

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2019-05

天津津滨发展股份有限公司 2018 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	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	
传真	022-66223273	022-66223273	
电话	022-66223200	022-66225289	
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。报告期内，公司H4、H2、H3项目建设取得阶段性成果。H4项目已正式开盘销售。H2项目建设进度正常。H3项目已于年内开工建设。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、工程质量上严格把控质量关。H4项目被天津市质检总站选定为质量观摩的项目，并获得2018年度“安全文明工地”的称号。

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：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	154,771,791.30	976,160,122.82	-84.14%	893,302,306.32
归属于上市公司股东的净利润	-129,479,998.44	-119,359,144.44	-8.48%	47,056,244.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-131,958,129.19	-123,454,429.50	-6.89%	48,810,041.16
经营活动产生的现金流量净额	860,299,637.47	-282,415,128.40	-404.62%	822,459,933.18
基本每股收益（元/股）	-0.0801	-0.0738	-8.54%	0.0291
稀释每股收益（元/股）	-0.0801	-0.0738	-8.54%	0.0291
加权平均净资产收益率	-11.61%	-9.63%	减少了 1.98 个百分点	3.69%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	6,917,488,837.30	6,079,963,826.21	13.78%	6,699,810,524.21
归属于上市公司股东的净资产	1,050,124,248.06	1,179,604,246.50	-10.98%	1,298,963,390.94

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	36,663,099.81	31,157,239.95	44,354,976.11	42,596,475.43
归属于上市公司股东的净利润	-10,348,850.95	-12,959,536.73	-13,533,487.88	-92,638,122.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-10,520,185.68	-14,117,620.55	-14,051,330.06	-93,268,992.90
经营活动产生的现金流量净额	-6,246,480.51	228,374,636.82	403,264,790.74	234,906,690.42

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	134,884	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	133,578	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			
中央汇金资产管理	国有法人	4.50%	72,818,000	0			

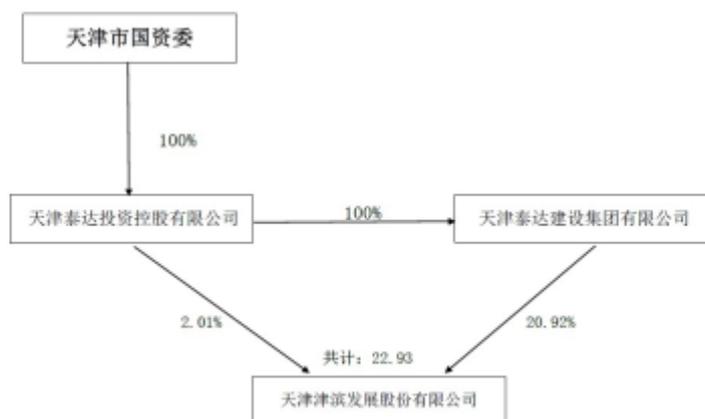
有限责任公司						
源润控股集团股份 有限公司	境内非国有 法人	2.21%	35,706,486		0	质押 35,706,486 冻结
天津泰达投资控股 有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442		0	
工银瑞信基金-农业 银行-工银瑞信中 证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		0	
南方基金-农业银行 -南方中证金融资 产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		0	
中欧基金-农业银行 -中欧中证金融资 产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		0	
博时基金-农业银行 -博时中证金融资 产管理计划	其他	1.34%	21,728,800		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	
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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

2018年，公司实现营业收入1.55亿元，同比减少84.14%，主要系上年同期下属津汇公司红树湾A项目满足收入确认条件确认收入，而本报告期没有新增确认收入的项目所致。归属母公司所有的净利润为-12948.00万元，主要受下列因素影响：

（1）、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；（2）、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的影响，本年度计提坏账准备3340万元；（3）、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。

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
津汇红树湾 A	38,907,579.76	14,220,769.27	36.55%	-95.45%	-81.83%	27.39%
物业管理	91,996,978.71	11,817,134.70	12.85%	1.96%	3.01%	0.13%

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

2018年，公司实现营业收入1.55亿元，同比减少84.14%，主要系上年同期下属津汇公司红树湾A项目满足收入确认条件确认收入，而本报告期没有新增确认收入的项目所致。归属母公司所有的净利润为-12948.00万元，主要受下列因素影响：

（1）、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；（2）、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的影响，本年度计提坏账准备3340万元；（3）、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。

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

财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。本次会计政策变更只涉及财务报表项目列报和调整，对公司资产总额、净资产、营业收入、净利润均不产生影响。

(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

清算主体	持股比例	不再纳入合并范围的时间
天津津滨汉兴投资有限公司	100%	2018年12月

天津津滨汉兴投资有限公司于2018年12月完成注销。