

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

2016 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 公司全体董事出席董事会会议。
- 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

由于公司合并报表及母公司报表 2016 年度出现亏损，公司 2016 年度利润分配预案为：不进行利润分配，也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	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨新喆	丁艳
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）公司所处行业环境的情况说明

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。政府提出因城施策去库存后，热点城市商品房销售价格上涨明显，房地产市场全年成交规模创历史新高。统计局数据显示，2016 年全年商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%；商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%。但随着四季度各地政府密集出台调控政策，市场走势渐趋平稳。土地出让方面，统计局数据表明，2016 年房地产开发企业土地购置面积 22,025 万平方米，比上年下降 3.4%；土地成交价款 9,129 亿元，增长 19.8%，显示出土地购置成本有所提升。

公司全部开发项目位于天津市和苏州市。天津市 2016 年商品房销售面积 2711.08 万平方米，销售额 3478.22 亿元，分别增长 53.1%和 94.3%。2016 年四季度，限购限贷政策落地实施后，房价涨幅明显趋缓，新建住宅价格环比涨幅由 9 月的 4.0%下降到 11 月的 0.5%，12 月继续回落到持平状态。苏州市 2016 年统计公报显示，苏州市 2016 年商品房销售面积 2494.05 万平方米，比上年增长 16.9%。同天津情况类似，自 10 月 3 日苏州史上最严限购和限贷政策出台后，商品房成交出现了明显放缓。

土地出让方面，天津市和苏州市都出现了整体火热，相较往年，在成交量价、溢价率等诸多数据方面皆有大幅上涨。尽管两地政府均出台了熔断等限制措施，区域内开发企业获取开发土地的参与度仍然十分高涨。

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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	34,484,950,219.81	24,391,013,134.57	41.38	18,780,210,414.98
营业收入	3,531,248,854.39	3,802,176,274.39	-7.13	3,181,037,356.19
归属于上市公司股东的 净利润	-376,767,645.85	4,494,808.10	-8,482.29	168,363,178.81
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	-492,986,854.04	-58,860,535.19	-737.55	168,301,763.74
归属于上市公司股东的 净资产	4,162,899,529.29	4,542,244,268.55	-8.35	4,588,731,494.10
经营活动产生的现金流 量净额	-2,209,532,934.25	-3,605,528,372.73	38.72	-3,236,371,724.64
基本每股收益（元 / 股）	-0.34	0.0041	-8,392.68	0.15
稀释每股收益（元 / 股）	-0.34	0.0041	-8,392.68	0.15
加权平均净资产收益率 （%）	-8.66	0.10	减少8.76个百分点	3.72

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	592,135,661.51	582,237,683.25	610,555,556.36	1,746,319,953.27
归属于上市公司股东的净利润	3,341,096.91	-91,178,717.49	-181,672,671.01	-107,257,354.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-34,425,718.19	-150,217,650.17	-181,634,723.76	-126,708,761.92
经营活动产生的现金流量净额	-60,890,948.51	97,138,224.05	-508,196,268.64	-1,737,583,941.15

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）					76,507		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					73,989		
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	277,661,690	25.11	0	质押	73,000,000	国有法人
UBS AG	44,544,352	44,544,352	4.03	0	未知	0	未知
泰禾集团股份有限公司	31,054,941	31,054,941	2.81	0	未知	0	未知
华宝信托有限责任公司 — 辉煌 1004 号单一资金 信托	20,452,959	20,452,959	1.85	0	未知	0	未知
泰禾金控（平潭）集团有 限公司	18,083,575	18,083,575	1.64	0	未知	0	未知
国泰君安金融控股有限公 司—客户资金	16,071,362	16,071,362	1.45	0	未知	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	12,573,024	12,573,024	1.14	0	未知	0	未知
上海锦江国际投资管理有 限公司	0	11,999,100	1.09	0	未知	0	国有法人
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	10,455,800	10,455,800	0.95	0	未知	0	未知
深圳市津房物业发展有限 公司	49,900	10,249,900	0.93	0	未知	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知前十名无限售条件股东和前十名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。					

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



5 公司债券情况

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	12	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	10	5.80	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 2015 年公司债券	15 天房发	125885	2015-8-5	2020-8-5	30	7.00	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	16 天房 01	135607	2016-7-7	2021-7-1	8.7	6.99	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	上海证券交易所

(品种一)							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	3.3	6.99	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)。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司全部债券均按期付息，无到期应兑付本金的债券。

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-，债券评级结构为AA+。

(2) 15天房债

评级机构为：鹏元资信评估有限公司。最新一期对发行主体评级结果为AA，债券评级结构为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，债券评级结构为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，债券评级结构为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，债券评级结构为 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	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.8476	0.7703	7.73
EBITDA 全部债务比	0.01	0.03	-66.67
利息保障倍数	0.17	0.43	-60.47

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2016 年，公司及控股子公司实现合同销售金额 114.80 亿元，完成了发展战略规划期内“销售金额超百亿”的战略目标，同比增长 425.64%；实现合同销售面积 65.44 万平方米，同比增长 415.68%。公司实现施工面积 264.60 万平方米，竣工面积 23.20 万平方米，取得新增土地储备计容规划建筑面积为 61.72 万平方米，其中权益面积为 42.42 万平方米。

2016 年公司实现营业收入 35.31 亿元，归属于上市公司股东的净利润为-3.77 亿元；截至报告期末，公司总资产为 344.85 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 41.63 亿元。

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

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 19 户，其中二级子公司 14 户、三级子公司 5 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上期相比增加 2 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：熊光宇

2017 年 4 月 27 日