

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

2017 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

由于母公司未分配利润为负，公司 2017 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。

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

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，推动长效机制的建立健全。

2017 年，是房地产调控政策出台最密集且严厉的年份。全国各地出台楼市相关政策和规定的次数之多、力度之大，都超过了以往。天津楼市调控从限购限贷，限价、限售，再到一线城市“限商”，进入“五限”时代，后期调控城市数量及相关政策继续扩围，直至整体企稳。天津市统计局数据显示，2017 年天津市商品房销售面积 1482.12 万平方米，下降 45.3%；实现销售额 2272.30 亿元，下降 34.7%。总体看来，2017 年，天津商品房市场降温明显，由于去化量小于新建商品房供应量，整体库存有所上升。

公司部分项目所处的苏州市方面，2017 年，苏州土地市场“限价”“现房销售”等政策的出台，限制了楼市出现“高溢价”、“高楼面价”的现象，在多项调控政策的共同作用下，全市房地产市场更加趋于理性，开发速度放缓，发展愈加健康。苏州市统计局数据显示，2017 年苏州市商品房销售面积 1936.66 万平方米，比上年下降 22.3%，其中住宅销售面积 1687.88 万平方米，比上年下降 25.3%。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	35,679,077,291.78	34,484,950,219.81	3.46	24,391,013,134.57
营业收入	6,349,494,851.56	3,531,248,854.39	79.81	3,802,176,274.39
归属于上市公司股东的净利润	218,125,831.42	-376,767,645.85		4,494,808.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	144,197,223.89	-492,986,854.04		-58,860,535.19
归属于上市公司股东的净资产	4,380,663,310.95	4,162,899,529.29	5.23	4,542,244,268.55
经营活动产生的现金流量净额	1,984,667,327.69	-2,209,532,934.25	189.82	-3,605,528,372.73
基本每股收益（元/股）	0.1973	-0.34		0.0041
稀释每股收益（元/股）	0.1973	-0.34		0.0041
加权平均净资产收益率（%）	5.11	-8.66	增加13.77个百分点	0.10

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	973,164,132.38	1,151,923,194.52	785,238,642.19	3,439,168,882.47
归属于上市公司股东的净利润	54,503,856.08	120,286,030.33	6,699,152.57	36,636,792.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,544,357.17	114,229,377.77	578,008.43	35,934,194.86
经营活动产生的现金流量净额	-1,432,978,578.82	2,078,421,442.83	592,379,981.21	746,844,482.47

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

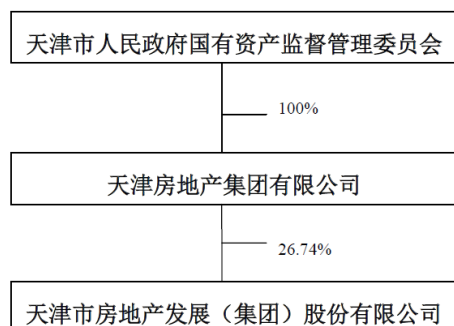
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					66,753		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					68,353		
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	18,028,176	295,689,866	26.74	0	质押	147,000,000	国有法人
国民信托有限公司—国民信托·华富 3 号证券投资单一资金信托	49,138,516	49,138,516	4.44	0	未知	0	未知
工银国际资产管理有限公司—客户资金	35,154,255	35,154,255	3.18	0	未知	0	未知
深圳市津房物业发展有限公司	21,060,324	31,310,224	2.83	0	未知	0	未知
华宝信托有限责任公司—辉煌 1108 号单一资金信托	23,749,938	30,009,748	2.71	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	-136,242	20,316,717	1.84	0	未知	0	未知
金石期货有限公司	17,327,300	17,327,300	1.57	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
林小霞	5,433,812	10,408,932	0.94	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。					

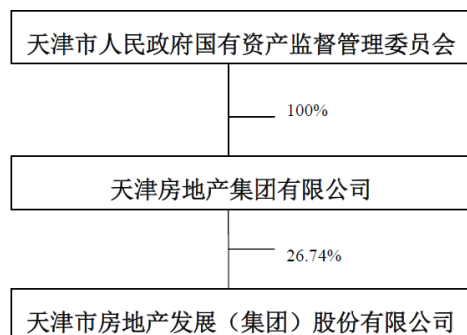
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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



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	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(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	上海证券交易所

							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	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	85.54	84.76	0.78
EBITDA 全部债务比	0.02	0.01	100.00
利息保障倍数	0.47	0.17	176.47

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2017 年，公司实现营业收入 63.49 亿元，利润总额为 4.53 亿元，净利润为 3.25 亿元。归属于母公司所有者净利润为 2.18 亿元。本年度公司不但实现了扭亏为盈，公司营业收入创出了历史新高。

截至 2017 末，公司总资产为 356.79 亿元，净资产为 51.59 亿元，归属于母公司所有者净资产为 43.81 亿元。

公司 2017 年全年实现合同销售面积 30.22 万平方米，实现合同销售金额 65.15 亿元。公司全年施工面积为 219.65 万平方米，竣工面积为 27.46 万平方米。本年度共取得天津市 3 宗土地储备，规划建筑面积为 17.53 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

根据《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的规定，对实施日应当采用未来适用法处理。本公司于本准则实施日无持有待售的非流动资产、处置组和终止经营项目。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助计入营业外收支；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。

前述由于新会计准则的实施而进行的会计政策变更不影响公司当期利润、股东权益，亦不涉及以前年度的追溯调整，对财务报表不造成重大影响。

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 21 户，其中二级子公司 16 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

2018 年 3 月 20 日