

天津津滨发展股份有限公司 2019 年度财务决算

现就 2019 年度财务决算情况向各位董事报告如下：

2019 年财务决算情况

1. 合并经营状况

1) 2019 年度公司实现合并营业收入 12.82 亿元，与上年相比增加 11.28 亿元，增幅 728.5%；主要是境界梅江 H4 项目竣工结算并确认收入 10.74 亿元。

2) 2019 年度公司实现合并净利润 1.74 亿元，超过年初上报董事会净利润（1.61 亿元）指标 1300 万元，也创出公司上市以来的历史新高。主要是境界梅江 H4 项目销售情况超预期，且通过去库存，公司将部分车位销售所致。

3) 2019 年度公司合并纳税金额达 1.91 亿元，自成立 21 年来年均纳税 1.46 亿元。

2. 合并资产负债状况

1) 截至 2019 年末，公司总资产为 69.06 亿元，股东权益为 12.96 亿元（其中包括少数股东权益 0.74 亿元）。流动资产 66.31 亿元，占资产总额的 96.02%；长期资产为 2.75 亿元，占资产总额的 3.98%。

资产中土地储备 10.09 亿元，占资产总额 14.62%；在建及待售房产 39.57 亿元，占资产总额 57.31%；土地整理施工 7.78 亿元，占资产总额的 11.27%。

2) 截至 2019 年末，公司负债总额为 56.10 亿元。其中流动负债 56.02 亿元，占负债总额 99.86%，长期负债 0.07 亿元，占负债总额

0.14%。

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 1.43 亿元。从负债结构看，短期负债比重较去年增加 10%，短期偿债压力进一步加大。主要是因为境界梅江 H4 及 H2 项目贷款将在 2020 年一季度到期，重分类至一年内到期非流动负债所致。公司 2019 年末对外借款总额 10.48 亿，较年初（18.05 亿）大幅下降，主要是因为受房地产政策影响，公司在偿还到期贷款后新的融资渠道受限所致。公司 2020 年 3 月到期借款总额达 7.08 亿元，还款压力很大，资金形势非常严峻。保证公司资金链安全，拓宽融资渠道，增强抗风险能力，仍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 2019 年末，公司流动比率为 1.18，速动比率为 0.18，存货周转率仅为 0.1，表明公司流动资产中存货占了相当大比重，可用于偿债的速动资产不足，反映出公司短期偿债能力欠佳，存货周转速度慢、项目开发周期长的问题。

2) 截至 2019 年末，公司资产负债率为 81.23%，比年初下降 1.44%。随着境界梅江项目及津汇红树湾项目陆续完工结转收入及造纸厂土地整理收入的结转，资产负债率将会大幅下降。

3) 2019 年度公司每股收益 0.1076 元，公司净资产收益率为 15.33%。来源于境界梅江 H4 项目竣工决算，公司盈利能力得到改善。随着境界梅江 H3 等项目陆续完工并结转收入，公司盈利能力将会持

续增长。逐步形成房地产滚动开发模式，实现持续盈利的发展目标。

4. 现金流情况

1) 公司年初资金余额 7.11 亿元，年末资金余额 1.87 亿元，比年初减少 5.24 亿元。主要是归还 2019 年到期贷款所致。2019 年度公司资金余额一直维持在较低水平。

2) 公司现金净流量为-5.24 亿元，其中经营活动现金净流量为 4.96 亿元，主要是境界梅江H3和津汇红树湾B区取得预售房款所致。投资活动现金净流量为-1.34 亿元，主要是本年度公司为拓展开发项目储备，成立合营企业滨堡公司并拆借其获取土地资金 4.67 亿元。筹资活动现金净流量为-8.87 亿元，主要是年度内偿还到期贷款本息，以及津汇公司减资所致。

天津津滨发展股份有限公司

董事会

2020 年 3 月 12 日