

证券代码：000965

证券简称：天保基建

# 天津天保基建股份有限公司

## 投资者关系活动记录表

编号：2022-04-28

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	线上参与 2021 年度网上业绩说明会的投资者
时间	2022 年 4 月 28 日 15:00-16:30
地点	中国证券报·中证网路演中心 ( <a href="https://www.cs.com.cn/roadshow">https://www.cs.com.cn/roadshow</a> )
上市公司接待人员姓名	董事长 夏仲昊 董事、总经理 侯海兴 独立董事 张昆 副总经理、财务总监 梁德强 董事会秘书 何倩
投资者关系活动主要内容介绍	<p><b>1、公司经营情况如何？</b> 尊敬的投资者您好，公司经营情况良好，具体数据请参见公司 2021 年报及 2022 年一季报数据，谢谢。</p> <p><b>2、公司的资产负债率怎样？会不会出现因市场大幅波动而造成的财务问题？</b> 尊敬的投资者，您好！公司 2021 年底的资产负债率为 57.70%，一季末资产负债率 57.11%，负债比例安全可控，在房地产行业相对较低。公司目前经营状况良好。</p> <p><b>3、公司对 2022 年全年收入预计如何？</b> 投资者您好，公司一季度项目销售情况良好，但全年整体销售和结转情况要看下半年整体市场环境，公司将按照全年项目开发和销售计划开展工作，积极完成全年指标。</p> <p><b>4、2022 年公司在售项目面积？是哪几个项目？</b> 投资者您好！2022 年公司在售项目面积约 77 万平方米，主要为位于开发区的金海岸 F 地块、E03 住宅项目、塘沽大连东道项目、汇川大厦写字楼项目；位于空港经济区的云栖路项目、九如品筑项目、汇津广场写字楼项目、汇盈产业园项目；位于南开区的天拖二期项目。</p> <p><b>5、今年公司在售项目和新推项目各是什么？</b> 投资者您好。今年公司在售项目包括位于空港经济</p>

区的云栖路项目、九如品筑项目、汇津广场写字楼项目、汇盈产业园项目，位于开发区金海岸的F地块、E03住宅项目、塘沽大连东道项目、和汇川大厦写字楼项目，以及位于南开区的天拖二期项目。今年新推项目为九如品筑二期。

**6、天保金海岸项目分几个地块？总土地面积多少？已开发销售的是哪几个楼盘？**

投资者，您好！天保金海岸项目总土地面积约 1.2 平方公里，规划建筑总面积约 188 万平方米。由于项目整体较大被分为 30 余个地块进行开发，已开发和销售的包括 A01、A02、B01、B05、B06、B07、B08、C04、D05、D06、D07、E03、F 项目。

**7、公司的土地储备有多少？**

你好，公司的土地储备主要为尚未开发建设的九如二期。

**8、公司未来的发展战略？**

你好，公司将以“房地产开发运营+产业园区开发运营”为中期战略转型目标，有序构建完整的开发运营平台，夯实品质化、特色化的房地产开发运营、生物医药大健康产业园区服务平台。公司将紧扣公司发展战略定位，持续做强、做优房地产开发业务；积极拓展产业园区开发运营业务、物业管理业务，形成对房地产业务的补充，增强持续盈利能力；适时进行产业投资，培育多元化发展业务。同时努力保障收入利润增长，防控各类风险，进一步提升公司发展质量效益，提升公司核心竞争力和风险控制力，继续向着优质国有上市公司目标迈进。

**9、公司各项财务指标都不错，为何不进行高送转？**

投资者，您好！公司的利润分配方案依据相关规定，同时结合自身发展和资金需求等众多要素制定，既有利于公司发展，同时兼顾维护股东利益。进行高送转须经股东大会审议批准。

**10、公司是否属于大飞机板块，跟航空飞机有无关系？**

投资者您好，公司持有天津中天航空工业投资有限责任公司 60% 股权，该公司经营范围为投资天津空客 A320 总装线项目合资公司。

**11、贵公司有无员工持股计划或股权激励计划？有无战略性并购重组的想法？**

投资者您好，激励机制有利于公司利润的实现和提升，更是公司战略得以实施的重要保证。公司重视并积极关注员工和管理层激励机制，并根据有关政策开展工作。

**12、公司财务情况如何？风险如何控制？**

投资者您好，公司一季末资产负债率 57.11%，负债

比例安全可控，财务状况良好。公司有着完善的制度、流程、内控体系、全面预算体系进行风险控制。

**13、贵公司有进行股票投资吗？投资收益如何？**

尊敬的投资者，您好！公司目前尚无股票投资。

**14、公司名字是基建，名称和业务不符，应当改名？**

尊敬的投资者，您好！根据《公司章程》相关规定，公司名称由股东大会决定。

**15、公司今年有没有新的的利润增长点？**

投资者您好，目前公司利润来源主要以房地产业务为主，并不断拓展园区开发运营、物业管理以及产业投资业务。今年公司携手辉盛集团打造揽翠路项目涉外高端公寓、“联想小镇”合作项目预计会给公司带来一定的利润增长。公司在确保有充足的利润来源的同时，将不断挖掘区域资源，拓展新的业务渠道，打造新的盈利增长点。

**16、天保基建与其他上市房地产公司相比有什么优势？**

尊敬的投资者您好。公司的竞争优势主要包括：立足于天津滨海新区，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，从而带动地产投资的需求。公司当前业务重心所在的天津空港经济区，是滨海新区距离市区最近的经济功能区，连续多年 GDP 和固定资产投资增速保持增长。2014 年 12 月，全国人大常委会授权国务院批准设立中国（天津）自由贸易试验区，试验区总面积为 119.9 平方公里，主要涵盖天津港片区、天津机场片区、以及滨海新区中心商务片区 3 个功能区。公司的主要房地产开发项目均位于或邻近试验区的所在范围。巨大的区域市场潜力将为公司的快速发展带来持续动力，天津自由贸易试验区的设立为公司提供新的发展契机。公司是天津港保税区下属唯一一家主板 A 股上市公司，具备良好的企业背景、信用水平以及良好盈利能力，多年来稳健的经营策略及业绩表现也有助于公司借助资本运营手段进一步整合区域优质资源，充分利用资本市场平台，创新机制，发挥公司资源优势和经验优势。公司多年来深耕滨海新区，致力于城市区域开发，并在区域内树立了良好的品牌形象。产品力彰显也是公司主要竞争优势，公司通过反复打磨，建立起 3 条产品线，强化技术创新，九如品筑项目引入 18 大科技系统，打造绿色、智慧、健康居所。公司将紧紧围绕区域发展大局及“房地产开发运营+产业园区运营服务”的战略定位，并积极拓展产业投资业务，推进新常态下公司战略布局的落地实施，持续促进公司可持续发展。谢谢！

**17、公司的竞争劣势是什么？**

你好，公司目前经营主业是住宅类房地产开发，对

新业务拓展和培育处于起步阶段，目前业务类型较为单一，易受政策和市场的双重影响。资产规模和净资产规模较小，资金实力有限，限制了公司的发展速度，在市场竞争日益激烈的环境中，存在资产规模偏小的风险。

**18、请问公司在天津 2022 年基础设施建设中有无业务布局，具体是哪些？谢谢**

投资者您好，公司战略发展以房地产开发业务、基础设施投资与建设业务、产业园区与资产运营业务、产业投资业务、物业管理业务为核心，实现具有可持续发展力和抗风险能力的战略布局。公司将围绕战略发展方向，依托保税区管委会及天保控股公司的支持，积极拓展基础设施投资与建设业务。

**19、在国家着力发展大基建的政策环境下，天保基建是否涉足除房地产开发以外的国家基础设施建设工程？**

您好，公司依托天津港保税区的资源以及控股股东天保控股的支持，积极布局基础设施工程板块。

**20、侯董您好，今年房地产政策面全国各地均有不同程度的鼓励购房和降息降首付等利好，请问天保基建所在的天津市是否有相同的利好政策，并希望您能谈一谈您对天津保税区未来的房地产市场行情。另外，贵公司未来 12 个月内是否有：向外地拓展房地产商住项目开发的计划。**

您好，公司目前未接到天津市关于降首付的官方通知。公司将根据市场发展情况和公司项目开发进度，在充分做好市场研究的基础上，获取与公司发展战略、业务目标相符的地块，充实公司的土地储备。

**21、地产下行，产业乏力，贵公司长期发展优势是什么？**

你好，公司立足于天津滨海新区，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，从而带动地产投资的需求。公司当前业务重心所在的天津空港经济区，是滨海新区距离市区最近的经济功能区，连续多年 GDP 和固定资产投资增速保持增长。2014 年 12 月，全国人大常委会授权国务院批准设立中国(天津)自由贸易试验区，试验区总面积为 119.9 平方公里，主要涵盖天津港片区、天津机场片区、以及滨海新区中心商务片区 3 个功能区。公司的主要房地产开发项目均位于或邻近试验区的所在范围。巨大的区域市场潜力将为公司的快速发展带来持续动力，天津自由贸易试验区的设立为公司提供新的发展契机。公司是天津港保税区下属唯一一家上市公司，具备良好的企业背景、信用水平以及良好盈利能力，多年来稳健的经营策略及业绩表现也有助于公司借助资本运营手段进一步整合区域优质资源，充分利用资本市场平台，创新机制，发挥公司资源优势和经验优势。公司多年来深耕滨海新

区，致力于城市区域开发，并在区域内树立了良好的品牌形象。产品力彰显也是公司主要竞争优势，公司通过反复打磨，建立起3条产品线，强化技术创新，九如品筑项目引入18大科技系统，打造绿色、智慧、健康居所。公司将紧紧围绕区域发展大局及“房地产开发运营+产业园区运营服务”的战略定位，并积极拓展产业投资业务，推进新常态下公司战略布局的落地实施，持续促进公司可持续发展。

**22、梁总您好，刚刚河北廊坊当地有部分银行已经将购房首付降至两成，天保基建是否有廊坊客户群，具体是多少，2021的廊坊购房者具体购房面积及成交额可否公开？另外，请问天津保税区周边银行是否也有此类降首付利好。**

投资者您好，公司目前未接到天津市关于降首付的官方通知。

**23、公司资产负债率较低，今年还进行再融资吗？**

投资者您好！公司资金支出除含房地产项目的建设投资外，还包括土地储备、优质资产股权的收购等。再融资能促进公司现有项目开发和尽快实现销售；能加快推进公司区域战略布局和品牌扩张，拓展新的业务渠道，开创新的业务领域，寻找新的盈利增长点；能改善公司资本结构，提高盈利能力，同时能夯实公司可持续发展的基础，实现快速发展，公司将根据资金需求适时开展再融资。

**24、公司近年来土地储备越来越少，如何保证发行的公司债券按时还本付息？**

您好，公司目前在施项目的规划计容建筑面积为71.2万平方米，主要集中于天津滨海新区空港区域，项目品质较高且充足。同时，公司在保证稳步发展的前提下，准备在充分做好市场研究的基础上，获取与公司发展战略、业务目标相符的地块，充实公司的土地储备。在稳步发展房地产主业的同时，公司将不断挖掘区域资源，拓宽经营领域，获取新的盈利增长点。公司目前在施的项目储备规模及质量以及公司未来的发展计划能够保证发行的公司债券按时还本付息。

**25、公司主要开发过哪些项目？**

尊敬投资者，公司目前已成功开发了开发区天保金海岸地块部分项目、空港天保青年公寓、天津国际贸易与航运服务区海景大厦等、空港汇津广场写字楼、空港名居花园限价商品房、空港意境兰庭住宅项目（一二期）、秦皇岛海景龙苑、呼和浩特北垣吧街等项目。同时，位于开发区的天保金海岸剩余项目正按计划开发建设，目前已开工建设的项目有滨海新区生态城、塘沽大连东道项目、空港云栖路项目、揽翠路项目、天拖二期项目、

汇津二期项目、天保九如品筑项目。

**26、在公司资料显示，天保基建香港有限公司为贵公司全资子公司，请问贵公司简单介绍下，香港地区业务发展情况，以及未来计划。**

您好，2020年12月11日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于与爱圣国际教育集团有限公司签署〈天津贝赛思国际学校项目合作协议〉的议案》，同意公司与爱圣国际就开展国际学校项目进行合作。公司设立天保基建香港有限公司为推动该合作项目的具体落地。

**27、请问公司有没有基建方面的项目？**

投资者，您好！公司业务范围涵盖房地产开发业务、基础设施投资与建设业务、产业园区与资产运营业务、产业投资业务、物业管理业务等板块。公司将依托天津保税区管委会平台，积极开拓基建方面的业务。

**28、集团还有其他住宅开发公司吗？如何解决同业竞争关系？**

您好，本公司专营住宅和商业地产开发及持有性物业的经营。集团为投资型公司，自身未经营房地产开发和物业出租等相关业务。

**29、您何如看待公司近期股价波动？**

您好，股价是投资者根据公司业绩成长性、管理团队的管理能力和战略眼光、公司治理水平等等基本面因素给予公司的定价，但股价不仅仅反应公司的基本面，还反映了宏观经济、政策环境、行业发展、投资者信心等等公司外部因素，作为公司管理层会把全部精力集中到公司业务上，不断提高管理水平和运营效率，严格控制经营风险，夯实公司基本面。努力实现更好的业绩，并加强与投资者的沟通，公司股票的价格也将能更好的反映公司价值的情况。

**30、近几年国家加大了对房地产行业的监管力度，公司如何看待未来房地产的走势？**

你好，宏观调控主要任务是总量平衡、结构协调、生产力布局优化等，而不是单独针对房地产行业的调控，同时国家针对房地产行业的调控政策，并不是要抑制行业的发展，而是引导房地产行业发展回归实体经济本质，立足客户需求，脱离房地产金融属性，促进房地产行业更加持续健康地发展。

**31、公司对市值管理的看法如何？**

投资者您好！公司高度重视市值管理，公司将不断完善市场化经营机制，规范经营决策，提升公司业绩和成长性，控制经营风险，为投资者创造更大的价值。

**32、公司控股股东除了天保基建外，还控股其它上市公司或拥有其它上市公司股权吗？有的话，是哪些？**

	<p>投资者您好！天保控股公司除控股天保基建、天保能源外，还参股渤海化学上市公司，具体持股情况详见公司 2021 年报。</p> <p><b>33、公司取得过什么业绩？</b></p> <p>尊敬的投资者，您好！重组上市 10 年来，公司所建项目多次获得天津市工程建设最高奖项“金奖海河杯”、“整体海河杯”、“结构海河杯”，并且每个项目工地均被评为天津市“市级文明工地”。其中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。同时，公司持有的“天保金海岸”注册商标被评为天津市著名商标；公司通过了 ISO9001 质量管理体系认证；所属全资子公司获得国家工商总局评选的国家级“守合同重信用企业”荣誉称号。</p> <p><b>34、能介绍一下联想小镇项目吗</b></p> <p>投资者您好，联想小镇项目的具体合作模式请详见 2021 年 12 月 15 日刊登在巨潮资讯网的《八届二十三次董事会决议公告》（公告编号：2021-56）、《关于联想项目合作的进展公告暨对外投资公告》（公告编号：2021-57）、2022 年 1 月 12 日刊登的《八届二十六次董事会决议公告》、《关于公司为参股公司提供财务资助暨关联交易的公告》。目前该项目进展顺利，已完成项目公司设立、资金投出、项目用地竞得等工作。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2022 年 4 月 28 日