

# 天津津投城市开发股份有限公司

## 2023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,投资者应当到指定信息披露网站(巨潮资讯网)查阅年度报告全文。

2.本公司董事会、监事会及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.本年度报告摘要中凡涉及财务数据等与年报正文不一致的,均以年报正文为准。

公司代码:600322 公司名称:津投城开

●本次拟担保金额:人民币14.50亿元,占公司最近一期经审计归属于母公司净资产的比例为626.25%。本次担保期限:公司为被担保单位提供担保余额为0%。

●本次担保为反担保

●本次担保逾期累计数量:无。

●本次担保逾期累计数量:无。

●特别风险提示:截至2024年3月31日,上市公司及控股子公司对外担保总额超过最近一期经审计净资产100%,反担保余额超过上市公司最近一期经审计净资产70.0%,对合并财务报表整体减值超过或接近超过一

的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

●股东大会召开日期:2024年5月22日

●本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

●召开股东大会的基本情况

(一)股东大会召开和届次

2023年度股东大会

(二)股东大会召集、召开情况

(三)投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

投票起止时间:自2024年4月22日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务客户和约定购回业务账户的投票程序

融资融券和转融通、约定购回业务客户应当按照中国证券登记结算有限责任公司《融资融券交易实施细则》等规定和融资融券、约定购回业务协议等相关规定办理投票,严格按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》中“融资融券等账户投资者开户流程”等有关规则执行。

**1.公司简介**

股票简称	股票代码	上市交易所	注册地址	办公地址	信息披露事务负责人
津投城开	600322	上海证券交易所	天津市滨海新区塘沽	天津市滨海新区塘沽	董永成

2.报告期内主要业绩简介

报告期内,公司营业收入较上年同期在延续上一季度的下行趋势,未呈现及市场周期低谷,行业红利高峰期已过,是否可引致业绩反弹对中国宏观经济复苏产生重要影响。

整体来看,报告期内,全国经济复苏并没有得到改善,全国房地产市场仍呈现下行趋势。2023年一季度经历了超预期的政策刺激,二季度市场企稳回升,三季度后核心城市市场出现“以价换量”优化结构,多种政策刺激,新一轮的政策刺激,整体市场呈现升温态势,各城市政策利好叠加并未起到明显作用,全年房地产市场以及土地市场整体呈现持续低迷,中心和部分城市持续出清多项目去库存政策,购房补贴优惠政策,推出人才购房优惠政策,促进房地产市场企稳回升,当前整体市场环境仍处近年以来政策宽松阶段,未来政策走向仍将保持宽松,政策目标将进一步得到实现。

房地产行业开发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资源,开发及销售商品房,项目运营,运营维护及物业服务等环节,公司其他业务主要包括经营性资产的租赁经营、配套设施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重大变化。

**2.报告期分季度的主要会计数据**

项目	第一季度(1-3月)	第二季度(4-6月)	第三季度(7-9月)	第四季度(10-12月)
营业收入	5,790,202,691.17	5,488,214,589.93	5,488,214,589.93	4,689,392,000.00
归属于上市公司股东的净利润	-1,519,539,866.18	-96,141,797.73	1,286,906,837.57	58,190,214.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,519,539,866.18	-47,363,893.14	1,286,906,837.57	-2,280,260,713.81
经营活动产生的现金流量净额	239,478,668.04	483,721,976.44	66,797,476.65	-2,363,337,027.27

**3.报告期末与上年度末相比本报告期末主要会计数据及财务指标**

项目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年同期增减(%)
营业收入	18,068,113,127.28	18,068,113,127.28	-0.13
归属于上市公司股东的净利润	211,263,187.19	374,139,779.54	-43.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,763,299,138.19	3,763,299,079.54	-0.14
经营活动产生的现金流量净额	3,040,142,741.42	3,763,299,079.54	-19.63
归属于上市公司股东的净资产	27,389,036.46	-286,466,072.52	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净资产	-1,226,463,070.03	-479,281,196.20	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,214,879,676.36	429,246,483.74	183.65
归属于上市公司股东的净资产	0.02	-0.02	不适用
经营活动产生的现金流量净额	0.02	-0.02	不适用

**4.报告期末与上年度末相比本报告期末主要会计数据及财务指标**

项目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年同期增减(%)
营业收入	18,068,113,127.28	18,068,113,127.28	-0.13
归属于上市公司股东的净利润	211,263,187.19	374,139,779.54	-43.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,763,299,138.19	3,763,299,079.54	-0.14
经营活动产生的现金流量净额	3,040,142,741.42	3,763,299,079.54	-19.63
归属于上市公司股东的净资产	27,389,036.46	-286,466,072.52	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净资产	-1,226,463,070.03	-479,281,196.20	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,214,879,676.36	429,246,483.74	183.65
归属于上市公司股东的净资产	0.02	-0.02	不适用
经营活动产生的现金流量净额	0.02	-0.02	不适用

季度数据与上年度定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4.报告期末及前10名报告期内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的股东总数及前10名普通股股东持股

**5.报告期末及前10名普通股股东持股**

序号	名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
2	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
3	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
4	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
5	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
6	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
7	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
8	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
9	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
10	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
11	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
12	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
13	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
14	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
15	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
16	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
17	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
18	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
19	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
20	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
21	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
22	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
23	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
24	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
25	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
26	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
27	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
28	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
29	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
30	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
31	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
32	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
33	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
34	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
35	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
36	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
37	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
38	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
39	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
40	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
41	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
42	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
43	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
44	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
45	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
46	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
47	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
48	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
49	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
50	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
51	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
52	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
53	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
54	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
55	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
56	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
57	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
58	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
59	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
60	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
61	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
62	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
63	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
64	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
65	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
66	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
67	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
68	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
69	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
70	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
71	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
72	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
73	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
74	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
75	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
76	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
77	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
78	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
79	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
80	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
81	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
82	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
83	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
84	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
85	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
86	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
87	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
88	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
89	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
90	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
91	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
92	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
93	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
94	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
95	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
96	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
97	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
98	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
99	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
100	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005

4.报告期末及前10名普通股股东持股

□适用 √不适用

4.报告期末及前10名普通股股东持股

**5.报告期末及前10名普通股股东持股**

序号	名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
2	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
3	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
4	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
5	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
6	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
7	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
8	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
9	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
10	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
11	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
12	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
13	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
14	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
15	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
16	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
17	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
18	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
19	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
20	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
21	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
22	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
23	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
24	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
25	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
26	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
27	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
28	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
29	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
30	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
31	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
32	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
33	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
34	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
35	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
36	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
37	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
38	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
39	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
40	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
41	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
42	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
43	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
44	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
45	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
46	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
47	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
48	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
49	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
50	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
51	30037年委员会工作部	1,000,000	0.0005
52	30037年委员会工作部	1,000,	