

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2019-56

天津津滨发展股份有限公司 2019 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人华志忠、主管会计工作负责人郝波及会计机构负责人(会计主管人员)李建民声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	7,135,129,426.26	6,917,488,837.30	3.15%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,016,627,374.38	1,050,124,248.06	-3.19%	
	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年 同期增减
营业收入（元）	65,448,891.69	47.56%	160,873,062.37	43.41%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-12,547,596.12	7.28%	-33,496,873.68	9.08%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	-10,241,117.06	27.12%	-33,236,030.13	14.09%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	497,960,240.27	-20.38%
基本每股收益（元/股）	-0.0078	7.14%	-0.0207	9.21%
稀释每股收益（元/股）	-0.0078	7.14%	-0.0207	9.21%
加权平均净资产收益率	-1.23%	减少 0.05 个百分点	-3.24%	减少 0.07 个百分点

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	30,500.46	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,919,012.14	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,141,907.68	
减：所得税影响额	-373,163.33	
少数股东权益影响额（税后）	-112,597.12	
合计	-260,843.55	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		117,229		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0	
前 10 名股东持股情况							
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	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	20.92%	338,312,340	0			
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.21%	35,706,486	0	质押	35,706,486	
					冻结	35,706,486	
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442	0			
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0			
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0			
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0			
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0			
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0			
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0			

广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		数量	
		股份种类	数量		
天津泰达建设集团有限公司	338,312,340	人民币普通股	338,312,340		
源润控股集团股份有限公司	35,706,486	人民币普通股	35,706,486		
天津泰达投资控股有限公司	32,460,442	人民币普通股	32,460,442		
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800		
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800		
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800		
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800		
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800		
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800		
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	21,728,800	人民币普通股	21,728,800		
上述股东关联关系或一致行动的说明	报告期末，上述公司股东中天津泰达投资控股有限公司和天津泰达建设集团有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，未知其他股东之间是否存在关联关系。				
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无				

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	增减变动	变动原因
应收票据	2,000,000.00	490,920.00	307.40%	主要系报告期内贸易业务收到银行承兑汇票所致
预付款项	25,115,403.62	13,253,195.56	89.50%	主要系报告期内下属公司预付维修基金所致
其他应收款	77,781,972.76	16,224,103.39	379.42%	主要系报告期内下属津汇公司全体股东按持股比例使用其闲置资金所致
无形资产	791,558.01	547,511.35	44.57%	主要系报告期内购买软件所致
短期借款	435,000,000.00	660,500,000.00	-34.14%	主要系报告期内短期贷款减少所致
应付账款	298,660,909.57	460,297,294.86	-35.12%	主要系报告期内支付工程款所致
预收款项	4,318,206,680.13	3,128,021,524.78	38.05%	主要系报告期内下属公司预收房款所致
应交税费	11,093,248.91	32,104,950.71	-65.45%	主要系报告期内下属公司缴纳土地增值税清算款所致
应付利息	1,440,356.00	2,672,116.63	-46.10%	主要系报告期内贷款减少所致
长期借款		613,000,000.00	-100.00%	主要系长期借款重分类至一年内到期所致
长期应付款	21,834.68	47,374.32	-53.91%	主要系报告期内支付融资租赁费所致
项目	本期发生额	上期发生额	增减变动	原因说明
营业收入	65,448,891.69	44,354,976.11	47.56%	主要系报告期内销售尾房及地下车位所致
税金及附加	6,096,390.12	1,952,115.69	212.30%	主要系报告期内销售尾房计提土地增值税所致
销售费用	15,952,219.12	9,510,492.80	67.73%	主要系下属公司支付广宣费及销售代理费所致
财务费用	751,998.74	121,729.34	517.76%	主要系贷款结构发生变化，主要为项目贷，故本期较上年同期利息收入减少所致
投资收益	54,631.37	385,677.36	-85.83%	主要系上年同期利用闲置资金购买国债逆回购和银行理财产品取得收益所致
信用减值损失	2,682,177.22		100.00%	主要系报告期内转回坏账损失所致
资产减值损失		150,394.52	-100.00%	自 2019 年 1 月 1 日起按照新金融工具准则的要求，计提各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失，计入“信用减值损失”
营业外收入	92,122.51	176,219.77	-47.72%	主要系上年同期下属公司收到补贴收入和违约金收入
所得税费用	1,014,117.42	24,373.32	4060.77%	主要系报告期内计提当期所得税费用所致

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 我公司于2019年10月8日召开第七届董事会2019年第五次通讯会议，审议通过《关于合作成立项目开发公司的议案》，我公司与天津于家堡投资控股（集团）有限公司（以下简称“于家堡控股”）合作成

立项目开发公司，其中天津津滨发展股份有限公司出资1470万元，占合资公司股份49%。于家堡控股或其指定的子公司出资1530万元，占合资公司股份51%。本次公司和于家堡控股合作事宜目前处于达成合作意向，尚未正式签署合作协议阶段，存在不能最终实现合作的风险。公司将在董事会授权范围内与合作方签署相关法律文件，并开始办理成立项目公司的手续。公司将按规定披露相关进展公告。详见公司2019年10月9日披露的《关于对外投资合作成立项目开发公司的公告》（公告编号：2019-47）。项目公司已于2019年10月18日办理完成注册登记手续，公司名称：天津滨堡房地产开发有限公司。详见公司2019年10月19日披露的《关于对外投资合作成立项目开发公司的进展公告》（公告编号：2019-52）。

（2）公司第七届董事会2019年第五次通讯会议和2019年第三次临时股东大会，审议通过了《关于向参股项目公司提供财务资助暨关联交易的议案》。我公司拟与于家堡控股合作成立项目开发公司，通过招拍挂等方式获取房地产项目并进行开发。为了对项目开发公司获取土地提供资金支持，公司拟对该参股公司提供财务资助，具体情况如下：

经双方协商，项目开发公司针对目标地块首期资金需求峰值不超过7.5亿元，由双方股东共同以股东借款方式为项目开发公司提供资金，由项目开发公司按照不低于同期银行贷款利率按照实际的借款金额向双方支付资金使用成本。原则上，双方应按持股比例为项目开发公司提供借款，若某一方股东暂无法足额提供借款，未足额提供借款一方应将持有项目开发公司的股权全部质押给另一方。双方确认首期资金将专款用于支付目标地块拍地保证金以及若能成功摘牌后该地块土地出让金及相关税费，并均有权对资金实施监管。若未能成功摘牌目标地块，项目开发公司应将双方股东借款立即归还。后期开发资金可通过项目开发公司融资或股东追加投入方式筹措。详见公司2019年10月9日披露的《关于向参股项目公司提供财务资助暨关联交易的公告》（公告编号：2019-48）。

（3）我公司于2019年10月11日收到泰达建设集团《天津泰达建设集团有限公司混合所有制改革进展情况的通报》。泰达建设集团混改项目于2019年5月8日在天津产权交易中心挂牌，本次混改挂牌信息发布期截止日为2019年10月10日。截至发布期满，标段一（持股40%战略投资者）征集到1名意向受让方，名称为天津津联海胜混改股权投资基金合伙企业（有限合伙）；标段二（持股30%战略投资者）征集到1名意向受让方，名称为天津中科泰富投资合伙企业（有限合伙）。由于后续涉及对投资者资格进行审核、签署相关法律文件等环节，本次混改是否最终完成仍存在不确定性。同时，由于涉及国有股东所持上市公司股份间接转让，交易各方应在相关协议签订后，先报国有资产监督管理机构审核批准后，产权交易机构再行出具交易凭证。详见公司2019年10月11日披露的《关于收到控股股东混合所有制改革进展情况的通报的自愿性信息披露公告》（公告编号：2019-50）。

注：除上述事项外，其他重大事项无新进展情况。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
我公司与天津于家堡投资控股（集团）有限公司（以下简称“于家堡控股”）合作成立项目开发公司，其中天津津滨发展股份有限公司出资 1470 万元，占合资公司股份 49%。于家堡控股或其指定的子公司出资 1530 万元，占合资公司股份 51%。	2019 年 10 月 09 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-47
我公司拟与于家堡控股合作成立项目开发公司，通过招拍挂等方式获取房地产项目并进行开发。为了对项目开发公司获取土地提供资金支持，公司拟对该参股公司提供财务资助。	2019 年 10 月 09 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-48
我公司控股股东天津泰达建设集团有限	2019 年 05 月 08 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-28

公司（以下简称“泰达建设集团”）以增资扩股和股权转让相结合的方式实施混合所有制改革，已于 2019 年 5 月 8 日在天津产权交易中心公开挂牌，依交易程序公开择优选择战略投资者。本次混改挂牌信息发布期截止日为 2019 年 10 月 10 日。截至发布期满，标段一（持股 40% 战略投资者）征集到 1 名意向受让方，名称为天津津联海胜混改股权投资基金合伙企业（有限合伙）；标段二（持股 30% 战略投资者）征集到 1 名意向受让方，名称为天津中科泰富投资合伙企业（有限合伙）。由于后续涉及对投资者资格进行审核、签署相关法律文件等环节，本次混改是否最终完成仍存在不确定性。同时，由于涉及国有股东所持上市公司股份间接转让，交易各方应在相关协议签订后，先报国有资产监督管理机构审核批准后，产权交易机构再行出具交易凭证。我公司将随时关注天津泰达建设集团有限公司混改后续进展情况，严格按照有关法律法规的规定和要求，及时配合相关信息披露义务人做好该事项的信息披露工作。	2019 年 07 月 02 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-35
	2019 年 08 月 02 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-37
	2019 年 08 月 16 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-38
	2019 年 10 月 11 日	巨潮资讯网，公告编号：2019-50

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	天津泰达建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺；"	1998 年 07 月 31 日	长期有效	持续承诺、履行正常

			本公司及其持有权益达 51% 以上的子公司（附属公司）今后不会直接或间接的以任何方式（包括但不限于自营合资或联营）参与或进行与股份公司拟定业务存在直接或间接竞争的任何业务活动。凡本公司及附属公司有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与股份公司生产经营构成竞争的业务，本公司会将上述商业机会给予股份公司。			
	天津泰达建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 泰达建设承诺在同一项目上与津滨发展建立协商机制，避免与公司形成竞争，在公司从事主营业务的地区内（或构成销售竞争或产品竞争的同	2007 年 07 月 31 日	长期有效	持续承诺、履行正常

			一区域内), 承诺不利用 对公司的股 东地位, 导致 对公司业务 不利的投资 决策, 该项承 诺将持续有 效, 直至泰达 建设不处于 津滨发展的 控股地位为 止。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细 说明未完成履行的具体原因及下一 步的工作计划	无					

四、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
其他类	自有闲置资金	22,000	0	0
银行理财产品	自有闲置资金	20,000	20,000	0
国债逆回购	自有闲置资金	3,000	0	0
合计		45,000	20,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

受托机构名称	受托机构(或)	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益	预期收益(如)	报告期实际损益	报告期减值准备	是否经过法定	未来是否还有	事项概述及相
--------	---------	------	----	------	------	------	------	--------	--------	---------	---------	---------	--------	--------	--------

（或 受托 人姓 名）	受托 人）类 型								率	有	益金 额	际收 回情 况	金额 （如 有）	程序	委托 理财 计划	关查 询索 引（如 有）
银行 1	银行	保本浮 动收益	20,000	自有 闲置 资金	2019 年 08 月 16 日	2019 年 11 月 18 日	银行 理财 资金 池。	银行 在产 品到 期后 2 个工 作日 内或 提前 终止 日后 2 个工 作日 内向 投资 者支 付全 部人 民币 本金， 并按 照下 述规 定向 投资 者支 付利 息：1、 结构 性存 款利 息与 三个 月美 元伦 敦同 业拆 解利 率挂 钩；2、 结构	4.00%	208.88	—	未到 期	是	是		

								性存款利息根据所挂钩的三个月美元伦敦同业拆解利率表现来确定。								
合计			20,000	--	--	--	--	--	--	208.88	—	--		--	--	--

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

六、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

八、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。