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

2020 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	李清	因公外出	毕晓方

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

鉴于公司2020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2020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。

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	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

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企业。根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司的主营业务为房地产开发与经营，属于房地产业，相关披露按照《上海证券交易所上市公司行业经营性信息披露指引第一号—房地产》进行信息披露。

（一）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。

（二）其他业务

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。

（三）报告期内行业情况

报告期，国内国际形势严峻复杂，新冠肺炎疫情冲击严重，在中央财政、货币政策有效调控下，中国经济保持了较强韧性，“十三五”规划圆满收官。中央经济工作会议提出“房住不炒，因城施策”的政策指引和“稳地价、稳房价、稳预期”的调控措施。各地因城施策，多个房价、地价出现波动的城市先后升级调控政策，力促市场回归理性。同时，国家明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚守调控底线。此外，金融政策持续收紧，融资环境变化显著，中小房企流动性压力有所增加。房地产行业资金监管从严，降低了房地产行业负债水平及相关金融风险，也为进一步落实房地产行业长效管理机制奠定了基础。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	22,943,660,778.17	25,577,101,263.19	-10.30	31,662,985,935.20
营业收入	2,752,869,629.47	9,564,470,926.23	-71.22	3,401,413,515.70
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	2,728,322,488.94	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-2,517,229,044.70	141,571,684.63	-1,878.06	134,717,142.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,510,329,432.01	137,683,465.24	-1,923.26	128,511,156.52
归属于上市公司股东的净资产	2,138,576,649.16	4,656,143,811.11	-54.07	4,515,157,631.52
经营活动产生的现金流量净额	3,373,686,702.35	949,444,540.01	255.33	4,001,679,101.91
基本每股收益(元/股)	-2.2766	0.1280	-1,878.59	0.1218
稀释每股收益(元/股)	-2.2766	0.1280	-1,878.59	0.1218
加权平均净资产收益率(%)	-74.09	3.09	减少77.18个百分点	3.03

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	676,110,754.30	529,865,193.79	740,604,030.68	806,289,650.70
归属于上市公司股东的净利润	29,713,469.64	-25,416,756.20	26,216,412.46	-2,547,742,170.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	29,603,387.80	-25,737,230.83	25,587,977.31	-2,539,783,566.29
经营活动产生的现金流量净额	-103,438,455.41	1,471,075,908.46	1,725,025,225.37	281,024,023.93

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）	64,817
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	63,711
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

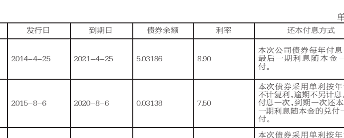
前10名股东持股情况							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
天津国有资本投资运营有限公司	181,537,240	181,537,240	16.42	0	无	0	国有法人
天津房地产集团有限公司	0	149,622,450	13.53	0	质押	109,000,000	国有法人
重庆国际信托股份有限公司	35,164,724	35,164,724	3.18	0	无	0	未知
上海锦江国际投资管理有限公司	0	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
游崇灏	9,191,750	9,191,750	0.83	0	无	0	未知
刘壮成	8,215,200	8,322,200	0.75	0	无	0	未知
潘成龙	0	5,679,610	0.51	0	无	0	未知
重庆国际信托股份有限公司－渝信创新优势拾壹号集合资金信托	0	4,631,420	0.42	0	无	0	未知
周吉长	4,000,000	4,000,000	0.36	0	无	0	未知
廉河清	2,813,251	2,813,251	0.25	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							

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	5.03186	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	0.03138	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	6.85	8.90	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	2.95	8.90	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2019年公司债券（第一期）	19天房01	151467	2019-4-23	2022-4-23	7.5	8.90	本期债券利息按半年度支付，本金连同最后一期利息一并偿还。本期债券每年每半年度的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

截至本报告披露日，公司“13天房债”已按期完成了兑付及摘牌工作；“19天房01”已按期完成付息、回售工作；“16天房01”、“16天房02”已按期完成了季度付息工作。“15天房债”、“15天房发”已按期完成了本息兑付工作。

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-，债券评级结果为AA-。该公司于2021年2月10日披露了《大公下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体信用等级至A》的公告，对发行主体评级结果为A，债券评级结果为A。该公司于2021年4月12日披露了《大公关于将天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体信用等级下调至BBB+的公告》，对发行主体评级结果为BBB+，债券评级结果为BBB+。

（2）15天房债

评级机构为：中证鹏元资信评估股份有限公司。最新一期对发行主体评级结果为AA，债券评级结果为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，债券评级结果为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。该公司于2021年2月18日披露了《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体及相关债项信用等级的公告》，对发行主体评级结果为AA-，债券评级结果为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。该公司于2021年2月18日披露了《东方金诚国际信用评估有限公司关于下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体及相关债项信用等级的公告》，对发行主体评级结果为AA-，债券评级结果为AA-。

（6）19天房01

评级机构为：中证鹏元资信评估股份有限公司。该公司于2021年3月5日披露《中证鹏元关于下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体长期信用级别及“19天房01信用等级的公告”》，对发行主体评级结果为A，债券评级结果为A。

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	88.69	78.72	9.97
EBITDA全部债务比	-0.12	0.03	-500.00
利息保障倍数	-2.32	0.62	-474.19

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2020年度，公司合规经营，主营业务保持稳定，公司实现营业收入27.53亿元，利润总额-26.90亿元，净利润为-28.04亿元。归属于母公司所有者净利润为-25.17亿元。截至2020年末，公司总资产为229.44亿元，净资产为25.96亿元，归属于母公司所有者净资产为21.39亿元。公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）2020年全年实现合同销售面积24.95万平方米，实现合同销售金额57.30亿元。公司全年施工面积为265.40万平方米，竣工面积为48.40万平方米。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

2020年度，公司党委在习近平新时代中国特色社会主义思想指引下，认真贯彻“把方向、管大局、保落实”的作用。把党的政治建设摆在首位，坚持理论武装，巩固深化“不忘初心、牢记使命”主题教育成果。遵循条例强化党的组织，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。组织开展“公司党建质量年”，运用多种方式，推进党建工作与经济工作深度融合。持续深化三项制度改革，激发担当作为促进人才成长。强基固本，从严治党。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，带领员工团结奋斗，为统筹做好疫情防控和公司改革发展稳定提供了坚强的政治和组织保证。

2.推动工程建设，确保按期入住

报告期，公司积极推动重点工程、重点项目建设。面对新冠肺炎疫情带来的不利影响，公司努力平衡资金、协调总包和施工单位，合理安排施工周期、全力抢抓工期，确保公司在施项目稳步推进。2020年，苏州吴侬里项目和盛庭花园百年宅等项目均保证了按期入住。

3.加大销售力度，促进项目回款

2020年，受新冠肺炎疫情影响，地产及金融政策持续收紧，地产市场形势下滑明显。公司密切关注市场动向，将互联网思维嵌入销售各环节，在疫情期间布局“线上+线下”销售模式，联合本部、苏州等多销售板块通力合作，主动进取开展各项推售、回款工作，有力提升各项目销售策略的预判性、快速性、有效性，全年公司（含全资、控参股子公司）完成销售面积24.95万平方米，签约回款超90%。2020年，销售现金回款是2019年度的1.8倍。在克尔瑞房产信息统计中，公司2020年上半年在天津市房企销售额排名中名列第九，全年在天津市房企商品房销售流量金额排行中名列第十五。

4.创新盘活思路，发挥资产效益

2020年租赁及资产盘活工作受疫情及形势影响，公司齐心协力，多措并举，全年完成租赁面积3.78万平方米，全年的合同履约率为95%以上，实现租金收入5726.48万元。

在存量资产盘活方面，公司拓展盘活思路，探索“新路径、新方法、新模式”，以创新方式将存量优质车库资产推向市场，将长寿公寓、美域兰庭、美域华庭等组团车库进行整体经营承包转让，全年完成盘活销售合同额近1亿元。

5.斩获国家奖项，助力品牌建设

公司在苏州开发建设的心著华庭项目荣获第九届（2019–2020年度）中房协“广厦奖”和“2020中国土木工程詹天佑优秀住宅小区金奖”两项国家级奖项。两个国家级奖项充分体现了公司作为房地产企业在综合开发方面的实力，为公司在异地开发建设的项目树立了良好口碑，并在一定程度上形成了社会品牌效应，促进了苏州社会公众对公司及苏州城市公司开发建设产品的认可度，提升了公司“开发精品、树立品牌、提升形象”的开发理念。

6.扩展探索渠道，增加项目储备

2020年度，一方面，公司着力探索存量项目的盘活工作，积极跟踪反馈情况，密切保持与相关部门协调沟通。另一方面，公司以“天津市飞地治理”为契机，深入挖掘公司历史项目潜力，寻找有待开发利用的土地资源。此外，公司亦在积极筹划通过并购等方式获取新项目储备，努力为公司未来可持续发展获取项目储备。

7.深化制度改革，搭建人才梯队

报告期，公司认真贯彻落实市国资委要求，深入推进三项制度改革，顺利完成了公司层面的组织架构优化、人才优化和管理优化。公司本部的职能部室由17个部室缩减为15个，运营效率有效提升；顺利完成了中级管理人员的竞聘工作，为实现干部年轻化奠定了基础。

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2020年4月结合监管要求修订了《内部控制手册（2020版）》等制度文件。2020年5月，公司按期完成了第十届董事会、监事会换届选举及高级管理人员的选聘工作。报告期，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》等法律法规知识、证券市场知识，并定期分析违规案例，有效提升规范意识。

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的了解，保障投资者的合法权益。

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

重要会计政策变更：

2017年7月5日，财政部修订发布了《企业会计准则第14号—收入》财会[2017]22号（以下简称“新收入准则”）。根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。根据前述规定，并经公司八届四十四次董事会议、九届十三次监事会议于2020年4月28日审议通过，公司自2020年1月1日起开始执行“新收入准则”。

根据“新收入准则”修订，公司需对原采用的相关会计政策进行相应调整。修订后的收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。根据新旧准则衔接规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新准则，不涉及对公司以前年度的追溯调整。

首次执行“新收入准则”调整首次执行当年年初财务报表相关项目如下表所示：

合并财务报表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
资产:			
其他流动资产	525,835,939.12	498,767,961.19	-27,067,977.93
负债:			
预收账款	1,726,554,659.08	23,511,380.34	-1,703,043,278.74
合同负债		1,629,944,703.49	1,629,944,703.49
应交税费	356,056,541.04	361,184,644.01	5,128,102.97
其他流动负债	619,764.86	41,522,259.21	40,902,494.35

母公司财务报表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
资产:			
其他流动资产	53,874,382.00	53,833,166.43	-41,215.57
负债:			
预收账款	22,324,882.00	21,158,946.00	-1,165,936.00
合同负债		1,124,720.43	1,124,720.43

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18户、三级子公司3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本期初相比三级子公司减少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
董事长:郭维成
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—013

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 十届十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。

一、董事会会议召开情况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十次董事会会议于2021年4月28日在公司会议室以现场方式召开。会议通知和会议资料已于2021年4月16日以电子邮件形式向全体董事发出。本次会议应出席董事11名，实际出席会议的董事11名，独立董事李清女士委托独立董事毕晓方女士出席本次会议并行使表决权。本次会议由董事长郭维成先生主持，公司全体监事及高级管理人员列席了会议，会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》等相关规定。

二、董事会会议审议情况

会议审议并通过如下决议：

（一）2020年度董事会工作报告

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

（二）关于计提资产减值准备的议案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

公司根据《企业会计准则》相关要求，公司本着谨慎性原则，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。董事会同意公司本次计提资产减值准备。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于计提2020年度资产减值准备的公告》。

（三）2020年度财务决算报告

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

（四）2020年度报告及报告摘要

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2020年度报告》及《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2020年度报告摘要》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

（五）2020年度利润分配预案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

鉴于公司2020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2020年度利润分配预案为：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于2020年度利润分配预案的公告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

（六）2020年度内部控制评价报告的议案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2020年度内部控制评价报告》。

（七）2020年度内部控制审计报告的议案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2020年度内部控制审计报告》。

（八）关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的公告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

（九）关于续聘会计师事务所的议案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

公司独立董事对该事项发表了事前认可意见，同意将该事项提交公司董事会审议。具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于续聘会计师事务所的公告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

（十）关于核定公司2021年度担保额度的议案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

本次担保对象为公司全资和控股子公司，上述公司经营稳健，资信状况良好，具备偿债能力，风险整体可控。同时，公司以核定担保额度的形式对2021年度情况做出预计，兼顾了公司经营实际，提高了决策效率，有利于公司长远健康发展。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于核定公司2021年度担保额度的公告》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

（十一）关于会计政策变更的议案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《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》。

（十二）2021年度内部审计及内部控制评价工作计划

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

（十三）内部控制制度汇编及手册（2021年版）

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司天房发展内部控制制度汇编及手册（2021版）》。

（十四）2021年第一季度报告

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2021年第一季度报告》及《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2021年第一季度报告正文》。

（十五）关于向关联方借款暨关联交易的议案

表决结果：以10票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

关联董事雷雨先生回避表决。公司独立董事对该事项发表了事前认可意见，同意将该事项提交公司董事会审议。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于向关联方借款暨关联交易的公告》。

（十六）关于召开公司2020年度股东大会的议案

表决结果：以11票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

本次股东大会将同时听取独立董事2020年度述职报告。具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于召开公司2020年度股东大会的通知》。

独立董事对议案二、五、六、九、十、十一和议案十五发表了独立意见，具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见》。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—015

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于2020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。

一、本次计提资产减值准备概述

天津市房地产发展（集团）股份有限公司于2021年4月28日召开公司十届十次董事会、十届四次监事会会议审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。2020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，分别对全资子公司苏州华强房地产开发有限公司（以下简称“华强公司”）所开发的苏州美瑜华庭项目计提存货跌价准备1,308,134,864.54元，苏州美瑜兰庭项目计提存货跌价准备750,712,878.10元；对全资子公司天房（苏州）置业有限公司（以下简称“置业公司”）所开发的留园路项目计提存货跌价准备58,950,598.28元；对全资子公司天津市天房海滨建设发展有限公司（以下简称“海滨公司”）所开发的津滨汉（挂）2017-1号地块项目计提存货跌价准备 69,794,553.67 元；对控股公司天津桑泰房地产有限公司（以下简称“桑泰公司”）所开发的津东丽（挂）2017-021号地块项目计提存货跌价准备562,818,929.68 元。相关情况如下：

（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）对华强公司所开发的苏州美瑜华庭项目计提存货跌价准备1,308,134,864.54元，苏州美瑜兰庭项目计提存货跌价准备750,712,878.10元

苏州美瑜华庭项目、苏州美瑜兰庭项目均位于苏州市相城区。2020年房地产政策仍处于收紧态势，苏州市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对苏州美瑜华庭项目、苏州美瑜兰庭项目所处周边环境、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，分别对苏州美瑜华庭项目计提存货跌价准备1,308,134,864.54元、苏州美瑜兰庭项目计提存货跌价准备750,712,878.10 元。

（三）对置业公司所开发的留园路项目计提存货跌价准备58,950,598.28元

留园路项目位于苏州市姑苏区。2020年房地产政策仍处于收紧态势，苏州市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对留园路项目所处周边环境、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58,950,598.28元。

（四）对海滨公司所开发的津滨汉（挂）2017-1号地块项目计提存货跌价准备69,794,553.67元

津滨汉（挂）2017-1号地块项目位于天津市滨海新区。2020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，经对津滨汉（挂）2017-1号地块所处周边环境、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69,794,553.67元。

（五）对桑泰公司所开发的津东丽（挂）2017-021号地块项目计提存货跌价准备562,818,929.68元

津东丽（挂）2017-021号地块项目位于天津市东丽区。2020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，经对津东丽（挂）2017-021号地块所处周边环境、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562,818,929.68元。

二、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2,750,411,824.27元。

三、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，公司本着谨慎性原则，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。

四、独立董事意见

公司独立董事就本事项发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见》。

五、监事会意见

公司监事会认为：公司董事会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。

六、董事会预算与审计委员会意见

本次计提资产减值准备按照《企业会计准则》和公司相关会计政策进行的，依据充分，符合法律法规的要求。公司计提资产减值准备后，有关财务报表能够更加真实、公允的反映公司当前的资产状况和经营成果，使公司的会计信息更加可靠，我们同意公司本次计提资产减值准备事项。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—017

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于2020年度利润分配预案的公告

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：

●2020年度利润分配方案为：不派发现金股利、不送红股、不进行资本公积金转增股本。

●本次利润分配预案已经公司第十届第十次董事会会议审议通过，尚需提交公司2020年度股东大会审议。

一、公司2020年度利润分配预案

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020年度天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“天房发展”）母公司实现净利润-57,011,030.91元，加年初未分配利润78,642,955.38元，母公司当年实现的可供分配利润为21,631,924.47元，2020年末母公司未分配利润余额为21,631,924.47元。

鉴于公司2020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2020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。

二、公司履行的决策程序

（一）审议情况

公司于2021年4月28日召开公司十届十次董事会会议、十届四次监事会会议，审议通过了《2020年度利润分配预案》，此次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

（二）独立董事意见

独立董事对此事项发表了独立意见，具体内容详见《独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见》。

（三）监事会意见

公司2020年度利润分配预案符合公司实际经营情况，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。我们同意公司2020年度利润分配预案。

三、相关风险提示

本次利润分配预案尚需提交公司2020年年度股东大会审议通过后方可实施，提请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—022

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于召开2020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：2021年5月21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

2020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：2021年5月21日14点00分

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2021年5月21日

至2021年5月21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

无

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	2020年度董事会工作报告	√
2	2020年度监事会工作报告	√
3	2020年度报告及报告摘要	√
4	2020年度财务决算报告	√
5	2020年度利润分配预案	√
6	关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案	√
7	关于续聘会计师事务所的议案	√
8	关于核定公司2021年度担保额度的议案	√

本次股东大会将同时听取独立董事2020年度述职报告。

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案已经公司十届十次董事会、十届四次监事会会议审议通过。详见公司于2021年4月30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）的临时公告。

2、特别决议议案：议案8

3、对中小投资者单独计票的议案：议案5、议案7、议案8

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	2021/5/17

(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：2021年5月18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、其他事项

1.出席本次股东大会现场会议的所有股东的食宿费用及交通费用自理。

2.联系方式：

联系地址：天津市和平区常德道 80 号

邮政编码：300050

联系电话：022-23317185

传真：022-23317185

联系人：张亮

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司董事会
2021年4月30日

附件1：授权委托书

● 报备文件

提议召开本次股东大会的董事会决议

附件1：授权委托书

授权委托书

天津市房地产发展（集团）股份有限公司：

兹委托先生（女士）代表本单位（或本人）出席2021年5月21日召开的贵公司2020年年度股东大会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人持优先股数：

委托人股东帐户号：

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	2020年度董事会工作报告			
2	2020年度监事会工作报告			
3	2020年度报告及报告摘要			
4	2020年度财务决算报告			
5	2020年度利润分配预案			
6	关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案			
7	关于续聘会计师事务所的议案			
8	关于核定公司2021年度担保额度的议案			

委托人签名（盖章）： 受托人签名：

委托人身份证号： 受托人身份证号：

委托日期： 年 月 日

备注：委托人应在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—018

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的公告

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。

一、情况概述

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）2020年度归属于上市公司股东的净利润为-251,722.90万元，未分配利润为-147,613.03万元。截至2020年12月31日，公司合并财务报表未弥补亏损金额已超过实收股本总额三分之一。

2021年4月28日，公司十届十次董事会会议、十届四次监事会会议审议通过了《关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案》，该议案尚需提交公司股东大会审议。

二、亏损主要原因

（一）2020年度，受新冠肺炎疫情影响，公司房产开发项目销售、工程进度均被迫放缓，部分项目较正常周期延缓3至5个月，导致报告期内项目结算收入和利润出现下滑。

（二）2020年度，地产及金融政策持续收紧，导致公司部分项目销售价格不及预期，存货成本有所增加。基于谨慎性原则，公司对苏州美瑜华庭、美瑜兰庭等部分项目存货计提较大金额的跌价准备。

三、应对措施

2021年，公司将继续着力开展销售及资产盘活工作，努力提升公司运营资金水平；销售工作将紧紧围绕快销售、促回款的工作重点，加大工程建设的投入，确保开盘、清盘、加推、入住等销售节点及项目交竣按时完成；全力以赴盘活公司存量资产，公司将对在管资产进行认真分析，优先等级分类，制定合理盘活方案，实现资产收益最大化。

同时，公司将持续创新优化管理链条，推进三项制度改革，进一步完善组织结构，保持公司上下的沟通顺畅，建立市场化运作的管控体系，继续强化风险控制与激励等一系列制度改革举措，提升公司运作效率。

此外，公司将结合十四五战略规划编制，在城市更新、城市运营、城市服务商和资产管理等方面进行有益探索，尝试优化经营质量、多元化产品结构、扩大服务半径，提升公司整体发展质量和前瞻性战略布局水平，实现公司可持续发展。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—014

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 十届四次监事会会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

一、监事会会议召开情况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届四次监事会会议于2021年4月28日在公司会议室召开。会议通知和会议资料已于2020年4月16日以电子邮件形式向全体监事发出。本次会议应出席监事5名，实际出席监事5名。会议由监事会主席荣南女士主持，公司高级管理人员列席了会议，会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》等相关规定。

二、监事会会议审议情况

会议审议并通过如下决议：

（一）2020年度监事会工作报告

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

（二）关于计提资产减值准备的议案

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

公司董事会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。监事会同意公司本次计提资产减值准备。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于计提2020年度资产减值准备的公告》。

（三）2020年度财务决算报告

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

（四）2020年度报告及报告摘要

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

监事会发表审核意见如下：

公司2020年度报告的编制和审议程序符合相关法律法规及《公司章程》等相关规定；

公司2020年度报告的内容和格式符合相关规定，公允地反映了公司2020年度的财务状况和经营成果；

我们保证公司2020年度报告内容真实、准确和完整，承诺其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公2020年度报告》及《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2020年度报告摘要》。

（五）2020年度利润分配预案

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

公司2020年度利润分配预案符合公司实际经营情况，符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。监事会同意公司2020年度利润分配预案。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于2020年度利润分配预案的公告》。

（六）2020年度内部控制评价报告的议案

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2020年度内部控制评价报告》。

（七）2020年度内部控制审计报告的议案

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2020年度内部控制审计报告》。

（八）关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的议案

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的公告》。

（九）关于会计政策变更的议案

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

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》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。监事会同意公司本次会计政策变更。

具体内容详见公司另行披露的《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》。

（十）2021年度内部审计及内部控制评价工作计划

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

（十一）2021年第一季度报告

表决结果：以5票同意，0票反对，0票弃权获得通过。

监事会发表审核意见如下：

公司2021年第一季度报告的编制和审议程序符合相关法律法规及《公司章程》等相关规定；

公司2021年第一季度报告的内容和格式符合相关规定，公允地反映了公司2021年第一季度的财务状况和经营成果；

我们保证公司2021年第一季度报告内容真实、准确和完整，承诺其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2021年第一季度报告》及《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2021年第一季度报告正文》。

上述议案一、三、四、五和议案八需提交公司股东大会审议。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
监事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—016

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于2020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》等要求，天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）现将本报告期（2020年1月至2020年12月）主要经营数据披露如下：

一、新增储备情况

本报告期，公司无新增土地储备。

二、项目建设进展情况

截至2020年末：

公司施工面积为265.4万平方米，比上年同期减少15.68%。

本报告期公司无新开工面积。

本报告期公司竣工面积48.4万平方米，比上年同期增加6.37%。

三、项目销售情况

本报告期，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24.95万平方米，同比增加129.32%；合同销售金额为57.30亿元，同比增加115.17%。

四、租赁情况

截至2020年末，公司出租房地产的建筑面积为3.78万平方米；公司本报告期的租金收入为57,26.48万元。

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，请投资者审慎使用，相关阶段性数据以公司定期报告为准。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—019

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于续聘会计师事务所的公告

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：

●拟聘任的会计师事务所名称：中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1. 基本信息

（1）机构名称：中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

（2）成立时间：2013年11月28日

（3）组织形式：特殊普通合伙

（4）注册地址：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

（5）经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（6）执业资格：中喜会计师事务所拥有北京市财政局核发的编号为11000168号会计师事务所执业证书，拥有财政部、中国证券监督管理委员会核发的编号为000356的会计师事务所证券期货相关业务许可证。自2013年11月改制设立以来一直从事证券服务业务。

（7）人员情况：首席合伙人：张增刚。上年度末合伙人数量：74人，注册会计师人数：454人，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数：286人

（8）财务情况：最近一年经审计的收入总额30,945.26万元，审计业务收入27,006.21万元，证券业务收入10,569.68万元。

（9）客户情况：上年度上市公司审计客户家数40家，审计客户前五大主要行业如下：

代码	行业门类	行业大类
C39	制造业	计算机、通信和其他电子设备制造业
C26	制造业	化学原料及化学制品制造业
C29	制造业	橡胶和塑料制品业
C35	制造业	专用设备制造业
K70	房地产	房地产业

上年度上市公司审计收费总额7,599.07万元；公司同行业（房地产）上市公司中喜会计师事务所客户总计2家。

2. 投资者保护能力

2020年中喜会计师事务所计提职业风险基金 113.56 万元，购买的职业保险累计赔偿限额 8000 万元，能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）近三年不存在因在执业行为产生的民事诉讼。

3. 诚信记录

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚0次、监督管理措施12次、自律监管措施0次和纪律处分0次。14名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚0次、监督管理措施18 次和自律监管措施0次。

（二）项目信息

1. 基本信息

项目合伙人：吕小云，注册会计师，1997年至2000年曾先后就职于石家庄会计师事务所、石家庄金石会计师事务所，2000年至今就职于中喜会计师事务所，从事过证券服务业务，未有兼职情况。

项目质量控制复核人：张利萍，注册会计师，2000 年至今就职于中喜会计师事务所，曾作为签字注师负责过证券公司、拟 IPO 公司的审计工作，2014年至今一直在质控部从事上市公司、新三板、大型国企等复核工作。未有兼职情况。

本期签字会计师：段庆利，注册会计师，2014年至今就职于中喜会计师事务所，从事过天津市房地产发展（集团）股份有限公司、广东科达洁能股份有限公司和威龙葡萄酒股份有限公司年报审计，从事过证券服务业务，未有兼职情况。

2. 诚信记录

项目人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形，未受到过刑事处罚和行政处罚。

3. 独立性

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）及其从业人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

4. 审计收费

2021年度在公司现有审计范围内，聘用中喜会计师事务所（特殊普通合伙）的审计服务费用预计为180万元，聘期一年。其中，财务审计费用为人民币120万元，内控审计费用为人民币60万元。本期审计费用较上一期审计费用无变化。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

（一）董事会审计委员会意见

公司董事会预算与审计委员会对中喜会计师事务所的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等进行了审查，认为中喜会计师事务所（特殊普通合伙）具备为公司提供审计服务的专业能力、经验和资质，能够满足公司财务和内控审计工作的要求，同意继续聘用中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度财务和内控审计机构，聘期一年。

（二）独立董事的事前认可情况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券业务执业资格和为上市公司提供财务和内控审计服务的经验和能力，且具有上市公司审计工作的丰富经验，同意将相关议案提交公司董事会审议。

（三）独立董事发表的独立意见

公司独立董事就本事项发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见》。

（四）董事会的审议和表决情况

公司十届十次董事会会议以11票同意，0票反对，0票弃权审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度审计机构。本事项尚需提请公司股东大会审议。

（五）生效日期

本次续聘会计师事务所事项尚需提交公司股东大会审议，并自公司股东大会审议通过之日起生效。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—020

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于核定公司2021年度担保额度的公告

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：

●被担保人名称：公司部分全资、控股子公司。

●本次担保金额：公司拟为部分全资和控股子公司提供合计不超过71.00亿元的担保，其中公司拟为全资子公司提供的担保为53.00亿元，拟为控股子公司提供的担保为15.00亿元。

●本次担保是否提供反担保：无。

●对外担保逾期的累计数量：无。

一、担保概述

（一）担保情况概述

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”或“公司”）于2021年4月28日召开十届十次董事会会议，审议通过了《关于核定公司2021年度担保额度的议案》。为满足公司部分全资和控股子公司的日常经营需要，提高资金周转效率，公司拟为部分全资和控股子公司提供合计不超过71.00亿元的担保，其中公司拟为全资子公司提供的担保为53.00亿元，拟为控股子公司提供的担保为18.00亿元。前述担保额度有效期为自本议案经公司股东大会审议通过之日起至公司2021年度股东大会召开之日止。

同时，公司提请股东大会授权公司董事长在股东大会批准上述担保事项的前提下办理签署法律文书、调整担保方式和确定担保金额等担保事项的相关事宜，并授权公司董事长根据各担保对象实际经营情况在上述核定的担保额度内进行调剂（全资子公司仅可与全资子公司之间作调剂；控股子公司仅可与控股子公司之间作调剂）。

公司2021年度核定的担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保公司	与公司关系	担保余额	本次核定担保额度
1	天津市凯泰建材经营有限公司	全资子公司	24,448.60	35,000.00
2	天津市华博房地产开发有限公司	全资子公司	20,990.00	155,000.00
3	天津市华景房地产开发有限公司	全资子公司	0.00	50,000.00
4	天津市华亨房地产开发有限公司	全资子公司	77,000.00	190,000.00
5	天房（苏州）投资发展有限公司	全资子公司	70,000.00	70,000.00
6	天房（苏州）置业有限公司	全资子公司	35,200.00	30,000.00
7	天津吉利大厦有限公司	控股子公司	70,000.00	115,000.00
8	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	控股子公司	20,000.00	65,000.00

（注：上表中担保余额为截止2020年12月31日数据）

（二）上市公司实施上述担保事项履行的内部决策程序

以上担保事项已经公司十届十次董事会会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

二、被担保人基本情况

（一）天津市凯泰建材经营有限公司

名称：天津市凯泰建材经营有限公司

注册地址：天津市和平区常德道80号1009号

法定代表人：金静

注册资本：15,000万元人民币

经营范围：建筑材料及构件、金属材料、化工产品（危险品及易制毒品除外）、轻工材料、建筑机械、电器设备、建筑设备、电梯、中央空调、锅炉批发。（国家有专项经营规定按规定执行）

截至2020年12月31日，总资产为42,365.90万元，负债总额为24,560.40万元，银行贷款总额为24,448.60万元，流动负债总额为14,360.40万元，净资产为17,805.50万元，营业收入为2,446.76万元，净利润为12.56万元，资产负债率为57.97%。

截至2021年3月31日，总资产为41,722.90万元，负债总额为23,915.45万元，银行贷款总额为23,695.00万元，流动负债总额为22,715.45万元，净资产为17,807.45万元，营业收入为157.81万元，净利润为1.96万元，资产负债率为57.32%。

（二）天津市华博房地产开发有限公司

名称：天津市华博房地产开发有限公司

注册地址：天津市河北区光明道24号C座101室05

法定代表人：朱江

注册资本：105,000万元人民币

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁服务；建筑工程、市政工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，总资产为253,020.19万元，负债总额为231,479.77万元，银行贷款总额为20,990.00万元，流动负债总额为231,217.34万元，净资产为21,540.42万元，营业收入为82,807.35万元，净利润为8,225.92万元，资产负债率为91.49%。

截至2021年3月31日，总资产为244,961.25万元，负债总额为223,763.30万元，银行贷款总额为18,890.00万元，流动负债总额为223,500.87万元，净资产为21,197.95万元，营业收入为8,285.64万元，净利润为-342.47万元，资产负债率为91.35%。

（三）天津市华景房地产开发有限公司

名称：天津市华景房地产开发有限公司

注册地址：天津市北辰区北仓镇延吉道北北仓镇政府内

法定代表人：杨杰

注册资本：114,608万元人民币

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，总资产为266,875.81万元，负债总额为99,105.05万元，银行贷款总额为12,600.00万元，流动负债总额为98,591.96万元，净资产为167,770.76万元，营业收入为111,140.37万元，净利润为5,244.10万元，资产负债率为37.14%。

截至2021年3月31日，总资产为255,662.73万元，负债总额为88,726.50万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为88,213.40万元，净资产为166,936.23万元，营业收入为1,326.79万元，净利润为-834.53万元，资产负债率为34.70%。

（四）天津市华亨房地产开发有限公司

名称：天津市华亨房地产开发有限公司

注册地址：天津市津南区双港镇久隆街168号(双港科工贸产业园区203室A区14号)

法定代表人：崔跃

注册资本：80,000万元人民币

经营范围：房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，总资产为196,607.87万元，负债总额为83,674.19万元，银行贷款总额为77,000.00万元，流动负债总额为7,674.19万元，净资产为112,933.68万元，营业收入为572.84万元，净利润为-1,160.38万元，资产负债率为42.56%。

截至2021年3月31日，总资产为197,771.83万元，负债总额为85,281.95万元，银行贷款总额为77,000.00万元，流动负债总额为9,281.95万元，净资产为112,489.88万元，营业收入为2.24万元，净利润为-443.80万元，资产负债率为43.12%。

（五）天房（苏州）投资发展有限公司

名称：天房（苏州）投资发展有限公司

注册地址：苏州高新区邓尉路109号1幢（狮山街道办公室209室）

法定代表人：杨宾

注册资本：4,000万元人民币

经营范围：房地产投资、房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，总资产为96,415.02万元，负债总额为80,436.83万元，银行贷款总额为70,000.00万元，流动负债总额为80,436.83万元，净资产为15,978.19万元，营业收入为1,536.90万元，净利润为-5,084.15万元，资产负债率为83.43%。

截至2021年3月31日，总资产为96,212.83万元，负债总额为80,150.79万元，银行贷款总额为70,000.00万元，流动负债总额为30,150.79万元，净资产为16,062.04万元，营业收入为294.76万元，净利润为83.84万元，资产负债率为83.31%。

（六）天房（苏州）置业有限公司

名称：天房（苏州）置业有限公司

注册地址：苏州市姑苏区西环路3068号

法定代表人：杨宾

注册资本：4,000万元人民币

经营范围：房地产投资、房地产开发（按许可证核定的项目经营）；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，总资产为143,734.39万元，负债总额为150,894.07万元，银行贷款总额为35,200.00万元，流动负债总额为150,894.07万元，净资产为-7,159.68万元，营业收入为44,445.49万元，净利润为-4,765.37万元，资产负债率为104.98%。

截至2021年3月31日，总资产为154,895.07万元，负债总额为162,329.60万元，银行贷款总额为30,000.00万元，流动负债总额为162,329.60万元，净资产为-7,434.53万元，营业收入为25.23万元，净利润为-274.85万元，资产负债率为104.80%。

（七）天津吉利大厦有限公司

名称：天津吉利大厦有限公司

注册地址：天津市和平区南京路吉利大厦

法定代表人：张国忠

注册资本：1,200万美元

经营范围：物业管理、房屋租赁及相关配套的工程维修和咨询服务；餐饮、美容、美发；店内商品、酒零售；室内外装修；广告展览的设计、制作、发布；停车场管理服务；园林绿化工程施工；电气安装、管道和设备安装；计算机和办公设备维修；清洁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年12月31日，总资产为11,711.68万元，负债总额为3,199.55万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为2,397.53万元，净资产为8,512.13万元，营业收入为5,724.82万元，净利润为845.29万元，资产负债率为27.32%。

截至2021年3月31日，总资产为11,976.00万元，负债总额为3,262.84万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为2,460.82万元，净资产为8,713.16万元，营业收入为1,346.21万元，净利润为201.03万元，资产负债率为27.24%。

（八）天津市天蓟房地产开发有限责任公司

名称：天津市天蓟房地产开发有限责任公司

注册地址：天津市蓟县许家台镇商务中心二楼东侧216

法定代表人：彭建人

注册资本：35,000万元人民币

经营范围：房地产开发及商品房销售；自有房屋租赁、房地产信息和管理咨询、商品房中介服务；商品房代理销售、房屋置换；物业管理；金属材料、建筑材料（不含砂石料）批发。（国家有专项专营规定的按规定执行；许可经营项目的经营范围和经营期限以许可证为准）

截至2020年12月31日，总资产为69,748.99万元，负债总额为31,001.68万元，银行贷款总额为20,000.00万元，流动负债总额为12,001.68万元，净资产为38,747.31万元，营业收入为478.09万元，净利润为670.05万元，资产负债率为44.45%。

截至2021年3月31日，总资产为69,857.39万元，负债总额为31,116.88万元，银行贷款总额为20,000.00万元，流动负债总额为12,116.88万元，净资产为38,740.51万元，营业收入为0万元，净利润为-6.81万元，资产负债率为44.54%。

（注：上述2021年3月31日的财务数据未经审计）

三、担保的主要内容

（一）担保内容、期限：具体内容以最终签订的书面协议为准。

（二）担保方式：包括不限于保证（一般保证或连带责任保证）、抵押、质押、留置、定金等。

公司尚未就本议案中核定的担保事项签订协议，本议案中的担保额度仅为公司核定的最高担保额度，具体金额、担保方式等协议主要内容将由公司与包含但不限于银行、信托、融资租赁公司等金融机构共同协商确定。

如本议案经公司股东大会审议通过，公司将不再就核定额度内的担保事项召开董事会逐笔审议，公司将在担保事项发生时及时履行信息披露义务。

公司提请股东大会授权公司董事长在股东大会批准上述担保事项的前提下办理签署法律文书、调整担保方式和确定担保金额等对外担保的相关事宜，并授权公司董事长根据各担保对象实际经营情况在上述核定的担保额度内进行调剂（全资子公司仅可与全资子公司之间作调剂；控股子公司仅可与控股子公司之间作调剂）。

四、董事会意见

本次担保对象为公司全资和控股子公司，上述公司经营稳健，资信状况良好，具备偿债能力，风险整体可控。同时，公司以核定担保额度的形式对2021年度情况做出预计，兼顾了公司经营实际，提高了决策效率，有利于公司长远健康发展。此外，在上述担保实施的过程中，公司将密切关注被担保人的经营情况和财务状况，严控担保风险，切实维护公司及全体股东的合法权益。

五、独立董事意见

本次担保公司独立董事就本事项发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见》。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至2021年3月31日，公司与全资、控股子公司或全资、控股子公司相互间提供的担保金额为692,234.50万元，占本公司最近一个会计年度经审计的净资产213,857.66万元的323.69%；本公司及其控股子公司对全资及控股子公司以外的担保对象提供的担保累计金额为53,930.00万元（不含对按揭贷款客户提供的阶段性担保），占本公司最近一个会计年度经审计的净资产213,857.66万元的25.22%，无逾期担保。

七、备查文件目录

1、本公司十届十次董事会会议决议；

2、被担保人营业执照复印件；

3、被担保人2021年3月31日未经审计的财务报表；

4、天房发展独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—021

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做出的合理变更，对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2021年4月28日召开了十届十次董事会会议、十届四次监事会会议，审议通过了《关于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12月7日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号—租赁〉的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

根据上述文件的要求，公司对会计政策予以相应变更。

（二）变更日期

公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。

（三）变更前公司采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行的会计政策为财政部2006年发布的《企业会计准则第21号-租赁》及其相关规定。

（四）变更后公司采用的会计政策

变更后，公司执行财政部于2018年12月修订并发布的《企业会计准则第21号-租赁》。除上述政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《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执行。

二、本次会计政策变更的具体情况

（一）新租赁准则下，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。

（二）对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（三）对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

（四）对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

三、本次会计政策变更对公司的影响

对于过渡期政策的采用，新租赁准则允许采用两种方法：方法一是允许企业采用追溯调整；方法二是根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。同时，方法二提供了多项简化处理安排。

根据新租赁准则的规定，公司于2021年1月1日开始执行新租赁准则，在准则过渡期政策上采用方法二，并简化处理，即：对于首次执行日前的经营租赁，租赁负债等于剩余租赁付款额的现值，使用权资产等于租赁负债金额并进行必要调整。采用该方法，不会影响公司2021年年初留存收益。

公司于2021年1月1日对所有租赁（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。

根据过渡期政策，公司在执行新租赁准则时选择简化处理，无需调整2021年年初留存收益，无需调整可比期间信息。

四、董事会关于会计政策变更的合理性说明

本次公司会计政策变更是根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更，符合相关规定和公司实际情况。执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司财务状况和经营成果。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。董事会同意本次会计政策的变更。

五、监事会意见

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》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。监事会同意公司本次会计政策变更。

六、独立董事意见

公司独立董事就本事项发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见》。

七、备查文件

（一）天房发展十届十次董事会会议决议；

（二）天房发展十届四次监事会会议决议；

（三）天房发展独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—023

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于向关联方借款暨关联交易的公告

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：

●天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“天房发展”）向关联方天津国资信用增进有限公司（以下简称“信用增进公司”）申请借款1亿元，借款期限为24个月，年利率为7.8%。

●过去12个月，公司与信用增进公司累计发生的同类交易金额为0.00元（不含本次交易）。

●因信用增进公司为公司第一大股东天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”）的全资子公司，本次交易为关联交易。

●本次关联交易事项已经公司十届十次董事会会议审议通过，无需提交公司股东大会审议即可实施。

一、关联交易概述

（一）交易基本情况

为保证公司日常业务开展，缓解资金压力，公司拟向关联方信用增进公司申请人民币1亿元借款，借款期限为24个月，借款利率为7.8%。

（二）本次交易不构成重大资产重组

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（三）本次交易构成关联交易

信用增进公司为公司第一大股东津投资本的全资子公司，本次交易为关联交易。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

信用增进公司为公司第一大股东津投资本的全资子公司。

（二）信用增进公司基本情况

1. 名称：天津国资信用增进有限公司

2. 企业性质：有限责任公司(法人独资)

3. 注册地址：天津自贸试验区(中心商务区)旷世国际大厦2-1204(天津信隆商务秘书有限公司托管第0390号)

4. 主要办公地点：天津市和平区卫津路193号

5. 法定代表人：陆晓谐

6. 注册资本：1,000,000万人民币

7. 主营业务：企业信用增进服务；企业信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设；企业管理；商务信息咨询；财务咨询服务；会议服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8. 股权结构

公司第一大股东津投资本持有信用增进公司100%股权。

9. 财务数据

截止2020年12月31日，信用增进公司资产总额为6,257,174,741.00元；资产净额为993,512,301.71元；营业收入为26,745,047.18元；净利润为-24,937,329.52元。（以上数据未经审计）

三、关联交易标的基本情况

（一）借款协议的主要内容

出借人：天津国资信用增进有限公司

借款人：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

1. 借款金额

出借人向借款人提供借款资金人民币（大写）壹亿元整。

2.借款期限

本合同项下的借款期限为24个月。借款实际发放日与借款起始日不一致的，借款起始日以借款实际发放日为准，借款期限随之顺延。

3. 借款利率及支付方式

本合同项下借款利率为固定利率，借款年利率为7.8%，一年按照360天计算，起息日为本合同项下借款实际发放之日。

具体内容以实际签署的协议为准。

（二）关联交易价格确定的一般原则和方法

交易双方协商一致：本次借款年化利率为7.8%，该利率低于公司同期向金融机构融资的成本。利率水平定价公允、合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

四、关联交易的目的及对上市公司的影响

本次借款旨在保证公司经营资金需求，缓解公司阶段性资金压力，对公司的发展无不利影响；借款利率低于公司同期向金融机构融资的成本，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、关联交易应当履行的审议程序

独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见，同意将《关于向关联方借款暨关联交易的议案》提交公司董事会审议。

公司董事会预算与审计委员会发表了《关于关联交易的书面审核意见》，同意本次关联交易。

2021年4月28日，公司召开十届十次董事会会议，审议通过了《关于向关联方借款暨关联交易的议案》，关联董事雷雨先生回避表决，其他10位非关联董事就上述关联交易进行了表决，表决结果为：同意10票，反对0票，弃权0票。

公司独立董事就本次关联交易发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见》。

本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

六、备查文件

（一）天房发展十届十次董事会会议决议；

（二）天房发展独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见；

（三）天房发展独立董事的事前认可意见；

（四）天房发展董事会预算与审计委员会关于关联交易的书面审核意见。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

证券代码:600322 证券简称:天房发展 公告编号:2021—024

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于2021年第一度经营数据的公告

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》等要求，天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）现将本报告期（2021年1月至2021年3月）主要经营数据披露如下：

一、新增储备情况

本报告期，公司无新增土地储备。

二、项目建设进展情况

截至2021年第一季度末：

公司施工面积为262.36万平方米，比上年同期减少15.58%。

本报告期公司无新开工面积，上年同期无新开工面积。

本报告期公司无竣工面积，上年同期无竣工面积。

三、项目销售情况

本报告期，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2.81万平方米，同比增加212.22%；合同销售金额为7.44亿元，同比增加396.00%。

四、租赁情况

截至2021年第一季度末，公司出租房地产的建筑面积为3.63万平方米；公司本报告期的租金收入为1477.90万元。

由于房地产项目租售过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，请投资者审慎使用，相关阶段性数据以公司定期报告为准。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2021年4月30日

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 第一季度报告

一、重要提示

2.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

2.2 未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
李清	独立董事	因公外出	毕晓方

2.3 公司负责人郭维成、主管会计工作负责人纪建刚及会计机构负责人（会计主管人员）张萍保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

2.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.5 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	23,233,509,604.07	22,943,660,778.17	1.26
归属于上市公司股东的净资产	2,104,584,809.24	2,138,576,649.16	-1.59
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	389,342,883.28	-103,438,455.41	476.40
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减（%）
营业收入	137,462,834.23	676,110,754.30	-79.67
归属于上市公司股东的净利润	-33,991,839.92	29,713,469.64	-214.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-33,879,459.11	29,603,387.80	-214.44
加权平均净资产收益率（%）	-1.60	0.64	减少2.24个百分点
基本每股收益（元/股）	-0.0307	0.0269	-214.13
稀释每股收益（元/股）	-0.0307	0.0269	-214.13

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	25,504.96	进项税加计抵减
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,925.86	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-107,051.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	-42,283.94	
所得税影响额	3,524.13	
合计	-112,380.81	

2.6 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

股东总数（户）						
	63,711					
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
天津国有资本投资运营有限公司	181,537,240	16.42	0	无	0	国有法人
天津房地产集团有限公司	149,622,450	13.53	0	质押	109,000,000	国有法人
重庆国际信托股份有限公司	35,164,724	3.18	0	无	0	未知
上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100	1.09	0	无	0	国有法人
游崇灏	9,191,750	0.83	0	无	0	未知
刘壮成	9,147,100	0.83	0	无	0	未知
重庆国际信托股份有限公司－渝信创新优势拾壹号集合资金信托	4,631,420	0.42	0	无	0	未知
马振忠	4,544,900	0.41	0	无	0	未知
周吉长	4,000,000	0.36	0	无	0	未知
武海龙	3,656,900	0.33	0	无	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
天津国有资本投资运营有限公司	181,537,240	人民币普通股	181,537,240
天津房地产集团有限公司	149,622,450	人民币普通股	149,622,450
重庆国际信托股份有限公司	35,164,724	人民币普通股	35,164,724
上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100	人民币普通股	11,999,100
游崇灏	9,191,750	人民币普通股	9,191,750
刘壮成	9,147,100	人民币普通股	9,147,100
重庆国际信托股份有限公司－渝信创新优势拾壹号集合资金信托	4,631,420	人民币普通股	4,631,420
马振忠	4,544,900	人民币普通股	4,544,900
周吉长	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
武海龙	3,656,900	人民币普通股	3,656,900
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		

2.7 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

1、经营活动产生的现金流量净额与上年同期相比增幅较大，主要系本报告期公司销售商品提供劳务收到的现金较上年同期增长较大所致。

2、营业收入同比下降79.67%，主要系本报告期内公司可结转收入项目总量较上年同期下降所致。

3、归属于上市公司股东的净利润同比下降214.40%原因同上。

4、基本每股收益和稀释每股收益同比下降214.13%原因同上。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

2021年2月9日公司收到第二大股东天津房地产集团有限公司发来的《告知函》，天房集团所持有本公司149,622,450股股票被轮候冻结，公司与天房集团为不同主体，在资产、业务、财务等方面与天房集团均保持独立。截至目前，天房集团持有全部天房发展股份仍处于冻结状态。（内容详见公司于2021年1月10日披露的 2021-005号公告）

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

公司名称	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
法定代表人	郭维成
日期	2021年4月30日