

天津天保基建股份有限公司

2020 年度董事会工作报告

本次董事会工作报告分两部分：第一部分为 2020 年董事会工作总结，第二部分为 2021 年董事会工作计划。

第一部分 2020 年董事会工作总结

2020 年，董事会根据年初既定的各项经营指标和重点工作，统筹指导经营层采取有效措施，积极推进目标的实现。在指导、推动公司经营管理工作的时候，董事会不断完善治理水平，通过规范运作和风险管控等方面进一步健全董事会管理体系，确保公司持续、稳健、安全发展。

一、公司经营情况概述

2020 年，在国内房地产市场长时间低迷的情况下，新型冠状病毒肺炎疫情的爆发对公司经营活动也造成了一定的影响。面对当前严峻形势，公司上下同心，务求实效，狠抓经营攻坚战，一方面积极践行国企责任响应国家减免商户租金政策，另一方面积极开展复工复产，通过优化管理模式，提质增效，努力提升资产运营能力。同时，公司“房地产+”战略布局初现成效，通过深耕区域资源，加强与知名企业合作，与优质教育集团形成优势联动，成功引进贝赛思国际学校等优质教育资源，为公司地

产项目增加了消费粘性和社群效应，促进了品牌的提升和项目增值增效。公司全年实现营业收入 8.20 亿元，归属于母公司净利润 9,529.34 万元，较好地完成了主要经营指标。总资产规模近百亿元，净资产 53.82 亿元，资产负债率 45.83%，负债比例安全可控。

报告期内，公司努力克服疫情、环保停工等不利因素带来的影响，坚持以全年经营计划为目标，以促生产、保销售为主线，全力推进各建设项目运行，全年基本完成预期节点要求。项目开发建设方面，努力加强现场质量管控力度，稳步提升建设品质。天保金海岸 F 地块等项目通过天津市文明工地现场验收。生态城项目入围“2020 年建设工程项目施工工地安全生产标准化学习交流项目名单”。此外，公司扎实推进安全管理工作，坚持隐患排查，督促检查整改落实，荣获“2019 年度安全生产先进企业”荣誉称号。

房地产销售方面，面对市场压力，公司全力按计划推进天保金海岸 F 地块住宅项目入市销售，疫情期间成功搭建住宅销售线上平台，通过全民营销、渠道营销、互联网营销，提高圈层营销推广效率，推动营销模式持续升级。商业地产业务方面，公司加大招商引资力度，落实“保姆式”服务措施，全年净增盘活 7.5 万平方米，实现租售率 85.91%。青年公寓项目开拓了品牌长租

公寓新模式，实现资产盘活扭亏为盈的总体目标。

产业园区及配套业务方面，截至年底产业园区项目招商面积已达约 5.8 万平方米，租售率约 90%。园区引进专业企业达 26 家，特别是恒瑞医药创新药研发基地落户，标志着园区生物医药产业迈向高端引领、集聚发展的新时期。报告期内，天保智谷产业园区被评为创新创业特色载体，并成功认定为市级孵化器，成为天津港保税区唯一一家市级孵化器认定园区。

社会责任方面，公司全员请战参与区域疫情防控，第一时间成立“防疫突击队”，投入到社区、公寓和高速路口的疫情防控中，先后派出 300 人次下沉一线社区和青年公寓支援防疫，106 人次增援空港高速口值守，600 余人次协助保税区管委会开展复工复产排查。公司在管的 13 个物业项目、10 个租赁项目，8 个施工工地，防控面积 200 万平米，均无异常情况，防控秩序井然。

二、公司治理层面

（一）董事会运行方面

2020 年，公司董事会运行侧重在执行股东大会决议；决策、管理公司重大事项以及各专业委员会开展工作三方面。

1、执行股东大会决议

2020 年，董事会召集召开了 1 次年度股东大会、3 次临时股东大会，审议通过 11 项议案，主要集中在 2019 年度报告相关事

项；与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务关联交易事项；换届选举公司董事、监事事项；收购天津天保创源房地产开发有限公司 100%股权关联交易事项。对于股东大会的决议，董事会认真贯彻执行，已按计划完成了上述决议事项。

2、决策、管理公司事项

2020 年，公司严格按照公司《章程》、《董事会议事规则》的规定召集、召开董事会会议。全年共计召开 13 次董事会，审议议案共 38 个，所有议案均获得出席会议董事的全票表决通过。审议事项集中在统筹指导公司经营管理工作和其他事项。

（1）统筹指导公司经营管理工作

除定期报告外，全年董事会决策事项主要包括：

①公司组织架构设置方面，董事会审议通过了《关于公司组织架构调整的议案》；

②关联交易方面，董事会审议通过了《关于公司与天津天保租赁有限公司开展售后回租业务暨关联交易的议案》；《关于公司收购天保创源公司 100%股权暨关联交易的议案》；

③对外投资方面，董事会审议通过了《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》；

④董事选举、高管聘任方面，董事会审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》；《关于选举公司第八届董事会董事的议

案》、《关于选举公司第八届董事会独立董事的议案》；《关于选举公司第八届董事会董事长的议案》、《关于选举公司第八届董事会专业委员会组成人员的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理、财务总监的议案》；《关于聘任公司董事会秘书的议案》。

⑤获取土地资源及推进项目开发方面，董事会审议通过了《关于参与竞拍津滨保(挂)2020-14 号地块土地的议案》；为满足公司资金需求，保证公司天拖二期地块住宅项目建设的顺利开展，董事会审议通过了《关于为全资子公司申请房地产项目开发贷款提供担保的议案》。

(2) 检查推动经营层完成重点工作

通过年度和中期董事会，董事会审议年度总经理工作报告和中期经营层工作汇报，实施了对经营层半年度重点工作完成情况的检查督促。通过详细了解公司各项指标完成情况、管理工作开展情况、重点工作完成情况和后期工作计划，便于全面掌握经营管理情况，有针对性的对经营层给予指导和监督。

(3) 领导管理信息披露工作

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，按照信息披露有关规定，2020 年全年对外披露相关公告共 99 个，确保披露信息的及时、准确、完整和合规。

3、董事会专业委员会开展工作

各专业委员会依据公司董事会所制定的各专业委员会实施细则中的职权范围，就专业性事项进行研究，向董事会提出意见和建议，对公司内部审计、内部控制、年度预算、薪酬绩效考核发挥了作用。全年各专业委员会召开了 14 次会议，审议集中在公司发展战略的落地执行、公司风险管控等方面。

（1）审计委员会

研究审定公司 2019 年度审计报告及对年度审计的工作意见；审核 2019 年度内部审计工作报告；审议 2019 年度内部控制评价报告；审议续聘年度审计机构事项；审议 2020 年内部控制评价工作方案；审核 2020 年内部审计年度审计计划；审议 2020 年度内控评价调整工作方案；审议风险控制矩阵；审议公司及全资子公司 2019 年度合同执行及存档情况审计报告；审议 2020 年度内部审计工作报告等方面工作。

（2）提名委员会

审议提名公司副总经理候选人事项；审议董事会换届选举事项；审议提名公司第八届董事会高级管理人员事项；审议提名董事会秘书事项。

（3）薪酬和考核委员会

审议公司 2019 年度年终奖发放方案事项；审议公司副总经理薪酬标准事项。

（4）预算委员会

审议公司 2019 年预算执行总结及 2020 年全面预算方案编制事项；审议天保青年公寓融资租赁预算调整工作事项；审议津滨保（挂）2020-14 号地块项目投资调整方案事项。

4、董事会换届工作

依照《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》的相关规定，提前做好各项工作安排，顺利完成公司董事会及董事会各专业委员会的换届及高级管理人员的聘任工作，通过对董事人选的调整与补充以及更换独立董事人选，使得人员架构得到了进一步的充实，促进公司法人治理结构进一步得到完善，为公司进一步发展奠定良好的基础。

5、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事严格按照有关法律法规和规章制度的规定和要求，秉承勤勉和尽职的态度，积极出席公司召开的会议，公司独立董事对报告期内历次董事会审议的议案及公司其他事项均未提出异议；对需独立董事发表独立意见的重大事项均进行了认真审核并出具了书面独立意见。公司独立董事对公司的重大决策提供了专业的建议和意见，提高了公司决策的科学性和准确性；对公司信息披露情况等进行了监督和核查，积极有效地履行了独立董事的职责，维护了公司和中小股东的合法权益。

（二）董事会风险监督方面

1、内部审计情况

本年度对公司及全资子公司合同执行及存档情况进行审计，对合同存档的规定及合同日期的填写执行提出改善型建议，对合同存档达到较好的促规范防风险的实施效果。

2、内部控制评价情况

本年度结合公司组织架构调整及风险评估结果优化风险控制矩阵，形成关键控制点 150 余项。经内部控制评价，2020 年度公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷，未发现非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

第二部分 2021 年董事会工作计划

2021 年，董事会将进一步健全完善规范运作的管理运行体系，理顺工作流程，明确职责权利，提高董事会工作质量，健全内控体系，充分发挥治理管控作用。

一、继续扎实做好公司治理工作

随着新《证券法》的落地实施，一系列配套规范指引也相继修订，对公司治理也提出了更高的要求。董事会将按照新《证券法》及监管要求适时修订公司相应制度，完善公司治理制度体系，努力提升公司治理水平，同时将加强董事培训，提升其履职能力。此外，根据中国证监会开展上市公司治理专项行动的要求，对照上市公司治理专项自查问题清单，认真梳理并查找存在的问题，积极组织完成自查清单填报，确保按时完成专项自查工作。

董事会将严格按照法律法规和规范性文件的有关要求，在股东大会的授权范围内进行科学合理决策，及时高效开展三会运作，高效落实股东大会各项决议；持续做好公司治理工作，巩固并提升公司规范运作水平；扎实做好董事会日常工作，按照上市公司监管要求，严格精准履行信息披露义务。

二、进一步强化对经营层的指导工作

董事会将根据新一年度各项经营指标和重点工作，继续统筹指导经营层开展各项经营管理工作。继续坚持稳中求进的工作总基调，以高质量发展为目标，以狠抓改革经营为主线，聚焦公司战略产业全面布局，统筹做好产品营造、品牌营销和管理增效。充分发挥上市国企优势，从投资模式、经营机制等方面寻找合适的切入点和成长路径，努力深化对外合作，积极参与区域基础设施建设。

2021 年将着重抓好以下几方面工作：

一是多向发力提领住宅销售。把控好营销工作节奏，科学制定营销方案。根据市场情况超前谋划天保九如项目开盘工作，做好大连道项目开盘前的筹备展示。二是精准发力提速商业租售。通过政府联动、专业渠道、老带新等多种措施，适时推出新的营销策略，不断促进整体资产租售率提升。注重大项目和产业链招商，瞄准总部经济、龙头企业开展精准招商、敲门招商，围绕大项目，做强产业链，打造商业产业新集群。三是加快打造产业园

区新样板，用好用足市级孵化器的政策资源，进一步强化孵化器在创业孵化、集聚辐射带动等方面的核心功能，为园区经营“加速”跑起来提供新动能。四是全力破解资金难题。坚持资金风险防控，开源节流，保持健康稳定的现金流。在维持综合融资成本的前提下，积极寻求多元融资渠道，补充流动资金，改善财务结构。

三、继续完善专业委员会工作机制

充分发挥董事会各专业委员会优势，常态化开展各专业委员会会议，加大专业委员会在重大事项中的参与力度，为董事会发展战略、风险规划、内控建设提供决策参考依据。董事会各专业委员会将继续在听取公司汇报和相关方意见的基础上，就专业性事项进行研究，为董事会决策提供意见和建议。

2021年，董事会各专业委员会主要开展工作计划如下：

1、战略委员会

研究公司重大投资、重大资本运作、资产经营项目并提出建议；监督公司战略的执行。

2、审计委员会

研究审议2020年度审计报告；审定2021年度内部审计计划；审议2021年度内控评价方案，审核2020年度内控评价报告；提议聘请或更换2021年度审计机构；审阅公司2021年度的财务报告及财务信息。

3、薪酬与考核委员会

依据公司薪酬管理制度审议公司 2020 年度奖励基金提取方案；研究审议公司高级管理人员年度奖金发放方案。

4、预算管理委员会

研究公司 2020 年度预算完成情况及差异分析；审定公司 2021 年度预算经营指标；审定公司 2021 年度预算方案，监督检查预算管理执行情况。

5、提名委员会

根据相关任职条件，对拟任公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行研究并提出建议，进行资格审查并发表意见。

四、继续加强投资者关系管理工作

通过采取多种形式做好与投资者的日常沟通及来访接待工作，不断提升投资者关系服务水平，促进公司与投资者之间的良性关系。努力维护投资者特别是中小投资者利益，将投资者保护落到实处，争取获得股东对公司经营发展的长期支持。

五、持续提升内控建设及监督管理水平

持续提升风险防范和管控水平，引导公司结合架构和业务的变化不断完善内部控制，加强制度建设并确保执行到位。同时通过内部审计加强对公司经营管理活动的监督，促进公司保持内部控制有效性，不断提升经营效率和效果。持续开展年度内控评价

工作，结合风险评估结果不断完善风险控制矩阵，找出关键控制环节，加大监督力度。

新的一年，公司董事会全体成员将一如既往，以股东利益最大化作为工作基本准则，勤勉尽职，审慎分析，灵活决策，为股东创造应有的价值和回报。

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月二十三日