

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2026-04

# 天津津滨发展股份有限公司 2025 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	天津市河西区友谊路 7 号鑫银大厦 25 层		
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

报告期内，公司主营业务收入仍以房地产开发为主，深耕精品住宅领域，积极推进多个项目的建设运营。当前房地产行业整体处于调整阶段，市场下行压力较大、行业竞争加剧，面对诸多外部不利因素，公司整体经营保持稳定，并为后续持续发展积蓄了潜力。

报告期内公司经营工作主要围绕以下几方面展开：

#### 1、主要项目建设情况

(1) 梅江 H1 地块目前已完成全项目的 80%，配建外檐及地库区域施工正稳步推进；

(2) 滨和泰达项目报告期内顺利开工。

## 2、主要项目销售情况

本年度公司实现营业收入 4.13 亿元，较上年同期下降 85.43%，其中房地产销售收入 3.45 亿元，包括梅江项目、滨堡公司项目、滨泰公司体院北项目、创辉公司玛歌庄园项目。汉沽科技园厂房出租率稳定，物业公司实现部分项目签约与续签，两项业务收入与上年度基本持平。

## 3、储备项目推进情况

(1) 津和泰诚项目：已取得《建设用地规划许可证》《建筑工程桩基施工许可证》；

(2) 泰城联创项目：已完成多轮客户需求深度挖掘及产品对标调研工作；

(3) 泰嘉宸筑项目：推进项目整体方案的研讨与完善工作。

## 4、参股项目情况

参股的中海云麓公馆项目住宅部分已清盘，剩余可售存货为自持租赁住房，该公司为本公司的联营企业，在确认投资收益时，考虑了评估报告对该项目未售房产减值的影响，本期确认投资损失 3654.53 万元。

## 5、净利润情况及亏损原因

2025 年公司合并净利润为-4318 万元，当期经营亏损主要原因如下：

(1) 本年度无新增竣工结算项目，全年以尾盘销售为主，叠加房地产市场整体销售承压、去化放缓；

(2) 公司参股的中海云麓公馆项目，本期确认投资损失 3654.53 万元。

## 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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	5,050,345,090.36	4,911,070,937.17	2.84%	6,236,943,457.45
归属于上市公司股东的净资产	3,011,117,558.52	3,207,941,893.62	-6.14%	2,699,505,867.46
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	412,506,208.85	2,831,032,925.14	-85.43%	3,063,732,184.23
归属于上市公司股东的净利润	-43,183,472.87	508,468,849.25	-108.49%	524,858,025.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-42,619,186.63	508,655,393.50	-108.38%	526,585,408.34
经营活动产生的现金流量净额	-1,224,290,114.71	-450,474,756.21	-171.78%	-319,197,708.14
基本每股收益（元/股）	-0.0267	0.3144	-108.49%	0.3245

稀释每股收益（元/股）	-0.0267	0.3144	-108.49%	0.3245
加权平均净资产收益率	-1.36%	17.21%	-18.57%	21.54%

## (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	141,793,786.46	53,894,790.54	111,777,827.40	105,039,804.45
归属于上市公司股东的净利润	13,532,304.57	-11,370,712.89	16,034,784.22	-61,379,848.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,565,655.63	-10,866,233.40	15,928,861.12	-61,247,469.98
经营活动产生的现金流量净额	-234,351,189.82	-444,864,272.51	16,641,315.29	-561,715,967.67

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	79,480	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	79,406	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	0.00	不适用	0	
吕强	境内自然人	2.58%	41,647,400.00	0.00	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	0.00	质押	35,706,486.00	
					冻结	35,706,486.00	
华泰金融控股（香港）有限公司—客户资金	境外法人	1.43%	23,145,281.00	0.00	不适用	0	
法国巴黎银行—自有资金	境外法人	1.19%	19,214,435.00	0.00	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.68%	10,985,100.00	0.00	不适用	0	
孙文礼	境内自	0.64%	10,348,784.00	0.00	不适用	0	

	然人					
天津国康信用增进有限公司	国有法人	0.57%	9,295,400.00	0.00	不适用	0
徐莉蓉	境内自然人	0.54%	8,705,800.00	0.00	不适用	0
李峰	境内自然人	0.34%	5,510,000.00	0.00	不适用	0
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）	上述股东中，孙文礼通过浙商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 6,067,984 股。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

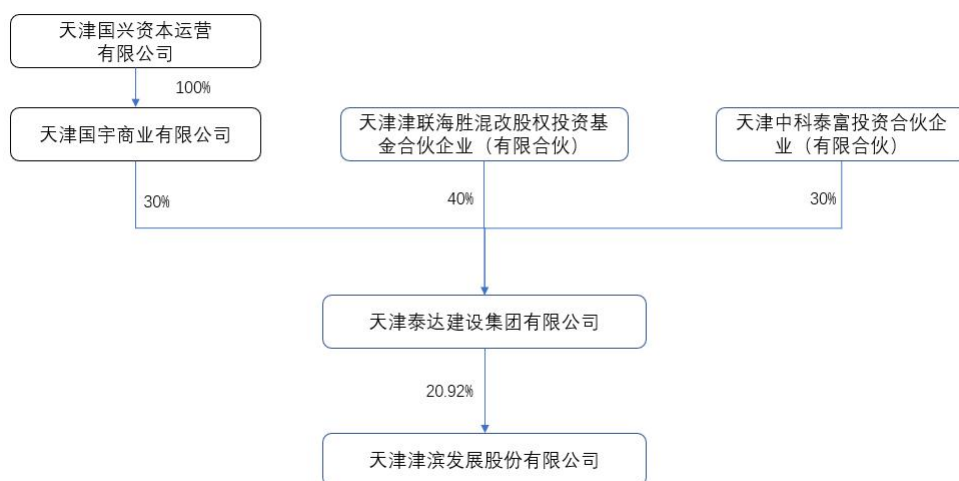
适用 不适用

## (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

1、津滨发展之债务人天津冶金集团轧三钢铁有限公司（以下简称“轧三钢铁”）于 2018 年 8 月 24 日进入重整程序。根据要求，公司于 2018 年 10 月 9 日向“冶金集团管理人”完成了债权申报工作。2019 年 1 月 30 日，渤海系企业重整案第二次债权人会议在最高人民法院全国企业破产重整案件信息网以网络会议形式召开，会议审议通过了《重整计划》。根据《重整计划》，渤钢系企业采用“出售式重整”模式，重整后，渤钢系企业将一分为二，分别重组为“钢铁资产平台（新渤钢）”和“非钢资产平台（老渤钢）”。具体清偿办法如下：

a、每一家普通债权中 500,000.00 元以下（含 500,000.00 元）债权部分由钢铁资产平台（新渤钢）在重整计划获得法院裁定批准之日起 6 个月内以现金方式一次性全额清偿。

b、普通债权超过 500,000.00 元以上的债权部分将按照 52%：48%的比例分别在钢铁资产平台通过债转股予以清偿、在非钢资产平台通过信托收益权份额予以清偿。

根据《重整计划》的安排，公司所涉及债权具体受偿情况如下：

a、现金受偿金额 500,000.00 元。

b、根据非钢资产平台承接的资产评估值为 716.63 亿元，对应承接的债务为 1,216.63 亿元，由此测算出预计清偿率为 58.90%，公司在非钢资产平台的债权为 29,512,000.04 元，按照 58.90%的清偿率预计可收回金额为 17,383,415.33 元。

c、根据钢铁资产平台债转股约 3.11:1 的比例，公司在钢铁平台的债权折合约 10,280,171.50 股，每股公允价值按 1 元计算，股权公允价值 10,280,171.50 元。

以上三部分合计预期可收回金额为 28,163,586.83 元；

账面损失金额=61,983,333.41-28,163,586.83=33,819,746.58 元。

本公司于 2021 年 8 月 14 日收到建信信托有限责任公司盖章确认的信托受益权转让登记申请表，确认公司享有《非钢资产平台债权作为对价》信托受益权份额 29,512,000.04 份。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司已收回现金受偿部分 500,000.00 元，累计收到钢铁平台转来现金 982,127.40 元，累计收到建信信托转来现金 547,666.87 元。

按照信用减值测试结果，本公司于 2022 年对非钢资产平台补提坏账准备 15,898,302.63 元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司对钢铁平台的应收款计提坏账准备 21,691,161.87 元，对非钢资产平台债权计提坏账准备 28,026,887.34 元，两部分共计提坏账准备 49,718,049.21 元

2、本公司之控股股东天津泰达建设集团有限公司已实施混合所有制改革。以增资扩股和股权转让相结合的方式引入 2 家战略投资者，将泰达建设集团整体改制为国有资本参股的混合所有制企业。混改工作完成后，泰达控股占比 30%，津联海胜持股 40%，中科泰富持股 30%（2 家战略投资者不为一致行动人）。

在交易各方签订《合资合作协议》等交易协议，且该事项已获得天津市国资委就此次混合所有制改革涉及的泰达建设所持上市公司津滨发展股份间接转让事宜的批复后，泰达建设集团已就增资扩股和股权转让事宜完成了工商变更登记手续，并于 2020 年 10 月 16 日领取了变更后的《营业执

照》。由于股权转让款及增资款采取分期付款，泰达建设集团将按照天津市国资委批复要求，在股权转让款及增资款全部缴付完毕后，依照规定到证券登记结算公司等有关部门办理有关手续。

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。上述股权变更已于 2022 年度完成。