

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2015-09

天津津滨发展股份有限公司 2014 年年度报告摘要

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		
电话	022-66223200	022-66223200	
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

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	1,819,465,107.41	2,542,474,592.94	2,542,474,592.94	-28.44%	2,502,641,601.11	2,502,641,601.11
归属于上市公司股东的净利润（元）	10,185,359.50	-537,904,406.04	-537,904,406.04	101.89%	69,073,140.94	69,073,140.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-63,209,647.59	-432,966,540.21	-432,966,540.21	85.40%	-123,883,186.74	-123,883,186.74
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,053,738,637.69	528,010,737.57	528,010,737.57	99.57%	1,427,282,275.47	1,427,282,275.47
基本每股收益（元/股）	0.0063	-0.3326	-0.3326	101.89%	0.0427	0.0427
稀释每股收益（元/股）	0.0063	-0.3326	-0.3326	101.89%	0.0427	0.0427
加权平均净资产收益率	0.78%	-34.28%	-34.28%	35.06%	3.83%	3.83%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	6,901,306,924.80	8,134,065,641.08	8,192,889,930.64	-15.76%	10,588,157,595.15	10,630,894,930.83
归属于上市公司股东的净资产	1,430,897,245.27	1,300,015,044.91	1,300,015,044.91	10.07%	1,837,919,450.95	1,837,919,450.95

产（元）						
------	--	--	--	--	--	--

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

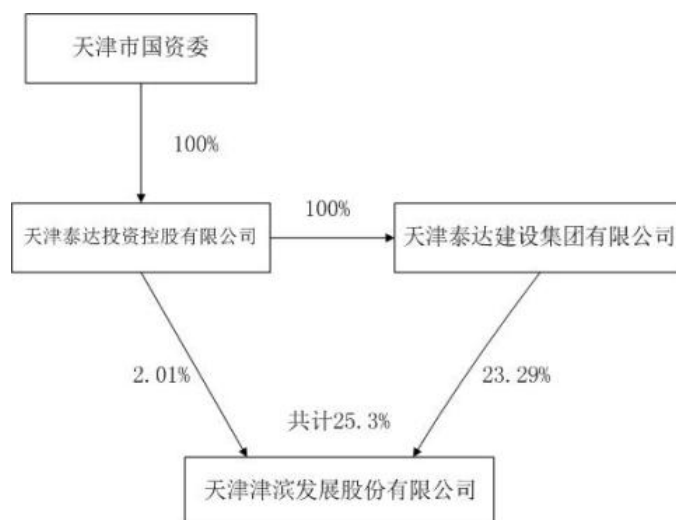
报告期末普通股股东总数		196,578		年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数		178,769	
前 10 名普通股股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	23.29%	376,623,390	376,623,390			
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.21%	35,706,486	35,706,486	质押		
					冻结		
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442	32,460,442			
刘洋	境内自然人	0.49%	7,870,000	7,870,000			
中国银行股份有限公司-国泰证房地产行业指数分级证券投资基金	其他	0.23%	3,653,401	3,653,401			
中国建设银行股份有限公司-鹏华中证 800 地产指数分级证券投资基金	其他	0.20%	3,165,209	3,165,209			
中国农业银行股份有限公司-中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.14%	2,286,004	2,286,004			
旁超	境内自然人	0.12%	1,895,141	1,895,141			
赵占美	境内自然人	0.09%	1,500,000	1,500,000			
徐洪安	境内自然人	0.09%	1,384,730	1,384,730			
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					

(3) 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。

(4) 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

2014年，房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响了整体开工节奏，各地方政府应对市场变化灵活调整，限购限贷手段逐步退出，对房地产市场的行政化干预趋弱。从全国来看，商品房销售面积和销售额同比下降，房地产开发投资增速创五年来新低。房地产市场由高速增长时期进入平稳增长的新常态。公司面对复杂多变的市场环境和繁重的保业绩的经营任务，按照年初确定的总体部署和安排，认真落实各项工作要求，充分发挥广大员工敢打硬仗的工作作风和业绩考核的正确导向作用，凝心聚力，攻坚克难，在做好常规经营管理工作的同时，倾注了极大的心力，克服重重困难，圆满解决了与华侨城合同纠纷，与汉沽政府间形成多年的巨额欠款顺利回收等历史遗留问题，为全年实现盈利奠定了坚实的基础，扭转了公司再度出现亏损的被动局面。

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

2014年，公司实现营业收入18.19亿元，较2013年略有下降，主要是报告期内商品销售减少及房地产销售减少。归属津滨公司所有的净利润为1018.53万元，公司扭亏为盈。报告期内公司主要确认了体院北蕴逸园及境界梅江一期（H5）的房地产销售收入；溢价转让了下属粤阳公司股权。报告期内收回锐振公司所欠股权转让款及天潇公司所欠往来款，冲回坏账准备所致。

三、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2015年，是全面深化改革的关键之年，也是全面完成“十二五”规划的收官之年。我国经济仍将在改革中平稳前行，但由于内外部因素影响，经济增长将进一步放缓。展望2015年乃至更长时期，中国房地产市场已由高速增长时期进入平稳增长的新常态。房地产行业的“新常态”是理性回归市场，体现真实需求。2015年相对宽松的货币政策和城镇化进程对房地产市场发展起到积极的推动作用，房地产行业仍然是中国经济发展的支柱产业，从长期看，居民自住和改善性住房需求还具有较大的发展空间，中国房地产行业仍然可以保持较长时间的平稳健康发展。

（二）公司可能面对的风险分析

1、政策风险

2015年，经济发展面临的下行压力仍然较大。中央仍将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。房地产政策方面，限购限贷等行政手段逐渐退出，调节回归市场化，随着城市化进程加快购房需求或将有序释放，商品房销售面积有望小幅回升。消化库存仍是2015年市场主基调，不同城市去化压力显著分化。

2、竞争风险

房地产行业将加快市场化转型步伐，增长速度回归理性平稳。随着行业发展分化加剧，资源集中度进一步加强，房企来自住宅开发业务的利润将持续受到挤压，需要根据自身业务特点和资源积累状况积极进行变革调整。我们要尽快适应市场的变化，调整和转变过去的思维方式和运营模式，针对新常态、新特征制定新的发展规划，提高房屋品质，提高盈利水平，保持可持续发展的能力。

3、存在的不足

2015年公司盈利基础还比较薄弱，面临的经营形势依然十分严峻。近年来，公司不断通过市场化的洗礼和冲击，管理水平有所提高，市场化意识有所加强。但长期以来制约公司业绩增长的因素未能得到彻底改观，开发项目不连续导致业绩不持续，难以形成均衡发展的良性局面；现有开发能力、成本控制能力虽有所提高，但房地产已告别高速增长的“黄金时代”步入平稳增长的新常态阶段，我们在开发能力、资源获取能力，设计创新能力等方面都将会经受更为严峻的挑战。总体开发规模，盈利水平，专业技术水平还仍然薄弱，通过市场途径获得新的项目资源依然十分欠缺，一定程度上制约公司发展。

（三）公司2015年工作重点

应对措施：

2015年，我们要以实施目标管理考核办法为全年工作的抓手，继续以专业化与精细化作为工作主线，以专业化为出发点和落脚点，不间断地改进完善我们的工作。一是要关注产品。下大力气把产品做好，要研究市场，研究客户需求；二是要立足创新。创新是企业发展的不竭动力，没有创新企业就没有发展空间，就没有前进动力，在产品创新之外，我们要更加注重服务客户能力的创新，内部管理机制激励机制的创新，最大限度调动团队的创造力；三是积蓄力量。为公司走出去实现大发展积累经验。我们要积极营造精益求精的企业文化氛围，把专业化、精细化的理念融入到工作的各个环节，并接受市场和客户对我们的检验。

2015年工作指导思想是：在公司董事会的正确领导下，在泰达控股的大力支持下，秉持公司总的发展战略，坚持走市场化发展之路，以目标管理为抓手，奋力爬坡，在产品研发，资源获取，成本管控，流程优化，市场引领、管理创新，品牌塑造等方面全面提升公司的专业化水平，积极应对市场调整，深度挖掘客户价值，围绕市场多元化需求，找准自身定位，通过专业化、精细化发展提升品牌影响力，打造企业核心竞争力。

（一）、全力以赴做好现有在售项目的销售工作

各项目主体要紧紧围绕公司下达的经营任务书为核心，研究制定切实可行的措施方案，全力推进各项经济指标和预算任务指标的实现。这是确保公司年度业绩的先决条件。不能有丝毫的动摇。各项目公司要做好任务目标的分解，实现内部压力传导。

公司有关职能部门要有效发挥职能作用，完善公司系统的预警机制，要针对市场变化，快速反应，积极应对，随时有针对性地调整策略，争取主动。

在销售方式上，要本着创新的理念，时刻瞄准目标客户，要顺应时代和科技的进步，勇于尝试新的市场营销推广手段。不能固步自封。要敢于大胆尝试在互联网时代的营销手段，借助网络信息工具，锁定目标客户。

在销售管理上，要进行包括销售人员薪酬管理制度等一系列的改革，研究制定符合公司实际和行业特点的管理办法和措施，最大限度地调动销售人员的工作积极性。强化激励。

（二）、做好境界梅江新项目的开发启动工作，为公司未来两到三年提供强有力的业绩支持。

1. 加强项目工期的关键节点管理。
2. 公司各有关职能部门要与项目操作主体对接，强化内部协调统一，为项目的开发建设提供技术支持、管理支持和制度支持；
3. 在管理方式上，为满足建设工期的需要，要本着特事特办的精神，在公司的制度体系框架内，敢于突破既有的制度规定，着力管理创新，制度创新。
4. 继续关注市场，关注客户需求，树立精品意识，精雕细琢。
5. 要结合境界梅江H1-H4地块的开发建设周期，重点做好今年的项目进度安排。为启动新项目的建设开好局。

(三)、做好新项目跟踪论证拓展工作

公司要继续坚持“立足天津，面向全国”的扩张发展之路，要不失时机地加强对跟踪项目的关注力度，有效提升资源获取能力，在条件允许，力所能及的前提下，增加公司项目资源储备，强化项目储备和战略区域市场研究工作，增强公司可持续发展能力。

(四)、继续加强企业管理工作

公司总部个部门和各下属企业要以实施目标管理办法为契机，做好目标任务分解，实现企业内部压力传导，强化考核，严格奖惩，确保各项经营管理任务按既定的计划推进。

1、加强对项目考核制度执行过程跟踪，随时关注任务指标完成进度等情况，对公司年度业绩有重大影响的事项，要有预警机制，不断完善和改进过程管控的手段和方式。

2、按月考核各部门各单位的工作目标完成情况，根据公司制度规定和要求，与个人的工资绩效挂钩。

3、在管理手段上，要重点发挥ERP管理平台的作用。继续在现有项目中组织实施ERP计划模块、销售模块、成本模块等相关工作，紧跟市场变化和业务发展需求，及时补充完善现有ERP工作流程，真正做到服务于项目。

4、继续做好项目后评估工作，逐步完善项目后评估体系。我们要不断完善完善项目后评估的框架体系。包括收益后评估、成本后评估、产品研发后评估、产品销售后评估等，促进管理工作得到有效提升。

5、完善公司薪酬、绩效等管理制度，建立和形成公司的激励与约束机制，充分调动广大员工的工作热情和干事创业的激情和活力；

(五)、加强人才队伍建设，提升团队的专业化水平

1、立足公司未来发展需要，加强人才队伍建设，不断调整、优化、完善公司人才结构。继续做好校园招聘的后续工作，为公司发展储备专业技术人才；

2、通过制度安排，为专业技术人才的成长提供渠道，为人才施展才干提供舞台，帮助员工实现个人职业生涯的梦想。

3、加强业务培训，结合公司业务发展和岗位设置需要，制定公司培训计划和实施方案。提高各专业技术岗位人员的技术能力，带动整体队伍的综合水平的提高；有计划地组织实施项目考察学习活动，加强与外界的学习交流，积累经验；开展公司系统内的各专业技术岗位和人员的横向交流，实现内部资源共享。

(六)、继续推动品牌建设，提升津滨发展品牌价值

继续推动品牌建设落地工作，明确任务，检查跟进。

推动客户信息平台的使用，在现有的基础上，一方面充分挖掘放大其使用功能，一方面紧跟互联网发展大势，围绕着“赢得客户占有市场”的宗旨，不断充实完善各种先进的管理方式，也为津滨发展公司“宾客会”的建立奠定基础。

4、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

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和

列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年12月31日资产负债表的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	根据财政部（财会[2014]14号）的通知要求，执行《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》后，对“持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资”按《企业会计准则第22号——金融资产的确认和计量》处理。	可供出售金融资产	142,697,424.98
		长期股权投资	-142,697,424.98
《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》	按照《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》及应用指南的相关规定	其他流动资产	58,824,289.56
		应交税费	58,824,289.56

续上表

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年1月1日资产负债表的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	根据财政部（财会[2014]14号）的通知要求，执行《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》后，对“持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资”按《企业会计准则第22号——金融资产的确认和计量》处理。	可供出售金融资产	142,697,424.98
		长期股权投资	-142,697,424.98
《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》	按照《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》及应用指南的相关规定	其他流动资产	42,737,335.68
		应交税费	42,737,335.68

本次会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，同时增加了公司 2013 年12月31日和 2013 年1月1日资产总额、负债总额，对公司 2013 年12月31日和 2013年1月1日净资产以及 2013 年度和 2012 年度净利润未产生影响。

（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

与上年度财务报告相比，财务报表合并范围发生了变化。因处置对子公司的投资丧失了控制权而减少了惠州市粤阳房地产开发有限公司及因依法注销的天津市新材料工业有限责任公司。

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	粤阳公司	粤阳公司
流动资产	558,415,185.85	489,460,420.82

非流动资产	416,781.44	514,547.51
资产合计	558,831,967.29	489,974,968.33
流动负债	298,996,138.10	182,639,232.07
非流动负债	-	50,280,000.00
负债合计	298,996,138.10	232,919,232.07
按持股比例计算的净资产份额	127,319,556.30	125,957,310.76
对联营企业权益投资的账面价值	211,942,142.51	210,579,896.97
营业收入	80,485,299.00	127,818,672.00
净利润	2,780,092.93	14,101,175.62
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	2,780,092.93	14,101,175.62
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用