

董事会决议公告附件：

天津津滨发展股份有限公司 2014 年度财务决算

现就 2014 年度财务决算情况向各位董事报告如下：

一、2014 年财务决算情况

1. 合并经营状况

1) 2014 年度公司实现合并营业收入 18.19 亿元，与上年相比减少 7.23 亿元，降幅 28.4%；与年初上报董事会收入指标相比减少 3.9 亿元，主要是由于本年度房地产销售指标实现不理想，以及转让粤阳房地产公司股权后其不再纳入合并范围所致。

2) 2014 年度公司实现合并净利润 1018 万元，实现了扭亏为盈的目标，完成年初上报董事会净利润（704 万）指标的 144.6%。尽管受到房地产市场因素影响，销售没有达到预期目标。但公司加大力度内部挖潜，从提高资金使用效率入手，强化资金管理，全年财务费用比上年度减少 1.16 亿元，降幅为 38.6%，对本年度实现盈利起到了重要作用。此外，本年度彻底解决了与华侨城公司在天潇公司股权转让过程中产生的纠纷及赔偿事宜，避免了 2014 年度再计提 1.4 亿元违约赔偿及 3 亿多元坏账准备。同时收回股权转让欠款 7 亿元，冲回了以前年度计提坏账准备 5600 万元，对 2014 年经营业绩起到了至关重要的作用。

3) 2014 年度公司合并纳税金额达 1.76 亿元，自成立 16 年来年均纳税 1.35 亿元。

2. 合并资产负债状况

1) 截至 2014 年末，公司总资产为 69.01 亿元，股东权益为 18.81 亿元（其中包括少数股东权益 4.51 亿元）。流动资产 64.97 亿元，占资产总额的 94.14%；长期资产为 4.04 亿元，占资产总额的 5.86%。

资产中土地储备 28.4 亿元，占资产总额 41.15%；在建及待售房产 15.1 亿元，占资产总额 21.88%；土地整理施工 6.57 亿元，占资产总额的 9.52%。

2)截至 2014 年末,公司负债总额为 50.20 亿元。流动负债 46.56 亿元,占负债总额 92.75%,长期负债 3.64 亿元,占负债总额 7.25%。

从资产结构来看,各项财务指标较为合理,其中流动资产占了相当大的比重,有利于公司流动性及偿债能力的加强;公司长期资产主要是对外投资。从负债结构看,流动负债所占比重仍然较大,其中在 2015 年内到期的各项借款高达 25 亿元,这势必加大公司本年度的还款压力。为保证公司在未来发展中资金链的安全,增强抗风险能力,进一步拓展融资渠道,减低融资成本,调整负债结构仍将是公司今后资金管理工作的重点。

3. 主要合并财务指标情况

1)截至 2014 年末,公司流动比率为 1.40,表明公司具有较强的短期偿债能力;速动比率为 0.32,而存货周转率仅为 0.25,表明公司流动资产中存货占了相当大比重,反映公司项目开发周期较长,存货周转速度较慢的问题仍有待解决。

2)截至 2014 年末,公司资产负债率为 72.74%,同上年度基本持平,但公司负债总额特别是流动负债总额仍然较大,还款压力不容忽视。

3)2014 年度公司每股收益 0.0063 元,公司净资产收益率为 0.78%。在未来发展中,公司必须不断深化项目开发节奏,提高项目盈利水平,形成房地产行业持续获利的滚动开发模式,实现公司可持续发展的目标。

4. 现金流情况

1)公司年初货币资金 11.34 亿元,年末货币资金 11.09 亿元,与年初相比基本持平。2014 年度公司为节约财务费用,资金一直保持在较低水平,年底收回了华侨城欠款 7 亿元,为 2015 年初偿还到期的信托借款备足了资金。

2)津滨公司经营活动现金净流量为 10.54 亿元,较去年有大幅

度增加，主要是受市场因素影响，年度内项目开发投入较少所致。筹资活动现金净流量为-12.96 亿元，主要是偿还到期的基金以及根据公司整体资金安排，将暂时闲置的资金归还金融机构借款所致。

2013 年度巨额亏损，给公司 2014 年度融资工作带来了更加严峻的挑战。在保证资金链安全的前提下，努力提高资金使用效率。公司一方面将继续加大对项目资金收支管控力度，最大限度保证销售回款，合理安排资金使用。另一方面，公司继续根据资金缺口，逐月向银行申请发放贷款，避免了资金的闲置。并通过银行贷款置换利率较高的信托借款，降低财务费用支出。