

# 天津津滨发展股份有限公司

## 2023 年度财务决算报告

回顾一年来的工作，公司经营班子和全体员工在董事会的正确领导下，认真贯彻公司既定战略方针和工作部署，坚持聚焦主业，攻坚克难，全力推进各个项目建设施工、产品销售、工程竣备及交付，有序落实各项经营任务。公司 2023 年度全年实现合并营业收入 30.64 亿元，实现合并净利润 5.25 亿元，再次创出公司净利润历史新高。

2023 年度财务决算工作已圆满完成，并经中审众环会计师事务所审定。现将 2023 年度财务决算情况报告如下：

### 一、2023 年财务决算情况

#### 1. 合并经营状况

1) 2023 年度公司实现合并营业收入 30.64 亿元，与上年相比增加 16.44 亿元，增幅为 115.73%。主要包括：①房地产销售收入 29.84 亿元，其中：梅江 H2 项目 19.31 亿元，梅江 H3 项目 1.15 亿元，梅江 H4 项目 1.12 亿元，津汇红树湾 B1 项目年内完成竣工备案并交付，确认收入 8.25 亿元。②实现物业管理收入 0.73 亿元。

2) 2023 年度公司实现合并净利润 5.25 亿元，较上年同期净利润（2.63 亿元）增加 2.62 亿元，增幅为 99.43%。

3) 2023 年度公司合并纳税金额达 7.92 亿元，自成立 25 年来年均纳税 2.05 亿元。

#### 2. 合并资产负债状况

1) 截至 2023 年末，公司总资产为 62.37 亿元，股东权益为 27.90

亿元(其中归母公司股东权益 26.99 亿元,少数股东权益 0.91 亿元)。  
流动资产 59.10 亿元,占资产总额的 94.75%,其中:货币资金 12.26 亿元,占流动资产的 20.75%;存货 40.50 亿元,占流动资产的 68.54%。  
长期资产为 3.27 亿元,占资产总额的 5.25%。

存货中土地储备 2.44 亿元,占资产总额 3.91%;在建及待售房产 29.85 亿元,占资产总额 47.86%;土地整理施工 8.05 亿元,占资产总额的 12.91%。

2) 截至 2023 年末,公司负债总额为 34.47 亿元。其中流动负债 34.39 亿元,占负债总额 99.78%;长期负债 0.07 亿元,占负债总额 0.22%。

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。年末公司账面资金较为充裕,不存在资金风险。公司长期资产本年减少约 7.5 亿元,主要是本年度对联营企业天津中海海鑫地产有限公司进行减资所致。

从负债结构看,短期负债为 34.39 亿元,较年初减少 25.65 亿元,降幅为 61.19%。主要是本年度梅江 H2 项目、津汇红树湾 B1 项目将满足收入确认条件的预售房款结转收入,合同负债减少所致。短期负债中预收房款金额为 21.56 亿元,占短期负债的 62.7%。此外,本年度全部归还了大股东天津泰达建设集团有限公司拆借资金及利息。

公司 2023 年末金融机构借款总额 0.0095 亿元。公司短期资金压力较小,资金链安全。但考虑现有在建项目的建设投入以及新项目储备需要,公司未来资金需求仍然很大。在满足公司资金需求前提下,

保证资金链安全，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 2023 年末，公司流动比率为 1.72，速动比率为 0.54，存货周转率为 0.37，表明公司流动资产中存货占了相当大比重，反映出公司存货周转速度较慢、项目开发周期较长。

2) 截至 2023 年末，公司资产负债率为 55.26%，比年初下降了 17.66%。剔除预收房款后的资产负债率仅为 31.62%，远低于行业红线标准，反映出公司债务风险较低。

3) 2023 年度公司每股收益 0.3245 元，增幅 99.43%。公司净资产收益率为 21.54%。随着公司项目开发稳健推进，公司盈利能力不断增强，逐步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 13.01 亿元，年末资金余额 12.23 亿元，减少约 0.78 亿元。

2) 公司本年现金净流量为-0.78 亿元，其中经营活动现金净流量为-3.19 亿元，主要是本期支付的各项税费 7.92 亿元，包括支付土地增值税 4.07 亿元，增值税及附税约 2 亿元，企业所得税 1.78 亿元。投资活动现金净流量为 5.06 亿元，主要收回天津中海海鑫地产有限公司拆借资金及部分减资款所致。筹资活动现金净流量为-2.65 亿元，主要是年内偿还贷款本息及天津泰达建设集团有限公司拆借资金所致。

天津津滨发展股份有限公司

2024年3月30日