

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
2020 年第一季度报告正文

一、重要提示

1.1 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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
郑志刚	独立董事	因工作原因	刘志远
孙建峰	董事	因工作原因	郭维成

1.3 公司负责人郭维成、主管会计工作负责人纪建刚及会计机构负责人（会计主管人员）张萍保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产	25,352,897,865.92	25,577,101,263.19	-0.88
归属于上市公司股东的净资产	4,685,857,280.75	4,656,143,811.11	0.64
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-103,438,455.41	-12,190,965.49	-748.48
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	676,110,754.30	2,197,599,200.73	-69.23
归属于上市公司股东的净利润	29,713,469.64	160,646,607.56	-81.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,603,387.80	159,824,446.52	-81.48
加权平均净资产收益率(%)	0.64	3.50	减少 2.86 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0269	0.1453	-81.49
稀释每股收益(元/股)	0.0269	0.1453	-81.49

非经常性损益项目和金额

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	60,949.99	进项税加计抵减
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	116,404.38	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当		

期损益进行一次调整对当期损益的影响		
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	-21,148.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额(税后)	-7,072.23	
所得税影响额	-39,051.37	
合计	110,081.84	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

股东总数(户)			70,302			
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	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	149,622,450	13.53	0	冻结	149,622,450	国有法人
天津津诚国有资本投资运营有限公司	146,067,416	13.21	0	无		国有法人
深圳市津房物业发展有限公司	31,310,224	2.83	0	未知		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	17,718,800	1.60	0	未知		未知
发行人未明确持有人	15,807,638	1.43	0	未知		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	12,573,024	1.14	0	未知		未知
上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100	1.09	0	未知		未知
重庆国际信托股份有限公司—渝信创新优势叁号集合资金信托	8,381,700	0.76	0	未知		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	8,000,000	0.72	0	未知		未知
重庆国际信托股份有限公司—兴国2号集合资金信托	7,410,000	0.67	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况						

股东名称	持有无限售条件流通 股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
天津房地产集团有限公司	149,622,450	人民币普通股	149,622,450
天津津诚国有资本投资运营有限公司	146,067,416	人民币普通股	146,067,416
深圳市津房物业发展有限公司	31,310,224	人民币普通股	31,310,224
上海理石投资管理有限公司—理石炬鼎赢 新套利4号私募证券投资基金	17,718,800	人民币普通股	17,718,800
发行人未明确持有人	15,807,638	人民币普通股	15,807,638
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	12,573,024	人民币普通股	12,573,024
上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100	人民币普通股	11,999,100
重庆国际信托股份有限公司—渝信创新优 势拾叁号集合资金信托	8,381,700	人民币普通股	8,381,700
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	8,000,000	人民币普通股	8,000,000
重庆国际信托股份有限公司—兴国2号集合 资金信托	7,410,000	人民币普通股	7,410,000
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。		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

1、经营活动产生的现金流量净额与上年同期相比降幅较大, 主要系公司本报告期销售商品提供劳务收到的现金较上年同期减少较大所致。

2、营业收入同比下降69.23%, 主要系本报告期内可结转收入项目总量较上年同期大幅下降所致。

归属于上市公司股东的净利润同比下降81.50%原因同上。

3、基本每股收益和稀释每股收益同比下降81.48%原因同上。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1、为收回项目投资，补充流动资金，天津市房地产发展（集团）股份有限公司下属全资子公司天房（苏州）投资发展有限公司通过在天津产权交易中心以公开挂牌的方式出售目前持有的控股子公司苏州津鑫共创置业有限公司51%股权。该事项已经公司九届三十五次临时董事会审议通过（内容详见公司于2019年9月5日披露的 2019-067、2019-068号公告）。标的资产已完成评估报告的国资审核备案，经备案确认的津鑫共创全部权益价值为12,183.36万元，苏州投资持有的津鑫共创51%股权的对应权益价值为6,213.5136万元。2019年12月3日，苏州投资收到天津产权交易中心出具的《产权转让信息发布受理通知书》，苏州投资公开挂牌转让津鑫共创51%股权项目已于2019年12月3日在天津产权交易中心网站(<http://www.tprtc.com/>)上发布产权转让信息，并以2019年12月3日起计算信息发布公告期，标的资产转让底价为6,222万元（内容详见公司于2019年12月4日披露的2019-082号公告）。2019年12月31日，苏州投资收到了天津产权交易中心出具的《受让资格确认意见函》，根据交易规则对意向受让方资格予以确认，最终确定津鑫共创51%股权的受让方为深圳威新软件科技有限公司。2020年1月6日，深圳威新向天津产权交易中心支付了人民币1,244.4万元的项目保证金。2020年1月10日，苏州投资与深圳威新签订《产权交易合同》，转让价格为6,222万元，截至目前交易已完成。

2、公司2020年3月9日收到控股股东天津房地产集团有限公司发来的《告知函》，天房集团所持有本公司的股份全部被司法轮候冻结，公司与天房集团为不同主体，在资产、业务、财务等方面与天房集团均保持独立。截至目前，天房集团持有全部天房发展股份仍处于冻结状态。（内容详见公司于2020年3月10日披露的 2020-008号公告）。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
法定代表人	郭维成
日期	2020年4月30日