

天津市房地产发展 (集团)股份有限公司

600322

【2012】年度 报告 摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

| | | | |
|---------|---------|------|--------|
| 股票简称 | 天房发展 | 股票代码 | 600322 |
| 股票上市交易所 | 上海证券交易所 | | |

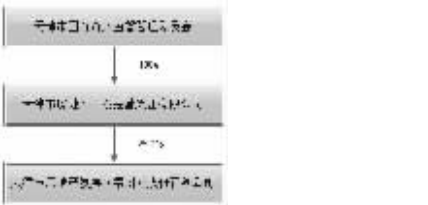
| | | |
|----------|---------------|---------------|
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
| 姓名 | 杨新陆 | 丁艳 |
| 电话 | 022-23317185 | 022-23317185 |
| 传真 | 022-23317185 | 022-23317185 |
| 电子信箱 | ttfd@sina.com | ttfd@sina.com |

二、主要财务数据和股东变化**2.1 主要财务数据**

| | | | | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|--|
| 单位:元 币种:人民币 | | | | | |
| | 2012年(末) | 2011年(末) | 本年(末)比上年(末)增减(%) | 2010年(末) | |
| 总资产 | 12,198,351,314.39 | 12,315,769,358.26 | -0.95 | 12,682,784,446.83 | |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 4,404,198,503.70 | 4,221,438,640.41 | 4.33 | 4,008,961,542.33 | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -88,074,561.35 | 152,735,839.39 | -157.66 | 198,317,087.73 | |
| 营业收入 | 3,213,143,485.40 | 3,253,956,143.53 | -1.25 | 1,986,226,155.46 | |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 260,219,560.87 | 267,888,908.91 | -2.86 | 226,184,932.87 | |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润?? | 244,212,866.39 | 186,468,453.88 | 30.97 | 164,478,316.71 | |
| 加权平均净资产收益率(%) | 6.03 | 6.51 | 减少0.48个百分点 | 5.77 | |
| 基本每股收益(元/股) | 0.24 | 0.24 | 0.00 | 0.20 | |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.24 | 0.24 | 0.00 | 0.20 | |

2.2 前10名股东持股情况表

| | | | |
|---|---------|---------------------|-------------|
| 报告期末股东总数 | 137,428 | 年度报告披露日前第5个交易日末股东总数 | 135,970 |
| 前10名股东持股情况 | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股总数 |
| 天津市房地产开发经营集团有限公司 | 国有法人 | 25.11 | 277,661,690 |
| 上海锦江国际投资管理有限公司 | 国有法人 | 1.81 | 20,000,000 |
| 深圳市津房物业发展有限公司 | 国有法人 | 1.73 | 19,182,732 |
| 中信信托有限责任公司-“支支付08信托产品” | 未知 | 0.61 | 6,700,048 |
| 中融国际信托有限公司-“融裕23号” | 未知 | 0.58 | 6,415,889 |
| 孙学军 | 未知 | 0.36 | 3,965,176 |
| 北京元树恒基投资有限公司 | 未知 | 0.29 | 3,200,335 |
| 中国农业银行股份有限公司-“南方中证500指数证券投资基金(L0F)” | 未知 | 0.25 | 2,808,189 |
| 德盛建设银行-“华夏红利混合型开放式证券投资基金” | 未知 | 0.21 | 2,374,016 |
| 中国农业生产资料集团公司 | 未知 | 0.18 | 2,000,000 |
| 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 | | | |

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系**三、管理层讨论与分析**

自2010年4月“国十条”颁布以来,房地产行业宏观调控已经持续实施了2年多时间,楼市继续面临较强的调控压力。2012年,政府继续坚持房地产调控政策从紧的取向,通过严格执行差异化信贷政策和限购政策抑制投资投机性需求,并通过督查等方式来保证政策落实到位。在全球经济放缓和我国面临较大下行压力的宏观背景下,尽管6、7月央行两次降息对刚需型购房者的入市积极性产生正面带动作用,一定程度上使得下半年房地产市场活跃出现上升,但和历史数据相比,商品房销售的同比增速仍处于近十年以来的较低水平。国家统计局数据显示:2012年,全国商品房销售面积为11.13亿平方米,比上年增长1.8%,增幅比2011年回落2.6个百分点;商品房销售额6.45万亿元,增长10%,增速比2011年回落1.1个百分点。

在全国房地产调控的背景下,天津市延续执行2011年“津十条”等具体调控措施,在限购的前提下,继续细化各项调控手段,抑制投机性需求,同时支持刚性需求购房者入市,促使天津市房地产市场继续平稳运行。2012年,天津市房地产开发投资增幅继续回落,并且呈逐季回落态势;商品房销售情况较为平稳。天津市统计局数据显示,天津市2012年商品房销售面积1661.69万平方米,同比增长4.2%,销售额1365.53亿元,同比下降2.1%。面对房地产行业调控持续较宽松的情况,公司攻坚克难,着力解决经营中遇到的资金压力等各种困难,全年实现了平稳发展。报告期内,公司实现营业收入32.13亿元;实现利润总额4.51亿元;实现归属于母公司的净利润2.60亿元。截至本报告期末,公司资产总额为121.98亿元;归属于母公司的所有者权益为44.04亿元。2012年公司主要经营工作情况如下:

工程建设方面,公司在施工面积为283.16万平方米。公司秉承“保质、保量、保安全”的建设理念,不断完善各项管理制度,夯实工程管理和质量管理工作,本年度公司制定了《工程安全考核办法》,并在总结去年安全管理经验及教训的基础上,编制了《2012年安全生产工作要点》,有力地保障了公司安全生产工作。同时,公司继续把产品质量视为企业的生命线,将工程质量监督落实到每一个具体环节,对于任何施工过程中发现的质量问题,均要求施工、监理单位对每一个质量问题制定整改措施。通过全面提升工作水平,严把工程质量关,确保交给业主一个满意、放心的产品。

经营销售及客户服务方面。房地产行业持续调控的大环境对公司销售工作造成了较大的影响。面对困难,公司充分利用有限空间,推进项目销售。一是积极协调运作,制定有效的保障性住房销售策略,尽最大可能从源头上转化潜在客户;二是有效的放地开展全企业客户集体销售和以老带新等多种营销方式,拉动普通商品房项目销售工作。2012年,公司全年完成销售面积15.32万平方米;全年实现销售合同金额14.75亿元。在客户服务方面,公司通过传递网上办公系统完成。

资金管理方面。报告期内,为应对严峻的资金形势,公司从三方面重点解决资金问题。一是重视财务管理,加大“节流”力度。二是在项目建设过程中,细化落实资金把控,在动态中寻求公司资金总收入和各项资金需求的平衡。三是多方面拓宽融资渠道。除常规银行融资外,还探索并采用信托融资等方式获取资金,保证了公司资金面的稳定,确保了公司在建项目的顺利进行。

履行社会责任方面。报告期内,公司继续以高度的责任感与使命感,推进保障性住房建设。大寺公租房是天津市重点民生工程之一,在公司积极运作下目前已全部开工。美域精英房按照建部的检查标准按期推进,保证工程质量过关过硬,体现了“产品就是人品、质量就是道德、按期交楼就是生命线”的责任感。

(一) 主营业务分析**1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

| | | | | | |
|---------------|------------------|------------------|----------|--|--|
| 单位:元 币种:人民币 | | | | | |
| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) | | |
| 营业收入 | 3,213,143,485.40 | 3,253,956,143.53 | -1.25 | | |
| 营业成本 | 2,304,026,462.41 | 2,271,181,460.55 | 1.45 | | |
| 销售费用 | 94,577,790.60 | 105,344,528.33 | -10.22 | | |
| 管理费用 | 149,163,208.37 | 138,895,473.53 | 7.39 | | |
| 财务费用 | 29,391,425.48 | 24,788,764.25 | 18.57 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -88,074,561.35 | 152,735,839.39 | -157.66 | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -38,074,289.72 | -3,192,410.86 | 1,092.65 | | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 794,985,952.75 | -882,946,197.39 | -190.04 | | |

2、收入**(1) 主要销售客户的情况**

公司向前五名客户销售商品房总额为1.99亿元,占公司年度房地产销售总额的6.67%。

3、成本**(1) 成本分析表**

| | | | | | |
|---------|------------------|------------|------------------|--------------|------------------|
| 单位:元 | | | | | |
| 分行业情况 | 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) | |
| 房地产行业 | 本期金额 | 本期占成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 房地产开发经营 | 2,106,198,922.84 | 91.41 | 2,203,970,512.45 | 97.04 | -4.44 |
| 建筑材料 | 157,325,433.39 | 6.83 | 30,869,272.35 | 1.36 | 409.65 |
| 出租 | 17,371,090.07 | 1.61 | 34,607,572.27 | 1.52 | 74.69 |
| 物业管理及其他 | 3,324,097.11 | 0.15 | 1,734,103.48 | 0.08 | 91.69 |
| 合计 | 2,304,026,462.41 | 100.00 | 2,271,181,460.55 | 100.00 | 1.45 |

分产品情况

| 分产品 | 成本构成 | 本期金额 | 本期占成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
|---------|------|------------------|------------|------------------|--------------|------------------|
| 商品房销售 | | 2,030,514,799.74 | 88.13 | 1,984,702,581.43 | 87.39 | 2.31 |
| 经济适用房销售 | | 75,084,123.10 | 3.28 | 219,267,931.02 | 9.65 | -65.48 |
| 建筑材料 | | 157,325,433.39 | 6.83 | 30,869,272.35 | 1.36 | 409.65 |
| 出租 | | 17,371,090.07 | 1.61 | 34,607,572.27 | 1.52 | 74.43 |
| 物业管理及其他 | | 3,324,097.11 | 0.15 | 1,734,103.48 | 0.08 | 91.69 |
| 合计 | | 2,304,026,462.41 | 100 | 2,271,181,460.55 | 100 | 1.45 |

4、费用

4、费用**5、现金流**

| | | | |
|-------|----------------|----------------|---------|
| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 同期对比 |
| 销售费用 | 94,577,790.60 | 105,344,528.33 | -10.22% |
| 管理费用 | 149,163,208.37 | 138,895,473.53 | 7.39% |
| 财务费用 | 29,391,425.48 | 24,788,764.25 | 18.57% |
| 所得税费用 | 113,519,245.55 | 148,671,210.99 | -23.64% |

| | | | |
|---------------|----------------|-----------------|----------|
| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -88,074,561.35 | 152,735,839.39 | -157.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -38,074,289.72 | -3,192,410.86 | 1,092.65 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 794,985,952.75 | -882,946,197.39 | -190.04 |

说明:①经营活动产生现金流量净额本期较上年同期减少2.41亿元,减幅达157.66%。主要原因为国家对房地产行业持续宏观调控,采取限购政策,造成本期销售商品房,提供劳务收到的现金较上年同期大11.39亿元,而去年同期为净流出5.05亿元。

②筹资活动产生的现金流量净额本期较上年同期减少3,488万元,减幅达1,092.65%。主要原因为本期发生对外权益性投资3,056万元,而上年同期无此项支出发生。

③筹资活动产生的现金流量净额本期较上年同期增长16.78亿元,增幅达190.04%。主要原因为增大融资力度弥补补充运营资金所致。本期借款、发行债券收到的现金扣除归还借款支付的现金净流入11.39亿元,而去年同期为净流出5.05亿元。

④本期经营活动产生现金流量净额为-8,807.46万元,本年度净利润为26,021.96万元,存在重大差异的主要原因是由于行业特点决定的。房地产行业采用预售收款、建成交房的模式进行经营,周期跨度至少一年到两年,因此项目利润形成的时间与当期经营现金的流入并不配比。

6、其他**(1) 发展战略和经营计划进展说明**

报告期内,公司按照董事会制定的发展战略开展经营工作,已完成2012年度经营计划。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析**1、主营业务分行业、分产品情况**

| | | | | | |
|-------------|------------------|------------------|--------|--------------|--------------|
| 单位:元 币种:人民币 | | | | | |
| 主营业务分行业情况 | | | | | |
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) |
| 房地产开发经营 | 2,979,700,163.23 | 2,106,198,922.84 | 29.32 | -5.57 | -4.44 |
| 建筑材料 | 159,765,613.05 | 157,325,433.39 | 1.55 | 409.40 | 409.65 |
| 出租 | 61,073,948.32 | 37,178,000.07 | 39.13 | 3.10 | 74.65 |
| 物业管理及其他 | 12,573,760.80 | 3,324,097.11 | 73.56 | 57.89 | 91.69 |
| 合计 | 3,213,143,485.40 | 2,304,026,462.41 | 28.29 | -1.25 | 1.45 |

| | | | | | |
|-----------|------------------|------------------|--------|--------------|--------------|
| 主营业务分产品情况 | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) |
| 商品房销售 | 2,888,954,233.23 | 2,030,514,799.74 | 29.71 | -0.92 | 2.31 |
| 经济适用房销售 | 90,745,930.00 | 75,684,123.10 | 16.60 | -62.11 | -65.88 |
| 建筑材料 | 159,765,613.05 | 157,325,433.39 | 1.55 | 409.40 | 409.65 |
| 出租 | 61,073,948.32 | 37,178,000.07 | 39.13 | 3.10 | 74.65 |
| 物业管理及其他 | 12,573,760.80 | 3,324,097.11 | 73.56 | 57.89 | 91.69 |
| 合计 | 3,213,143,485.40 | 2,304,026,462.41 | 28.29 | -1.25 | 1.45 |

本公司主营业务为房地产行业,开发的产品包括商品房、限价商品房及经济适用房。本期营业收入中限价商品房的比例较上年同期有所增大,造成商品房毛利率略有下降;本期及上年同期的经济适用房主要为明年新家园经济适用房,该项目经天津市相关部门批准,本期提高了销售价格,故本报告期经济适用房利润率较上年同期增幅较大。

本公司其他营业收入中还包括建筑材料、房屋出租、物业管理及其他三项,占公司营业收入总额或营业收入总额的比例不足10%。

2、主营业务分地区情况

| | | |
|-------------|------------------|--------------|
| 单位:元 币种:人民币 | | |
| 地区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减(%) |
| 天津市 | 3,213,143,485.40 | -1.25 |

(一) 资产、负债情况分析**(1) 资产负债情况分析表**

| | | | | | |
|--------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| 单位:元 | | | | | |
| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比重(%) | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比重(%) | 本期期末数较上期期末数变动比例(%) |
| 货币资金 | 1,296,310,953.29 | 10.63 | 665,073,851.61 | 5.40 | 96.79 |
| 应收票据 | 0 | 0 | 38,000,000.00 | 0.31 | -100 |
| 应收账款 | 3,750,587.27 | 0.03 | 15,655,367.18 | 0.13 | -75.81 |
| 预付款项 | 70,951,158.43 | 0.58 | 79,552,271.81 | 0.65 | -9.95 |
| 其他应收款 | 38,546,904.03 | 0.32 | 32,745,983.47 | 0.27 | 18.85 |
| 存货 | 9,698,584,268.21 | 79.51 | 10,450,941,824.46 | 84.86 | -6.31 |
| 长期股权投资 | 82,654,920.18 | 0.68 | 68,800,535.53 | 0.56 | 21.29 |
| 投资性房地产 | 811,772,520.80 | 6.65 | 773,350,777.37 | 6.28 | 5.98 |
| 固定资产 | 146,500,475.13 | 1.20 | 150,331,708.94 | 1.22 | -1.61 |
| 预收账款 | 2,743,461,018.69 | 22.49 | 4,225,097,091.73 | 34.31 | -34.44 |
| 短期借款 | 3,440,560,000.00 | 28.21 | 2,298,229,608.34 | 18.66 | 51.15 |
| 应付债券 | 50,000,000.00 | 0.41 | 128,000,000.00 | 1.04 | -60.56 |

货币资金:货币资金期末数占总资产的比例较上年同期增加96.79%,主要系年末银行借款及发行中小企业私募债券到账所致。

应收账款:应收票据本报告期末占总资产的比例较上年同期减少100%,系本报告期将全部应收票据背书转让。

应收账款:应收账款本报告期末占总资产的比例较上年同期减少75.81%,系本报告期内子公司天津海景实业有限公司大量收回欠款所致。

预收账款:预收账款本报告期末占总资产的比例较上年同期减少34.44%,系预收款项达到收入确认条件结转收入所致。

短期借款:一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券;短期借款:一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券本报告期末占总资产的比例较上年同期增加51.15%,系增大融资力度补充运营资金所致。

应付票据:应付票据本报告期末占总资产的比例较上年同期减少60.56%,系上期期末未开具的应付票据到期承兑所致。

(四) 核心竞争力分析**1、资源整合能力**

近年来,天房发展经过土地业务、房产项目等业务的发展,逐步拥有了城市资源开发与整合的能力,同时拥有优质的资源获得能力与资本市场的强强组合,加之与品牌以及人力资源等战略资源的匹配,使得天房发展的资源配置整合能力得到了提升。

2、市场营销能力

天房发展在需求分析、项目开发、产品宣传促销、客户服务、信息反馈等多个环节都融入了营销意识。未来,市场营销能力仍将是公司的一项核心竞争能力,积极增强营销能力,扩大营销网络有助于公司资产的升值,有助于公司品牌效应与信誉度的强化。

3、产品开发设计能力

天房发展的产品一直以来受到大众的欢迎,这与其产品的定位、功能以及格局和环境的设计离不开,公司在总结历次开发经验的基础上,一直不断提高产品设计能力,保持在大众心目中的良好产品形象。

4、品质控制能力

品质是企业品牌和楼盘品牌的生命。天房发展自2004年开始实行ISO9000质量标准管理体系,提高了项目品质的控制能力,多个开发项目获奖。在开发的项目中,公司以产品质量可靠、性价比高等产品优势在天津具备较好的口碑,得到了社会的一致好评,在产品市场竞争上具备一定的特色和相对优势。

5、成本控制能力

天房发展通过多种方式控制运营成本,并一直通过项目运作的整体环节和价值链上加强成本管理意识,不断提高企业的成本控制能力和盈利能力。

6、风险控制能力

天房发展建立了有相应的风险控制机制,并在天津市较早地完成了企业内部控制体系建设,能够及时感知环境中的风险因素,及时应对以降低风险。另一方面,天房发展力求塑造快速反应机制,缩短管理链条,形成企业内部健全、高效的信息公开渠道和反馈机制,以适应市场日趋个性化的要求。

7、人才开发能力

经过多年的拼搏与发展,公司造就了一支专业能力强、相对稳定的房地产专业队伍,这是天房发展具备的最重要的优势之一。天房发展深刻认识到人才的重要性,非常注重人才的引进与培养,一直致力于科学地运用各种激励方式和手段提高人才开发能力,不断提高其人力资本价值,为企业的后续发展提供持续动力。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析
报告期内新增股权投资情况
单位:元

| | | | | | |
|---------|---------------|----------------|--|-------------|---------|
| 项目名称 | 被投资单位 | 新增投资金额 | 主要经营业务 | 占被投资公司权益的比例 | 注册资本 |
| 母公司报表口径 | 天津市凯泰建利经营有限公司 | 100,000,000.00 | 建筑材料销售 | 100% | 1.5亿元 |
| 合并报表口径 | 天津瑞银小额贷款有限公司 | 30,000,000.00 | 办理各项小额贷款、票据贴现、贷款转让、贷款项下的结算以及与小贷贷款相关的咨询业务 | 15 | 2亿元 |
| | 天津天保物业服务有限公司 | 556,000,000.00 | 物业管理 | 10 | 555.6万元 |
| 小计 | | 30,556,000.00 | | | |
| 合计 | | 130,556,000.00 | | | |

公司对外股权投资情况无其他变化,公司主要股权投资情况详见公司主要子公司、参股公司情况。

(1) 证券投资情况

报告期内,公司未发生证券投资的情况。

(2) 持有其他上市公司股权情况

公司未持有其他上市公司股权。

(3) 持有非上市金融企业股权情况

| | | | | | | | | |
|----|--------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------|--------|------|
| 序号 | 被投资单位名称 | 股权投资金额(元) | 持有数量(股) | 占被投资公司权益比例(%) | 期末账面价值(元) | 报告期损益(元) | 会计核算科目 | 投资来源 |
| 1 | 天津瑞银小额贷款有限公司 | 800,000,000.00 | 800,000,000.00 | 0.02 | 800,000,000.00 | | 长期股权投资 | 投资取得 |
| 2 | 天津天保物业服务有限公司 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | 15 | 30,000,000.00 | | 长期股权投资 | 投资取得 |
| 合计 | | 30,800,000.00 | 30,800,000.00 | 15 | 30,800,000.00 | | | |

(4) 买卖其他上市公司股份的情况

报告期内,公司无买卖其他上市公司股份的情况。