

公司代码：600322

公司简称：津投城开

天津津投城市开发股份有限公司 2024 年年度报告摘要

第一节 重要提示

1、 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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。

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

3、 公司全体董事出席董事会会议。

4、 尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2024年12月31日，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）归属于上市公司股东的净利润-210,326,227.43元，母公司实现净利润386,651,103.60元，加年初未分配利润-553,105,323.47元，2024年末母公司未分配利润余额为-166,454,219.87元。公司2024年度拟不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1、 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	津投城开	600322	天房发展

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙迅	
联系地址	天津市和平区常德道80号	
电话	022-23317185	
传真	022-23317185	
电子信箱	tffz@sina.com	

2、 报告期公司主要业务简介

在报告期内，公司所处的房地产行业面临着复杂多变的全球经济环境与国内宏观经济政策的双重影响，受到经济增长放缓、通胀压力加大等诸多挑战。面对这些挑战，房地产政策以“止跌

回稳”为基调，出台了一系列旨在推动市场回升的政策，包括松绑限购、降低首付比例和利率、调整税费等，有效推动了市场复苏。尽管商品房销售面积与销售额整体上仍呈现下降态势，但新房销量同比跌幅有所收窄，显现出一定的回暖迹象。同时，房地产开发投资增速的下滑以及企业到位资金的减少，表明市场供给端正在经历调整。展望未来，房地产市场有望在政策的持续支持下进一步巩固回稳态势，预计在市场成交、供应、库存去化和价格等方面都将呈现积极的变化。

公司主要从事房地产开发及销售业务，为公司核心业务及主营业务收入的主要来源。经营模式涵盖从土地项目获取、产品规划设计、项目建设，到项目销售和竣工交付结算等多个环节。此外，公司还经营其他业务，包括经营性资产租赁、配套物业管理，以及销售项目建设所需的部分材料和半成品等重点建筑材料。

在报告期内，公司的主营业务收入主要来自房地产项目的销售，且公司的主要业务和经营模式未发生变更。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	13,463,648,252.18	15,608,112,357.29	-13.74	16,556,183,565.85
归属于上市公司股东 的净资产	16,913,745.56	231,908,847.18	-92.71	194,139,795.72
营业收入	2,711,607,998.09	3,053,099,136.19	-11.19	3,360,228,078.54
扣除与主营业务无关 的业务收入和不具备 商业实质的收入后的 营业收入	2,711,430,899.77	3,040,142,741.42	-10.81	3,360,228,078.54
归属于上市公司股东 的净利润	-210,326,227.43	37,769,051.46	-656.87	-296,055,972.78
归属于上市公司股东 的扣除非经常性损益 的净利润	-736,516,484.52	-1,277,473,287.91	不适用	-979,261,195.38
经营活动产生的现金 流量净额	609,655,392.79	1,214,879,876.35	-49.82	428,295,840.74
加权平均净资产收益 率(%)	-165.94	17.73	减少183.67个百分点	-86.52
基本每股收益(元/ 股)	-0.1902	0.0342	-656.14	-0.2678
稀释每股收益(元/ 股)	-0.1902	0.0342	-656.14	-0.2678

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	131,374,981.12	758,345,743.21	132,190,259.03	1,689,697,014.73
归属于上市公司股东 的净利润	-194,420,340.21	-7,759,859.22	-12,802,826.84	4,656,798.84
归属于上市公司股东	-193,852,613.25	-75,338,352.05	-75,140,303.30	-392,185,215.92

的扣除非经常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-198,890,304.54	-218,683,501.61	-31,519,049.05	1,058,748,247.99

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4、 股东情况

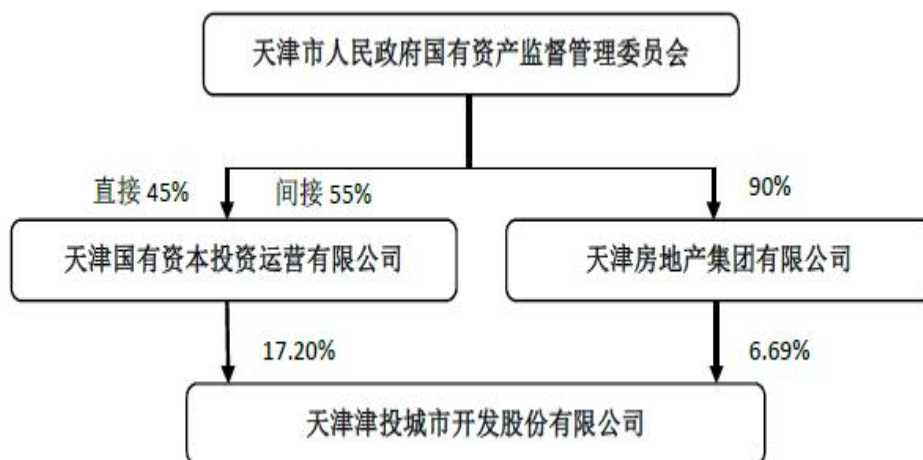
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					73,709		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					65,623		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津国有资本投资运营有 限公司	8,649,200	190,186,440	17.20	0	无	0	国有法 人
天津房地产集团有限公司	-35,000,000	74,000,000	6.69	0	质押	74,000,000	国有法 人
					冻结	74,000,000	
重庆国际信托股份有限公 司	0	35,164,700	3.18	0	无	0	未知
李卫东	940,400	12,584,400	1.14	0	无	0	未知
刘凤启	12,000,000	12,000,000	1.09	0	无	0	未知
王登正	12,000,000	12,000,000	1.09	0	无	0	未知
上海锦江国际投资管理有 限公司	0	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法 人
张仪静	11,000,000	11,000,000	0.99	0	无	0	未知
王建林	6,800,700	9,344,900	0.85	0	无	0	未知
周杰	350,000	8,911,651	0.81	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知前十名无限售条件股东之间、前十名股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无					

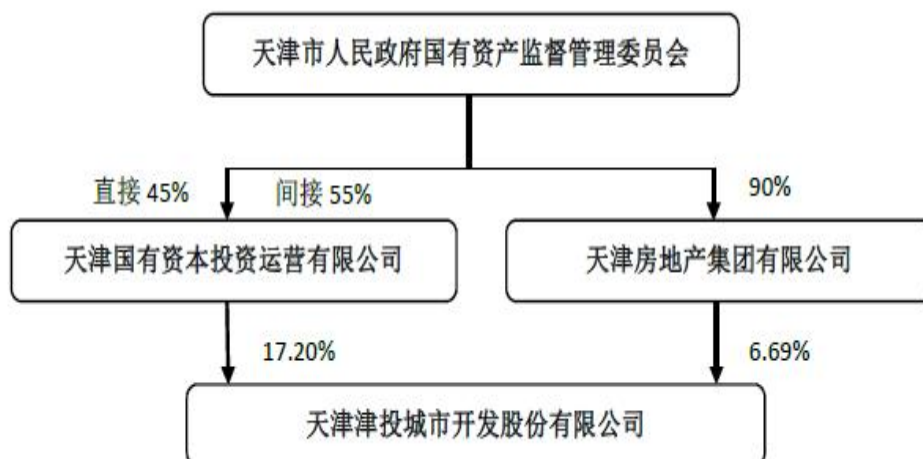
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
天津市房地产发展(集团)股份有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	22 天发 01	194464	2025-04-22	7.5	7.00
天津津投城市开发股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券	25 城开 01	258368	2028-04-17	7.5	4.00

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
22 天发 01	2024 年 4 月 22 日完成本期债券付息工作。2025 年 4 月 22 日完成本期债券本息兑付及摘牌工作。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	96.32	95.31	1.01
扣除非经常性损益后净利润	-736,516,484.52	-1,277,473,287.91	不适用
EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	-25.00
利息保障倍数	0.55	0.80	-31.25

第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

本年度公司主要经营情况及重点工作如下：

1、发挥党委主体责任，融合党建工作

2024 年，公司在上级党委的领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记关于加强党对国有企业全面领导的指示精神和视察天津重要讲话精神，以及党的二十届三中全会精神。通过“强根铸魂”行动，将党的领导融入公司治理，推动党建工作与公司高质量发展深度融合。扎实开展党纪学习教育，充分发挥党在国有企业中的领导核心作用。

2、深化国企改革，完善治理体系

为规范人力资源管理，公司修订了《员工考勤休假及加班管理规定》《薪酬支付管理规定》，新建《工资总额管理暂行办法》。依据相关法律法规，系统梳理并修订了《董事会授权管理办法》《董事会议事规则》等十余个制度文件，其中《公司章程》完成了两轮修订，并经董事会、监事会和股东大会审议通过。

优化组织架构，撤销拓展投资部，整合沙柳北路土地整理项目部，成立项目拓展部和投资管理部。

3、优化营销策略，加大销售力度

面对 2024 年房地产政策的持续调整，公司敏锐把握市场动态，及时优化销售策略，成功实现年初既定的销售目标，实现合同收入与现金收入双丰收。

4、推动工程建设

2024 年，公司克服资金紧张的困难，多措并举，确保新景园 118 及美瑜华庭一期按时交付

入住，圆满完成年度保交楼任务，彰显了国企的社会担当。

同时，沙柳北路 B 地块项目顺利取得施工和销售许可，2 号楼成功开盘；盛文佳苑项目在多方支持下获得 2.5 亿元调规补偿金，为复工复产提供了资金保障。

5、安全生产管理与风险防控

公司严格遵守天津市国资委及控股股东津投资本关于安全工作的重要指示精神，认真贯彻年度安全生产工作计划，强化安全管理，建立健全安全生产管理体制，组织季度安全大检查，及时处理安全隐患，实现了全年安全生产事故零发生。

6、落实“十项行动”，提升物业服务品质

天开园是天津市委、市政府“十项行动”的重要工作部署之一。津投城开下属公司华升物业负责天开园物业管理，完成以天津国资系统工作会议为代表的会务服务工作 200 余次，成功组织首届天开文化节，受到园区企业好评，彰显了华升物业的服务及管理质量，树立了高标准的国资品牌形象。

7、优化债务结构

公司合理调控融资余额与成本，通过多种方式偿还债务，有效降低有息债务利率，有息债务综合利率由年初的 8.25% 压降至 6.78%，显著缓解资金压力，优化了债务结构。

8、积极互动沟通、保障合法权益

公司严格遵守《上市公司信息披露管理办法》等规定，确保信息披露的真实、准确、完整和及时。通过电话、电子邮箱、上交所“e 互动”平台和召开网上业绩说明会等方式，加强与投资者的沟通，建立了良好的沟通机制，切实保护了投资者的合法权益。

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

☐适用 ☒不适用

天津津投城市开发股份有限公司

代董事长：张亮

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 30 日