

# 天津津滨发展股份有限公司

## 2022 年度财务决算报告

回顾一年来的工作，公司经营班子和全体员工在董事会的正确领导下，认真贯彻公司既定战略方针和工作部署，克服诸多不利影响，有序安排落实各项经营任务，保证各项工作顺利推进。公司 2022 年度全年实现合并营业收入 14.20 亿元，实现合并净利润 2.63 亿元。

2022 年度财务决算工作已完成，并经中审众环会计师事务所审定。现将 2022 年度财务决算情况报告如下：

### 一、2022 年财务决算情况

#### 1. 合并经营状况

1) 2022 年度公司实现合并营业收入 14.20 亿元，与上年相比减少了 8.34 亿元，降幅为 37.01%。主要包括：①房地产销售收入 12.85 亿元，其中：梅江 H2 项目 8.88 亿元，梅江 H3 项目 3.04 亿元，梅江 H4 项目 0.90 亿元；②实现贸易收入 0.44 亿元；③实现物业管理收入 0.84 亿元。

2) 2022 年度公司实现合并净利润 2.63 亿元，较上年同期净利润（4.88 亿元）降低 46.12%。

3) 2022 年度公司合并纳税金额达 5.83 亿元，自成立 24 年来年均纳税 1.81 亿元。

#### 2. 合并资产负债状况

1) 截至 2022 年末，公司总资产为 82.42 亿元，股东权益为 22.32 亿元（其中包括少数股东权益 0.57 亿元）。流动资产 71.62 亿元，占

资产总额的 86.89%，其中存货 53.33 亿元，占流动资产的 74.46%；长期资产为 10.80 亿元，占资产总额的 13.11%。

资产中土地储备 2.43 亿元，占资产总额 2.95%；在建及待售房产 42.57 亿元，占资产总额 51.65%；土地整理施工 8.05 亿元，占资产总额的 9.77%。

2) 截至 2022 年末，公司负债总额为 60.10 亿元。其中流动负债 60.04 亿元，占负债总额 99.90%；长期负债 0.06 亿元，占负债总额 0.10%。

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；公司长期资产本年增加对外投资 6.18 亿元，较上年同期增加 2191.82%，主要是本年投资天津中海海鑫地产有限公司所致。

从负债结构看，短期负债为 60.04 亿元，较去年同期增加 20.88%，其中合同负债 40.47 亿元，占流动负债的 67.39%，主要原因是当年预售房款的增加；此外，本年度向大股东天津泰达建设集团有限公司取得拆借资金导致负债的增加。该部分借款已于本报告日前全部归还。

公司 2022 年末金融机构借款总额 0.98 亿，与期初基本持平。公司短期资金压力较小，资金链安全。但考虑房地产行业融资政策及后续新项目储备需要，公司未来资金需求仍然很大，保证公司资金链安全，降低资金成本，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 2022 年末，公司流动比率为 1.19，速动比率为 0.30，存货周转率为 0.14，表明公司流动资产中存货占了相当大比重，反映出公司存货周转速度慢、项目开发周期长的问题。

2) 截至 2022 年末，公司资产负债率为 72.92%，比年初上升了 1.29%。剔除预收房款后的资产负债率仅为 43.71%，远低于行业红线标准，反映出公司债务风险较低。

3) 2022 年度公司每股收益 0.16 元，比上年度降低 46.13%。公司净资产收益率为 12.88%。随着梅江 H2 项目年内完工交付并开始结转收入，以及后续 H1 地块开工建设，公司盈利能力将不断增强，逐步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 9.44 亿元，年末资金余额 13.01 亿元，比年初增加 3.57 亿元，主要源于梅江项目销售回款。

2) 公司现金净流量为 3.57 亿元，其中经营活动现金净流量为 8.93 亿元，主要是梅江项目销售回款 17.8 亿元所致，其中：H2 项目 13.4 亿元，H3 项目 3.37 亿元，H4 项目 1.03 亿元。投资活动现金净流量为 -4.75 亿元，主要是支付天津中海海鑫地产有限公司的投资款所致。筹资活动现金净流量为 -0.61 亿元，主要是年内偿还贷款本息所致。

天津津滨发展股份有限公司

2023 年 3 月 31 日