

天津津滨发展股份有限公司

2021 年度财务决算报告

2021 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 2021 年度财务决算及 2022 年度财务预算情况报告如下：

一、2021 年财务决算情况

1. 合并经营状况

1) 2021 年度公司实现合并营业收入 22.54 亿元，与上年相比增加 4.12 亿元，增幅 22.37%。主要包括：①房地产销售收入 20 亿元，其中：梅江 H3 项目 16.75 亿元，梅江 H4 项目 3.02 亿元；②实现贸易收入 1.52 亿元；③实现物业管理收入 0.96 亿元。

2) 2021 年度公司实现合并净利润 4.88 亿元，较上年同期净利润（2.01 亿元）增长 142.77%。

3) 2021 年度公司合并纳税金额达 3.98 亿元，自成立 23 年来年均纳税 1.64 亿元。

2. 合并资产负债状况

1) 截至 2021 年末，公司总资产为 69.43 亿元，股东权益为 19.70 亿元（其中包括少数股东权益 0.59 亿元）。流动资产 65.81 亿元，占资产总额的 94.78%；长期资产为 3.62 亿元，占资产总额的 5.22%。

资产中土地储备 10.62 亿元，占资产总额 15.29%；在建及待售房产 26.32 亿元，占资产总额 37.91%；土地整理施工 8.02 亿元，占资产总额的 11.55%。

2) 截至 2021 年末，公司负债总额为 49.73 亿元。其中流动负债

49.67 亿元，占负债总额 99.88%，长期负债 0.06 亿元，占负债总额 0.12%。

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 0.63 亿元。从负债结构看，短期负债与去年基本持平。公司 2021 年末对外借款总额 1 亿，较年初（6 亿）大幅下降，主要是公司偿还津融资产融资 5 亿元。虽然从账面看，公司短期资金压力较小，但考虑房地产行业融资政策及后续新项目储备需要，公司资金需求仍然很大，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 2021 年末，公司流动比率为 1.32，速动比率为 0.42，存货周转率为 0.17，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有待加强、存货周转速度慢、项目开发周期长的问题。

2) 截至 2021 年末，公司资产负债率为 71.63%，比年初下降 6.41%。下降的主要原因是归还津融资产 5 亿元融资所致。剔除预收房款后的资产负债率仅为 42.15%，远低于行业红线标准，反映出公司债务风险较低。

3) 2021 年度公司每股收益 0.30 元，比上年度增长 142.77%。公司净资产收益率为 29.30%。

4. 现金流情况

1) 公司年初资金余额 5.95 亿元，年末资金余额 9.56 亿元，比年初增加 3.61 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 3.61 亿元，其中经营活动现金净流量为 12.82 亿元，主要是梅江项目销售回款 20 多亿元所致，其中：H2 项目 15 亿元，H3 项目 2.53 亿元，H4 项目 2.67 亿元。投资活动现金净流量为-3.77 亿元，主要是向合营企业滨堡公司支付项目开发建设借款所致。筹资活动现金净流量为-5.54 亿元，主要是年度内偿还贷款本息所致。

天津津滨发展股份有限公司

2022 年 3 月 28 日