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

2018 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	刘志远	因公外出	侯欣一

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

由于公司母公司报表 2018 年度可供分配利润仍为亏损，公司 2018 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	张昆	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

2018 年，在“房住不炒”和“租购并举”的基调下、2018 年房地产调控政策继续构建长短结合的制度体系，调控政策更加强调“因城施策、分类调控”。中央更加注重优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制，保障人民群众合理自住需求和合法权益。地方层面上，各地房地产政策调控较密集，强化与扩围并存，市场监管力度持续加强。

2018 年，天津市从强化新房价格管控、增加市场供给、加强房地产市场调控、整顿市场秩序等方面多管齐下，确保房地产市场平稳运行。同时，严格按照土地出让价格、新建商品房价格、二手房价格“三价联控”原则，调控土地出让价格，土地出让要求逐步增多。此外，开发企业获得信贷难度加大，新房限价限售等因素加剧房企资金压力，多方面因素叠加，造成土地市场降温显著。一系列举措使天津市保持了政策的连续性和稳定性，市场预期逐渐理性，全市房地产市场总体平稳。2018 年，天津市商品房销售面积 1249.87 万平方米，比上年下降 15.7%；实现销售额 2006.62 亿元，下降 11.7%，降幅均有所收窄。

苏州方面，2018 年房地产市场延续了自 2016 年调控以来的平稳态势。从政策层面来看调控的力度维持“高压”政策未放松并有局部加码。2018 年苏州市，商品房销售面积 1994 万平方米，比上年增长 3%。整体走势看，成交量还是趋缓，回升力度很小，成交主要集中在改善型需求。

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

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	31,662,985,935.20	35,679,077,291.78	-11.26	34,484,950,219.81
营业收入	3,401,413,515.70	6,349,494,851.56	-46.43	3,531,248,854.39
归属于上市公司股东的净利润	134,717,142.75	218,125,831.42	-38.24	-376,767,645.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	128,511,156.52	144,197,223.89	-10.88	-492,986,854.04
归属于上市公司股东的净资产	4,515,157,631.52	4,380,663,310.95	3.07	4,162,899,529.29
经营活动产生的现金流量净额	4,001,679,101.91	1,984,667,327.69	101.63	-2,209,532,934.25
基本每股收益（元／股）	0.1218	0.1973	-38.27	-0.34
稀释每股收益（元／股）	0.1218	0.1973	-38.27	-0.34
加权平均净资产收益率(%)	3.03	5.11	减少2.08个百分点	-8.66

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	1,236,111,648.88	547,997,206.72	538,959,473.95	1,078,345,186.15
归属于上市公司股东的净利润	74,839,808.06	65,088,876.08	8,747,385.14	-13,958,926.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	74,828,200.17	64,959,446.76	33,494,855.99	-44,771,346.40
经营活动产生的现金流量净额	146,676,153.64	737,997,109.96	3,791,445,640.55	-674,439,802.24

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

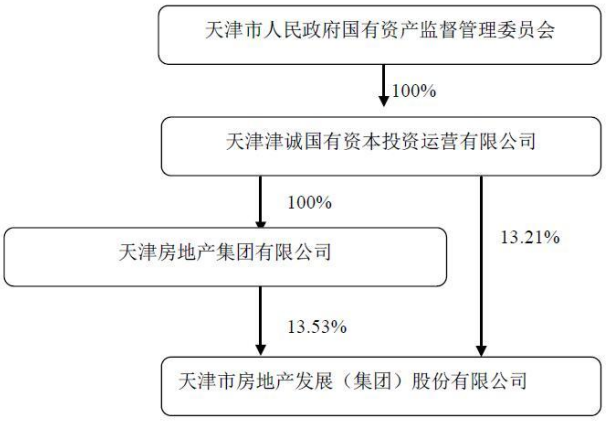
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）							65,791
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							66,638
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	-146,067,416	149,622,450	13.53	0	质押	109,000,000	国有法人
天津津诚国有资本投资运营有限公司	146,067,416	146,067,416	13.21	0	未知	0	国有法人
国通信托有限责任公司－国通信托·惠钰 1 号单一资金信托	31,460,366	31,460,366	2.85	0	未知	0	未知
深圳市津房物业发展有限公司	0	31,310,224	2.83	0	未知	0	未知
云南国际信托有限公司－云南信托·聚鑫 16 号集合资金信托计划	18,011,000	21,961,100	1.99	0	未知	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	19,475,200	19,475,200	1.76	0	未知	0	未知
上海宽投资产管理有限公司－宽投鑫阳私募投资基金	19,064,200	19,064,200	1.72	0	未知	0	未知
上海宽投资产管理有限公司－鑫泰宽投一号私募证券投资基金	18,884,730	18,884,730	1.71	0	未知	0	未知
金石期货有限公司	-1,084,730	16,242,570	1.47	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	0	12,573,024	1.14	0	未知	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		无					

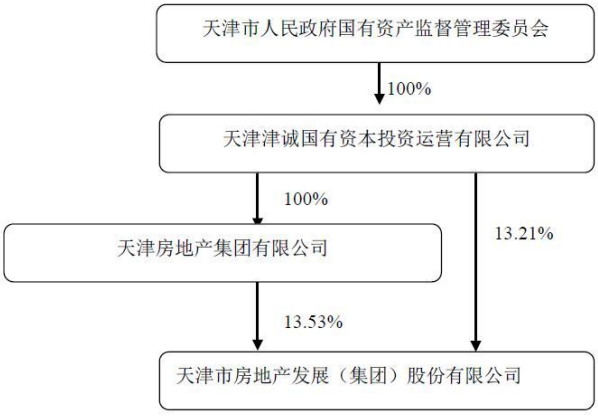
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	0.03	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
天津市房地	15 天房发	125885	2015-8-5	2020-8-5	2	9.00	本次债券采用单利	上海证券

产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券							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。	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	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）	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

公司“13 天房债”、“15 天房债”、“15 天房发”已按期完成了 2018 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。 2018 年 8 月 2 日，“15 天房债”、“15 天房发”已完成回售资金的划付工作。“15 天房债”债券余额为 313.80 万元，“15 天房发”债券余额为 2 亿元。

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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	83.38	85.54	-2.16
EBITDA 全部债务比	0.01	0.02	-50.00
利息保障倍数	0.29	0.47	-38.30

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2018 年，公司实现营业收入 34.01 亿元，利润总额 2.52 亿元，净利润为 1.44 亿元。归属于母公司所有者净利润为 1.35 亿元。

截至 2018 末，公司总资产为 316.63 亿元，净资产为 52.62 亿元，归属于母公司所有者净资产为 45.15 亿元。

公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）2018 年全年实现合同销售面积 15.11 万平方米，实现合同销售金额 38.04 亿元。公司全年施工面积为 274.54 万平方米，竣工面积为 17.66 万平方米。本年度共取得天津市 1 宗土地储备，规划建筑面积为 17.77 万平方米，权益面积为 2.93 万平方米。

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

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和通知要求编制财务报表，2017 年 12 月 25 日发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）同时废止。根据上述修订要求，公司对财务报表相关科目进行列报调整，并对可比会计期间的比较数据进行了调整，按照上述文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。除此之外，本次会计政策变更不涉及对公司以前年度的追溯调整，也不会对当期和会计政策变更之前公司资产总额、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

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 17 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 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

代理董事长：孙建峰

2019 年 4 月 27 日