

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
2025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、 本公司董事会及董事、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 2025 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-1,362,718,224.76 元，2025 年末母公司未分配利润余额为-5,135,271,873.66 元。公司 2025 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。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

截至报告期末，公司母公司财务报表中期末未分配利润-5,135,271,873.66元。根据《中华人民共和国公司法》及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律法规的规定，公司不满足实施现金分红的条件。敬请广大投资者注意相关投资风险。

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

2025年，房地产行业继续筑底企稳，在政策托底与市场调节下，销售降幅收窄、投资持续探底、城市深度分化、新旧动能转换。政策方面，首付比例、房贷利率、交易税费均降至历史最低，多数城市放开限购，行业进入非限购周期；“保交房”攻坚战取得决定性胜利，全国396万套保交房任务交付率达99%，有效打消购房人顾虑，提振市场信心。市场层面，全年商品房销售面积和销售额同比分别下降8.7%和12.6%，降幅较上年分别收窄4.2个和4.5个百分点，销售规模逐步回落到合理水平；房地产开发投资同比下降17.2%，企业到位资金降幅收窄，供给端持续调整。区域层面，核心城市人口保持增长，房企拿地 toward 核心一二线城市聚焦，推动“好城市+好房子”的结构性机会。展望未来，行业正从增量扩张转向存量提质，城市更新、存量资产盘活成为新引擎，运营与服务能力将成为企业决胜关键。

物业管理行业进入高质量发展期，发展模式由外延扩张转向内生增长。行业规模稳中有升，盈利能力和现金流状况趋于稳定。企业表现持续分化，优质企业通过退出低效项目、剥离非核心业务，实现盈利质量提升。行业面临物业费限价压力，客户对“质价相符”要求日益提高，清单化服务与弹性定价成为热点。政策层面，多地出台物业服务新规，推动行业向法治化、市场化、规范化方向发展。

公司报告期内主要从事房地产开发及销售业务，经营模式涵盖土地获取、规划设计、项目建设、销售及交付结算等多个环节，公司主营业务收入主要来源于房地产项目销售。

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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	221,138,790.34	13,463,648,252.18	-98.36	15,608,112,357.29
归属于上市公司股东的净资产	75,949,387.63	16,913,745.56	349.04	231,908,847.18
营业收入	965,881,036.35	2,711,607,998.09	-64.38	3,053,099,136.19
利润总额	-1,471,096,657.61	-217,419,312.77	不适用	11,720,756.68
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	965,630,409.52	2,711,430,899.77	-64.39	3,040,142,741.42
归属于上市公司股东的净利润	-1,362,718,224.76	-210,326,227.43	不适用	37,769,051.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净	-1,348,686,722.77	-736,516,484.52	不适用	-1,277,473,287.91

利润				
经营活动产生的现金流量净额	397,072,972.69	609,655,392.79	-34.87	1,214,879,876.35
加权平均净资产收益率(%)		-165.94	不适用	17.73
基本每股收益(元/股)	-1.2324	-0.1902	不适用	0.0342
稀释每股收益(元/股)	-1.2324	-0.1902	不适用	0.0342

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	142,567,251.99	374,596,334.62	323,649,155.78	125,068,293.96
归属于上市公司股东的净利润	-186,711,362.42	-332,369,385.73	-269,643,041.83	-573,994,434.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-186,163,312.13	-339,822,689.58	-270,218,719.34	-552,482,001.72
经营活动产生的现金流量净额	-47,636,286.70	45,567,639.27	-23,420,219.75	422,561,839.87

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

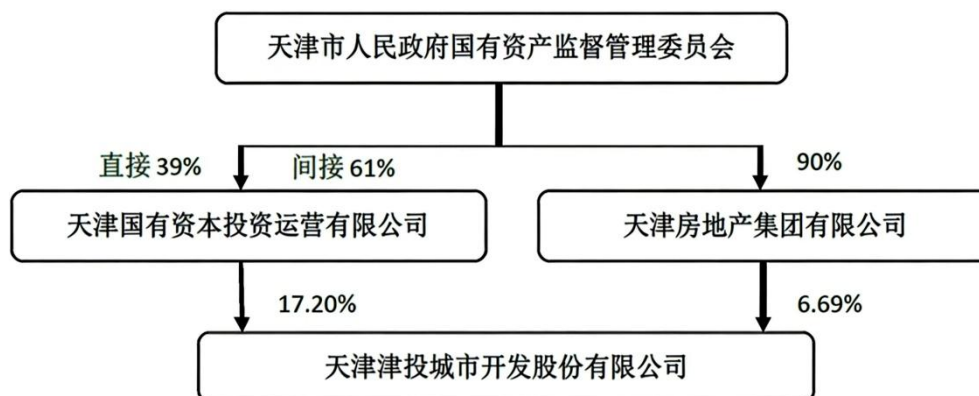
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		60,046					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		56,659					
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	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

				件的 股份 数量			
天津国有资本投资运营有限公司	0	190,186,440	17.20	0	无	0	国有法人
天津房地产集团有限公司	0	74,000,000	6.69	0	质押 冻结	74,000,000 74,000,000	国有法人
重庆国际信托股份有限公司	0	35,164,700	3.18	0	冻结	35,164,700	未知
刘凤启	15,000	12,015,000	1.09	0	无	0	未知
上海锦江国际投资管理集团有限公司	0	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
李卫东	-1,934,400	10,650,000	0.96	0	无	0	未知
李克力	6,086,300	8,013,500	0.72	0	无	0	未知
林雍容	956,500	6,628,500	0.60	0	无	0	未知
北京影合众新媒体技术服务有限公司	5,909,500	5,909,500	0.53	0	无	0	未知
刘胜利	5,503,300	5,503,300	0.50	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						

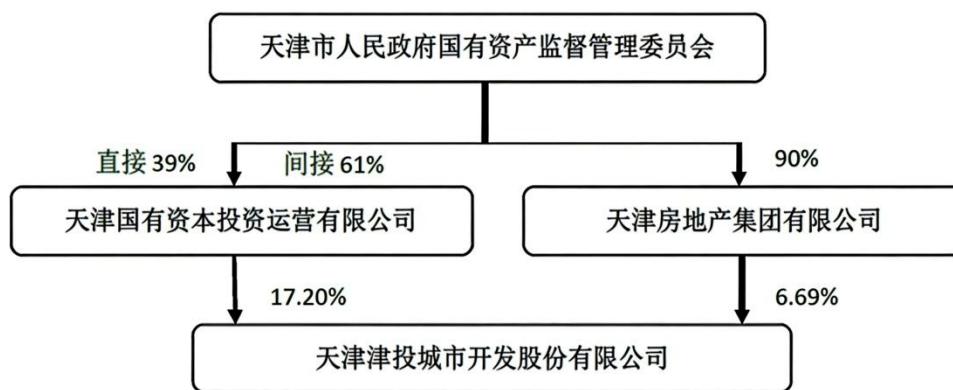
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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: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. SH	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. SH	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	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	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率(%)	66.11	96.32	-30.21
扣除非经常性损益后净利润	-1,348,686,722.77	-736,516,484.52	不适用
EBITDA全部债务比	-6.08	0.03	-20,366.67
利息保障倍数	-1.75	0.55	-418.18

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

2025年，公司在上级党委领导下，坚持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视察天津重要讲话精神及党的二十届三中全会精神，持续深化“强根铸魂”行动，将党的领导全面融入公司治理。扎实开展党纪学习教育，推动党建工作与公司高质量发展深度融合，充分发挥党在国有企业中的领导核心作用。深化国企改革，完善治理体系

(2) 规范推进重大资产重组，切实保障投资者权益

公司严格遵循证券监管要求，依法合规推进重大资产重组工作，全过程履行信息披露义务，确保重组方案、审计评估、董事会审议、交易所审核等关键环节透明规范。重组实施阶段，妥善完成资产交割、债务转移及股权交易等各项工作，有效化解上市公司经营风险。通过本次重组，公司资产负债结构显著优化，主业定位更加清晰，治理水平持续提升，为投资者创造了更加稳健的价值基础，切实维护了广大投资者的合法权益。

(3) 优化营销策略，加大销售力度

面对市场深度调整，公司聚焦核心资源，推行“一盘一策”精准营销策略，通过强化节点促销、深化渠道合作、赋能销售团队等多重举措全力攻坚，在天津市场销售承压背景下逆势实现合同收入超额完成年度目标，天津在售项目成交面积与销售均价均实现增长，跑赢市场大势。

(4) 推动工程建设

公司克服资金压力，统筹推进各重点项目建设，严格把控工程进度与建设质量。各重点项目按计划有序推进，按期完成多项关键节点，整体进展顺利；沙柳A地块成功摘地并加紧推进前期开发，为后续发展储备优质资源。

(5) 强化安全生产管理

公司严格落实安全生产主体责任，层层签订责任书，实现全员安全承诺。全年常态化开展隐患排查与闭环整改，组织应急演练及安全培训，覆盖广泛，投入充足，全年未发生安全生产事故，整体安全形势持续稳定。

(6) 优化债务结构，降低融资成本

公司积极化解债务风险，在市国资委支持下顺利完成公司债“发新还旧”，推动多家金融机构贷款展期，新增融资有效保障经营所需。全年平均融资利率较年初显著下降，债务结构进一步优

化，财务成本有效降低。

(7) “三量”工作取得实质性成效

公司深入贯彻高质量发展要求，系统推进“盘活存量、培育增量、提升质量”工作。在盘活存量上，主动攻坚完成多处物业租赁及资产盘活，车位盘活超额完成目标；在培育增量上，成功摘得沙柳北路A地块并加紧推进前期开发；在提升质量上，通过债务重组优化融资结构，资金成本显著降低，资产与运营质量持续改善。

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