

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 年年度报告摘要

（修订版）

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	李清	因公外出	毕晓方

- 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

鉴于公司 2020 年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，公司 2020 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。

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	不适用

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张亮	
办公地址	天津市和平区常德道80号	
电话	022-23317185	
电子信箱	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企业。根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司的主营业务为房地产开发与经营，属于房地产业，相关披露按照《上海证券交易所上市公司分行业经营信息披露指引第一号—房地产》进行信息披露。

（一）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。

（二）其他业务

公司其他业务主要包括已开发项目及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。

（三）报告期内行业情况

报告期，国内国际形势严峻复杂，新冠肺炎疫情冲击严重，在中央财政、货币政策有效调控下，中国经济保持了较强韧性，“十三五”规划圆满收官。中央经济工作会议提出“房住不炒、因城施策”的政策指引和“稳地价、稳房价、稳预期”的调控措施。各地因城施策，多个房价、地价出现波动的城市先后升级调控政策，力促市场回归理性。同时，国家明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚守调控底线。此外，金融政策持续收紧，融资环境变化显著，中小房企流动性压力有所增加。房地产行业资金监管从严，降低了房地产行业负债水平及相关金融风险，也为进一步落实房地产行业长效管理机制奠定了基础。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	22,943,660,778.17	25,577,101,263.19	-10.30	31,662,985,935.20
营业收入	2,752,869,629.47	9,564,470,926.23	-71.22	3,401,413,515.70
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	2,728,322,488.94	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-2,517,229,044.70	141,571,684.63	-1,878.06	134,717,142.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,510,329,432.01	137,683,465.24	-1,923.26	128,511,156.52
归属于上市公司股东的净资产	2,138,576,649.16	4,656,143,811.11	-54.07	4,515,157,631.52
经营活动产生的现金流量净额	3,373,686,702.35	949,444,540.01	255.33	4,001,679,101.91
基本每股收益(元/股)	-2.2766	0.1280	-1,878.59	0.1218
稀释每股收益(元/股)	-2.2766	0.1280	-1,878.59	0.1218
加权平均净资产收益率(%)	-74.09	3.09	减少77.18个百分点	3.03

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	676,110,754.30	529,865,193.79	740,604,030.68	806,289,650.70
归属于上市公司股东的净利润	29,713,469.64	-25,416,756.20	26,216,412.46	-2,547,742,170.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	29,603,387.80	-25,737,230.83	25,587,977.31	-2,539,783,566.29
经营活动产生的现金流量净额	-103,438,455.41	1,471,075,908.46	1,725,025,225.37	281,024,023.93

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

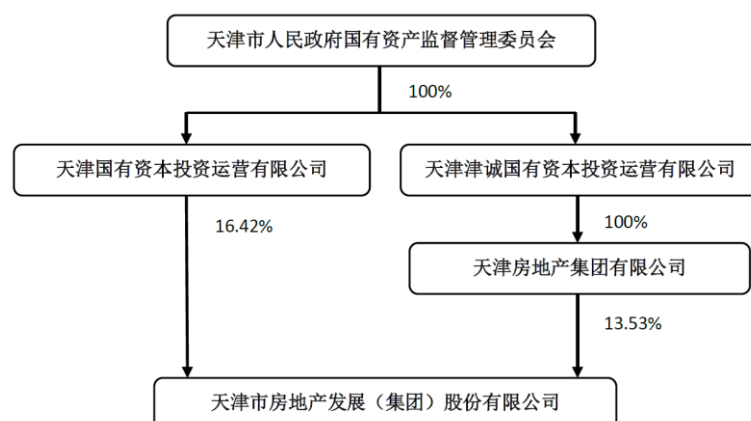
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					64,817		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					63,711		
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	
天津国有资本投资运营 有限公司	181,537,240	181,537,240	16.42	0	无	0	国有法人
天津房地产集团有限公 司	0	149,622,450	13.53	0	质押	109,000,000	国有法人
					冻结	149,622,450	
重庆国际信托股份有限 公司	35,164,724	35,164,724	3.18	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
游崇灏	9,191,750	9,191,750	0.83	0	无	0	未知
刘壮成	8,215,200	8,322,200	0.75	0	无	0	未知
潘成龙	0	5,679,610	0.51	0	无	0	未知
重庆国际信托股份有限 公司－渝信创新优势拾 壹号集合资金信托	0	4,631,420	0.42	0	无	0	未知
周吉长	4,000,000	4,000,000	0.36	0	无	0	未知
廉河清	2,813,251	2,813,251	0.25	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							

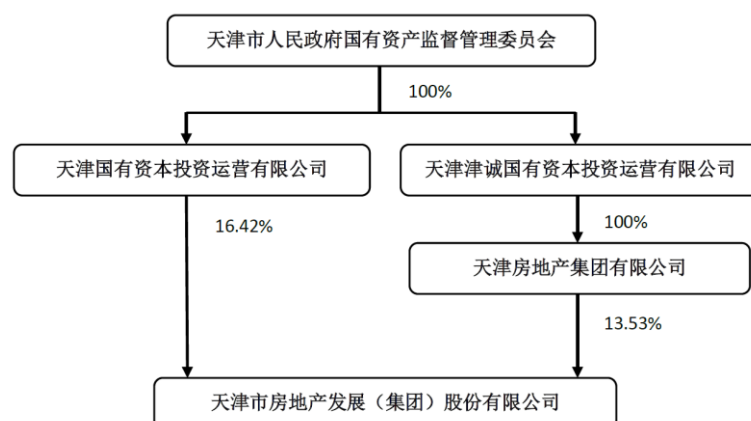
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒ 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 2013 年公司债券	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，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
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	上海证券交易所

							。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。	
天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券	15 天房发	125885	2015-8-5	2020-8-5	2	9.00	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
天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2016 年（第一期）公司债券（品种一）	16 天房 01	135607	2016-7-7	2021-7-1	6.85	8.90	本次债券存续期内每年的 10 月 1 日、1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日为上一个计息季度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）本期债券的兑付日为 2021 年 7 月 1 日。（如遇法定节假日和 / 或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其	上海证券交易所

							回售部分 债券的兑 付 日 为 2019 年 7 月1日（如 遇法定及 政府指定 节假日或 休息日， 则顺延至 其后的第 1 个 工 作 日， 顺 延 期间兑付 款项不另 计息）。	
天津市房 地产发展 （集团） 股份有限 公司非公 开 发 行 2016 年（ 第一期） 公司债券 （品种二 ）	16 天房 02	135608	2016-7-7	2022-7-1	2.95	8.90	本次债券 存续期内 每年的10 月1日、1 月1日、4 月1日、7 月 1 日 为 上一个计 息季度的 付息日（ 如遇法定 节假日或 休息日延 至其后的 第 1 个 交 易日；每 次付息款 项不另计 利息）兑 付 日 为 2022 年 7 月1日。（ 如遇法定 节假日和 / 或 休 息 日， 则 顺 延至其后的 第 1 个 交 易日； 顺延期间 兑付款项 不另计利 息）。）， 如投资者 行使回售 选择权， 则其回售 部分债券 的兑付日 为 2019 年 7 月1日（ 如遇法定 及政府指 定	上海证券 交易所

							节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计息)。	
天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）	19 天房 01	151467	2019-4-23	2022-4-23	7.5	8.90	本期债券利息按半年度支付，本金连同最后一期利息一并偿还。本期债券于每半年度的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

截至本报告披露日，公司“13 天房债”已按期完成了兑付及摘牌工作；“19 天房 01”已按期完成付息、回售工作；“16 天房 01”、“16 天房 02”已按期完成了季度付息工作。“15 天房债”、“15 天房发”已按期完成了本息兑付工作。

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-。该公司于 2021 年 2 月 10 日披露了《大公下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体信用等级至 A》的公告，对发行主体评级结果为 A，债券评级结果为 A。该公司于 2021 年 4 月 12 日披露了《大公关于将天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体信用等级下调至 BBB+ 的公告》，对发行主体评级结果为 BBB+，债券评级结果为 BBB+。

(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。该公司于 2021 年 2 月 18 日披露了《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体及相关债项信用等级的公告》，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。该公司于 2021 年 2 月 18 日披露了《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体及相关债项信用等级的公告》，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。该公司于 2021 年 3 月 5 日披露《中证鹏元关于下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体长期信用级别及“19 天房 01 信用等级的公告”》，对发行主体评级结果为 A，债券评级结果为 A。

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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	88.69	78.72	9.97
EBITDA 全部债务比	-0.12	0.03	-500.00
利息保障倍数	-2.32	0.62	-474.19

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020 年度，公司合规经营，主营业务保持稳定，公司实现营业收入 27.53 亿元，利润总额-26.90 亿元，净利润为-28.04 亿元。归属于母公司所有者净利润为-25.17 亿元。截至 2020 年末，公司

总资产为 229.44 亿元，净资产为 25.96 亿元，归属于母公司所有者净资产为 21.39 亿元。公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）2020 年全年实现合同销售面积 24.95 万平方米，实现合同销售金额 57.30 亿元。公司全年施工面积为 265.40 万平方米，竣工面积为 48.40 万平方米。本年度公司主要的经营情况如下：

1、加强党的建设、发挥引领作用

2020 年度，公司党委在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，认真发挥“把方向、管大局、保落实”的作用。把党的政治建设摆在首位，坚持理论武装，巩固深化“不忘初心、牢记使命”主题教育成果。遵循条例建强党的组织，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。组织开展“公司党建质量年”，运用多种方式，推进党建工作与经济工作深度融合。持续深化三项制度改革，激发担当作为促进人才成长。强基固本，从严治党。坚持抓基层打基础，突出党支部建设，增强基层党组织生机活力，带领员工团结奋斗，为统筹疫情防控和公司改革发展稳定提供了坚强的政治和组织保证。

2、推动工程建设、确保按期入住

报告期，公司积极推动重点工程、重点项目建设。面对新冠肺炎疫情带来的不利影响，公司努力平衡资金、协调总包和施工单位，合理安排施工周期、全力抢抓工期，确保公司在施项目稳步推进。2020 年，苏州吴依里项目和盛庭花园百年宅等项目均保证了按期入住。

3、加大销售力度、促进项目回款

2020 年，受新冠肺炎疫情影响，地产及金融政策持续收紧，地产市场形势下滑明显。公司密切关注市场动向，将互联网思维嵌入销售各环节，在疫情期间布局“线上+线下”销售模式，联合本部、苏州等多销售板块通力合作，主动进取开展各项推售、回款工作，着力提升各项目销售策略的预判性、快速性、有效性，全年公司（含全资、控参股子公司）完成销售面积 24.95 万平方米，签约转回款率超 90%。2020 年，销售现金回款是 2019 年度的 1.8 倍。在克尔瑞房产信息统计中，公司 2020 年上半年在天津市房企销售额排名中名列第九，全年在天津市房企商品房销售流量金额排行中名列第十五。

4、创新盘活思路、发挥资产效益

2020 年租赁及资产盘活工作受疫情及形势影响，公司齐心协力，多措并举，全年完成租赁面积 3.78 万平方米，全年的合同履约率为 95%以上，实现租金收入 5726.48 万元。

在存量资产盘活方面，公司拓展盘活思路，探索“新路径、新方法、新模式”，以创新方式将存量优质车库资产推向市场，将长寿公寓、美域兰庭、美域华庭等组团车库进行整体经营承包转让，全年完成盘活销售合同额近 1 亿元。

5、斩获国家奖项、助力品牌建设

公司在苏州开发建设的心著华庭项目荣获第九届（2019-2020 年度）中房协“广厦奖”和“2020 中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖”两项国家级奖项。两个国家级奖项充分体现了公司作为房地产企业在综合开发方面的实力，为公司在异地开发建设的项目树立了良好口碑，并在一定程度上形成了社会品牌效应，促进了苏州社会公众对公司及苏州城市公司开发建设产品的认可度，进一步提升了公司“开发精品、树立品牌、提升形象”的开发理念。

6、扩展探索渠道、增加项目储备

2020 年度，一方面，公司着力探索存量项目的盘活工作，积极跟踪反馈情况，密切保持与相关部门协调沟通。另一方面，公司以“天津市飞地治理”为契机，深入挖掘公司历史项目潜力，寻找有待开发利用的土地资源。此外，公司亦在积极筹划通过并购等方式获取新项目储备，努力为公司未来可持续发展获取项目储备。

7、深化制度改革、搭建人才梯队

报告期，公司认真贯彻落实市国资委要求，深入推进三项制度改革，顺利完成了公司层面的组织架构优化、人才优化和管理优化。公司本部的职能部室由 17 个部室缩减为 15 个，运营效率

有效提升；顺利完成了中级管理人员的竞聘工作，为实现干部年轻化奠定了基础。

8、完善治理结构、提升规范水平

报告期，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。公司于 2020 年 4 月结合监管要求修订了《内部控制手册（2020 版）》等制度文件。2020 年 5 月，公司按期完成了第十届董事会、监事会换届选举及高级管理人员聘任工作。报告期内，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新《证券法》、新《股票上市规则》等法律法规规章制度、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。

9、积极互动沟通、保障合法权益

公司历来重视投资者关系的构建和维护工作。报告期，公司按照《投资者关系管理办法》扩展沟通渠道，积极互动沟通。公司设立了投资者电子邮箱、投资者专线电话、通过“e 互动”平台与投资者积极互动，多渠道、多角度保持与投资者沟通交流，充分听取投资者的意见和诉求，增进投资者对公司生产经营情况的了解，保障投资者的合法权益。

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 7 月 5 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 14 号—收入》财会[2017]22 号（以下简称“新收入准则”）。根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据前述规定，并经公司九届四十四次董事会会议、九届十三次监事会会议于 2020 年 4 月 28 日审议通过，公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行“新收入准则”。

根据“新收入准则”修订，公司需对原采用的相关会计政策进行相应调整。修订后的收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。根据新旧准则衔接规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新准则，不涉及对公司以前年度的追溯调整。

首次执行“新收入准则”调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况如下表列示：

合并财务报表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
资产：			
其他流动资产	525,835,939.12	498,767,961.19	-27,067,977.93
负债：			
预收账款	1,726,554,659.08	23,511,380.34	-1,703,043,278.74

合同负债		1,629,944,703.49	1,629,944,703.49
应交税费	356,056,541.04	361,184,644.01	5,128,102.97
其他流动负债	619,764.86	41,522,259.21	40,902,494.35

母公司财务报表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
资产：			
其他流动资产	53,874,382.00	53,833,166.43	-41,215.57
负债：			
预收账款	22,324,882.00	21,158,946.00	-1,165,936.00
合同负债		1,124,720.43	1,124,720.43

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 21 户，其中二级子公司 18 户、三级子公司 3 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三级子公司减少 1 户，详见本附注“合并范围的变更”。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事长：郭维成

2021 年 4 月 30 日