

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(000965)



二〇一六年

年度报告摘要

(截止 2016 年 12 月 31 日)

二〇一七年三月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2017-09

天津天保基建股份有限公司 2016 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、罗永泰独立董事、付旭东独立董事、李祥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 0.12 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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	付丹丹	
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

2007年，公司重组天水股份，主营业务变更为房地产开发和销售，同时更名为天保基建，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”，上述项目主要位于天津滨海新区，多数位于天津自贸区。已完工项目包括“天保汇盈产业园”、“名居花园”、“国际贸易与航运服务区航交中心2号楼”、“滨海国际贸易服务中心”、“黄金海岸海景龙苑”、“北垣吧街”。

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，主要包括意境兰庭一期住宅、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，不断挖掘区域资源，借助资本运营手段整合区域优质资源，拓展航空产业、众创空间、园区开发等新的业务领域，寻找新的盈利增长点。创新机制，发挥公司资源优势和经验优势，按照投资与产业经营结合，围绕投资、运营两大核心能力，进一步提升公司可持续发展能力。

（二）报告期内所属行业和公司发展情况

2016年房地产政策经历了从宽松、逐渐收紧到集中收紧的过程。2016年初房地产政策仍然延续去库存政策导向，市场环境整体宽松。随着市场交易的回升，在重点一二线城市房价大幅上涨的背景下，政府调控措施陆续有针对性出台，四季度起房地产政策呈现集中收紧的态势。自两会提出因城施策去库存以来，政策分化进一步也体现在热点城市调控政策不断收紧，而去库存以化解三四线城市房地产库存为重点。同时，中央政治局提出尽快完善房地产长效机制建设，为行业长期发展积极构建良好环境。从统计数据来看，2016年全国商品房销售又创历史新高，销售额、销售面积分别为11.8万亿元、15.7亿平方米，分别同比增长34.8%和22.5%；房屋新开工面积16.7亿平方米，同比增长8.1%；房地产开发投资额10.2万亿元，同比增长6.9%；房地产开发企业到位资金14.4万亿元，同比增长15.2%。

公司结合所属行业特点和现状，根据全年重点工作计划，紧紧围绕区域发展大局和公司发展战略，围绕稳步推动企业转型发展，积极拓展和培育新业务、做强做优现有业务、打造经营管理新平台的总体要求，充分利用上市公司自身优势，主动适应形势变化，继续提升管理水平与运营能力，实现了公司持续、稳健、安全发展。报告期内公司各主要经营指标圆满完成，总体经营保持了持续稳健增长的良好态势。公司全年启动项目面积达42.93万平米，开发项目在建项目总建筑面积38.9万平方米，创历年新高。公司汇川大厦项目获得“结构海河杯”；天成一品项目取得“市级文明工地”和“市级观摩工地”称号；意境兰庭项目一举荣获“2016中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”、“广厦奖”等两项国家级大奖，成为天津市首个同时获得两项国家级殊荣的住宅项目，填补了区域空白。

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	1,654,884,216.49	1,306,307,370.41	26.68%	1,579,597,458.13
归属于上市公司股东的净利润	290,632,020.89	186,876,400.01	55.52%	265,162,075.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	284,376,234.66	186,235,574.87	52.70%	257,958,277.07
经营活动产生的现金流量净额	1,384,642,454.46	613,720,797.13	125.61%	348,287,925.03
基本每股收益（元/股）	0.29	0.19	52.63%	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.19	52.63%	0.30
加权平均净资产收益率	6.39%	4.32%	2.07%	7.49%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	8,394,968,623.87	6,615,762,147.04	26.89%	5,132,947,572.44
归属于上市公司股东的净资产	4,684,236,928.55	4,407,725,268.39	6.27%	4,252,125,920.90

(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	525,480,452.33	166,412,838.80	88,896,965.83	874,093,959.53
归属于上市公司股东的净利润	79,110,285.93	32,462,767.72	4,887,775.19	174,171,192.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	78,906,710.39	32,102,341.26	4,635,586.39	168,731,596.62
经营活动产生的现金流量净额	-92,969,291.15	335,388,844.46	59,951,622.74	1,082,271,278.41

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	37,933	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	40,023	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			

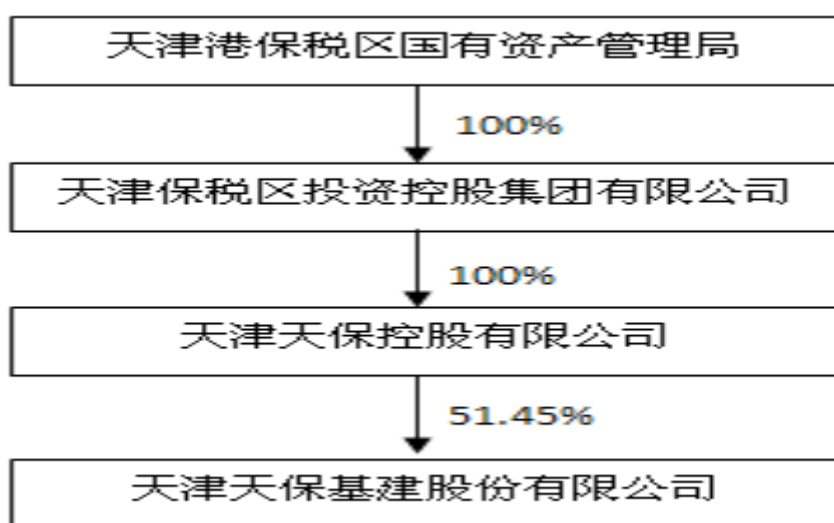
天津津融投资服务集团有限公司	国有法人	2.59%	26,987,687	0		
天津市万博咨询有限公司	境内非国有法人	0.81%	8,192,300	0		
中国工商银行股份有限公司—南方大数据 100 指数证券投资基金	其他	0.60%	6,007,756	0		
北京宏道投资管理有限公司—乐道成长优选 3 号基金	其他	0.52%	5,285,600	0		
上海朴易资产管理有限公司—朴易至尚证券投资基金	其他	0.51%	5,099,139	0		
上海朴易资产管理有限公司—朴易稳健证券投资基金	其他	0.50%	5,088,888	0		
海通证券股份有限公司	国有法人	0.50%	5,000,000	0		
赵阳民	境内自然人	0.45%	4,544,000	0		
韩朝东	境内自然人	0.45%	4,500,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2016 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 名普通股股东中韩朝东股东参与了融资融券业务。截至 2016 年 12 月 31 日，股东韩朝东共持有公司股份 4,500,000 股，占公司总股本的 0.45%，全部为信用账户持股数量。					

(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

(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 2016 年 7 月 21 日支付 2015 年（第一期）公司债券 2015 年 7 月 21 日至 2016 年 7 月 20 日期间的利息 3600 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2016年5月26日在巨潮资讯网公告《天津天保基建股份有限公司公司债券2016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”债券信用等级为 AA+。2016年8月4日，联合信用评级有限公司出具《信用等级公告》（联合[2016]1000号），对公司拟发行的2016年公司债券的信用状况进行了综合分析和评估，公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定；公司拟发行的2016年公司债券信用等级为AA+。联合信用评级有限公司将于公司 2016 年年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并在巨潮资讯网及评级公司网站上发布定期跟踪评级结果及报告，请投资者关注。

(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	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	44.20%	33.38%	10.82%
EBITDA 全部债务比	0.13%	0.13%	0.00%
利息保障倍数	10.66	15.72	-32.19%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 财务情况

报告期末，公司总资产为839,496.86万元，比年初增加177,920.65万元，增长26.89%。报告期末，流动资产余额为731,079.09万元，占全部资产的87.09%，比年初增加164,513.35万元，增长29.04%，其中货币资金为493,913.64万元，较年初增加251,342.56万元，增长103.62%，主要原因是公司本期经营活动现

金净流量增加及收回理财投资额5亿元；报告期末，非流动资产为108,417.78万元，占全部资产的12.91%，比年初增加13,407.30万元，增加14.11%，其中投资性房地产期末余额为70,418.95万元，较年初减少46.17万元，下降0.07%，固定资产为10,941.93万元，较年初减少450.96万元，下降3.96%，在建工程为0万元，比去年减少659.70万元，下降100%，主要因为为天保青年公寓维修工程本年完工转入长期待摊费用，可供出售金融资产期末余额为12,453.24万元，较年初增加100%，主要是购买渤海证券股权所致。

报告期末，公司负债总额为371,073.17万元，比年初增加150,269.48万元，增加68.06%，资产负债率为44.20%，报告期末，流动负债余额为210,694.25万元，比年初增加70,471.99万元，增长50.26%，其中应付账款为52,265.18万元，较年初增加3,328.41万元，增长6.80%，主要因为子公司应付工程款增加，预收款项为126,087.00万元，较年初增加54,648.64万元，增长76.50%，主要原因是由于子公司意境兰庭二期、金海岸D07、D05项目销售增加；应交税费为11,147.87万元，较年初增加14,125.78万元，增长474.35%，主要是由于结转售房收入增加，导致相应结转税金增加。报告期末，非流动负债余额为160,378.92万元，比年初增加79,797.49万元，增长99.03%，主要是报告期公司债同比增加8亿元所致。

报告期内，公司实现营业收入为165,488.42万元，比上年同期增长34,857.68万元，增长26.68%，其中，实现商品房销售收入为158,151.35万元，比上年同期增加32,638.75万元，增长26%；物业出租收入为3,944.82万元，比上年同期增加92.27万元，增长2.40%；物业管理收入1,992.07万元，比上年同期增加726.49万元，增长57.40%，主要是物业管理项目增加所致；报告期内，公司所开发项目销售情况良好，部分商品房满足结转收入确认条件，主营业务收入较上年同期增加。

报告期内，公司实现营业利润为39,585.90万元，比上年同期增加15,200.26万元，增长62.33%，主要是报告期售房收入增加，相应营业利润增加。

报告期内，公司销售费用为3,623.49万元，比上年同期增加915.77万元，增长33.82%，主要是销售费用中的修理维护费同比增加所致。管理费用为3,840.40万元，比上年同期减少1,342.00万元，下降25.90%，主要是计提应付职工薪酬、聘请中介机构费用减少所致。财务费用为-583.84万元，比上年同期增加2,701.32万元，增长82.23%，主要原因是利息支出增加所致。

报告期内，公司实现的利润总额为40,662.80万元，比上年同期16,190.56万元，增加66.16%。报告期内实现净利润为29,063.20万元，比上年同期增加10,375.56万元，增加55.52%。

报告期内，公司现金及现金等价物余额为489,503.47万元，比上年同期增加251,247.94万元，增长105.45%，其中经营活动产生的现金流量净额为138,464.25万元，比上年同期增加77,092.17万元，主要是销售回款增加所致。投资活动产生的现金流量净额为38,362.03万元，比上年同期增加88,648.64万元，主要是收回银行理财，投资渤海证券所致。筹资活动产生的现金流量净额为74,421.67万元，比上年同期减少2,353.90万元，主要是报告期内发行8亿元公司债券所致。

（二）经营活动

2016年，公司紧紧围绕区域发展大局和公司发展战略，主动适应形势变化，抢抓机遇，扎实苦干，管理水平继续提升，运营能力继续增强，现有业务板块优化完善，新业务拓展和培育取得突破，实现了公司

持续、稳健、安全发展。

完善治理工作方面：报告期，公司根据发展需要进行了组织架构调整，精简合并两个部门，新设立一个部门，优化了母子公司管控架构，强化了基建各职能部门的管理职能和子公司的经营职能。

增强管理工作方面：报告期，公司以专业化、精细化管理为目标，全年制订各项管理指标共计350项，完成336项，完成率达96%，全年完善业务手册13类，编制修订公司制度157个。建立形成“预算+五大计划”的计划管理模式，层层分解，定期反馈，保障公司年度经营目标的达成。以行政管理体系、财务管理体系等9大管理体系的搭建为抓手，规范公司经营管理。以问题为导向，以缺陷因果分析为手段，全年管理缺陷问题查漏补缺10次余，全部完成落实整改，进一步扎紧扎好制度的笼子，有效的促进管理工作向专业化、精细化转变，为公司信息化打下基础。

提升房地产板块经营水平工作方面：报告期，不断提升产品管理水平、项目成本管理水平、营销管理水平，打造优质产品，确保经营收益。公司坚持以产品为导向，抓住产品制造关键工序和质量控制节点，对工程项目实施“红、黄灯”管理，有效提升了工期进度管控。此外不断探索新的管理模式及环保低碳开发理念，引入BIM等现代化的管理方式，编制《节能减排技术应用手册》等，更好的优化产品，提升产品价值。此外，公司紧盯土地资源获取，多渠道拓展土地资源，通过采取招拍挂与收并购并举，积极寻求企业间合作等多种方式为促进公司可持续发展进行不懈努力。

新业务拓展与培育工作方面：报告期，为创新盈利模式，公司积极探索开拓优质股权投资板块业务，抓住有利时机，通过市场竞买的方式，成功竞得渤海证券3,490.61万股。此外，公司转变经营理念，创新经营模式，充分利用现有商业资源，拟与中科院工业生物研究所开展合作，共同打造“中科天保智谷生物产业园”，设立生物医药产业基金和孵化器。

再融资工作方面：报告期，公司充分发挥上市公司融资功能，2016年10月20日，完成了2016年公司债券（第一期）的发行工作。本期债券发行规模为8亿元，期限为5年（3+2年期），发行人主体评级为AA，债券评级为AA+，票面利率为3.18%，为公司持续快速发展提供了资金保障。

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	1,581,513,522.80	597,835,850.30	37.80%	26.00%	40.83%	3.98%

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

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

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

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：周广林

二〇一七年三月二十七日