

天津津滨发展股份有限公司

2021 年年度报告摘要

2022 年 03 月

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2022-13

天津津滨发展股份有限公司 2021 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

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	津滨发展	股票代码	000897
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	于志丹		
办公地址	天津市南开区苍穹道 15 号		
传真	022-66223273		
电话	022-66223209		
电子信箱	YUZHIDAN@JBDC.COM.CN		

2、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。公司业务范围集中在天津市以及福建泉州等地。公司房地产开发主要以住宅产品为主，2021 年度公司开发的梅江 H3 项目集中确认收入，H2 项目持续热销，全年实现盈利规模创公司成立以来新高。

报告期内，公司克服新冠疫情带来的不利影响，制定了周密的复工复产计划，紧紧围绕年度工作目标，落实目标任务，明确责任措施，强化协同合作，有序推进各项工作顺利开展，确保年初确定的经营计划和目标顺利实现。重点任务是精心安排梅江 H2 项目工程施工建设，积极销售，公司上下攻坚克难，团结一致，抢抓工期，交叉施工，有效应对疫情防控带来的影响和冲击，狠抓施工进度、工程质量管理，有效管控成本，确保重要工作节点如期完成。

报告期内，公司积极应对疫情防控背景下的房地产销售新挑战，主动创新求变，探索住宅产品全新的营销方式，采用线上线下相结合的方式，推广项目，通过云发布，云平台全方位介绍新产品，为新项目开

盘创造有利条件。通过总结提升，不断迭代，实现梅江 H2 项目持续热销。

报告期内，公司通过整合项目运营班子，极大地提高了运营管理效率，保证了工程建设进度有条不紊地开展。公司秉持“质量优先”的项目建设原则，制度化的项目运营管理方式，有针对性的考核体系的实施，使得公司一贯倡导的精益求精的管理理念和倾力打造“精品工程”、严把质量关的企业文化理念，在公司产品和项目中得到充分地融合。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	6,943,056,592.74	6,936,791,923.60	0.09%	6,905,563,840.68
归属于上市公司股东的净资产	1,911,469,699.50	1,423,379,773.47	34.29%	1,222,126,293.32
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	2,254,431,750.83	1,841,962,204.26	22.39%	1,282,282,705.00
归属于上市公司股东的净利润	488,496,565.40	201,253,480.15	142.73%	174,063,372.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	478,375,963.19	61,032,463.92	683.81%	173,207,952.96
经营活动产生的现金流量净额	1,269,666,726.53	775,291,529.23	63.77%	496,109,344.52
基本每股收益（元/股）	0.3020	0.1244	142.77%	0.1076
稀释每股收益（元/股）	0.3020	0.1244	142.77%	0.1076
加权平均净资产收益率	29.30%	15.21%	14.09%	15.33%

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	289,551,323.69	133,169,473.22	1,682,552,192.43	149,158,761.49
归属于上市公司股东的净利润	21,926,216.10	9,536,216.56	479,043,511.67	-22,009,378.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,882,449.81	7,712,711.07	474,396,105.71	-22,615,303.40
经营活动产生的现金流量净额	260,697,435.63	203,429,287.20	512,620,075.91	304,959,514.99

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	105,697	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	104,144	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
-------------	---------	---------------------	---------	-------------------	---	---------------------------	---

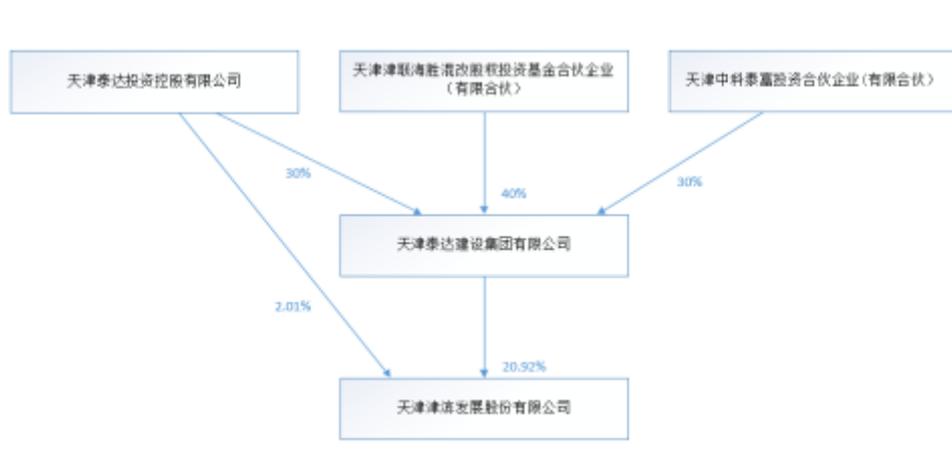
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	20.92%	338,312,340	0		
源润控股集团 股份有限公司	境内非国有 法人	2.21%	35,706,486	0	质押	35,706,486
					冻结	35,706,486
天津泰达投资 控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442	0		
工银瑞信基金 —农业银行— 工银瑞信中 证金融资产管理 计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
南方基金—农 业银行—南方 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		
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		
银华基金—农 业银行—银华 中证金融资 产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
上述股东关联关系或一致行 动的说明	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。					
参与融资融券业务股东情况 说明（如有）	无					

（2）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。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



注：1、公司控股股东泰达建设集团已实施混合所有制改革，混改后新股东津联海胜、中科泰富分别持有泰达建设集团40%、30%的股份，泰达控股保留30%的股份，并已完成工商登记。公司实际控制人变更的后续工作正在进行中。

2、本报告期后，2022年3月23日，为加强国资系统资源整合，推进国企高质高效运营，泰达控股决定将持有的泰达建设集团30%股权划转至泰达控股所属全资子公司天津国宇商业有限公司。同时，泰达控股按照部署，依照国有资产监督管理相关法律法规，拟通过非公开协议转让方式将泰达控股持有的国宇商业100%股权转让给天津国兴资本运营有限公司。泰达控股与国兴资本系天津市市属国有资本投资、运营公司。详见编号2022-08号公告。

5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

2021年公司实现营业收入为22.54亿元，较上年同期增长22.39%，归属于母公司的净利润为4.88亿元，较上年同期增加142.73%。本期收入增加的主要原因系梅江H3项目完工交付，对满足确认收入条件的部分结转收入所致；归属于母公司净利润比上年同期增加较多，主要系本期结转收入的梅江H3项目为全资子公司津滨时代开发，且该项目毛利率较高。