

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 2022 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 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 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
董事	杨杰	因公外出	范永东

- 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2022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2022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，“房住不炒”的房地产政策主基调未变，核心在于稳定市场预期、实现行业软着陆。需求端强调“精准施策”，2022年两次政治局会议逐渐打开地方因城施策空间，地方政策从试探性松绑到应出尽出，增强政策的精准性协调性，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，提升市场信心。供给端侧重防范化解风险，一方面房企融资政策持续放松，“金融16条”后监管对于房企融资态度逐渐转向保主体，信贷、股权、债券三箭齐发，协力支持优质房企融资，稳信用

下房企整体融资环境得到实质性改善，央企及优质民企更将显著受益；另一方面推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金风险，改善购房者预期，逐步引导房地产市场底部修复。结合上述趋势，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，进一步深化机制体制改革，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，也是公司主营业务收入来源。公司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经营性资产的租赁经营、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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	16,556,183,565.85	18,916,960,810.87	-12.48	22,943,660,778.17
归属于上市公司股东的净资产	194,139,795.72	490,195,768.50	-60.40	2,138,576,649.16
营业收入	3,360,228,078.54	4,665,236,631.60	-27.97	2,752,869,629.47
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	3,360,228,078.54	4,630,823,958.90	-27.44	2,728,322,488.94
归属于上市公司股东的净利润	-296,055,972.78	-1,843,600,174.89	83.94	-2,517,229,044.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-979,261,195.38	-1,806,846,765.19	45.80	-2,510,329,432.01
经营活动产生的现金流量净额	428,295,840.74	2,236,516,828.97	-80.85	3,373,686,702.35
加权平均净资产收益率(%)	-86.52	-151.53	增加65.01个百分点	-74.09
基本每股收益(元/股)	-0.2678	-1.6674	83.94	-2.2766
稀释每股收益(元/股)	-0.2678	-1.6674	83.94	-2.2766

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	182,306,822.12	1,964,216,014.15	851,731,902.92	361,973,339.35
归属于上市公司股东的净利润	-209,353,581.31	-159,680,439.53	416,493,340.97	-343,515,292.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-209,409,858.70	-134,336,126.65	-206,788,703.88	-428,726,506.15

经营活动产生的现金流量净额	-14,689,030.78	-39,600,360.49	180,089,390.49	302,495,841.52
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------

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

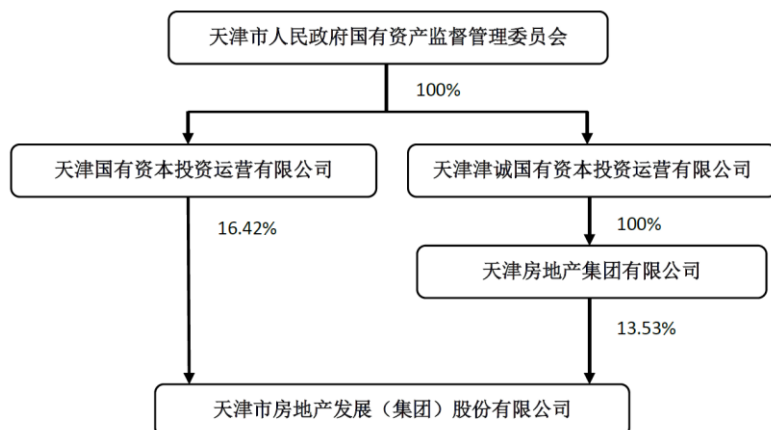
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					67,458		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					67,599		
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	
中信证券股份有限公司	25,119,246	25,119,246	2.27	0	无	0	国有法人
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
重庆国际信托股份有限公司	-24,999,902	10,164,822	0.92	0	无	0	未知
光大证券股份有限公司	8,721,269	8,721,269	0.79	0	无	0	国有法人
中国国际金融股份有限公司	8,019,112	8,019,112	0.73	0	无	0	国有法人
王丽	6,381,200	6,381,200	0.58	0	无	0	未知
李卫东	5,240,000	6,000,000	0.54	0	无	0	未知
马越	2,201,500	5,678,900	0.51	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					

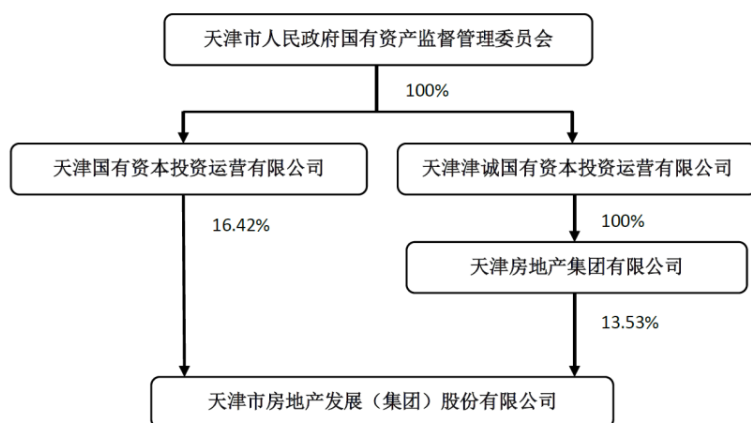
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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)股份有限公司非公开发行 2016 年(第一期)公司债券(品种二)	16 天房 02	135608	2022-07-01	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	2022-04-23	7.5	8.90
天津市房地产发展(集团)股份有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	22 天发 01	194464	2025-04-22	7.5	7.00

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
16 天房 02	2022 年 7 月 1 日完成本期债券本息兑付及摘牌工作。
19 天房 01	2022 年 4 月 25 日完成本期债券本息兑付及摘牌工作。

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

□适用 √不适用

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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	95.49	94.43	1.06
扣除非经常性损益后净利润	-979,261,195.38	-1,806,846,765.19	45.80
EBITDA 全部债务比	0.03	-0.07	146.55
利息保障倍数	0.53	-1.41	137.48

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。

2022 年度，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 6.98 万平方米，实现合同销售金额 14.64 亿元。截至 2022 年末公司施工面积为 142.16 万平方米，竣工面积为 26.44 万平方米。本年度公司主要经营情况及重点工作如下：

1、发挥党委主体责任，开展党建工作

2022 年，公司紧紧围绕年初制定的党建工作目标，坚持把党的政治建设摆在首位，坚持理论武装，筑牢理想信念思想根基，把学习宣传贯彻党的二十大精神作为当前和今后一个时期的首要政治任务抓紧抓实；持续发挥党委领导作用，把方向、管大局、保落实，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，全面压实支部书记第一责任人责任，要求党建工作与业务工作同频共振，将党建工作重点纳入关键业绩指标；狠抓安全生产，压实主体责任；加强信访隐患排查，制定维稳预案；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，建立舆情管控体系；较好地维护了公司的稳定。

2、加大销售力度、加速销售回款

2022 年，在“房住不炒”的总基调下，市场调控政策仍未充分放松，房企暴雷事件频发，市场信心有待提振。公司高度重视经营工作，多措并举全力加快销售速度，最大程度为公司现金流提供支撑。公司通过积极拓宽渠道通路，密切联系各类渠道资源，最大限度挖掘潜在客户，一方面大力提升工作计划性、精准性，积极协调各方在撤押、交款、签约、回款等各环节工作精准衔接，提高公司资金利用效率和回款效率；另一方面大力推动全民营销工作，充分发掘资源，助力项目成交，进一步增强在售项目抵御市场不利因素的能力。

3、创新盘活思路、加速项目挖潜

2022 年，公司积极推动资产盘活，整体盘活与零散盘活相结合，采用市场中介代理与全员营销相结合的方式，拓宽推介渠道，充分利用公司存量资源，为公司现金流提供有力支撑。在扣除相关政策减免的租金后，全年完成租赁收入 3,370.11 万元；完成资产盘活合同收入 2.63 亿元，比 2021 年提升了 21%。吉利大厦 44.81%股权转让工作进展顺利，已如期完成对价款支付，优化公司债务结构。公司全力推动沙柳北路等历史遗留项目挖潜工作，取得了一定的突破，为改善公司资产状况奠定坚实基础。

4、推动工程建设，确保项目入住

2022 年，公司严格落实安全生产工作，加强对安全生产职责履行和重点工作部署落实等情况的督促检查。积极推动重点工程、重点项目建设，通过合理调配建设资金、合理安排施工周期等方式，努力确保公司（含全资、控股子公司）在施项目稳步施工，全力保障苏州十梓街迎枫雅院项目、相城 32 号地美瑜兰庭项目顺利入住。

5、深化制度改革、搭建人才梯队

公司认真贯彻落实市国资委的改革要求，继续深入推进三项制度改革，一方面切实发挥绩效考核的激励作用，结合考核结果实现“能者上，平者让，庸者下”的人员良性竞争机制；另一方面结合公司干部队伍实际情况，做好人才盘点工作，通过调研和推荐从各条线、各部门、分子公司中发现优秀年轻干部，做好公司人才发展规划，加强政治历练、专业学习和轮岗等方式的培养，完善公司人才梯队建设。

6、完善治理结构、提升规范水平

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。报告期内，公司依据《上市公司章程指引》等法律法规及规范性文件，结合公司实际，对《公司章程》和《董事会议事规则》进行了修订，并制定了《关联方交易管理办法》《对外担保管理办法》和《董事会授权管理办法》，同时结合监管要求修订了《内部控制手册（2022 版）》等制度文件。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。

7、积极互动沟通、保障合法权益

公司高度重视信息披露、投资者关系的构建和维护工作，严格按照《上市公司信息披露管理办法》等规定真实、准确、完整、及时地披露信息。公司通过电话、电子邮箱、上交所“e 互动”平台和召开网上业绩说明会等方式，加强与投资者之间的信息沟通，与投资者建立了良好的沟通机制，增强了投资者对公司的理解，切实保护投资者特别是社会公众投资者的合法权益，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

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）股份有限公司董事会

董事长：郭维成

2023 年 4 月 29 日