

附件：

天津津滨发展股份有限公司 2018 年度财务决算

现就 2018 年度财务决算情况向各位董事报告如下：

2018 年财务决算情况

1. 合并经营状况

1) 2018 年度公司实现合并营业收入 1.55 亿元，与上年相比减少 8.21 亿元，减幅 84.14%；主要是上年度下属津汇公司红树湾 A 项目竣工结算确认收入 8.56 亿元，而本年度没有新增确认收入的项目导致收入的大幅降低。

2) 2018 年度公司实现合并净利润-1.29 亿元，比年初上报董事会净利润（-1.21 亿元）指标增亏 800 万元。公司出现较大金额亏损主要原因是本年度公司房地产项目基本处于前期开发建设阶段，无新增可结算收入；同时受渤钢系债务重整导致轧三钢铁公司对我公司欠款无法按期偿还影响，本年度计提坏账准备 3340 万元；以及津汇红树湾 B 项目由于受到地块间路段道路规划变更影响，计提了存货跌价准备 2436 万元，导致本年亏损额的加大。

3) 2018 年度公司合并纳税金额达 1.83 亿元，自成立 20 年来年均纳税 1.43 亿元。

2. 合并资产负债状况

1)截至 2018 年末，公司总资产为 69.17 亿元，股东权益为 11.99 亿元（其中包括少数股东权益 1.49 亿元）。流动资产 67.18 亿元，占资产总额的 97.12%；长期资产为 1.99 亿元，占资产总额的 2.88%。

资产中土地储备 10.5 亿元，占资产总额 15.18%；在建及待售房

产 34.84 亿元，占资产总额 50.37%；土地整理施工 7.75 亿元，占资产总额的 11.20%。

2) 截至 2018 年末，公司负债总额为 57.19 亿元。其中流动负债 50.98 亿元，占负债总额 89.14%，长期负债 6.21 亿元，占负债总额 10.86%。

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 1.31 亿元。从负债结构看，短期负债比重较去年增加 16.74%，主要是因为境界梅江 H4 项目年内开盘销售以及津汇红树湾项目预收售房款大幅增加所致。公司 2018 年末借款余额 18.06 亿，较年初大幅下降，但在 2019 年上半年到期的各项借款总额高达 8.66 亿元，上半年还款压力不容忽视。保证公司资金链安全，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 2018 年末，公司流动比率为 1.32，表明公司具有较强的短期偿债能力；速动比率为 0.28，存货周转率仅为 0.02，表明公司流动资产中存货占了相当大比重，反映公司项目开发周期长，存货周转速度慢的问题仍有待解决。

2) 截至 2018 年末，公司资产负债率为 82.67%，比年初上升 4.87%，主要是由于公司年内新项目开盘预收售房款大幅增加所致。随着境界梅江项目及津汇红树湾项目陆续完工结转收入及造纸厂土地整理收入的结转，资产负债率将会大幅下降。

3) 2018 年度公司每股收益-0.08 元，公司净资产收益率为-11.61%。随着公司开发建设的梅江项目陆续完工并结转收入，公司盈利能力将会得到极大改善。在未来发展中，公司将不断深化项目开发节奏，提高项目盈利水平，形成房地产行业持续获利的滚动开发模式，实现可持续发展的目标。

4. 现金流情况

1) 公司年初资金余额 9.61 亿元，年末资金余额 7.11 亿元，比年初减少 2.5 亿元。2018 年度公司为降低财务费用，利用闲置资金及时 归还银行借款，在保证项目建设资金需求前提下，维持资金余额在较低水平。

2) 公司现金净流量为-2.48 亿元，其中经营活动现金净流量为 8.6 亿元，较去年大幅增加，主要是年度内境界梅江 H4 项目及津汇红树湾项目销售回款所致。筹资活动现金净流量为-7.7 亿元，主要是年度内偿还借款及利息所致。

2018 年度融资工作取得了较好的效果，在保证资金链安全的前提下，一方面加大对项目资金收支管控力度， 最大限度保证销售回款，努力提高资金使用效率。另一方面，加大力度调整贷款结构，年末长短期贷款比接近 2: 1，降低了短贷长用的风险的同时，使计入当期期间费用的利息支出较上年度降低 3300 万元。