

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

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 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	侯欣一	因公外出	刘志远

1.4 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。

1.5 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
电话	022-23317185	022-23317185
传真	022-23317185	022-23317185
电子信箱	tffz@sina.com	tffz@sina.com

1.6 据 2015 年度审计后的财务决算，2015 年母公司实现的净利润为-27,373,733.46 元，加年初未分配利润 490,213,797.16 元，扣除已分配 2014 年普通股股利 50,862,200.00 元，截至 2015 年 12 月 31 日可供分配利润为 411,977,863.70 元。公司决定以 2015 年 12 月 31 日现有股本 1,105,700,000 股为基数，向全体股东每 10 股分配现金股利 0.02 元（含税），需用分红资金 2,211,400 元，剩余未分配利润结转至以后年度分配。

二 报告期主要业务或产品简介

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。

（二）公司所处行业环境的情况说明

房地产行业一直在国民经济中占据非常重要的地位，2015 年，由于经济数据不佳，政府从供应端、需求端以及开发企业端均对房地产行业进行了政策放宽，并明确了提出了“去库存”目标。受此影响，房地产市场整体回暖，商品房销售金额及销售面积均有所提高，但城市分化加剧的趋势没有改变，其中一线城市量升价涨，二线城市整体库存压力显著下降，三四线城市整体销售增速还是明显落后于一、二线城市。同时，由于房地产开发投资以及开竣工面积均出现回落，显示出开发企业对于行业发展趋势并非盲目乐观。

公司在开发项目主要位于天津市和苏州市，其中天津市房地产市场在经历了 2 年的相对低迷之后，2015 年销售面积、金额均创历史新高。CRIC 数据显示，2015 年天津商品住宅成交 1356 万平方米，成交金额 1566 亿元，较 2014 年分别增长 41.76%和 55.10%。具体到各个区域，天津市房地产市场也呈现出中心城区和环城四区成交活跃，其他区域去库存压力依然严重的局面。尽管由于 2015 年土地供应量缩减导致经营性用地成交减少，但由于城市中心区域高价土地出让，成交价仍保持快速上涨的趋势，中指院数据显示，2015 年天津土地整体楼面均价达 5041 元/平方米，同比上涨 15.16%，创近六年来新高。显示出伴随着市场环境的回暖，房地产企业获取项目的积极性也明显上升。与天津市情况类似，苏州市房地产市场也呈现出较为火热的局面，据 CRIC 数据显示，2015 年苏州市区商品房累计成交 111421 套，同比去年上涨 26.96%，成交面积为 1278 万平方米。其中住宅共计成交 90423 套，增幅高达 44.31%，成交面积为 1101 万平方米。总体看来，利好政策的叠加推出将减轻购房者压力，提高了公司项目所在区域购房者购买意愿，也稳步加快房企去库存进度，给两市房地产市场带来了相当积极的影响。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	24,391,013,134.57	18,780,210,414.98	29.88	17,604,480,748.38
营业收入	3,802,176,274.39	3,181,037,356.19	19.53	1,749,436,595.88
归属于上市公司股东的净利润	4,494,808.10	168,363,178.81	-97.33	143,704,443.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-58,860,535.19	168,301,763.74	-134.97	81,834,148.83
归属于上市公司股东的净资产	4,542,244,268.55	4,588,731,494.10	-1.01	4,464,901,593.52
经营活动产生的现	-3,605,528,372.73	-3,236,371,724.64	-11.41	-1,500,823,919.18

现金流量净额				
期末总股本	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00	0.00	1,105,700,000
基本每股收益（元/股）	0.0041	0.15	-97.27	0.13
稀释每股收益（元/股）	0.0041	0.15	-97.27	0.13
加权平均净资产收益率（%）	0.10	3.72	减少3.62个百分点	3.23

四 2015 年分季度的主要财务指标

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	398,277,895.01	404,621,519.17	896,932,074.55	2,102,344,785.66
归属于上市公司股东的净利润	35,845,731.70	-3,205,101.99	6,817,575.42	-34,963,397.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	35,825,412.42	-3,222,909.69	6,854,609.53	-98,317,647.45
经营活动产生的现金流量净额	-446,796,658.55	-308,534,479.64	-1,524,266,581.32	-1,325,930,653.22

五 股本及股东情况

5.1 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

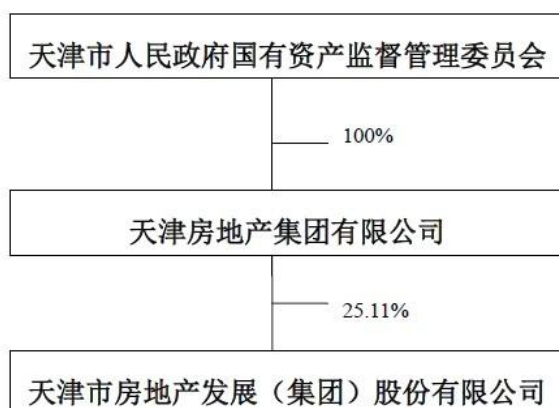
截止报告期末普通股股东总数（户）					103,613		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					97,293		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
天津房地产集团有限公司	0	277,661,690	25.11	0	质押	73,000,000	国有法人
上海锦江国际投资管理有限公司	-8,000,900	11,999,100	1.09	0	未知	0	国有法人
深圳市津房物业发展有限公司	-7,578,002	10,200,000	0.92	0	未知	0	未知
王晓玓	7,535,952	10,058,900	0.91	0	未知	0	未知

李丽艳	7,665,641	7,665,641	0.69	0	未知	0	未知
中国证券金融股份有限公司	5,685,500	5,685,500	0.51	0	未知	0	未知
陈峰	4,618,200	4,618,200	0.42	0	未知	0	未知
李玉民	4,000,000	4,000,000	0.36	0	未知	0	未知
吴景岩	3,900,000	3,900,000	0.35	0	未知	0	未知
周吉长	2,835,500	3,300,000	0.30	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。						

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

2015 年，公司继续扩大项目储备规模，第一次获取了异地项目，实现了走出去的战略目标。但受结算项目开发周期过长的影响，公司在销售额增长的情况下出现了利润明显下滑的情况。同时，公司现有项目的去化速度仍有待提高。2015 年度公司主要经营情况如下：

（一）加速项目推进速度

本年度，公司获取了河北区盛雅佳苑项目，前期手续办理速度创公司最快记录。公司各在建项目合理安排工期，严格落实计划，目前各项工程均按计划实施。其中，栖塘佳苑和美塘佳苑项目被评为“天津市建设工程质量安全文明施工观摩工地”。盛庭花园项目获批成为北辰区重点建设工程，为提前实现销售创造了有利条件。

（二）实现异地拓展战略目标

2015 年 5 月，公司取得了苏州市竹园路项目，系公司上市后的第一个异地项目，标志着公司异地开发迈出了第一步。而随着姑苏区四宗土地的摘取，公司在本年度的异地项目储备达到 15 万平方米，完成了本年度发展战略关于异地项目储备的既定目标。

（三）努力改善销售局面

公司本年度销售情况不佳，经营工作承受的压力巨大。面对此种情况，公司通过引进天津市销售代理市场占有率居前的代理公司推进销售管理市场化。此外，公司还创新营销思维，通过运用新媒体、新渠道手段提升到访问量，促进项目成交。使得下半年销售情形较上半年有所好转。

（四）顺应政策借力资本市场

2015 年，公司积极利用有利的政策环境，拓宽融资渠道，扩展融资规模。其中，非公开发行 30 亿元私募债券资金，单笔额度历年之最。公开发行 10 亿元公司债，票面利率 5.80%，创出了公司债券融资利率的新低，为降低公司融资成本，节约财务费用，满足项目拓展的资金需求做出了贡献。

（五）推广新技术应用 提升产品和品牌价值

公司栖塘佳苑和美塘佳苑取得住建部绿色建筑二星设计标识，津都湾广场项目取得住建部绿色建筑三星设计标识。盛庭花园项目被列为全国第二批百年住宅示范建设项目，也是我市第一个列为百年住宅示范建设项目。

报告期内主要经营情况：

2015 年度，公司实现施工面积 247.14 万平方米，实现竣工面积 70.20 万平方米，年度内新增项目储备 26.28 万平方米；公司全年共实现合同销售面积 12.69 万平方米，实现合同销售金额 21.84 亿元；2015 年公司实现营业收入 38.02 亿元，归属于母公司所有者净利润 449.48 万元。截至报告期末，公司总资产为 243.91 亿元，归属于上市公司股东净资产 45.42 亿元。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 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。

本期纳入合并财务报表范围的主体共 17 户，其中二级子公司 13 户、三级子公司 4 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 4 户，详见本附注“合并范围的变更”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事长：熊光宇

2016 年 4 月 29 日