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	tfz@sina.com	tfz@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	538,959,473.96	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

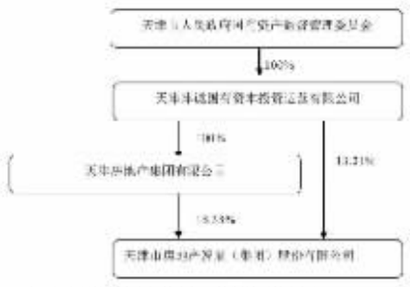
截止报告期末普通股股东总数(户)	65,791
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	66,638
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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FOP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-渝信创新优势政号集合资金信托	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						

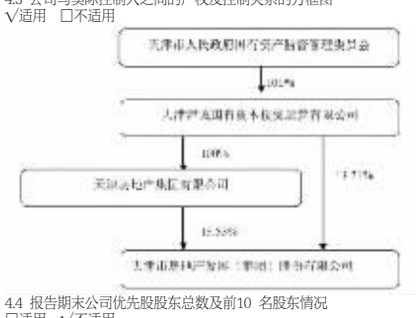
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	2	9.00	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

证券代码:600322　证券简称:天房发展　公告编号:2019—024

天津市房地产发展（集团）股份有限公司九届二十八次董事会会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司九届二十八次董事会会议于2019年4月25日在公司会议室以现场表决方式召开。会议通知和会议资料已于2019年4月15日以电子邮件形式向全体董事发出。应出席会议的董事9名,实际出席会议的董事9名,其中独立董事刘志远先生委托独立董事侯欣一先生出席本次会议并行使表决权。会议由代理董事长孙建峰先生主持,公司监事和高级管理人员列席了会议,会议符合《公司法》和《公司章程》的规定,表决有效。经出席会议的董事认真审议,通过了以下决议:

1、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司2018年度董事会工作报告;

2、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司关于会计政策变更的议案;

本次变更是根据国家财政部相关文件要求进行的相应变更,其决策程序符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,不会对公司财务报表产生重大影响,能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,不存在损害公司及股东利益的情形。

3、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司关于计提资产减值准备的议案;

公司根据《企业会计准则》相关要求,本着谨慎性原则,计提资产减值准备,能够更加客观公正的反映公司的财务状况和资产价值。

4、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司2018年年度报告及报告摘要的议案;

5、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司2019年第一季度报告的议案;

6、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司2018年度财务决算报告;

7、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司2018年度利润分配预案;

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。

8、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司2018年度内部控制评价报告的议案;

9、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司内部控制审计报告的议案;

10、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司2019年预算方案;

11、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司关于2019年度内部审计及内部控制评价工作计划的议案;

12、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司关于修订内控制度及手册的议案;

13、以9票赞成、0票反对、0票弃权,审议通过了公司关于召开公司2018年年度股东大会的议案。

14、会议还听取了公司独立董事2018年度述职报告。

其中第1、4、6、7、10项议案需提交公司2018年年度股东大会审议。

特此公告。

附件1:天房发展独立董事关于公司会计政策变更的独立意见

附件2:天房发展独立董事关于计提资产减值准备的独立意见

附件3:天房发展独立董事关于公司2018年度利润分配预案的独立意见

附件4:天房发展2018年度内部控制评价报告

附件5:天房发展独立董事关于公司 2018 年度内部控制评价报告的独立意见

附件6:天房发展内部控制审计报告

附件7:天房发展内部控制手册(修订册)

附件8:天房发展独立董事关于关联方资金往来和对外担保的专项说明及独立意见

附件9:天房发展控股股东及其他关联方占用资金审核报告

天津市房地产发展(集团)股份有限公司董事会
二〇一九年四月二十七日

证券代码:600322　证券简称:天房发展　公告编号:2019—025

天津市房地产发展（集团）股份有限公司九届八次监事会会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司九届八次监事会会议于2019年4月25日在公司会议室召开。会议通知和会议资料已于2019年4月15日以电子邮件形式向全体监事发出。本次会议应出席监事4名,实到监事4名。会议由监事李越先生主持,会议符合《公司法》和《公司章程》的规定,表决有效。经出席会议的监事认真审议,通过了以下决议:

一、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了公司2018年度监事会工作报告;

二、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了公司关于会计政策变更的议案;

本次会计政策变更是根据国家财政部相关文件要求进行的相应变更,能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合公司的实际情况;相关决策程序符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,不存在损害公司及股东利益的情形。同意公司本次会计政策变更。

三、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了公司关于计提资产减值准备的议案;

公司董事会在审议本次计提资产减值准备议案的决策程序合法;公司本次计提资产减值准备符合公司的实际情况和相关政策规定,能够公允地反映公司的财务状况以及经营成果。同意公司本次计提资产减值准备。

四、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了公司2018年年度报告及报告摘要。

根据《证券法》和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第2号(年度报告的内容与格式)》的要求,我们作为监事在全面了解和审核公司2018年年度报告后,认为:

1、公司2018年年度报告编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部控制制度的各项规定;

2、公司2018年年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司在本报告期内的经营管理和财务状况等事项;

3、在提出本意见前,未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

五、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了公司2019年第一季度报告。

根据证券法和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第13号—季度报告内容与格式特别规定》的要求,我们作为监事在全面了解和审核公司2019年第一季度报告后,认为:

1、公司2019年第一季度报告编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司2019年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司在本报告期内的经营管理和财务状况等事项;

3、在提出本意见前,未发现参与季度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

六、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了公司2018年度财务决算报告的议案;

七、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了公司2018年度内部控制评价报告的议案;

八、以4票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了公司关于2019年度内部审计及内部控制评价工作计划的议案。

其中第一、四、六项议案需提交公司2018年年度股东大会审议。

特此公告。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司监事会
二〇一九年四月二十七日

证券代码:600322　证券简称:天房发展　公告编号:2019—026

天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于会计政策变更的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●本次会计政策变更是根据中国财政部修订及颁布的会计准则作出的合理变更,对本公司的财务状况和经营成果等均不产生重大影响。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年4月25日召开了九届二十八次董事会会议、九届八次监事会会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》,本次会计政策变更事项无需提交股东大会审议,具体情况公告如下:

一、本次会计政策变更概述

（一）会计政策变更的原因

2018年6月15日,中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)印发了《关于修订 2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)(以下简称“通知”)。根据通知要求,公司对相关会计政策内容进行了调整,并按通知要求编制公司的财务报表。

2017年,财政部修订并印发了《企业会计准则第 22号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第 23号—金融资产转移》(财会 [2017]8号)、《企业会计准则第 24号—套期会计》(财会[2017]9号)及《企业会计准则第37号—金融工具列报》(财会[2017]14号)等四项金融工具相关会计准则(以下简称“新金融工具会计准则”)。根据财政部要求,公司于 2019 年 1 月 1 日起施行上述新金融工具会计准则。

（二）变更前公司采用的会计政策

本次会计政策变更前,公司采用财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

（三）变更后公司采用的会计政策

本次会计政策变更后,公司财务报表格式执行通知中的文件规定,同时执行新金融工具会计准则。

其他未变更部分,仍按照财政部前期颁布的其他相关规定执行。

（四）会计政策变更日期

公司自上述文件规定的起始日开始执行变更后的会计政策。

（五）本次会计政策变更的主要内容及对公司的影响

1、根据财政部通知要求,公司对财务报表相关科目的列报进行调整,并对可比会计期间的比较数据进行了调整,具体情况如下:

（1）原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目;

（2）原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目;

（3）原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目;

（4）“工程物资”项目归并至“在建工程”项目;

（5）原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目;

（6）原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目;

（7）“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目;

（8）新增“研发费用”项目,原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示为“研发费用”项目;

（9）在“财务费用”项目下列示“利息费用”和“利息收入”明细项目;

（10）将“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”简化为“权益法下不能转损益的其他综合收益”;

（11）所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目;

（12）原列示于“营业外收入”的个人所得税手续费返还调整列示于“其他收益”。

除上述项目变动影响外,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。

2、根据财政部修订的新金融工具会计准则,公司对会计政策进行相应变更,具体情况如下:

（1）金融资产分类由现行“四分类”改为“三分类”,企业按照管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类;

（2）将金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期信用损失法”;

（3）调整非交易性权益工具投资的会计处理,允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益进行处理,但该指定不可撤销,且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益;

（4）进一步明确金融资产转移的判断原则及其会计处理;

（5）修订套期会计相关规定,拓宽套期工具和被套期项目的范围,使套期会计更加如实地反映企业的风险管理活动。

根据衔接规定,企业比较财务报表列报的信息与本准则要求不一致的,不需要按照新金融工具会计准则的要求进行追溯调整。公司自 2019 年第一季度起按新金融工具会计准则要求进行会计报表披露。公司将按照新金融工具会计准则的要求调整列报金融工具相关信息,包括对金融工具进行分类和计量（含减值）等,本次会计政策变更不会对公司当期及前期总资产、负债总额、净资产及净利润产生重大影响。

二、董事会关于会计政策变更的合理性说明

董事会认为:本次变更是根据国家财政部相关文件要求进行的相应变更,其决策程序符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,不会对公司财务报表产生重大影响,能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,不存在损害公司及股东利益的情形。因此,董事会同意公司本次会计政策变更。

三、监事会意见

监事会认为:本次会计政策变更是根据国家财政部相关文件要求进行的相应变更,能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,符合公司的实际情况;相关决策程序符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,不存在损害公司及股东利益的情形。因此,监事会同意公司本次会计政策变更。

四、独立董事意见

公司独立董事认为:本次会计政策变更是根据国家财政部相关文件要求进行的相应变更,符合相关规定。本次会计政策变更程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。本次会计政策变更能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此,独立董事同意公司本次会计政策变更。

五、备查文件

1、天房发展独立董事关于公司会计政策变更的独立意见;

2、天房发展九届二十八次董事会会议决议;

3、天房发展九届八次监事会会议决议。

特此公告。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司董事会
二〇一九年四月二十七日

证券代码:600322　证券简称:天房发展　公告编号:2019—027

天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于2018年度计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司九届二十八次董事会会议审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》,相关情况如下:

2018年度,根据《企业会计准则》的规定,基于谨慎性原则,公司对所开发的项目进行了减值测试,对全资子公司天津市华博房地产开发有限公司(以下简称“华博公司”)所开发的盛文佳苑项目计提存货跌价准备73,803,285.43元。

一、计提存货跌价准备的确认标准、计提方法

1、资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。

2、原材料和低值易耗品按照存货类别计提存货跌价准备, 对开发产品按存货单项计提存货跌价准备。

3、资产负债表日,公司应当确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的,减记的金额应当予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回,转回的金额计入当期损益。

二、对华博公司所开发的盛文佳苑项目计提存货跌价准备73,803,285.43元

盛文佳苑项目位于天津市河北区。2018年房地产政策仍处于收紧态势,天津市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则,经对盛文佳苑项目所处周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算,预计该项目的可收回金额低于账面价值。本报告期末,公司按照该项目预计可收回金额扣除已有成本和未来估计发生的成本税费后,计提存货跌价准备73,803,285.43元。

三、计提存货跌价准备对公司财务状况的影响

本次计提存货跌价准备相应减少公司报告期利润总额73,803,285.43元。

四、董事会意见

公司董事会认为:公司根据《企业会计准则》相关要求,本着谨慎性原则,计提资产减值准备,能够更加客观公正的反映公司的财务状况和资产价值。因此,董事会同意公司本次计提资产减值准备。

五、独立董事意见

公司独立董事认为:根据《企业会计准则》和相关会计政策,公司本次计提资产减值准备符合公司资产的实际情况及相关政策的要求,遵循谨慎性原则,公司本次计提资产减值准备的决策程序合法;计提资产减值准备后,能够更加公允、真实地反映公司的资产、财务状况。因此,独立董事同意公司本次计提资产减值准备。

六、监事会意见

公司监事会认为:公司董事会在审议本次计提资产减值准备议案的决策程序合法;公司本次计提资产减值准备符合公司的实际情况和相关政策规定,能够公允地反映公司的财务状况以及经营成果。因此,监事会同意公司本次计提资产减值准备。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司董事会
二〇一九年四月二十七日

证券代码:600322　证券简称:天房发展　公告编号:2019—028

天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于2018年度经营数据的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号——房地产》等文件要求,公司现将2018年度主要经营数据披露如下:

一、新增储备情况

2018年度,公司通过招拍挂等方式取得新增土地储备计容规划建筑面积为17.77万平方米,比上年同期增加1.37%;其中权益面积为2.93万平方米,比上年同期减少80.23%。

二、项目建设进展情况

截至2018年末:

公司施工面积为274.54万平方米,比上年同期增加24.99%;

新开工面积为82.27万平方米,比上年同期增加1026.99%;

2018年竣工面积为17.66万平方米,比上年同期减少35.69%。

三、项目销售情况

2018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15.11万平方米,同比减少50%;合同销售金额38.04亿元,同比减少41.61%。

以上数据为统计数据,未经审计,可能与定期报告数据存在差异。

特此公告。

天津市房地产发展(集团)股份有限公司董事会
二〇一九年四月二十七日

证券代码:600322　证券简称:天房发展　公告编号:2019—029

天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于召开2018年年度股东大会的通知

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●股东大会召开日期:2019年5月17日

●本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次

2018年年度股东大会

(二) 股东大会召集人:董事会

(三) 投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四) 现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2019年5月17日14点

召开地点:公司会议室(天津市和平区常德道80号)

(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2019年5月17日

至2019年5月17日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

(七) 涉及公开征集股东投票权

不涉及

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	审议公司2018年度董事会工作报告	√
2	审议公司2018年度监事会工作报告	√
3	审议公司2018年年度报告及报告摘要	√
4	审议公司2018年财务决算报告	√
5	审议公司2018年度利润分配预案	√
6	审议公司2019年预算方案	√

此外,本次股东大会还将听取独立董事2018年度述职报告。

1、各议案已披露的时间和披露媒体

以上议案均已经公司2019年4月25日召开的九届二十八次董事会会议审议通过。详见公司于2019年4月27日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的公告。本次股东大会的会议材料将于本次股东大会召开前在上海证券交易所网站披露。

2、特别决议议案:无

3、对中小投资者单独计票的议案:全部议案

4、涉及关联股东回避表决的议案:无

应回避表决的关联股东名称:无

5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东大会投票注意事项

(一) 本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二) 股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权,如果其拥有多个股东账户,可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

(三) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600322	天房发展	2019/5/10

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。

(三) 公司聘请的律师。

(四) 其他人员

五、会议登记方法

1、登记方法:

符合上述条件的法人股东持股东帐户卡、加盖公章的营业执照复印件、法人代表证明书或法人代表授权委托书和出席人身份证办理登记手续;符合上述条件的个人股东持股东帐户卡、身份证办理登记手续;委托代理人持授权委托书、身份证和委托人股东帐户办理登记手续。异地股东可用信函或传真方式登记。

2、登记时间:2019年5月13日上午9:00—11:30;下午1:30—4:30

3、登记地点:天津市和平区常德道80号公司证券部

六、其他