天津津投城市开发股份有限公司

公司代码:600322 公司简称:津投城开

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www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	郎娟	因工作原因	崔巍

4 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2023年12月31日,天津津投城市开发股份有限公司(以下简称"公司")母公司实现净利润-79,872,860.34元,加年初未分配利润-473,232,463.13元,2023年末母公司未分配利润余额为-553,105,323.47元。经董事会决议,公司2023年度拟不派发现金红利,不送红股,不进行资本公积金转增股本。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	津投城开	600322	天房发展

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	孙迅
办公地址	天津市和平区常德道80号
电话	022-23146920
电子信箱	tflz@sina.com

2 报告期公司主要业务简介

公司所处的房地产行业于报告期内延续上一年度的下行趋势,未见触及市场周期低谷,行业红利高峰期已过,是否可以触底反弹对中国宏观经济将产生重要影响。

整体来看,疫情结束后,全国经济形势并没有得到改善,全国房地产市场仍呈现下行趋势。2023年一季度经历了短期的一波需求释放后,二季度市场成交快速回落,三季度因多核心城市开始执行"认房不认贷"、优化限购和多种政市政策,新一波的需求释放,整体市场稍有升温各种政策的利好刺激并未起到明显作用,全年房地产市场以及土地市场交易数据持续低迷。中央和各省市持续出台多项公积金政策、购房补贴政策、推出人才落户政策等,多层面促进房地产市场需求增长,当前整体市场政策环境为近年来最宽松阶段。未来政策方向将继续保持宽松,政策目标将进一步利好行业。

房地产开发及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项目、开发产品规划设计、项目建设、项目销售和竣工交付结算等环节。公司其他业务主要包括经营性资产的租赁经营、配套物业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变化。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2023年	2022年	本年比上年增减(%)	2021年
总资产	15,608,112,357.29	16,556,183,565.85	-5.73	18,916,960,810.87
归属于上市公司股东的净资产	231,908,847.18	194,139,795.72	19.45	490,195,768.50
营业收入	3,053,099,136.19	3,360,228,078.54	-9.14	4,665,236,631.60
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,040,142,741.42	3,360,228,078.54	-9.53	4,630,823,958.90
归属于上市公司股东的净利润	37,769,051.46	-296,055,972.78	不适用	-1,843,600,174.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,276,853,897.03	-979,261,195.38	不适用	-1,806,846,765.19
经营活动产生的现金流量净额	1,214,879,876.35	428,295,840.74	183.65	2,236,516,828.97
加权平均净资产收益率(%)	17.73	-86.52	不适用	-151.53
基本每股收益(元/股)	0.0342	-0.2678	不适用	-1.6674
稀释每股收益(元/股)	0.0342	-0.2678	不适用	-1.6674

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	1,716,624,897.57	1,458,352,920.62	548,114,401.56	-669,993,083.56
归属于上市公司股东的净利润	-140,510,856.16	-6,141,757.73	128,268,853.61	56,152,811.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-159,019,845.18	-47,363,089.19	129,819,751.21	-1,200,290,713.87
经营活动产生的现金流量净额	228,478,782.69	683,721,976.44	66,797,479.55	235,881,637.67

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前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股份的股东总数及前10名股东情况

单位:股

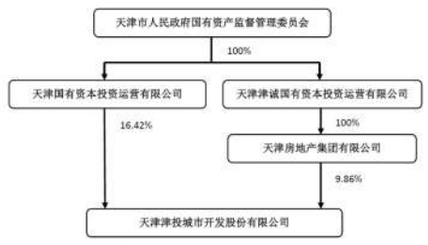
截至报告期末普通股股东总数(户)	72,371
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	69,312
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
天津国有资本投资运营有限公司	0	181,537,240	16.42	0	无	0	国有法人
天津房地产集团有限公司	-40,622,450	109,000,000	9.86	0	冻结	109,000,000	国有法人
					质押	109,000,000	
重庆国际信托股份有限公司	24,999,878	35,164,700	3.18	0	无	0	未知
黎少广	12,213,334	12,213,334	1.10	0	无	0	未知
上海锦江国际投资管理有限公司	0	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
李卫东	5,644,000	11,644,000	1.05	0	无	0	未知
周杰	6,361,651	8,561,651	0.77	0	无	0	未知
林雍容	111,900	5,011,900	0.45	0	无	0	未知
中信证券股份有限公司	-20,743,322	4,375,924	0.40	0	无	0	国有法人
广发证券股份有限公司	3,599,900	3,599,900	0.33	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间、前十名股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

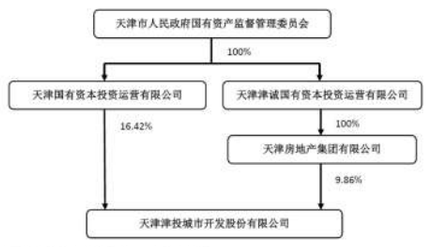
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
天津市房地产发展(集团)股份有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	22天发01	194464	2025-04-22	7.5	7.00

自2024年4月22日起,票面利率由7%下调至5%,每年付息一次。

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
22天发01	2023年4月22日完成本期债券付息工作。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	95.31	95.49	-0.18
扣除非经常性损益后净利润	-1,276,853,897.03	-979,261,195.38	-30.39
EBITDA全部债务比	0.04	0.03	33.33
利息保障倍数	0.80	0.53	50.94

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2023年度,公司新增土地储备35,697.3平方米,公司(含金资、控股子公司、参股公司按权益计算)实现合同销售面积13.72万平方米,合同销售金额为24.20亿元。截至2023年末,公司施工面积为122.50万平方米,竣工面积为12.34万平方米。本年度主要经营情况及重点工作如下:

1、发挥党委主体责任,开展党建工作

公司持续抓好"第一议题"制度常态化落实。坚持把学习宣传贯彻党的二十大精神作为当前和今后一个时期首要政治任务。坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想凝心铸魂,在真学真懂真信真用、深化内化转化上下功夫,带头拥护"两个确立"、做到"两个维护",旗帜鲜明讲政治。坚持加强党的领导和完善公司治理相统一,把党的领导融入公司治理各环节。

持续深化三项制度改革,公司党委制定了《公司优秀年轻干部人才队伍建设实施方案》,结合公司干部人才队伍建设及青年员工人才培养工作实际,健全完善年轻干部人才工作机制,牢牢把住各类宣传阵地。充分发挥宣传报道主力军作用,建立党建宣传阵地、廉洁文化教育基地,进一步浓厚学习氛围。用好所属各基层党组织的展板展屏、主题教育专栏等,深入宣传党中央精神和上级重大决策部署。

2、加大销售力度、加速销售回款

公司高度重视经营工作,多措并举全力加快销售速度,最大程度为公司现金流提供支撑。公司通过积极拓宽渠道通路,密切联系各类渠道资源,最大限度挖掘潜在客户,一方面大力提升工作计划性、精准性,积极协调各方在撤押、交款、签约、回款等各环节工作精准衔接,提高公司资金利用效率和回款效率;另一方面大力推动全民营销工作,充分发掘资源,助力项目成交,进一步增强在售项目抵御市场不利因素的能力。

3、推动工程建设,确保项目入住

2023年,公司通过资金筹转、合理安排施工周期等方式,确保公司在施项目稳步施工。经过不懈努力,双港118项目按计划竣工、集中入住工作已经完成。苏州31号地项目现场施工正在按计划有序推进。海景公司完成津都湾广场4、5号楼和誉东苑项目交付入住,联展公司提前完成依湾花园交付入住。

4、全面推动机制体制改革

公司不断优化部门结构和人员配置,持续提升企业运营效率,激发全员干事创业热情。2023年,完成华升物业与裕诚公司合并管理;原监察审计部和证券部合并,成立证券合规部;原工会职能、原工程管理部中客户投诉处理职责已划到总经理办公室,由总经理办公室统一管理。另外,公司完成2023年度员工双向选择上岗工作,对人员进行了优化配置。

5、顺利完成公司名称变更

为更好的适应行业变化、强化可持续发展能力,改善公司经营环境,推进公司高质量发展,基于公司整体战略发展规划,为更好体现公司的战略导向,经公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过,公司名称由"天津市房地产发展(集团)股份有限公司"变更为"天津津投城市开发股份有限公司"。现公司更名事项已完成工商变更登记手续,并取得天津市和平区市场监督管理局换发的《营业执照》。此次公司名称变更,将进一步提升公司核心品牌形象和品牌价值,提高品牌辨识度。

6、创新盘活思路,持续项目挖潜

2023年,按照公司整体战略规划,作为激发企业活力、提高工作效率、深化三项制度改革的重要举措,整合成立资管运营平台公司,对公司经营性资产进行统筹运营。通过整体盘活和零散盘活相结合的方式,2023年,公司出租房地产建筑面积7.51万平方米,租金收入2,071.03万元。公司进一步推动沙柳北路等历史遗留项目挖潜工作,持续与政府相关部门沟通,并取得突破性进展,年内与天津市东丽区土地整理中心签署《天津市土地整理储备项目补偿合同》,为公司盘活现有资产、优化资产结构创造了条件。

7、完善治理结构、提升规范水平

公司严格按照《公司法》《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及有关规定,不断完善公司法人治理结构,提升公司规范运作水平,坚持以规范运作为基石,持续致力于构建良好的公司治理结构。报告期内,公司结合工作实际,完成《公司债券信息披露专项管理办法》《公司内部控制制度汇编及手册(2023版)》《公司章程》等制度的修订工作。公司积极组织董事、监事和高级管理人员参加地方证券监管部门和上海证券交易所组织的各项培训,并组织相关部门和人员学习中国证监会颁布的《上市公司独立董事管理办法》及相关配套法律法规规章制度、证券市场知识,并定期分析违规案例,有效提高了公司规范运作和科学决策水平。

8、积极互动沟通、保障合法权益

公司高度重视信息披露,投资者关系的构建和维护工作,切实保障披露质量,严格按照《上市公司信息披露管理办法》等规定真实、准确、完整、及时地披露信息。公司通过电话、电子邮箱、上交所"e互动"平台和召开网上业绩说明会等方式,加强与投资者之间的信息沟通,与投资者建立了良好的沟通机制,增强了投资者对公司的理解,切实保护投资者特别是社会公众投资者的合法权益,实现公司价值最大化和股东利益最大化。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

天津津投城市开发股份有限公司
董事长:郭维成
2024年4月30日

证券代码:600322 证券简称:津投城开 公告编号:2024-032

天津津投城市开发股份有限公司关于为控股股东提供反担保暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

●被担保人名称:天津国有资本投资运营有限公司(以下简称"津投资本")为天津津投城市开发股份有限公司(以下简称"津投城开"或"公司")的控股股东,属于公司关联方。

●本次反担保金额: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625.25%。本次担保实施前,公司为津投资本提供担保余额为0元。

●本次担保为反担保。

●对外担保逾期的累计数量:无。

●本次担保已经公司十一届十四次董事会和十一届六次监事会会议审议通过,尚需提交公司股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

●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%,担保金额超过上市公司最近一期经审计净资产50%,对合并报表外单位担保金额达到或超过最近一期经审计净资产30%,公司董事会提醒投资者充分关注担保风险。

一、反担保概述

(一)反担保情况概述

公司及全资子公司向金融机构及资产管理公司申请融资14.50亿元,公司控股股东津投资本拟为上述公司融资提供连带责任保证担保,担保总额不超过14.50亿元。公司拟为津投资本提供质押形式的反担保,反担保金额14.50亿元,反担保期限不超过津投资本为公司及全资子公司提供担保的期限。

(二)上市公司实施上述反担保事项履行的内部决策程序

2024年4月28日,公司召开了十一届十四次董事会会议,以9票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案》,关联董事雷雨先生、赵宝军先生回避表决。该关联交易在提交董事会审议前,已经公司独立董事专门会议审议通过。

2024年4月28日,公司召开了十一届六次监事会会议,以4票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案》,关联监事董斐女士回避表决。

津投资本为公司控股股东,属于公司关联方。根据《上海证券交易所股票上市规则》规定,本次交易构成关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

本次关联交易尚需提交公司股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

二、被担保人基本情况

名称:天津国有资本投资运营有限公司

统一社会信用代码:91120118MA05MRJ9XB

成立时间:2017年1月22日

注册地址:天津自贸试验区(中心商务区)新华路3678号宝风大厦(新金融大厦)滨海基金小镇-20层-R8房间(天津融信商务秘书有限公司托管第0002号)

法定代表人:侯宇锋

注册资本:1,916,075.52万元人民币

经营范围:以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资;投资管理;投资咨询;企业管理;对外贸易经营;商务信息咨询;财务信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

股东:天津市人民政府国有资产监督管理委员会

截止2022年12月31日,津投资本经审计的资产总额2,153.60亿元,负债总额1,330.95亿元,所有者权益总额822.65亿元,实现营业收入751.14亿元,净利润-17.66亿元。

截止2023年9月30日,津投资本未经审计的资产总额2,168.01亿元,负债总额1,352.27亿元,所有者权益总额815.74亿元,2023年1-9月实现营业收入515.28亿元,净利润-3.37亿元。

津投资本持有公司16.42%的股权,为公司控股股东。根据《上海证券交易所股票上市规则》规定,本次交易构成关联交易。

津投资本不存在被列为失信被执行人的情况。

三、反担保协议的主要内容

(一)反担保方式:津投城开拟以持有子公司的股权为津投资本提供质押形式的反担保;

(二)反担保期限:不超过津投资本为公司及子公司提供担保的期限;

(三)反担保金额:不超过人民币145,000万元。

四、本次反担保的必要性和合理性

津投资本作为公司控股股东,为公司融资工作的顺利开展提供了有力支撑,为公司及下属公司融资提供担保。根据《天津市国资委监管企业担保事项管理办法》中第十条第(二)款"与被担保人有股权关系时,担保金额应以担保融资额与持股比例的乘数为限,禁止超过持股比例提供担保。担保额度超过出资金额的部分,必须约定反担保,反担保不能有效覆盖担保风险的,一律不能提供担保。"的要求,公司为了实现融资,基于津投资本为公司提供不超过14.50亿元额度的连带责任保证担保,公司拟向津投资本提供质押形式的反担保。公司与津投资本本着互惠互利原则,通过互保起到增信的作用,增强了整体融资能力,达到共享金融授信资源、提升融资效率和降低融资成本的目的,具备必要性和合理性。

经核查,截止本公告披露日,津投资本资信状况良好,不存在债务逾期或违约记录,不存在被列为失信执行人名单、重点关注名单等情形。相关担保风险可控,不存在损害公司及股东利益的情形。

五、董事会意见

1、董事会意见

津投资本作为公司的控股股东,一直以来为公司生产经营方面给予了大力支持,通过互保起到增信的作用,公司董事会同意本次反担保事项。控股股东目前经营状况良好,具有担当风险的能力。本次津投资本为公司融资提供连带责任保证担保,足以保障上市公司利益,本公司为其反担保风险可控,不会给公司带来不利影响。

2、独立董事专门会议的书面审核意见

公司向控股股东津投资本提供质押形式的反担保措施是基于津投资本拟向公司提供担保的基础上发生的,是对双方承担风险的平衡,属于公平正义的商业行为,公司因此获得资金,有利于持续稳定发展,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。同意将该议案提交公司董事会和股东大会审议。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2024年3月31日,公司为全资、控股子公司的担保余额为450,847.97万元,占本公司最近一个会计年度经审计的净资产23,190.88万元的1,944.07%;全资、控股子公司相互间提供的担保余额为359,972.97万元,占本公司最近一个会计年度经审计的净资产23,190.88万元的1,552.22%。

本公司及其控股子公司对全资及控股子公司以外的担保对象提供的累计担保余额为61,900.00万元(不含对按揭贷款客户提供的阶段性担保),占本公司最近一个会计年度经审计的净资产23,190.88万元的266.92%,无逾期担保。

七、备查文件目录

1、本公司十一届十四次董事会会议决议;

2、被担保人营业执照复印件;

3、被担保人2022年12月31日经审计的财务报表;

4、被担保人2023年9月30日未经审计的财务报表。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司
董 事 会
2024年4月30日

证券代码:600322 证券简称:津投城开 公告编号:2024-033

天津津投城市开发股份有限公司关于2023年度经营数据的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第3号行业信息披露:第一号——房地产》等要求,天津津投城市开发股份有限公司(以下简称"公司")现将本报告期(2023年1月至2023年12月)主要经营数据披露如下:

一、新增储备情况

本报告期,公司新增土地储备35,697.30平方米。

二、项目建设进展情况

截至2023年末:

公司施工面积为122.50万平方米,比上年同期减少13.83%。

本报告期公司无新开工面积。

公司竣工面积为12.34万平方米,比上年同期减少53.33%。

三、项目销售情况

本报告期,公司(含全资、控股子公司、参股公司按权益计算)实现合同销售面积13.72万平方米,同比增加96.56%;合同销售金额为24.20亿元,同比增加65.30%。

四、租赁情况

截至2023年末,公司出租房地产的建筑面积为7.51万平方米;公司本报告期的租金收入为2,071.03万元。

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性,上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异,请投资者审慎使用,相关阶段性数据以公司定期报告为准。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司
董 事 会
2024年4月30日

证券代码:600322 证券简称:津投城开 公告编号:2024-034

天津津投城市开发股份有限公司关于2024年第一季度经营数据的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第3号行业信息披露:第一号——房地产》等要求,天津津投城市开发股份有限公司(以下简称"公司")现将本报告期(2024年1月至2024年3月)主要经营数据披露如下:

一、新增储备情况

本报告期,公司无新增土地储备。

二、项目建设进展情况

截至2024年第一季度末:

公司施工面积为95.45万平方米,比上年同期减少26.30%。

本报告期公司无新开工面积,上年同期无新开工面积。

公司竣工面积为27.09万平方米,比上年同期增加119.55%。

三、项目销售情况

本报告期,公司(含全资、控股子公司、参股公司按权益计算)实现合同销售面积1.75万平方米,比上年同期减少62.69%;合同销售金额为3.11亿元,比上年同期减少63.50%。

四、租赁情况

截至2024年第一季度末,公司出租房地产的建筑面积为6.45万平方米;公司本报告期的租金收入为261.63万元。

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性,上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异,请投资者审慎使用,相关阶段性数据以公司定期报告为准。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司
董 事 会
2024年4月30日

证券代码:600322 证券简称:津投城开 公告编号:2024-035

天津津投城市开发股份有限公司关于召开2023年年度股东大会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

● 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

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次

2023年年度股东大会

(二) 股东大会召集人:董事会

(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

召开的日期时间:2024年5月22日 14点00分

召开地点:公司会议室(天津市和平区常德道80号)

(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

网络投票起止时间:自2024年5月22日

至2024年5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段,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9:15-15:00。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号 一 规范运作》等有关规定执行。

(七) 涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	2023年度董事会工作报告	√
2	2023年度监事会工作报告	√
3	2023年度财务决算报告	√
4	2023年年度报告及报告摘要	√
5	2023年度利润分配预案	√
6	关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案	√
7	关于修订《公司章程》的议案	√
8	关于修订《股东大会议事规则》的议案	√
9	关于修订《董事会议事规则》的议案	√
10	关于修订《监事会议事规则》的议案	√
11	关于修订《独立董事制度》的议案	√
12	关于核定公司2024年度担保额度的议案	√
13	关于为控股股东提供反担保暨关联交易的议案	√
14	关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案	√
15.00	关于公司2024年向特定对象发行股票方案的议案(逐项表决)	√
15.01	发行股票种类和面值	√
15.02	发行方式和发行时间	√
15.03	发行对象及认购方式	√
15.04	定价基准日、发行价格及定价原则	√
15.05	发行数量	√
15.06	限售期	√
15.07	募集资金总额及用途	√
15.08	上市地点	√
15.09	本次发行前的滚存利润安排	√
15.10	本次发行决议的有效期	√
16	关于公司2024年度向特定对象发行股票预案的议案	√
17	关于公司2024年度向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案	√
18	关于公司2024年度向特定对象发行股票募集资金使用的可行性分析报告的议案	√
19	关于公司与认购对象签署《附生效条件的股份认购协议》的议案	√
20	关于公司2024年度向特定对象发行股票涉及关联交易的议案	√
21	关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案	√
22	关于公司2024年度向特定对象发行股票摊薄回报回报及采取填补措施和相关主体承诺的议案	√
23	关于公司未来三年(2024年一2026年)股东回报规划的议案	√
24	关于提请股东大会审议同意特定对象免于发出收购要约的议案	√
25	关于提请股东大会授权董事会全权办理公司本次向特定对象发行股票相关事宜的议案	√

本次股东大会将同时听取独立董事2023年度述职报告。

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案分别经公司十一届十三次临时董事会、十一届十四次董事会、和十一届五次临时监事会、十一届六次监事会会议审议通过。详见公司2024年4月12日和4月30日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的临时公告。

2、特别决议议案:议案7、8、9、10、12、13、14、15、16、17、18、19、20、22、23、24、25

3、对中小投资者单独计票的议案:议案5、12、13、14、15、16、17、18、19、20、22、23、24、25

4、涉及关联股东回避表决的议案:13、14、15、16、17、18、19、20、22、23、24、25

应回避表决的关联股东名称:天津国有资本投资运营有限公司

5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东大会投票注意事项

(一) 本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二) 持有多个股东账户的股东,可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过本所网络投票系统参与股东大会网络投票的,可以通过其任一股东账户参加。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东,通过多个股东账户重复进行表决的,其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见,分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

(三) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600322	津投城开	2024/5/15

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。

(三) 公司聘请的律师。

(四) 其他人员

五、会议登记方法

1、登记方法:

符合上述条件的法人股东持股东帐户卡、加盖公章的营业执照复印件、法人代表证明书或法人代表授权委托书和出席人身份证办理登记手续;符合上述条件的个人股东持股东帐户卡、身份证办理登记手续;委托代理人持授权委托书、身份证和委托人股东帐户办理登记手续。异地股东可用信函或传真方式登记。

2、登记时间:2024年5月16日上午9:00一11:30;下午1:30一4:30

3、登记地点:天津市和平区常德道80号公司证券合规部。

六、其他事项

1、出席本次股东大会现场会议的所有股东的食宿费用及交通费用自理。

2、联系方式:

联系地址:天津市和平区常德道80 号

邮政编码:300050

联系电话:022-23317185

传 真:022-23317185

联 系 人:孙迅

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司董事会
2024年4月30日

附件1:授权委托书

● 报备文件

(下转B106版)

天津津投城市开发股份有限公司

2024第一季度报告

证券代码:600322 证券简称:津投城开

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期		本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	131,374,981.12		-92.35
归属于上市公司股东的净利润	-194,420,340.21		-38.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-193,852,613.25		-21.90
经营活动产生的现金流量净额	-198,890,304.54		-187.05
基本每股收益(元/股)	-0.1758		-38.32
稀释每股收益(元/股)	-0.1758		-38.32
加权平均净资产收益率(%)	-144.34		减少30.92个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	15,831,179,240.85	15,608,112,357.29	1.43
归属于上市公司股东的所有者权益	37,488,506.97	231,908,847.18	-83.83

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,134.95	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-580,921.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减:所得税影响额	-5,784.68	
少数股东权益影响额(税后)	-8,544.70	
合计	-567,726.96	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
营业收入	-92.35	主要系本报告期内公司结转的收入较去年同期减少所致。
归属于上市公司股东的净利润	-38.37	同上。
基本每股收益(元/股)	-21.90	同上。
稀释每股收益(元/股)	-187.05	同上。
经营活动产生的现金流量净额	-38.32	主要系本报告期内公司销售商品、提供劳务收到现金较去年同期减少所致。
归属于上市公司股东的所有者权益	-38.32	公司土地储备和在建项目减少,