

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2014-13

天津津滨发展股份有限公司 2013 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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	郝轲	
电话	022-66223226	022-66223226	
传真	022-66223273	022-66223273	
电子信箱	JBDSh@STARINFO.NET.CN	JBDSh@STARINFO.NET.CN	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

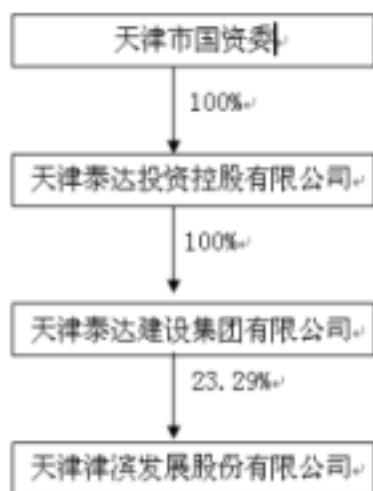
	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	2,542,474,592.94	2,502,641,601.11	1.59%	1,474,226,012.66
归属于上市公司股东的净利润(元)	-537,904,406.04	69,073,140.94	-878.75%	-297,997,573.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-432,966,540.21	-123,883,186.74	-249.5%	-290,133,648.57
经营活动产生的现金流量净额(元)	528,010,737.57	1,427,282,275.47	-63.01%	-521,379,572.89
基本每股收益(元/股)	-0.3326	0.0427	-878.92%	-0.1843
稀释每股收益(元/股)	-0.3326	0.0427	-878.92%	-0.1843
加权平均净资产收益率(%)	-34.28%	3.83%	-38.11%	-15.13%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	8,134,065,641.08	10,588,157,595.15	-23.18%	8,848,936,566.34
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,300,015,044.91	1,837,919,450.95	-29.27%	1,769,759,270.29

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	233,112	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	235,056
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	23.29%	376,623,390	0		
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	4.21%	68,166,928	0	质押	68,166,928
					冻结	68,166,928
于喜林	境内自然人	1.09%	17,696,924	0		
中国农业银行—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.2%	3,182,604	0		
中国工商银行—广发中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.15%	2,355,438	0		
赵占美	境内自然人	0.12%	2,000,000	0		
张慧	境内自然人	0.12%	1,972,800	0		
张一平	境内自然人	0.11%	1,791,400	0		
刘少帅	境内自然人	0.11%	1,749,401	0		
王锡楠	境内自然人	0.09%	1,391,400	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	无					
参与融资融券业务股东情况说明 (如有)	无					

(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



3、管理层讨论与分析

一、概述

2013年，中国房地产市场在交易活跃程度及成交价格方面均较上一年度出现上涨，新一届政府在行业调控思路方面发生了一些变化，调控手段在发生着润物细无声的变化。行业内两极分化现象愈发明显：一方面，龙头房企之间差距在减少。房地产企业在市场份额、运营管控、杠杆水平等层面的变化越发明显，龙头房企之间的差距在缩小，而除此之外的其余房企无论在开发规模、销售规模、资金成本、管控能力上均与龙头房企拉开越来越大的差距。另一方面，基于对市场的政策环境变化的判断及快速去化后的补库存选择，一部分房地产企业开始大规模储备土地资源，导致土地价格方面出现较大幅度增长，行业内部对房地产市场未来走势出现了观点上的分化。面对上述行业形势，公司一方面通过对照行业标杆企业找差距，培育全体员工的危机意识、市场意识和竞争意识，不断提升运营管理水平；在公司制度体系建设层面，配合提升管理、梳理业务流程、完善公司制度体系；同时加强对现有项目的分析和管理的，项目运营水平较以前年度出现较大提高。另一方面，公司也同时在合理范围内积极寻找项目资源，谋求公司可持续发展。

公司主要经营范围包括：各类物资、商品的批发、零售；建筑模具、机具及自有设备的租赁与经营；高新技术产品包括：稀土材料、电子产品（通讯设备除外）的研制、开发、销售；技术服务及咨询；新型建筑材料开发与生产销售；基础设施（包括：开发区内的水、电、气、热、道路、绿化、管网、工业厂房）开发、建设、经营；自营及代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对外销贸易和转口贸易；房地产开发及商品房销售；

危险化学品批发（许可证经营范围以津安经（乙）字[2005]001401号危险化学品经营许可证为准）（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

二、主营业务分析

项目	2013年	2012年	与2012年相比变动情况	变动百分比	变动较大原因
营业收入	2,542,474,592.94	2,502,641,601.11	39,832,991.83	1.59%	
营业成本	2,158,797,420.64	2,088,511,293.79	70,286,126.85	3.37%	
营业利润	-292,163,791.85	45,600,435.71	-337,764,227.56	-740.70%	上年度营业利润包括转让天潇公司股权投资收益所致
净利润	-537,904,406.04	69,073,140.94	-606,977,546.98	-878.75%	上年度本公司转让天潇公司股权报告期内预计增加赔偿所致
经营活动产生的现金流量净额	528,010,737.57	1,427,282,275.47	-899,271,537.90	-63.01%	上年度包括大量处置投资性房地产收现较多所致

2013年，公司实现营业收入25.42亿元，与2012年持平。归属津滨公司所有的净利润为-5.38亿元，公司出现了亏损。报告期内公司业绩大幅下降的主要原因除了房地产市场依然处于宏观调控政策之下，房产销售受到一定影响，公司报告年度也存在非经营性质的损失。上年度天津天潇投资发展有限公司股权转让事件，因非交易双方所能控制的多种原因，双方无法按照原协议和补充协议约定交接项目用地及付款，按照会计准则及会计政策的要求，报告期内增加预计负债及计提较大金额的坏账准备，导致了本年度出现较大金额的亏损。

三、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

总体而言，三中全会确立的改革方向无疑将给中国带来美好的发展愿景，但是改革不会一蹴而就，其正面影响难以在2014年立竿见影体现，而短期阵痛在所难免。就房地产市场而言，预计一、二线城市以往调控政策不会马上放松，而在整体流动性趋紧的环境下，明年全行业销售增速将明显较今年有所收敛，在国家调结构的大趋势下，房地产的支柱作用将逐步减弱，全行业新开工增速也将同样处在收敛状态，整体行业将处于多空平衡区间。

（二）公司可能面对的风险分析

1、政策风险

2014年经济工作的核心是坚持稳中求进，改革创新，经济增长要与调结构、促改革、惠民生协调均衡，不再单纯追求经济增长，而是更多地通过调结构和深化改革来释放经济及活力。土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步建立，但是市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就，在热点城市房价仍然上涨的背景下，现行的行政化调控手段很难再短期内退出，不同城市的政策取向继续差别化。房地产企业要根据自身的特点，把握好发展机遇。

2、竞争风险

随着行业发展分化加剧，资源集中度进一步加强，房地产企业“马太效应”日趋明显，大企业领先优势继续扩大，中型企业不进则退，小企业逐步边缘化。我们通过市场化的手段获取资源的能力要在较短的时间内得到有效提升，主动迎接挑战，转变观念，找出差距，牢固树立危机意识，强化市场意识，千方百计提高开发运营能力、市场竞争能力和盈利能力。

3、存在的不足

2014年公司面临的经营形势依然十分严峻，从企业内部看，制约公司业绩增长的因素还依然存在。体现在：正常销售项目盈利总体水平有限，公司基础仍然薄弱；解决历史遗留问题难度加大；现有的开发能力和成本控制等仍有较大提升空间；人才队伍、技术力量、人才结构性的短缺，一定程度上制约公司发展。

（三）2014年董事会工作的指导思想

确保全年盈利；继续深化全员危机意识，苦练内功，深耕公司现有项目，调整开发节奏，提高项目盈利能力；同时建立在对现有情况准确分析的前提下，进行项目储备，为公司今后持续稳定发展奠定基础。

（四）公司2014年工作重点

1、深挖项目利润，完成一系列重点工作，确保业绩

通过保持现有项目进程，确保新开工项目面积，深挖现有项目利润；集中力量收回各项欠款；彻底解决前期项目转让中的后续问题等措施力保明年公司盈利。

2、提升项目管控水平，推进公司精细化管理，促进公司管理扁平化，提高公司运行效率

公司要重点提高项目管控及运营水平，加强项目前期环节、建设环节、销售环节等各个方面的管理，加快项目周转速度，提高项目销售利润率，缩小我们与先进企业的差距。

3、理性地进行项目储备

在对市场及公司状况深入分析的前提下，进行合理项目储备，为公司可持续发展提供资源平台，增强津滨公司经营上抗周期波动的能力。

4、建立有助于公司发展的长效人才机制，提高全员专业水平

2014年要着力锻造一支素质高、效率高、市场化程度高的干部队伍。干部要加强内功修炼，“要让能干的人干成事”，同时采用人才竞争机制，通过人才竞聘输入新鲜血液，提高队伍的竞争能力，同时也增加我们现有领导干部的竞争和忧患意识。增强整个津滨团队的凝聚力。建立公平、公正、公开的奖惩制度，调动全员的积极性，同时对相关专业人才的晋升及激励建立专门通道，让公司能够更好的留住人才，使用人才。

5、坚持创新融资方式和手段

2014年，我们要合理调整公司债务结构，在满足公司日常经营活动的前提下，降低资金使用成本，提高资金收益，强化资金使用效率。

(签字见下页)

(此页无正文，为天津津滨发展股份有限公司 2013 年年度报告摘要之签字页)

天津津滨发展股份有限公司

董事长：华志忠

2014 年 3 月 25 日