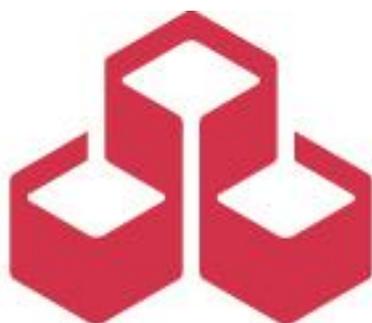


天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

(000965)



二〇二四年 年度报告摘要

二〇二五年三月

证券代码：000965

证券简称：天保基建

公告编号：2025-10

天津天保基建股份有限公司 2024 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。

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利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

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利润分配预案为：以 1,109,830,895 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），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	何倩	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@tbjian.com	tbjj000965@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）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。

房地产开发业务是公司的主要业务，在公司房地产开发项目中，报告期内在建和在售主要项目包括“天成燕居项目”、“天保九如品筑项目”、“天拖二期项目”、“综保区研发中心项目”、“意境芳华项目”、“汇津广场一期、二期商业项目”及“汇盈产业园项目”。上述项目主要位于天津滨海新区，商业项目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主要包括“天保金海岸 C04 项目”、“汇津广场一期”、“汇盈产业园”、“名居花园底商”等，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，多数位于天津自贸区，物业类型包括底商、写字楼等。

公司的物业管理业务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，主要包括意境雅居住宅、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。在成功打造天保智谷生物医药产业园的基础上，公司坚持创新驱动、产城人联动、建圈强链等先进理念，高标准规划、高质量建设了天津港综合保税区生物医药产业园区项目。为做好综合保税区生物医药产业园区项目的相关配套工作，服务医药产业发展，公司合资设立了天保医药科技公司，积极拓展医药批发、医疗器械经营等业务，拟打造集医药流通、中药材进出口、社区医疗等产业链服务于一体的医药产业平台公司，通过产业链补齐覆盖，尽快形成规模优势，助力公司高质量发展。

（二）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，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。通过打造天成系、意境系、九如系等多个热销项目，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。公司各项经营管理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，在持续做优房地产开发主业的同时，积极拓展产商运营、产融投资等业务领域，为公司提供新的盈利增长点。

房地产主业方面，公司全年实现销售额 35.94 亿元，同比增长 31.5%。住宅项目销售权益金额在天津市排名第八、滨海新区排名第一。意境芳华项目获得空港区域年度销售冠军，天成燕居 100 天内三次开盘加推，销售额达 8.5 亿元，创造热销佳绩。项目开发建设方面，继续保持稳定的开发节奏。紧盯关键节点，强化组织实施，确保项目工期目标均顺利实现。公司强化战略布局，深耕成熟核心区域，全年

新获得滨海新区两宗住宅用地，新增土地储备面积 9.04 万平方米，建筑面积 13.71 万平方米，增强了公司发展后劲。

物业租售方面，公司积极克服部分实体行业紧缩以及需求不足的影响，多措并举，以精准招商为核心，构建“靶向指引、主题突出”的大招商格局，汇达大厦项目聚焦办公类需求大客户，实现了整体盘活；珑翠广场聚焦儿童友好主题，九如底商聚焦“一条好街”，取得了积极成效。物业业务方面，嘉创物业全年新增管业面积 46.12 万平方米，获得滨海新区物业管理协会颁发的“突出贡献奖”。

产业园区方面，公司主题园区运营提档升级，围绕“五位一体”运营模式，聚焦“金融+基金+投资+供应链+服务”赋能园区发展。报告期内，公司同南开大学生命科学学院联创中心签署协议，双方拟合作共建人工智能免疫药物平台。与中国医疗器械协会、天津医疗器械技术评审中心合作，拟打造天津医疗器械创新中心。与政府协同共建 ESG 赋能企业管理服务平台，为园区企业设立“一站式”便利化服务。天保智谷产业园成立全区首个政务服务工作站。完成天津市小型微型企业创业创新示范基地申报。引入科技型新孵化企业 6 家。

医药业务方面，自正式运营以来，公司控股子公司天保医药科技公司已取得 II、III 类医疗器械经营许可、放射类医疗设备特许经营、以及中药材经营等资质。报告期内，天保医药科技公司中标中心妇产滨海院区采购项目；入围 8 家医院及社区卫生院供应商名单；深耕牛黄、连翘等中医药细分领域，积极洽谈采销业务。

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：元

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	14,651,468,814.28	13,498,048,277.26	8.55%	12,818,217,319.25
归属于上市公司股东的净资产	5,440,414,008.27	5,445,760,887.48	-0.10%	5,449,732,567.01
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	2,530,852,855.77	3,062,821,343.27	-17.37%	2,464,898,371.67
归属于上市公司股东的净利润	16,845,113.77	20,036,525.31	-15.93%	23,303,105.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-188,804,346.10	-107,642,226.34	-75.40%	10,662,839.00
经营活动产生的现金流量净额	721,936,914.61	-1,244,352,050.69	158.02%	844,983,870.05
基本每股收益（元/股）	0.0152	0.0181	-16.02%	0.0210

稀释每股收益（元/股）	0.0152	0.0181	-16.02%	0.0210
加权平均净资产收益率	0.31%	0.37%	-0.06%	0.43%

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	259,222,138.84	270,863,765.31	1,037,615,537.85	963,151,413.77
归属于上市公司股东的净利润	11,985,553.70	-6,634,126.86	-4,461,333.56	15,955,020.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,111,887.77	-6,855,936.91	-4,930,918.37	-187,129,378.59
经营活动产生的现金流量净额	243,352,954.78	-370,772,986.92	225,101,587.83	624,255,358.92

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	51,153	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	50,035	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（不含通过转融通出借股份）							
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、标记或冻结情况		
					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	质押	236,198,000	
陈波	境内自然人	0.77%	8,542,110	0	不适用	0	
吕强	境内自然人	0.65%	7,200,000	0	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.39%	4,373,380	0	不适用	0	
刘镜林	境内自然人	0.36%	4,000,000	0	不适用	0	
周利辉	境内自然人	0.29%	3,221,090	0	不适用	0	
顾安琪	境内自然人	0.28%	3,126,000	0	不适用	0	
北方国际信托股份有限公司	国有法人	0.27%	3,000,000	0	不适用	0	
郑鑫	境内自然人	0.22%	2,397,800	0	不适用	0	
韦琼花	境内自然人	0.21%	2,288,800	0	不适用	0	

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>截至 2024 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。</p>
<p>参与融资融券业务股东情况说明（如有）</p>	<p>公司前 10 名普通股股东中陈波、吕强、刘镜林、周利辉、顾安琪、韦琼花股东参与了融资融券业务。截至 2024 年 12 月 31 日，股东陈波共持有公司股份 8,542,110 股，占公司总股本的 0.77%，其中普通账户持股 3,987,710 股，信用账户持股 4,554,400 股；股东吕强共持有公司股份 7,200,000 股，占公司总股本的 0.65%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 7,200,000 股；股东刘镜林共持有公司股份 4,000,000 股，占公司总股本的 0.36%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 4,000,000 股；股东周利辉共持有公司股份 3,221,090 股，占公司总股本的 0.29%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 3,221,090 股；股东顾安琪共持有公司股份 3,126,000 股，占公司总股本的 0.28%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 3,126,000 股；股东韦琼花共持有公司股份 2,288,800 股，占公司总股本的 0.21%，其中普通账户持股 0 股，信用账户持股 2,288,800 股。</p>

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

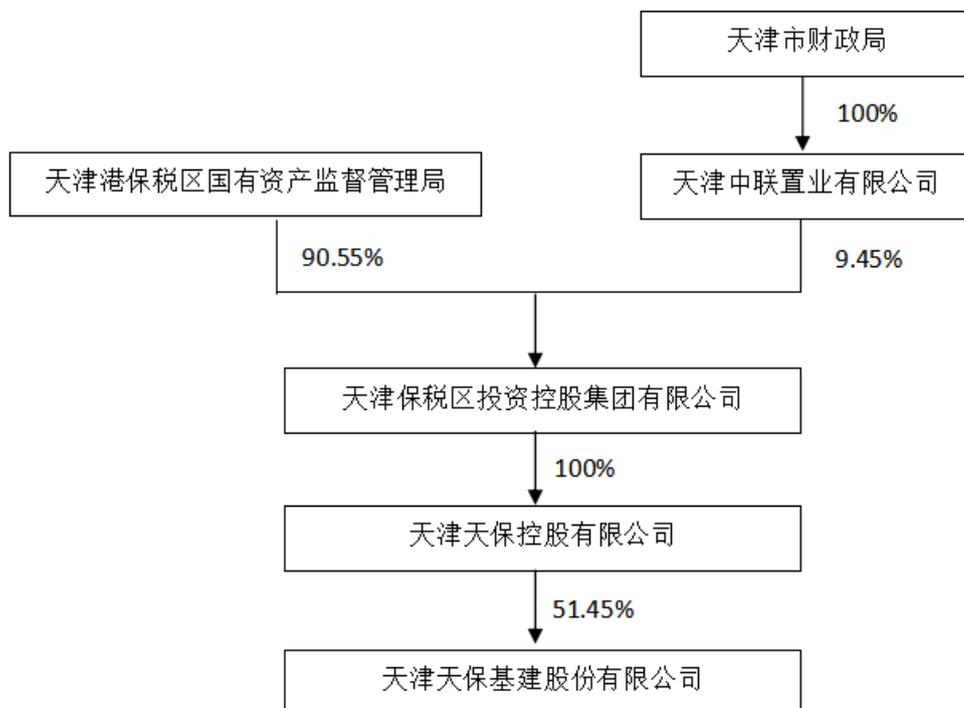
适用 不适用

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 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 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券	24 基建 01	134046	2024 年 10 月 16 日	2027 年 10 月 16 日	40,000	3.27%
报告期内公司债券的付息兑付情况			不适用			

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据东方金诚 2024 年 8 月 20 日出具的《天津天保基建股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券信用评级报告》，“24 基建 01”债券公司主体信用评级为 AA，评级展望为稳定，本次债券债项评级为 AAA。

(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	2024 年	2023 年	本年比上年增减
资产负债率	55.14%	51.28%	3.86%
扣除非经常性损益后净利润	-18,880.43	-10,764.22	-75.40%
EBITDA 全部债务比	7.72%	7.83%	-0.11%
利息保障倍数	1.03	0.88	17.05%

三、重要事项

无

天津天保基建股份有限公司

董事长：侯海兴

二〇二五年三月二十七日