

证券代码：000897

证券简称：*ST 津滨

公告编号：2020-08

天津津滨发展股份有限公司 2019 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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	*ST 津滨	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	罗晶	
办公地址	天津市南开区苍穹道 15 号	天津市南开区苍穹道 15 号	
传真	022-66223273	022-66223273	
电话	022-66223209	022-66223209	
电子信箱	YUZHIDAN@JBDC.COM.CN	LUOJINGJBDC@163.COM	

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，2019年度公司境界梅江H4项目克服重重困难，实现竣工交付，确认主营业务收入，公司也因此终结了连续两年的亏损局面，一举实现扭亏为盈。

报告期内，公司重点是积极推进梅江H4、H2、H3项目的开发建设，公司上下攻坚克难，团结一致，在房地产市场不断受到政策调整的冲击下，精心组织，周密安排，有效应对，确保项目建设的主要工作节点按照年初确定的经营计划有序开展，最大限度地克服和化解由于环保监管力度加大对项目建设造成的冲击，加强施工管理，有效控制成本，保障重要工作节点如期完成，为实现在建项目实现竣工决算创造

有利条件。

报告期内，公司H4项目如期实现竣工交付，已售部分确认主营业务收入，H2、H3项目建设取得阶段性成果。H2项目建设进度正常，H3项目已于年内正式对外销售。此外，H1项目的前期工作正在推进中。

公司始终秉持“质量优先”的建设原则，坚持精细化管理，精心打造“精品工程”，严格执行国家有关规范、规程和设计要求，在材料、工程质量上严把质量关。

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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	1,282,282,705.00	154,771,791.30	728.50%	976,160,122.82
归属于上市公司股东的净利润	174,063,372.48	-129,479,998.44	234.43%	-119,359,144.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	173,207,952.96	-131,958,129.19	231.26%	-123,454,429.50
经营活动产生的现金流量净额	496,109,344.52	860,299,637.47	-42.33%	-282,415,128.40
基本每股收益（元/股）	0.1076	-0.0801	234.37%	-0.0738
稀释每股收益（元/股）	0.1076	-0.0801	234.37%	-0.0738
加权平均净资产收益率	15.33%	-11.61%	增加 26.94 个百分点	-9.63%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	6,905,563,840.68	6,917,488,837.30	-0.17%	6,079,963,826.21
归属于上市公司股东的净资产	1,222,126,293.32	1,050,124,248.06	16.38%	1,179,604,246.50

(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	32,168,752.03	63,255,418.65	65,448,891.69	1,121,409,642.63
归属于上市公司股东的净利润	-16,504,309.81	-4,444,967.75	-12,547,596.12	207,560,246.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-18,544,500.21	-4,450,412.86	-10,241,117.06	206,443,983.09
经营活动产生的现金流量净额	-27,020,726.76	222,753,829.03	302,227,138.00	-1,850,895.75

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	112,513	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	108,582	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
-------------	---------	---------------------	---------	-------------------	---	---------------------------	---

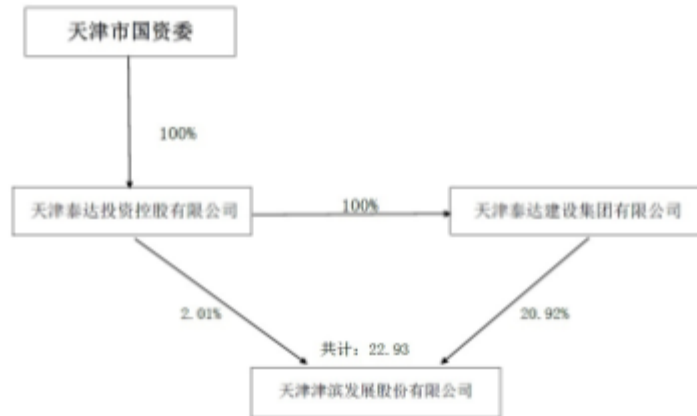
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	20.92%	338,312,340	0		
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.21%	35,706,486	0	质押	35,706,486
					冻结	35,706,486
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442	0		
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	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	报告期末, 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



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

2019年公司的经营目标重点是实现境界梅江H4项目的竣工，对已售部分完成结算确保实现扭亏为盈。公司按照年初确定的工作指导思想，集中精力做好境界梅江新项目的开发建设，保障项目建设资金充裕安全。重点围绕H4项目年底决算制定工作计划。并以此为契机，以专业化与精细化作为工作主线，着力提升综合竞争实力，着力打造专业化管理团队，加强人才队伍建设，丰富品牌形象，全面提升项目运营管理能力，为实现可持续发展不断夯实基础。2019年度公司境界梅江H4项目克服重重困难，实现竣工交付，确认主营业务收入，公司也因此终结了连续两年的亏损局面，一举实现扭亏为盈。

2019年，公司实现营业收入12.82亿元，同比增加728.50%，归属母公司所有的净利润为1.74亿元。本报告期盈利的主要原因系下属津滨时代公司所开发的境界梅江H4项目完工并交付，具备确认收入条件的部分结转主营业务收入所致。

公司报告期经营详细情况详见2019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
境界梅江（H4）	1,074,496,699.99	705,231,867.83	65.63%			

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

2019年，公司实现营业收入12.82亿元，同比增加728.50%，归属母公司所有的净利润为1.74亿元。本报告期盈利的主要原因系下属津滨时代公司所开发的境界梅江H4项目完工并交付，具备确认收入条件的部分结转主营业务收入所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

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

详见第十二节，五，44。

（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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。