

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法律责任。

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。

公司负责人董仲昊、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)马天龙声明：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		
联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杨松	侯佩佩	
办公地址	天津空港经济区西三道36号汇津广场1号	天津空港经济区西三道36号汇津广场1号	
电话	(022)84866617	(022)84866617	
电子邮箱	zhongqin@tbbj.com.cn	zhongqin@tbbj.com.cn	

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

项目	本报告期	上年同期	本报告期末比上年同期增减
营业收入(元)	112,584,062.15	1,074,620,396.12	-89.82%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-29,032,989.47	238,563,481.19	-110.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-29,618,796.09	238,563,289.10	-111.21%
经营活动产生的现金流量净额(元)	33,973,072.07	-1,480,773,707.86	102.29%
基本每股收益(元/股)	-0.02	0.22	-109.09%
稀释每股收益(元/股)	-0.02	0.22	-109.09%
加权平均净资产收益率	-0.48%	4.56%	-5.04%
总资产(元)	9,296,532,388.40	9,676,296,888.79	-3.94%
归属于上市公司股东的净资产(元)	6,064,797,676.39	6,269,670,070.02	-2.21%

3. 公司股东数量及持股情况

报告期末普通股股东总数	40,450	报告期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	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量
天津天保基建股份有限公司	51.45%	670,996,896	0
天津滨海新投资运营有限公司	0.96%	10,643,700	0
天津津海融资租赁有限公司	0.93%	10,340,000	0
天津市万隆房地产开发有限公司	0.92%	10,221,049	0
超越网	0.87%	6,366,940	0
李汀	0.83%	3,280,000	0
魏国良	0.81%	3,190,160	0
孟宪明	0.79%	3,123,900	0
刘志刚	0.65%	2,902,800	0
魏建生	0.22%	2,448,600	0

截至2019年6月30日，公司第一大股东天津天保基建股份有限公司与其他股东不存在关联关系或一致行动人关系。除上述关联关系外，公司其他股东之间不存在关联关系或一致行动人关系。除上述关联关系外，其他股东之间也不存在其他关联关系或一致行动人关系。

公司前10名无限售条件流通股股东的持股情况如下：

序号	姓名	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量
1	超越网	0.87%	6,366,940	0
2	李汀	0.83%	3,280,000	0
3	魏国良	0.81%	3,190,160	0
4	孟宪明	0.79%	3,123,900	0
5	刘志刚	0.65%	2,902,800	0
6	魏建生	0.22%	2,448,600	0

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	到期日	债券余额(万元)	利率
天津天保基建股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)	15天保01	112526	2020年07月20日	3,143,222	6.20%
天津天保基建股份有限公司2019年公开发行公司债券(第二期)	16天保01	112463	2021年10月23日	80,000	3.18%

(2) 截至报告期末的财务指标

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	46.10%	46.07%	-0.07%
EBITDA利息保障倍数	0.71	8.32	-91.47%

说明：

报告期EBITDA利息保障倍数较上年同期下降91.47%，主要是报告期内息税前利润同比大幅减少所致。

三、经营情况讨论与分析

1. 报告期经营情况简介

(一) 公司经营情况

2019年上半年，公司坚持稳中求进，迎难而上，有效应对外部市场环境变化，积极推进重点项目销售，超额完成半年度计划指标，为实现全年经营指标打下了良好基础。报告期末，公司总资产为92.96亿元，负债总额为41.93亿元，资产负债率为45.10%。报告期内，公司营业收入为1.13亿元，上年同期减少89.52%；归属于上市公司股东的净利润为-2,803.30万元，较上年同期减少110.48%；营业收入、净利润较上年同期大幅减少，主要是报告期内没有新开工满足结转收入条件的项目所致。经营活动产生的现金流量净额为3,397.36万元，较上年同期增加102.29%。主要是报告期内没有大额土地款支付，同时支付的税费同比大幅下降所致；投资活动产生的现金流量净额为25.20万元，较上年同期增加216.35%。主要是报告期内收到渤海证券投资收益所致；筹资活动产生的现金流量净额为-4.37亿元，较上年同期减少296.67%，主要是报告期内偿还保理融资借款、支付保理利息同比增加所致。

项目建设方面，公司全面加强项目开发建设，严格执行计划推动前期项目及在施项目各项工作，确保各项目正常有序推进，工程建设基本完成预期计划。

营销工作方面，面对房地产市场持续低迷和新增预期继续走弱的不利局面，公司加大项目营销力度，狠抓销售，部分尾盘项目提前完成清盘，天保金海岸天城柏悦项目(B03项目)实现了顺利开盘突破。汇川大厦商业项目抢抓区域优势，成功引进多个教育类项目，进一步提高了项目教育资源禀赋度。

产业园区运营方面，公司运营管理能力持续提升并取得实质性进展。报告期内，成功引入多家企业入驻园区，提前完成了全年租售目标。同时公司借助园区内部资源，组织多场专业活动，区域生物健康产业平台载体功能初步显现。

风险防控工作，继续强化企业动态监测与债务风险预警，防范资金风险，严控融资成本，持续做好债务风险防控工作。报告期内，公司资产负债率始终保持在47%以下。

(二) 公司房地产业务相关情况

1. 公司的土地储备情况

序号	项目名称	所在区域	土地用途	取得日期	取得面积(平方米)	取得价款(万元)	取得价款占净资产比例(%)
1	天保金海岸(C03-32)号地(柏悦)项目	天津	商用用地	-	67,214.00	196,610.93	100.00%
2	天保金海岸(C03-33)号地(柏悦)项目	天津	商用用地	-	4,332.20	6,499.11	100.00%
3	天保金海岸(C03-34)号地(柏悦)项目	天津	商用用地	-	14,223.90	48,361.26	100.00%
4	天地二期地块项目	天津	居住用地、体育用地	-	61,315.60	103,500.00	100.00%
5	汇津广场二期项目	天津	商用用地	-	54,117.00	54,117.00	100.00%
6	合计	-	-	-	137,087.60	369,088.20	100.00%

2. 公司的房地产开发情况

序号	项目名称	业态	取得日期	权益比例(%)	开工日期	竣工日期	销售面积(平方米)	已售面积(平方米)	预售总金额(万元)	签约总金额(万元)	签约占比(%)	是否在建
1	天保金海岸B03项目	住宅	2016年10月	44.79%	34,116.00	94,791,838.00	0.00	66,464.00	56,218.56	100.00%	否	
2	天保金海岸B04项目	住宅	2016年10月	63.5115%	127,000.00	0.00	387,880.00	216,231.56	0.00	100.00%	否	
3	耀华里地块项目	住宅	2016年10月	11.0841%	27,710.26	0.00	82,325.00	69,642.62	0.00	100.00%	否	
4	合计	-	-	-	118,926.26	224,046.00	0.00	488,347.00	302,362.18	100.00%	否	

3. 公司的房地产销售情况

序号	项目名称	业态	所在区域	权益比例(%)	报告期可供销售面积(平方米)	报告期销售面积(平方米)	报告期结转面积(平方米)	竣工时间
1	天保金海岸B03项目	住宅	天津	100	15,221.61	5,787.46	0.00	2019年01月
2	汇川大厦	商业	天津	100	20,722.90	1,856.26	2,748.76	2018年04月
3	汇盈产业园	商业	天津	100	62,446.89	4,927.92	0.00	2018年03月
4	天保金海岸B07项目	住宅	天津	100	719.00	719.00	0.00	2018年01月
5	汇津广场一期	商业	天津	100	27,426.70	92.27	92.27	2019年11月
6	合计	-	-	-	116,638.10	13,422.63	2,841.13	-

4. 公司的房地产出租情况

序号	项目名称	业态	所在区域	权益比例(%)	建筑面积(平方米)	出租面积(平方米)	出租率(%)
1	天保金海岸	商业	天津	100	115,077.17	63,629.78	55.29%
2	名悦里项目	商业	天津	100	7,524.34	90.62%	1.19%
3	天保金海岸C04项目	商业	天津	100	33,286.27	100%	100%
4	汇津广场一期	商业	天津	100	50,317.69	62.01%	0.12%
5	汇盈产业园	商业	天津	100	64,256.57	62.70%	0.1%

5. 公司融资情况

融资类别	报告期末余额(万元)	融资成本/利率	期限结构
公司债券	83,116.08	3.18%-6.2%	3+2n
保理融资	12,000.00	6%	3n
银行借款/委托贷款	61,200.94	4.882%-7.95%	2-5n
合计	146,317.02	-	-

6. 其他情况

报告期内，公司不存在向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况。

2019年下半年，公司将继续统筹推进保收入、保资金、保项目、保发展、保安全环保工作，努力确保实现全年经营指标，着力加强重点房地产项目建设，按计划推进天保金海岸B03项目的竣工验收及天保金海岸B04地块、天地二期地块开工建设；根据市场情况做好天津生态城、塘沽大连东道项目的策划及销售工作；不断提高产业园区经营水平，做好园区运营管理工作；利用房地产开发、发行公司债券等方式为公司融入资金，同时做好已发行公司债券的到期兑付工作。

证券代码:000965

证券简称:天保基建

公告编号:2019-33

天津天保基建股份有限公司

【2019】半年度报告摘要

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

本报告期内，公司未发生会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

本报告期内，公司未发生会计政策、会计