

公司代码：600322

公司简称：津投城开

天津津投城市开发股份有限公司

2023 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	郎韬	因工作原因	崔巍

- 4 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2023年12月31日，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）母公司实现净利润-79,872,860.34元，加年初未分配利润-473,232,463.13元，2023年末母公司未分配利润余额为-553,105,323.47元。经董事会决议，公司2023年度拟不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	津投城开	600322	天房发展

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	孙迅
办公地址	天津市和平区常德道80号
电话	022-23146920
电子信箱	tffz@sina.com

2 报告期公司主要业务简介

公司所处的房地产行业于报告期内延续上一年度的下行趋势，未见触及市场周期低谷，行业红利高峰期已过，是否可以触底反弹对中国宏观经济将产生重要影响。

整体来看，疫情结束后，全国经济形势并没有得到改善，全国房地产市场仍呈现下行趋势。2023年一季度经历了短期的一波需求释放后，二季度市场成交快速回落，三季度因多核心城市开始执行“认房不认贷”、优化限购和多种救市政策，新一波的需求释放，整体市场稍有升温各种政策的利好刺激并未起到明显作用，全年房地产市场以及土地市场交易数据持续低迷。中央和各省市持续出台多项公积金政策、购房补贴政策、推出人才落户政策等，多层面促进房地产市场需求增长，当前整体市场政策环境为近年来最宽松阶段。未来政策方向将继续保持宽松，政策目标将进一步利好市场。

房地产开发及销售系公司的核心业务，也是公司主营业务收入来源。公司经营模式和业务环节主要包括获取土地项目、开发产品规划设计、项目建设、项目销售和竣工交付结算等环节。公司其他业务主要包括经营性资产的租赁经营、配套物业管理以及对项目建设所需部分材料及半成品等重点建筑材料的经营销售等业务。报告期内，公司主营业务收入主要来源于房地产项目销售，公司主要业务和经营模式未发生变化。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	15,608,112,357.29	16,556,183,565.85	-5.73	18,916,960,810.87
归属于上市公司股东的净资产	231,908,847.18	194,139,795.72	19.45	490,195,768.50
营业收入	3,053,099,136.19	3,360,228,078.54	-9.14	4,665,236,631.60
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,040,142,741.42	3,360,228,078.54	-9.53	4,630,823,958.90
归属于上市公司股东的净利润	37,769,051.46	-296,055,972.78	不适用	-1,843,600,174.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,276,853,897.03	-979,261,195.38	不适用	-1,806,846,765.19
经营活动产生的现金流量净额	1,214,879,876.35	428,295,840.74	183.65	2,236,516,828.97
加权平均净资产收益率(%)	17.73	-86.52	不适用	-151.53
基本每股收益(元/股)	0.0342	-0.2678	不适用	-1.6674
稀释每股收益(元/股)	0.0342	-0.2678	不适用	-1.6674

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,716,624,897.57	1,458,352,920.62	548,114,401.56	-669,993,083.56
归属于上市公司股东的净利润	-140,510,856.16	-6,141,757.73	128,268,853.61	56,152,811.74
归属于上市公司股东的扣除非经	-159,019,845.18	-47,363,089.19	129,819,751.21	-1,200,290,713.87

常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	228,478,782.69	683,721,976.44	66,797,479.55	235,881,637.67

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

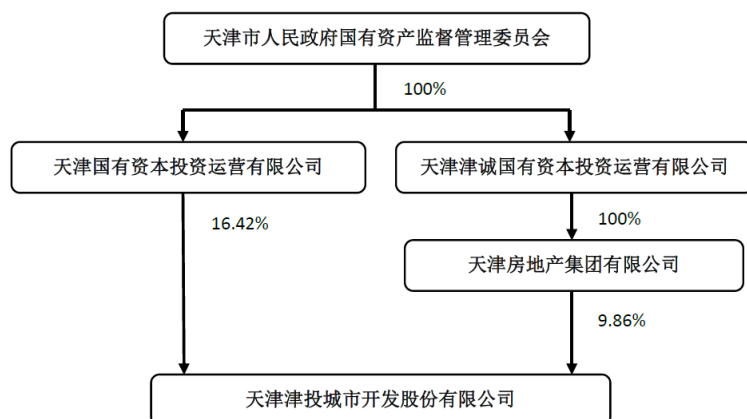
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					72,371		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					69,312		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津国有资本投资运营有限公司	0	181,537,240	16.42	0	无	0	国有法人
天津房地产集团有限公司	-40,622,450	109,000,000	9.86	0	冻结	109,000,000	国有法人
					质押	109,000,000	
重庆国际信托股份有限公司	24,999,878	35,164,700	3.18	0	无	0	未知
黎少广	12,213,334	12,213,334	1.10	0	无	0	未知
上海锦江国际投资管理有限公司	0	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
李卫东	5,644,000	11,644,000	1.05	0	无	0	未知
周杰	6,361,651	8,561,651	0.77	0	无	0	未知
林雍容	111,900	5,011,900	0.45	0	无	0	未知
中信证券股份有限公司	-20,743,322	4,375,924	0.40	0	无	0	国有法人
广发证券股份有限公司	3,599,900	3,599,900	0.33	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知前十名无限售条件股东之间、前十名股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无					

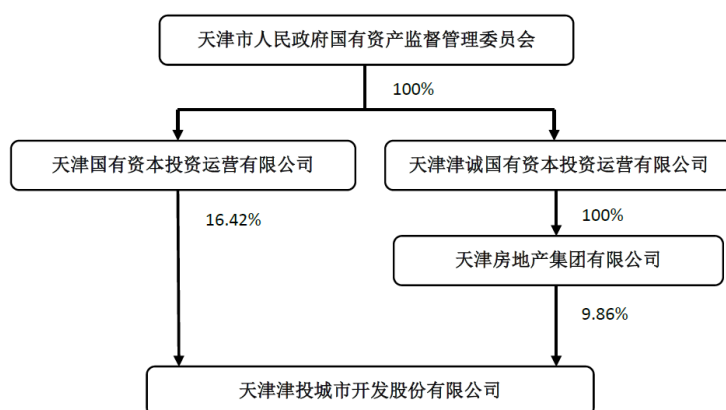
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
天津市房地产发展(集团)股份有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	22 天发 01	194464	2025-04-22	7.5	7.00

自 2024 年 4 月 22 日起,票面利率由 7%下调至 5%,每年付息一次。

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
22 天发 01	2023 年 4 月 22 日完成本期债券付息工作。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	95.31	95.49	-0.18
扣除非经常性损益后净利润	-1,276,853,897.03	-979,261,195.38	-30.39
EBITDA 全部债务比	0.04	0.03	33.33
利息保障倍数	0.80	0.53	50.94

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2023 年度，公司新增土地储备 35,697.3 平方米，公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）实现合同销售面积 13.72 万平方米，合同销售金额为 24.20 亿元。截至 2023 年末，公司施工面积为 122.50 万平方米，竣工面积为 12.34 万平方米。本年度主要经营情况及重点工作如下：

1、发挥党委主体责任，开展党建工作

公司持续抓好“第一议题”制度常态化落实。坚持把学习宣传贯彻党的二十大精神作为当前和今后一个时期首要政治任务。坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂，在真学真懂真信真用、深化内化转化上下功夫，带头拥护“两个确立”、做到“两个维护”，旗帜鲜明讲政治。坚持加强党的领导和完善公司治理相统一，把党的领导融入公司治理各环节。

持续深化三项制度改革，公司党委制定了《公司优秀年轻干部人才队伍建设实施方案》，结合公司干部人才队伍建设及青年员工人才培养工作实际，健全完善年轻干部人才工作机制，牢牢把住各类宣传阵地。充分发挥宣传报道主力军作用，建立党建宣传阵地、廉洁文化教育基地，进一步浓厚学习氛围。用好所属各基层党组织的展板展屏、主题教育专栏等，深入宣传党中央精神和上级重大决策部署。

2、加大销售力度、加速销售回款

公司高度重视经营工作，多措并举全力加快销售速度，最大程度为公司现金流提供支撑。公司通过积极拓宽渠道通路，密切联系各类渠道资源，最大限度挖掘潜在客户，一方面大力提升工作计划性、精准性，积极协调各方在撤押、交款、签约、回款等各环节工作精准衔接，提高公司资金利用效率和回款效率；另一方面大力推动全民营销工作，充分发掘资源，助力项目成交，进一步增强在售项目抵御市场不利因素的能力。

3、推动工程建设，确保项目入住

2023年，公司通过资金周转、合理安排施工周期等方式，确保公司在施项目稳步施工。经过不懈努力，双港118项目按计划竣工，集中入住工作已经完成。苏州31号地项目现场施工正在按计划有序推进。海景公司完成津都湾广场4、5号楼和誉东苑项目交付入住，联展公司提前完成依湾花园交付入住。

4、全面推动机制体制改革

公司不断优化部门结构和人员配置，持续提升企业运营效率，激发全员干事创业热情。2023年，完成华升物业与裕诚公司合并管理；原监察审计部和证券部合并，成立证券合规部；原工会职能、原工程管理部中客户投诉处理职责已划到总经理办公室，由总经理办公室统一管理。另外，公司完成2023年度员工双向选择上岗工作，对人员进行了优化配置。

5、顺利完成公司名称变更

为更好的适应行业变化、强化可持续发展能力，改善公司经营环境，推进公司高质量发展，基于公司整体战略发展规划，为更好体现公司的战略导向，经公司2023年第二次临时股东大会审议通过，公司名称由“天津市房地产发展（集团）股份有限公司”变更为“天津津投城市开发股份有限公司”。现公司更名事项已完成工商变更登记手续，并取得天津市和平区市场监督管理局换发的《营业执照》。此次公司名称变更，将进一步提升公司核心品牌形象和品牌价值，提高品牌辨识度。

6、创新盘活思路，持续项目挖潜

2023年，按照公司整体战略规划，作为激发企业活力、提高工作效率、深化三项制度改革的重要举措，整合成立资管运营平台公司，对公司经营性资产进行统筹运营。通过整体盘活和零散盘活相结合的方式，2023年，公司出租房地产建筑面积7.51万平方米，租金收入2,071.03万元。公司进一步推动沙柳北路等历史遗留项目挖潜工作，持续与政府相关部门沟通，并取得突破性进展，年内与天津市东丽区土地整理中心签署《天津市土地整理储备项目补偿合同》，为公司盘活现有资产、优化资产结构创造了条件。

7、完善治理结构、提升规范水平

公司严格按照《公司法》《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及有关规定，不断完善公司法人治理结构，提升公司规范运作水平，坚持以规范运作为基石，持续致力于构建良好的公司治理结构。报告期内，公司结合工作实际，完成《公司债券信息披露专项管理办法》《公司内部控制制度汇编及手册（2023版）》《公司章程》等制度的修订工作。公司积极组织董事、监事和高级管理人员参加地方证券监管部门和上海证券交易所组织的各项培训，并组织相关部门和人员学习中国证监会颁布的《上市公司独立董事管理办法》及相关配套法律法规规章制度、证券市场知识，并定期分析违规案例，有效提高了公司规范运作和科学决策水平。

8、积极互动沟通、保障合法权益

公司高度重视信息披露、投资者关系的构建和维护工作，切实保障披露质量，严格按照《上市公司信息披露管理办法》等规定真实、准确、完整、及时地披露信息。公司通过电话、电子邮箱、上交所“e互动”平台和召开网上业绩说明会等方式，加强与投资者之间的信息沟通，与投资者建立了良好的沟通机制，增强了投资者对公司的理解，切实保护投资者特别是社会公众投资者的合法权益，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

天津津投城市开发股份有限公司

董事长：郭维成

2024年4月30日