

# 天津津滨发展股份有限公司

## 2020 年年度报告摘要

2021-2

2021 年 03 月

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2021-2

## 天津津滨发展股份有限公司 2020 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股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，2020年度公司克服新冠疫情带来的不利影响，继续做好梅江H3项目的销售,启动梅江H2项目开盘销售，结转了来自梅江H4项目及津汇红树湾B2项目销售收入，同时出售深圳津鹏公司股权确认投资收益，收回管委会欠款冲回坏账，保持了公司利润稳定增长。

报告期内，公司制定了周密的复工复产计划，公司有针对性地开展疫情防控，保证了工程建设进度有条不紊地开展。确保年初确定的经营计划和目标顺利实现。重点任务是积极推进梅江H2、H3项目的开发建设，公司上下攻坚克难，团结一致，抢抓工期，交叉施工，有效应对疫情防控带来的影响和冲击，狠抓施工进度、工程质量管理，有效管控成本，确保重要

工作节点如期完成，倾力打造“精品工程”，实现了既定的项目开盘、销售计划。

报告期内，公司主动适应房地产市场环境，创新营销方式，为新项目开盘创造有利条件，实现梅江H2项目开盘首推即售罄的良好局面确保了H3项目、H4项目销售计划超额完成。

### 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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	1,841,962,204.26	1,282,282,705.00	43.65%	154,771,791.30
归属于上市公司股东的净利润	201,253,480.15	174,063,372.48	15.62%	-129,479,998.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	61,032,463.92	173,207,952.96	-64.76%	-131,958,129.19
经营活动产生的现金流量净额	775,291,529.23	496,109,344.52	56.27%	860,299,637.47
基本每股收益（元/股）	0.1244	0.1076	15.61%	-0.0801
稀释每股收益（元/股）	0.1244	0.1076	15.61%	-0.0801
加权平均净资产收益率	15.21%	15.33%	减少 0.12 个百分点	-11.61%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	6,936,791,923.60	6,905,563,840.68	0.45%	6,917,488,837.30
归属于上市公司股东的净资产	1,423,379,773.47	1,222,126,293.32	16.47%	1,050,124,248.06

#### (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	60,154,080.56	744,961,989.27	390,087,582.91	646,758,551.52
归属于上市公司股东的净利润	61,239,300.21	104,186,019.85	16,653,966.91	19,174,193.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,818,836.77	46,373,488.32	13,002,773.64	10,475,038.73
经营活动产生的现金流量净额	148,805,444.49	98,982,780.73	230,147,359.16	297,355,944.85

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	111,404	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	108,667	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		

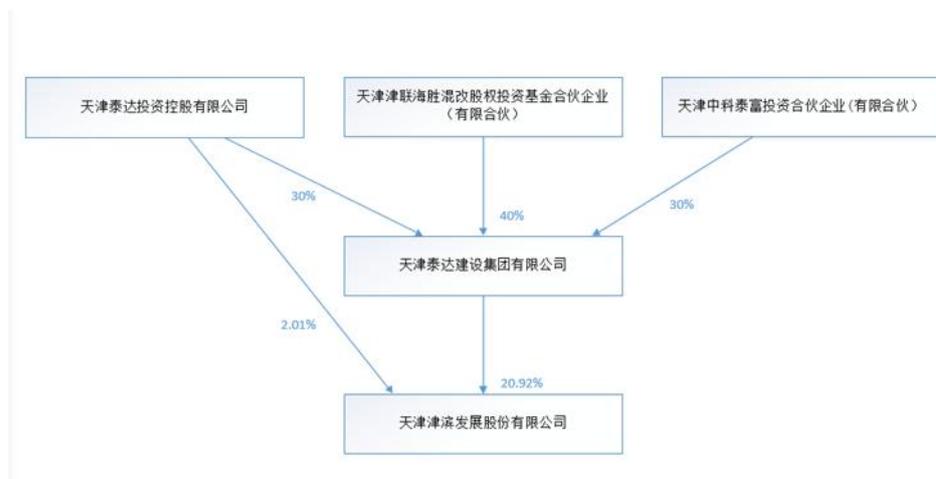
					股份状态	数量
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	20.92%	338,312,340		0	
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.21%	35,706,486		0	35,706,486
						35,706,486
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442		0	
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		0	
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		0	
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		0	
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		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%	21,728,800		0	
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		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		0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述公司股东中天津泰达投资控股有限公司和天津泰达建设集团有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，未知其他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：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。公司实际控制人变更的后续工作正在进行中。

## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 三、经营情况讨论与分析

## 1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2020年，公司继续梅江H3项目的销售,启动梅江H2项目开盘销售，结转了来自H4项目及津汇公司B2项目销售收入，通过出售全资子公司深圳津鹏公司100%股权，确认投资收益；收回开发区投资服务中心大厦租金5850万元应收账款，冲回坏账准备。在2019年盈利的基础上,再次实现盈利。

2020年公司实现营业收入为18.42亿元，较上年同期增长43.65%，归属于母公司的净利润为2.01亿元，较上年同期增加15.62%。本期收入增加的主要原因系津汇红树湾B2项目完成工交付并确认收入；归属于母公司净利润增加的主要原因有：1、津汇红树湾B2区及梅江H4项目确认收入；2、收到天津经济技术开发区管理委员会所欠租金，冲回已计提的坏账准备；3、出售津鹏公司股权，确认投资收益。

公司报告期经营详细情况详见2020年年度报告全文。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
矿粉、钢材销售	304,489,807.65	301,298,063.16	1.05%	2,388.32%	2,379.64%	0.35%

红树湾项目 B2	1,143,857,081.65	995,586,167.97	12.96%	100.00%	100.00%	100.00%
梅江 H4 项目	270,466,175.84	95,541,882.24	64.68%	-74.83%	-74.13%	-0.96%

#### 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

#### 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

2020年公司实现营业收入为18.42亿元，较上年同期增长43.65%，归属于母公司的净利润为2.01亿元，较上年同期增加15.62%。本期收入增加的主要原因系津汇红树湾B2项目完成工交付并确认收入；归属于母公司净利润增加的主要原因有：1、津汇红树湾B2区及梅江H4项目确认收入；2、收到天津经济技术开发区管理委员会所欠租金，冲回已计提的坏账准备；3、出售津鹏公司股权，确认投资收益。

#### 6、面临退市情况

适用  不适用

#### 7、涉及财务报告的相关事项

##### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”），并要求境内上市公司自 2020 年 1 月 1 日起施行。

详见 2020 年年报全文第十二节，五，44 “重要会计政策和会计估计变更”。

##### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

##### (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

报告期内转让深圳津滨津鹏投资有限公司100%股权。详见第四节，七，“主要控股参股公司分析”。