

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

## 2021 年年度报告摘要

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

鉴于公司2021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2021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。

## 第二节 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

报告期内，新冠疫情对社会经济造成的影响仍在持续，面对严峻复杂的国内外环境，我国在积极的财政政策与稳健的货币政策加持下，实现了“十四五”良好开局，宏观调控政策保持稳健有效。中央多次在重要会议中强调坚持“房住不炒”定位不变，坚持稳地价、稳房价、稳预期“三稳”目标不变。加之土地“两集中”政策、融资“三道红线”规定的影响，各地全面因城施策，持续完善市场调控“工具箱”，调控方式、力度及精细度均出现了显著升级。同时，中央加快建立房地产调控长效机制，加快供给侧结构性改革，力促房地产行业平稳发展。房地产行业经历了从

上半年升温到下半年深度调整的转变，全年市场规模仍保持较高水平。

公司将积极应对、持续跟踪、研究并响应国家相关政策和要求，深入研究宏观经济趋势和行业变革方向，以持续提升经营质量，完善运营体系为工作重点，进一步练好内功，完善组织架构，深化内部改革，提升管理效率，提高盈利能力，充分发挥好上市公司的资本市场平台作用，在日趋激烈的行业竞争中稳步前行。

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。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。

### 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	18,916,960,810.87	22,943,660,778.17	-17.55	25,577,101,263.19
归属于上市公司股东 的净资产	490,195,768.50	2,138,576,649.16	-77.08	4,656,143,811.11
营业收入	4,665,236,631.60000	2,752,869,629.470000	69.47	9,564,470,926.23
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	4,630,823,958.90000	2,728,322,488.940000	69.73	/
归属于上市公司股东 的净利润	-1,843,600,174.89	-2,517,229,044.70	26.76	141,571,684.63
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益的净利润	-1,806,846,765.19	-2,510,329,432.01	28.02	137,683,465.24
经营活动产生的现 金流量净额	2,236,516,828.97	3,373,686,702.35	-33.71	949,444,540.01
加权平均净资产收 益率(%)	-151.53	-74.09	减少77.44个百分点	3.09
基本每股收益(元 /股)	-1.6674	-2.2766	26.76	0.1280
稀释每股收益(元 /股)	-1.6674	-2.2766	26.76	0.1280

#### 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	137,462,834.23	348,150,611.67	525,302,503.84	3,654,320,681.86
归属于上市公司股东 的净利润	-33,991,839.92	-64,299,607.44	-35,275,988.82	-1,710,032,738.71
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益后的净利润	-33,879,459.11	-64,422,552.40	-30,663,147.90	-1,677,881,605.78
经营活动产生的现 金流量净额	389,342,883.28	772,536,274.19	572,502,332.29	502,135,339.21

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股东情况

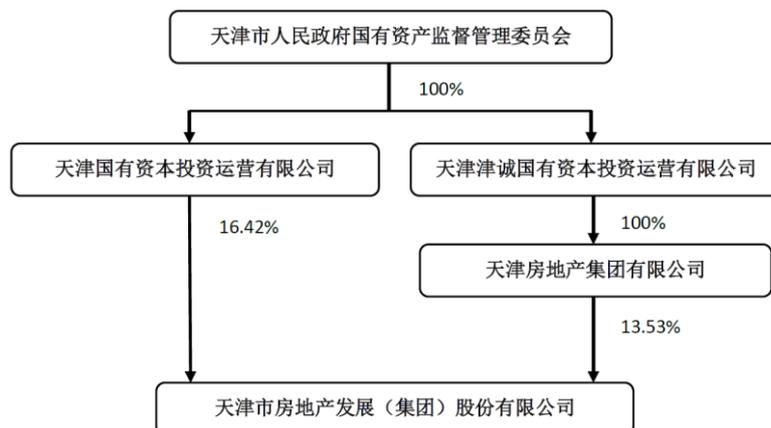
##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					62,897		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					105,912		
截至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、标记或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津国有资本投资运营有限公司	0	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	0	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
刘壮成	1,563,000	9,885,200	0.89	0	无	0	未知
王莹	8,179,500	8,179,500	0.74	0	无	0	未知
徐逸辰	7,482,306	7,482,306	0.68	0	无	0	未知
马振忠	4,570,900	5,777,600	0.52	0	无	0	未知
周吉长	1,500,000	5,500,000	0.50	0	无	0	未知
天津金瑞绿大地园林工程有限公司	3,800,000	3,800,000	0.34	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		无					

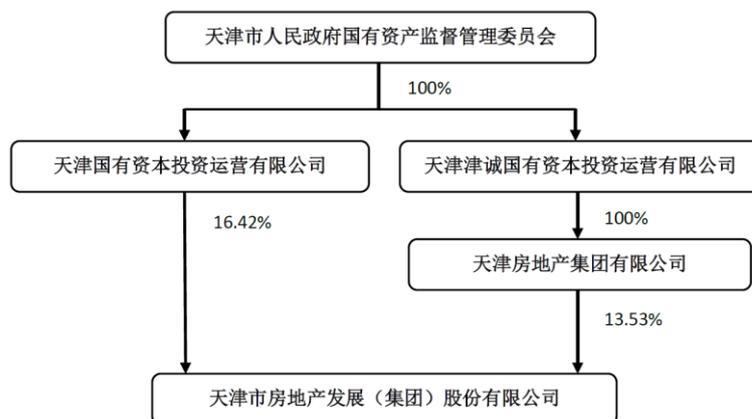
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2021-4-25	5.03186	8.90
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	2021-7-1	6.85	8.90
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	2022-7-1	2.95	8.90
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	2022-4-23	7.5	8.90

### 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
13 天房债	2021 年 4 月 26 日完成本期债券本息兑付及摘牌工作。
16 天房 01	2021 年 7 月 1 日完成本期债券本息兑付及摘牌工作。
16 天房 02	按期完成了季度付息工作。
19 天房 01	按期完成付息、回售工作。

### 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
13 天房债	大公国际资信评估有限公司	BBB+	负面	流动性较为紧张同时再融资能力有所减弱
16 天房 01	东方金诚国际信用评估有限公司	A-	负面	流动性较为紧张同时再融资能力有所减弱
16 天房 02	东方金诚国际信用评估有限公司	A-	负面	流动性较为紧张同时再融资能力有所减弱
19 天房 01	中证鹏元资信评估股份有限公司	BBB+	负面	流动性较为紧张同时再融资能力有所减弱

## 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	94.43	88.69	5.74
扣除非经常性损益后净利润	-1,806,846,765.19	-2,510,329,432.01	28.02
EBITDA 全部债务比	-0.07	-0.12	39.93
利息保障倍数	-1.41	-2.32	39.23

## 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021 年度，公司合规经营，主营业务保持稳定，公司实现营业收入 46.65 亿元，利润总额-15.51 亿元，净利润为-17.52 亿元，归属于母公司所有者净利润为-18.44 亿元。截至 2021 年末，公司总资产为 189.17 亿元，净资产为 10.53 亿元，归属于母公司所有者净资产为 4.90 亿元。公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）2021 年全年实现合同销售面积 15.57 万平方米，实现合同销售金额 40.56 亿元。截至 2021 年末公司施工面积为 168.60 万平方米，竣工面积为 93.76 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**

2021 年度，公司党委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九届五中、六中全会精神，认真落实上级党委关于全面加强新时代党的建设工作要求，紧紧围绕年初制定的党建工作目标，强化措施、抓好落实。公司党委始终把党的政治建设摆在首位，坚持理论武装，认真组织开展党史学习教育；遵循条例建强党的组织，发挥公司党委“把方向、管大局、促落实”的领导作用；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；持续深化三项制度改革，激发动力活力、鼓励担当作为、促进人才成长进步；坚持从严治党、严明纪律规矩，不断增强制度的执行力；牢牢把握意识形态工作主动权，认真做好维稳和疫情防控等工作。

### **(2)、科学统筹谋划化解债务风险**

报告期，公司认真贯彻落实市委市政府、市国资两委和大股东关于“坚持风险底线”相关要求，以完善债务控制机制为手段，统筹谋划科学编制贷款展期计划，主动作为、多措并举、狠抓落实。

2021 年，新增融资及贷款展期工作顺利开展，有效缓解了债务压力。完成盛庭花园项目土地增值税退税工作、华博公司、华亨公司留抵退税。按期已完成“13 天房债”、“16 天房 01”本息兑付、摘牌工作。

### **(3)、加大销售力度加速销售回款**

2021 年，房地产市场形势依然严峻，公司主动进取开展各项推售、回款工作，着力提升各项销售策略的预判性、快速性、有效性，并采用紧贴市场的价格策略，快速反应，抓住市场高峰，助力销售。为在全新形势下更好开展销售管理工作，提升销售管理效率，公司启动条线管理模式，强化条线管理制度，更好地促进各公司项目达成销售任务。同时，为提升在途资金管理科学性，公司根据阶段性资金需求，制定资金循环计划，严格实施在途资金工作全链条管控，实时跟踪、协调重点环节，最大化提升销售回款速度。2021 年公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）实现合同销售面积 15.57 万平方米，合同销售金额为 40.56 亿元。

### **(4)、创新盘活思路、开展项目挖潜**

2021 年，受疫情及天津整体市场环境的影响，公司上下齐心，多措并举，全年完成租赁收入 5,928.22 万元，完成资产盘活合同额 21,782 万元。双港 118 项目于年内按期完成销售许可证办理及项目开盘等工作。沙柳路项目挖潜工作也取得了阶段性进展，公司积极洽谈合作方，拓宽项目的资金来源渠道，为后续工作奠定坚实基础。吉利大厦部分股权转让工作进展顺利，公司与相关机构密切配合，确保本项工作如期完成，优化公司债务结构。

#### **(5)、推动工程建设，确保顺利入住**

报告期，公司积极推动重点工程、重点项目建设，在公司面临较大偿债压力的情况下，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，确保公司所有在施项目稳步施工。2021 年盛庭花园百年住宅项目 16-19 号楼、苏州留风雅院等项目已完成集中入住。

#### **(6)、示范项目验收、助力品牌建设**

2021 年，公司顺利完成盛庭花园百年宅示范项目验收工作，取得百年宅授牌，并取得百年宅住宅性能 3A 级认定认证，充分体现了公司作为房地产企业在综合开发方面的实力，为公司项目树立了良好口碑，形成社会品牌效应，提高了公司开发建设产品的认可度，进一步树立了公司“开发精品、树立品牌、提升形象”的开发理念。

#### **(7)、深化制度改革、搭建人才梯队**

公司继续深入推进三项制度改革，根据公司优化调整后的组织架构和职责，对初级及以下管理人员进行岗位竞聘，切实做到干部“能上能下”，拓宽选人、用人渠道，最大程度做到人岗匹配、人尽其才，促进公司健康良性发展。同时公司继续完善“市场化选聘、契约化管理、差异化薪酬、市场化退出”的职业经理人制度，完成了总经理和 3 名副总经理岗位社会招聘工作，并建立了职业经理人薪酬管理办法及绩效考核管理办法。

#### **(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 2021 年 4 月结合监管要求修订了《内部控制手册（2021 版）》等制度文件。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。报告期内，公司严格落实董事会职权工作，按照“六项职权”的规范部署完成考核工作，对公司中长期发展决策权、经理层选聘权、业绩考核权、薪酬管理权、重大财务事项管理权 6 个方面进行梳理自查，报送相关文件，各项工作符合上级要求。

#### **(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了解，保障投资者的合法权益。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事长：郭维成

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 12 日