

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2020-42

天津津滨发展股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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	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	
电话	022-66223209	022-66223209	
电子信箱	YUZHIDAN@JBDC.COM.CN	LUOJINGJBDC@163.COM	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	805,116,069.83	95,424,170.68	743.72%
归属于上市公司股东的净利润（元）	165,425,320.06	-20,949,277.56	889.65%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	37,554,651.55	-22,994,913.07	263.32%
经营活动产生的现金流量净额（元）	247,788,225.22	195,733,102.27	26.59%
基本每股收益（元/股）	0.1023	-0.0130	886.92%
稀释每股收益（元/股）	0.1023	-0.0130	886.92%
加权平均净资产收益率	12.68%	-2.02%	14.70 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,678,459,708.15	6,905,563,840.68	-3.29%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,387,551,613.38	1,222,126,293.32	13.54%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		107,159	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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				

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

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

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年上半年,中央坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严。地方政府为应对新冠疫情带来的冲击，因城施策更加灵活，但仍坚守“限购”、“限贷”底线，以促进房地产市场平稳运行。

上半年，公司克服疫情防控造成的停产停工的影响，从容应对，攻坚克难。积极做好复工复产的各项准备工作，把疫情对工程建设造成的影响降低到最小程度。在房地产领域金融监管依然从紧从严格的背景下，公司多方筹措资金，提高资金使用效率，保障了项目建设资金充裕安全。同时，出于提升公司资产质量、

保障公司资金运转顺畅，公司于上半年完成了津鹏公司股权转让工作，收到全部转让款。此外，经过长期不断努力，公司于6月末收回了管委会应付租金5850万元，解决了历史遗留问题，进一步保障了公司运营的稳定。

报告期内主要经营情况：

2020年上半年的营业收入为8.05亿元，较上年同期增长743.72%，归属于母公司的净利润为1.65亿元，较上年同期增加889.65%。本期利润较上期发生重大变动的的原因有：1、本报告期津汇红树湾B2区达到确认收入条件；2、收到天津经济技术开发区管理委员会所欠租赁费，冲回已计提的坏账准备；3、本报告期出售津鹏公司100%股权，确认投资收益。

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

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
---------	------	--------	-----------------------	-------------------------	--------	------	-----------	----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
境界梅江H1地块	16.25	9.11	9.11
境界梅江P1地块	5.01	8	8
总计	21.26	17.11	17.11

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
天津	境界梅江H2	西青区江湾路与兰波路交口	居住型公寓	100.00%	2017年01月11日	主体完成	45%	115,259.10	95,214.00	-	-	291,383.37	118,933.93
天津	境界梅江H3	西青区江湾路与悦波道交口	居住型公寓	100.00%	2018年11月20日	主体完成	70%	55,625.50	73,313.00	-	-	142,179.09	58,558.65
福建泉州	津汇红树湾B2	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	2015年12月03日	已竣工	100%	28,829.00	128,922.21	128,890.43	128,890.43	143,891	123,804.32
福建泉州	津汇红树湾B1	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	2017年11月16日	主体完成	75%	29,789.00	76,227.18	-	-	72,884	56,897.28

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
福建泉州	津汇红树湾B2	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	128,922.21	120,482.45	116,616.57	174.36	193.37	63,346.06	63,346.06	63,217.45
天津	境界梅江H4	西青区汇川路与碧波道交口	居住型公寓	100.00%	65,123.00	63,348.72	36,762.61	633.81	2,025	36,313.22	2,272.22	6,973.49
天津	境界梅江H3	西青区汇川路与碧波道交口	居住型公寓	100.00%	73,313.00	73,736.76	31,826.53	15,203.16	46,825	-	-	-
福建泉州	津汇红树湾B1	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	76,227.18	73,700.00	59,667.84	14,736.99	20,428.16	-	-	-
天津	天津体院北住宅项目	河西区环湖东路与体院北道交口处	住宅、商服用地	100.00%	50,648.00	50,915.80	50,279.04	-	-	50,279.04	-	-
天津	境界梅江H5	西青区汇川路与碧波道交口	居住型公寓	100.00%	97,916.60	101,072.74	100,769.31	-	-	100,648.80	-	-
福建泉州	津汇红树湾A	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	60.00%	102,885.59	110,804.03	102,262.84	-	-	102,262.84	-	-

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
汉沽科技园一期厂房	天津市汉沽区黄山北路18号	厂房	100%	73,122.00	41,744.34	57.09%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	904,000,000.00	6.42%	904,000,000.00			
其他	50,000,000.00	2.73%	50,000,000.00			
合计	954,000,000.00	6.23%	954,000,000.00			

发展战略和未来一年经营计划

2020年公司经营目标是确保全年盈利。要克服新冠疫情带来的不利影响，紧紧围绕年初确定的年度工作目标，攻坚克难，全力以赴按照既定的时间节点高质量的完成各项工作任务。在确保工期、保证质量，保障安全的前提下，有效提升管理工作，开展好已开发项目的后评估工作，总结经验教训，补短板，强弱项；加强成本管控，提升产品市场竞争力；适应市场环境变化，创新营销方式；继续加强对区域市场土地资源、项目资源的跟踪，探索新的符合公司发展的多元化业务模式，在有效控制风险的前提下，全面提升项目拓展能力，逐步增强企业可持续发展能力，进一步提升品牌价值。

2020年下半年要重点做好以下工作：

一是全力以赴保工期。

1、在思想上高度重视疫情防控工作，打好疫情防控总体战、持久战，为公司各项经营管理工作有序开展创造良好的环境和氛围。在做好疫情防控的同时，落实好安全生产，抓好各项安全管理制度的落实，切实保护企业员工生命安全和身体健康。

2、科学组织，周密安排，统筹落实赶工计划。加班加点，组织人员落实工程进度，保证工程质量。加强内部协调，提高工作效率。交叉作业，交叉施工。加强与各级政府部门的协调沟通，为加快工程进度赢得时间。做好目标任务分解，强化重点工作、重大工程节点的督办、层层落实。

二是明确目标计划。

1、**全力推进**境界梅江H3项目的建设，尽早达到竣工备案条件；H2项目重点做好营销推广工作，圆满完成开盘工作；境界梅江H4项目做好加推销售工作以及交付后产品维护及后评估工作；H1项目完成方案设计、扩初设计。

2、**津汇公司**全力推进B区的交房和财务决算工作。

三是强化销售为抓手，加快资金回笼。

下半年，强化现金流管理，切实做好风险防范。重点做好资金统筹工作，在房地产市场调控政策未见放松，经济复苏充满不确定的情况下，要把困难想得更充分，做到因变施策，谋定而后动。加大销售力度促进回款，积极推动新的融资方案，确保公司资金链安全，避免债务风险。

境界梅江项目要积极采取多元化全方位的营销手段和方法，为顺利推进境界梅江H2项目开盘做好各项准备工作，为实现“开门红”创造有利条件。要不断完善激励措施，激发工作潜能，及时调整工作思路和举措，创新销售方式。加快销售现场展示区工程进度，集中展示产品形象，提升目标客户对公司产品、质量的真实体验，进一步提高公司品牌的认知度。

津汇公司要推进已售住宅的签约回款；推进AB区商业和B区车位的销售，有效回笼资金。

四是狠抓管理不放松。

1、紧紧围绕打造“精品工程”的经营理念，贯穿项目开发全过程，促进产品服务提质升级。

2、做好目标任务分解，强化重点工作、重大工程节点的督办、层层落实。不断完善考核激励机制，加大市场化薪酬改革、市场化选人用人和典型引领示范力度，逐步实现向重奖重罚的目标转变，进一步激发企业活力。

3、建立健全公司的管理制度、深化标准化流程体系，不断提高运营水平。以公司新版OA系统投入使用为契机，不断完善办公效率，提升综合运营管控水平。

4、加强人才储备，适应业务发展需要。做好新入职员工的入职培训工作。

5、精打细算，做好成本管控。多措并举，精打细算，做好成本管控。

报告期内，公司发展战略没有发生变化，与2019年年度报告披露情况一致。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年修订发布了《企业会计准则第14号——收入》准则（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。	第七届董事会2020年第二次通讯会议审议通过	新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初（即2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

本公司将因转让商品或服务而预先收取客户合同对价的不含税金额从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目，预收合同对价中对应的增值税在“其他流动负债”项目列示；因签订销售合同发生的直接增量成本在“其他流动资产”列报，并于确认相应收入时摊销至“销售费用”等科目；

(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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳津滨津鹏投资有限公司	121,212,400.00	100.00%	挂牌转让	2020年01月20日	股权转让登记手续已经办理完毕	69,442,681.48	0.00%	0.00	0.00	0.00	无	0.00