

天津津滨发展股份有限公司

2020 年度财务决算报告

2020 年度财务决算工作已完成，并经中审众环会计师事务所审定。现将 2020 年度财务决算报告如下：

一、2020 年财务决算情况

1. 合并经营状况

1) 2020 年度公司实现合并营业收入 18.42 亿元，与上年相比增加 5.6 亿元，增幅 43.68%。主要包括：津汇红树湾 B2 区竣工交付并确认收入 11.44 亿元；梅江 H4 实现销售收入 2.7 亿元；实现贸易收入 3 亿元；物业管理收入 1.15 亿元。

2) 2020 年度公司实现合并净利润 2.01 亿元，超过年初上报董事会净利润（0.7 亿元）指标 1.31 亿元。主要是 2020 年出售深圳津鹏公司股权以及收回开发区管委会租金欠款，共获得非经常性损益约 1.28 亿元。

3) 2020 年度公司合并纳税金额达 2.89 亿元，自成立 22 年来年均纳税 1.53 亿元。

2. 合并资产负债状况

1) 截至 2020 年末，公司总资产为 69.37 亿元，股东权益为 15.25 亿元（其中包括少数股东权益 1.02 亿元）。流动资产 64.83 亿元，占资产总额的 93.46%；长期资产为 4.54 亿元，占资产总额的 6.54%。

资产中土地储备 10.36 亿元，占资产总额 14.94%；在建及待售房

产 31.86 亿元，占资产总额 45.92%；土地整理施工 8.02 亿元，占资产总额的 11.56%。

2) 截至 2020 年末，公司负债总额为 54.12 亿元。其中流动负债 49.05 亿元，占负债总额 90.63%，长期负债 5.07 亿元，占负债总额 9.37%。

从资产结构来看，各项财务指标较为合理，其中流动资产占了相当大的比重，有利于公司流动性及偿债能力的加强；公司长期资产主要是对外投资 0.85 亿元。从负债结构看，短期负债比重较去年减少 9.23%，短期偿债压力减少。公司 2020 年末对外借款总额 6 亿，较年初（10.48 亿）大幅下降，主要是因为受房地产行业融资政策收紧影响，公司在偿还到期贷款后新的融资减少所致。虽然短期资金压力较去年减少，但长期借款资金成本较高，是未来需要解决的重点工作。保证公司资金链安全，降低资金成本，拓宽融资渠道，增强抗风险能力，仍是公司今后资金管理工作的重点。

3. 主要合并财务指标情况

1) 截至 2020 年末，公司流动比率为 1.32，速动比率为 0.30，存货周转率为 0.21，表明公司流动资产中存货占了相当大比重，可用于偿债的速动资产不足，反映出公司短期偿债能力欠佳、存货周转速度慢、项目开发周期长的问题。

2) 截至 2020 年末，公司资产负债率为 78.02%，比年初下降 3.21%。下降的主要原因是津汇红树湾项目 B2 区结转收入及贷款减少所致。剔除预收账款后资产负债率为 52.24%，远低于行业红线标准，反映出公

司债务风险较低。

3) 2020 年度公司每股收益 0.1244 元，比上年度增长 15.6%。公司净资产收益率为 15.21%。随着梅江 H3 项目完工交付以及其他地块陆续完工并结转收入，公司盈利能力将保持持续增长。逐步形成房地产滚动开发模式，实现持续盈利的发展目标。

4. 现金流情况

1) 公司年初资金余额 1.87 亿元，年末资金余额 5.95 亿元，比年初增加 4.08 亿元。主要是在售项目销售回款增加所致。

2) 公司现金净流量为 4.09 亿元，其中经营活动现金净流量为 7.75 亿元，主要是梅江 H3 项目和 H2 项目取得预售房款所致。投资活动现金净流量为 1.85 亿元，主要是收到深圳津鹏公司股权转让款，及合营企业滨堡公司归还部分拆借款所致。筹资活动现金净流量为-5.52 亿元，主要是年度内偿还到期贷款本息所致。

天津津滨发展股份有限公司

2021 年 3 月 31 日