

天津津滨发展股份有限公司

2023 年年度报告摘要

2024 年 03 月

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2024-04

天津津滨发展股份有限公司 2023 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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

2023 年,公司以品质筑品牌,坚守“品质时代下的品牌思维”,实现稳健发展。报告期内,公司紧紧围绕年度工作目标,有序推进各项经营工作。全力完成梅江 H2 项目部分楼栋的交付工作;扎实推进梅江 H1 地块的开发建设;攻坚克难推动泉州津汇红树湾项目 B1 区洋房及高层工程竣备及产品交付;与此同时,在建的滨堡公司项目按照主项节点,已完成竣备前的大部分工作。报告期内,为增加项目储备,公司全资子公司天津滨和房地产开发有限公司以联合竞买方式通过参与公开挂牌获取了津滨开(挂)2023-4 号地块。报告期内,公司经营工作主要围绕以下几个方面展开:

1、梅江 H2 项目作为本年度利润的主要来源,公司紧盯交付手续的办理,顺利完成了本年度交付入住工作,本年度结算面积 4.35 万平方米,结算收入 18.21 亿元。

2、津汇红树湾 B1 项目由于各项不利因素影响,迟迟不能竣工结算,导致交付时间一再推迟,公司主要领导多次亲

自赴泉州协调各方关系和部门，并派专人入驻项目进行推进，减少了公司损失，并在本年度为公司贡献了一部分利润，确保了 B1 项目于本年末全部完成了竣工验收和交付。

3、推动梅江 H1 项目按计划开工，保证 2024 年度开盘，为实现公司项目销售的连续性提供了保证。

4、积极获取土地储备，通过大量评判土地供应资源，最终通过招拍挂方式获得了津滨开（挂）2023-4 号地块，该地块用地面积 3.82 万平方米，规划建筑面积 4.96 万平方米。

5、参股的中海云麓公馆项目销售情况良好，公司本年度已收回对该项目的全部股东借款，并通过减资回收了部分股权投资款，为公司资金链提供了有力保障。

6、积极推动机构改革，聚焦主业，进一步优化内部机构布局，以实现提质增效的管理目标。同时为适应企业市场化管理和发展的需要，公司根据实际经营情况，重新梳理公司岗位编制，通过竞聘选拔，完成人员重新上岗。

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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	6,236,943,457.45	8,242,043,603.36	-24.33%	6,943,056,592.74
归属于上市公司股东的净资产	2,699,505,867.46	2,174,647,842.33	24.14%	1,911,469,699.50
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	3,063,732,184.23	1,420,138,855.30	115.73%	2,254,431,750.83
归属于上市公司股东的净利润	524,858,025.13	263,178,142.83	99.43%	488,496,565.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	526,585,408.34	234,856,644.15	124.22%	478,375,963.19
经营活动产生的现金流量净额	-319,197,708.14	892,834,962.43	-135.75%	1,269,666,726.53
基本每股收益（元/股）	0.3245	0.1627	99.45%	0.3020
稀释每股收益（元/股）	0.3245	0.1627	99.45%	0.3020
加权平均净资产收益率	21.54%	12.88%	增加了 8.66 个百分点	29.30%

(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	69,538,522.93	2,074,076,953.47	40,101,230.99	880,015,476.84
归属于上市公司股东的净利润	-10,837,959.20	494,174,564.91	13,254,437.76	28,266,981.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-12,758,607.71	494,768,570.29	12,159,519.35	32,415,926.41
经营活动产生的现金流量净额	-350,949,552.45	106,410,655.26	-48,421,286.00	-26,237,524.95

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	95,504	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	96,859	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（不含通过转融通出借股份）							
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%	338,312,340.00	0	不适用	0	
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.21%	35,706,486.00	0	质押	35,706,486.00	
					冻结	35,706,486.00	
南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800.00	0	不适用	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%	21,728,800.00	0	不适用	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%	21,592,600.00	0	不适用	0	
嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	其他	1.29%	20,876,600.00	0	不适用	0	
银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	其他	1.21%	19,566,414.00	0	不适用	0	
博时基金－农业银行－博时中证金融资产管理计划	其他	0.91%	14,642,300.00	0	不适用	0	
孙文礼	境内自然人	0.84%	13,613,584.00	0	不适用	0	

易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	其他	0.80%	12,902,700.00	0	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，未知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					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

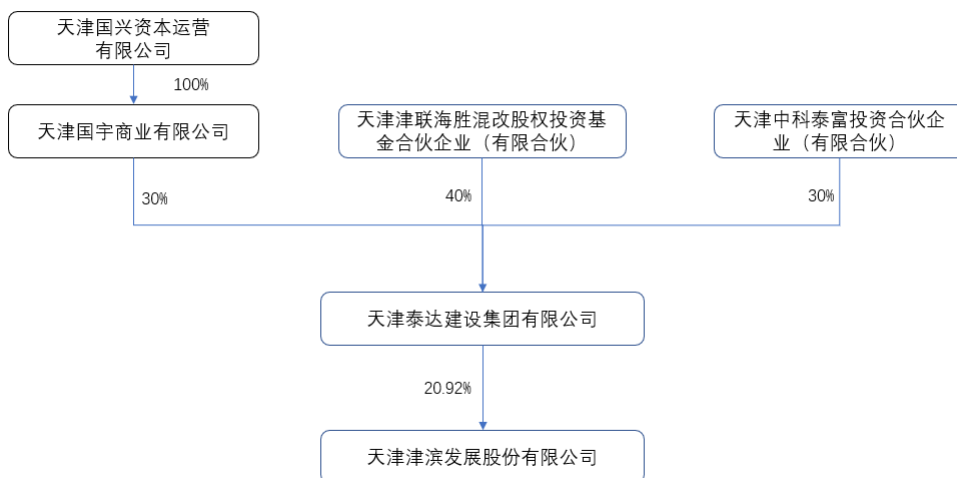
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
天津国康信用增进有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	退出	0	0.00%	0	0.00%
孙文礼	新增	0	0.00%	0	0.00%
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	新增	0	0.00%	0	0.00%

（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，并完成工商登记。

2、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，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。

3、公司实际控制人变更的后续工作正在进行中。

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

2023 年公司实现营业收入为 30.64 亿元，较上年同期增加 115.73%，归属于母公司的净利润为 5.25 亿元，较上年同期增加 99.43%。主要系报告期内房地产销售较上年同期增加所致。本报告期主要项目开发情况和获取项目情况已在“报告期公司主要业务简介”中进行说明。