

公司代码：600322

公司简称：天房发展

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
2019 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、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。
- 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
独立董事	郑志刚	因工作原因	刘志远
董事	孙建峰	因工作原因	郭维成

- 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 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经审计，2019 年度本公司母公司实现净利润 195,797,453.32 元，加年初未分配利润 -108,416,391.79 元，根据《公司章程》提取 10%的法定盈余公积金 8,738,106.15 元，公司当年实现的可供分配利润为 78,642,955.38 元，2019 年末母公司未分配利润余额为 78,642,955.38 元。2020 年公司对现金流的需求较大，为实现公司 2020 年经营目标，进一步提升公司竞争实力，满足公司可持续发展的需要，谋求公司及股东利益最大化，经综合考虑公司 2019 年度不分红不转增，剩余未分配利润转结下一年度。

二 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	天房发展	600322	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张亮	王文康
办公地址	天津市和平区常德道80号	天津市和平区常德道80号
电话	022-23317185	022-23317185
电子信箱	tffz@sina.com	tffz@sina.com

2 报告期公司主要业务简介

天房发展是以房地产开发经营为主，物业管理为辅，集商品房销售、商业资产运营和建筑材料经

营为一体的房地产综合性大型企业。

（一）公司所从事的主要业务

1. 主营业务

房地产开发及销售系公司的核心业务，也是主营业务收入的主要来源。企业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。

2. 其他业务

公司其他业务主要包括已开发项目的公建和商业的租赁经营、配套物业管理以及对项目建设所需钢材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。

（二）行业环境的情况说明

2019年，在“房住不炒”的总体基调下，全国商品房市场以稳为主，成交面积增速继续放缓，销售额平稳增长。重点房企抢抓窗口行情和城市结构性机遇，以定位主流需求、高性价比、创新产品赢得市场，实现销售业绩持续增长。全国各地纷纷出现人才住房政策，为城市发展注入活力。

在中央“稳地价、稳房价、稳预期”主基调下，天津市场一方面继续严格执行限购限贷限价的“三价联控”政策，另一方面大力落实一城一策、因城施策的房地产市场长效管理机制，鼓励房企拿地，加强监管，支持居民刚性和改善型居住需求，传递市场稳定信号。2019年，天津市房地产开发投资增长12.5%；天津市商品房销售面积1478.68万平方米，相较2018年增长18.3%；实现销售额2274.14亿元，增长13.3%。

苏州方面，以“稳房价、控地价、保自住、扶租赁、去库存”为目标，2019年房地产市场延续了2016年调控以来的平稳态势，三四月度出现反弹，5.11新政后逐步回落趋以平稳。全年商品房销售面积2156万平米，同比增长8.1%，整体市场稳中有升。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年

总资产	25,577,101,263.19	31,662,985,935.20	-19.22	35,679,077,291.78
营业收入	9,564,470,926.23	3,401,413,515.70	181.19	6,349,494,851.56
归属于上市公司股东的净利润	141,571,684.63	134,717,142.75	5.09	218,125,831.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	137,683,465.24	128,511,156.52	7.14	144,197,223.89
归属于上市公司股东的净资产	4,656,143,811.11	4,515,157,631.52	3.12	4,380,663,310.95
经营活动产生的现金流量净额	949,444,540.01	4,001,679,101.91	-76.27	1,984,667,327.69
基本每股收益(元/股)	0.1280	0.1218	5.09	0.1973
稀释每股收益(元/股)	0.1280	0.1218	5.09	0.1973
加权平均净资产收益率(%)	3.09	3.03	增加0.06个百分点	5.11

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	2,197,599,200.73	878,748,430.16	159,883,506.83	6,328,239,788.51
归属于上市公司股东的净利润	160,646,607.56	79,010,957.72	-20,968,404.52	-77,117,476.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	159,824,446.52	78,694,036.21	-21,145,804.53	-79,689,212.96
经营活动产生的现金流量净额	-12,190,965.49	396,202,059.43	230,094,558.54	335,338,887.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

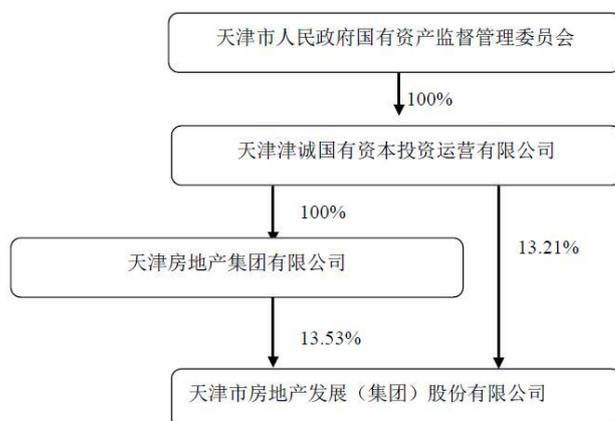
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					68,001		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					70,302		
截止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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津房地产集团有限 公司	0	149,622,450	13.53	0	冻结	40,622,450	国有法 人
					质押	109,000,000	
天津津诚国有资本投 资运营有限公司	0	146,067,416	13.21	0	无	0	国有法 人
深圳市津房物业发展 有限公司	0	31,310,224	2.83	0	无	0	未知
上海理石投资管理有限 公司—理石烜鼎赢 新套利 4 号私募证券 投资基金	21,634,200	21,634,200	1.96	0	无	0	未知
徐功荣	12,295,999	18,790,000	1.70	0	无	0	未知
上海宽投资资产管理有 限公司—宽投鑫阳私 募投资基金	-910,000	18,154,200	1.64	0	无	0	未知
上海黑盒资产管理有限 公司—黑盒 FOF 稳 健一号私募基金	-1,972,000	17,503,200	1.58	0	无	0	未知
发行人未明确持有人	-204,518	16,012,982	1.45	0	无	0	未知
上海嘉恳资产管理有限 公司—嘉恳水滴 9 号私募证券投资基金	16,000,000	16,000,000	1.45	0	无	0	未知
重庆国际信托股份有限 公司—重庆信托— 渝信创新优势玖号集 合资金信托	0	12,573,024	1.14	0	无	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件股东和前十名股东中, 第二大股东为第一大股东的控股股东; 未知其他股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

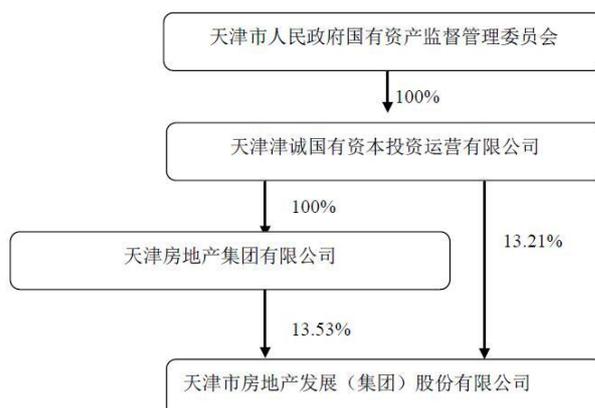
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	13 天房债	122302	2014-4-25	2021-4-25	5.03186	8.90	本次公司债券每年付息一次,最后一	上海证券交易所

司 2013 年 公 司 债 券							期利息 随本金 一起支 付。	
天 津 市 房 地 产 发 展 (集 团) 股 份 有 限 公 司 2015 年 公 司 债 券	15 天房 债	122421	2015-8-6	2020-8-6	0.03138	7.50	本 次 债 券 采 用 单 利 按 年 计 息, 不 计 复 利, 逾 期 不 另 计 息。每 年 付 息 一 次, 到 期 一 次 还 本, 最 后 一 期 利 息 随 本 金 的 兑 付 一 起 支 付。	上 海 证 券 交 易 所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

截至本公告日，公司“13天房债”、“15天房债”、“15天房发”已按期完成了2019年度付息工作。“16天房01”、“16天房02”已按期完成了季度付息工作。“19天房01”已按期完成了半年度付息工作。

2019年4月25日，“13天房债”回售实施完毕。“13天房债”债券余额为50,318.60万元。

2019年7月1日，“16天房01”、“16天房02”回售实施完毕。“16天房01”债券余额为68,500.00万元、“16天房02”债券余额为29,500.00万元

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

(1) 13天房债

评级机构为：大公国际资信评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为AA-，债券评级结果为AA+。

(2) 15天房债

评级机构为：中证鹏元资信评估股份有限公司。最新一期对发行主体评级结果为AA，债券评

级结果为 AA+。

(3) 15 天房发

评级机构为：东方金诚国际信用评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA。

(4) 16 天房 01

评级机构为：东方金诚国际信用评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA。

(5) 16 天房 02

评级机构为：东方金诚国际信用评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA。

(6) 19 天房 01

评级机构为：中证鹏元资信评估股份有限公司。最新一期对发行主体评级结果为 AA，债券评级结果为 AA。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	78.72	83.38	-4.66
EBITDA 全部债务比	0.03	0.01	200.00
利息保障倍数	0.62	0.29	113.79

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019 年度，公司合规经营，主营业务保持稳定，公司实现营业收入 95.64 亿元，利润总额 5.49 亿元，净利润为 1.85 亿元。归属于母公司所有者净利润为 1.42 亿元。截至 2019 末，公司总资产为 255.77 亿元，净资产为 54.44 亿元，归属于母公司所有者净资产为 46.56 亿元。公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）2019 年全年实现合同销售面积 10.88 万平方米，实现合同销售金额 26.63 亿元。公司全年施工面积为 314.77 万平方米，竣工面积为 45.50 万平方米。本年度公司主要的经营进展如下：

（一）重点工程、重点项目开发建设稳步推进

2019 年，公司积极推动重点工程、重点项目建设，通过融资、资金周转、合理安排施工周期、合

理利用施工单位垫资能力等方式，确保公司（含全资、控股子公司）所有在施项目稳步施工，盛雅佳苑、盛庭豪景和盛庭名景三个项目共计 2847 户分别在 9 月、11 月集中办理入住，2019 年所有项目的集中入住工作均圆满完成。

（二）做好资金平衡统筹安排

2019 年，公司主动平衡各类资金需求，合理运用融资手段，有效控制资金成本，降负债、去杠杆，维持了上市公司的公信力。

（三）公司盈利能力保持稳定

2019 年报告期内，公司完成苏州高新区心著华庭、天津北辰区盛庭花园名景/豪景、天津河北区盛雅佳苑等三个项目约 56 万平方米的利润结转工作，通过合理控制结算项目成本、拉升项目均价及控制运营费用等方式，报告期净利润指标保持平稳。

（四）抓销售、促回款

2019 年，在国家对房地产市场的调控力度持续增大，各地调控政策频出的市场形势下，公司密切关注市场动向，及时采取措施，抢抓市场机遇，全力多实现销售、多实现账目收入。公司销售团队集中力量与主管部门沟通、协调，希望能力争实现价格突破，创造利润空间。同时，公司经营销售团队持续加大客户导入和客户转化力度，各项目的主流竞品项目普遍采取线上线下推广相结合，借助渠道加大带客力度的方式促进成交，最大程度加快销售速度，同时加强在途资金管理力度，最大程度加快资金回笼速度。

（五）全面梳理公司内部组织架构，优化管理链条，进一步提质增效

2019 年，为优化内部管理体系，增强各部室及分、子公司协同效率，公司通过出台制度体系及宣贯实现内部提质增效。截至目前，公司根据需要在原有制度的基础上制订、修订并印发了 42 项管理制度，涉及资产管理、成本管理、人力管理、子公司运营管控管理等多个方面。进一步完善了公司的管理体系，并优化了公司的管理流程，同时对公司组织架构进行了调整，根据实际情况将职能部室合并，实现业务调整性重组，并优化各职能部室间职责分配，降低流程风险及部门间衔接接口风险。

（六）高度重视应收账款清理工作，加大资产盘活力度

为规范公司的房产类固定资产的管理，加快盘活存量资产，公司自今年年初开始，对公司的房产类固定资产和投资性房地产进行系统的梳理，上半年将约 1.2 万平方米（产权面积）的闲置资产移交至裕诚公司统一进行出售或出租。公司全年共计完成盘活面积 1682 平方米，销售收入 3894 万元。

（七）公司、项目齐获奖，助力公司品牌建设

2019，公司积极推进品牌建设，推广新技术应用。在天房百年宅的开发建设和宣传推广方面，公司于3月9日召开了“百年住宅产品推介会”，邀请中房协、集团公司等领导参加。此次产品发布会的成功举办，扩大了天房百年宅项目的影响力与知名度，为百年宅的顺利开盘奠定了坚实的基础，同时也为百年宅的销售工作产生了极大的推动作用。海滨公司开发建设的美岸英郡项目在第九届（2019-2020年度）“广厦奖”第一批候选项目评选过程中以优异的品质成功入选，并获得中国房地产业协会颁发的证书及标识牌。此次美岸英郡项目成功入选“广厦奖”候选项目表明了美岸英郡项目在高品质居住社区建设方面起到了引领、示范作用，这对于项目的推广和销售会起到积极的促进作用，有利于进一步提升天房的品牌地位。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

重要会计政策变更：

2017年，财政部修订并印发了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会[2017]9号）及《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会[2017]14号）等四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具会计准则”）。根据财政部要求，公司于2019年1月1日起施行上述新金融工具会计准则。

经公司2019年九届第二十八次董事会会议于2019年4月27日决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。在新金融工具准则施行日，将金融资产分类由现行“四分类”改为“三分类”，企业按照管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；将金融资产减值会计处理由“已

发生损失法”修改为“预期信用损失法”；调整非交易性权益工具投资的会计处理，允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益进行处理，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益；进一步明确金融资产转移的判断原则及其会计处理；修订套期会计相关规定，拓宽套期工具和被套期项目的范围，使套期会计更加如实地反映企业的风险管理活动。

公司按照新金融工具准则相关规定，于新金融工具准则施行日，对金融资产和金融负债的分类和计量作出以下调整，对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。

首次执行日，金融工具分类和账面价值调节表

合并财务报表

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
资产：				
可供出售金融资产	42,282,195.00	42,282,195.00		
其他权益工具投资		42,282,195.00		42,282,195.00
所有者权益：				
其他综合收益		-500,000.00		-500,000.00
未分配利润	908,688,739.98	500,000.00		909,188,739.98

母公司财务报表

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
资产：				
可供出售金融资产	7,467,115.00	-7,467,115.00		
其他权益工具投资		7,467,115.00		7,467,115.00
所有者权益：				
其他综合收益		-500,000.00		-500,000.00
未分配利润	-108,916,391.79	500,000.00		-108,416,391.79

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体共 22 户，其中二级子公司 18 户、三级子公司 4 户，详见本附注“在其他主体中的权益”。本期纳入合并财务报表范围的主体与本期初相比二级子公司增加 1 户，三级子公司减少 1 户，详见本附注“合并范围的变更”。