销售确认收入及E01项目收储贡献2.7亿元税前利润所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，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	备注
2017年4月28日，财政部财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，本公司在编制2017年度财务报表时，执行了该准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	该项政策变更对本公司财务报表项目无影响。
2017年5月10日，财政部财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，本公司在编制2017年度财务报表时，执行了该准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。	该项政策变更导致利润表中2017年度政府补助在营业外收入和其他收益间重分类调整，未对财务报表产生重大影响。

(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) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2017年3月，公司全资子公司天津天保房地产开发有限公司出资设立全资子公司天津天保福源房地产开发有限公司，导致合并财务报表范围在天津天保房地产开发有限公司项下增加天津天保福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

二〇一八年三月二十日