

天津津滨发展股份有限公司

2022 年年度报告摘要

2023 年 03 月

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2023-04

天津津滨发展股份有限公司 2022 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

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区和滨海新区以及福建泉州等地。公司房地产开发主要以住宅产品为主，2022 年度公司开发的梅江 H2 项目已竣工备案，达到交付条件的部分已交付入住。

2022 年公司实现营业收入为 14.20 亿元，较上年同期减少 37.01%，归属于母公司的净利润为 2.63 亿元，较上年同期减少 46.12%。主要系报告期内房地产销售及贸易结算较上年同期减少所致。

报告期内，公司紧紧围绕年度工作目标，有序推进各项工作顺利开展。重点是 H2 项目工程施工建设、H1 地块开工，积极推进梅江项目销售，公司上下攻坚克难，团结一致，抢抓工期，交叉施工，有效应对不利影响和冲击，狠抓施工进度和质量管理，有效管控成本，确保重要工作节点如期完成，实现了既定的项目交付、销售目标，创造了较好的经营业绩。

报告期内，由于诸多客观因素，客户预期下降，纷纷防预性储蓄，市场观望情绪加重，房企为了提高去化，纷纷加大促销力度，销售竞争激烈。在降本增效的压力下公司积极培养自销团队，创新营销手段，主动开发、挖掘意向客户；通过高频次输出，提升项目美誉度和业主及客户对产品价值认知度，夯实客户购买意向。促进圈层营销，坚守天津高端产品站位，在逆市中，创下品牌影响力的新高度。

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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	8,242,043,603.36	6,943,056,592.74	18.71%	6,936,791,923.60
归属于上市公司股东的净资产	2,174,647,842.33	1,911,469,699.50	13.77%	1,423,379,773.47
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	1,420,138,855.30	2,254,431,750.83	-37.01%	1,841,962,204.26
归属于上市公司股东的净利润	263,178,142.83	488,496,565.40	-46.12%	201,253,480.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	234,856,644.15	478,375,963.19	-50.91%	61,032,463.92
经营活动产生的现金流量净额	892,834,962.43	1,269,666,726.53	-29.68%	775,291,529.23
基本每股收益（元/股）	0.1627	0.3020	-46.13%	0.1244
稀释每股收益（元/股）	0.1627	0.3020	-46.13%	0.1244
加权平均净资产收益率	12.88%	29.30%	减少了 16.42 个百分点	15.21%

(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	134,815,140.10	105,096,974.48	202,939,384.26	977,287,356.46
归属于上市公司股东的净利润	44,026,825.39	7,003,701.07	56,685,269.42	155,462,346.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	28,839,270.96	2,546,754.83	50,616,795.10	152,853,823.26

的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	90,730,354.95	236,847,588.05	268,869,895.38	296,387,124.05

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	97,144	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	97,036	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				
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.21%	35,706,486		冻结	35,706,486	
					质押	35,706,486	
天津国康信用增进有限公司	国有法人	2.00%	32,345,400		质押	16,170,000	
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				
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				
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				
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				
银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	其他	1.27%	20,544,914				
中欧基金－农业银行－中欧中证金融资产管理计划	其他	1.25%	20,165,700				
博时基金－农业银行－博时中证金融资产管理计划	其他	1.22%	19,797,800				

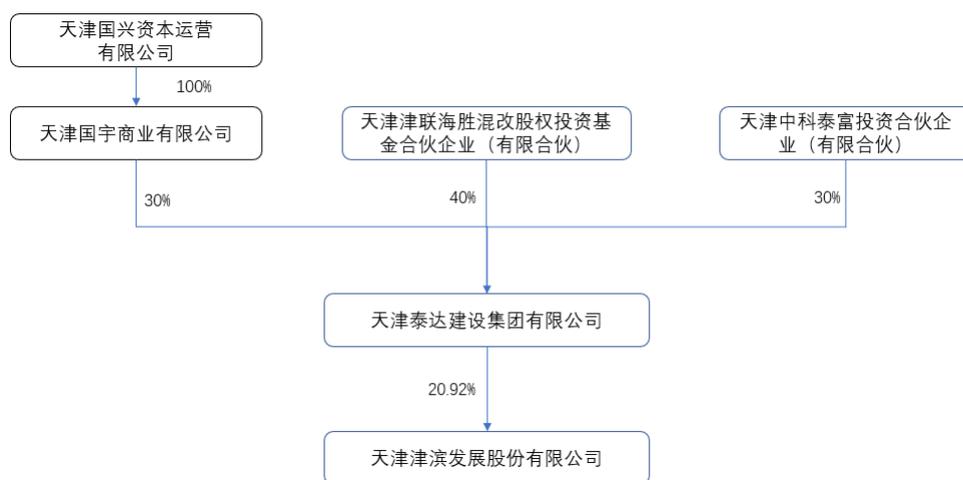
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述公司股东中，未知股东之间是否存在关联关系。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无

(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。

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

报告期内，公司结合自身实际，以稳健经营为出发点，积极拓展新的业务发展模式，通过受让股权、合作开发等方式，拓展了新的开发项目。

一是稳扎稳打，从总体战略考虑，受让滨堡公司 51% 股权。完成股权受让后，公司持有滨堡公司 100% 股权，将滨堡公司项目纳入合并范围。（巨潮资讯网；公告编号：2022-02）

二是在防控风险前提下稳健经营，选准区域、选对项目，选对合作伙伴，通过公开挂牌方式入股中海海鑫公司，与中海和金融街等知名房企共同开发铃铛阁项目。（巨潮资讯网；公告编号：2022-21）

上述两个项目均已实现开盘销售，在有效控制风险的前提下，拓展了公司的主营业务开发规模。