

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、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. 公司全体董事出席董事会会议。

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2021年度亏损, 结合公司实际情况和长期发展资金需求, 公司2021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

公司概况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	天津发展	600322
联系人和联系方式	董秘办	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	022-23317198		
电子邮箱	tfds@tfdev.com		

2. 报告期公司主要业务简介

报告期内, 新冠疫情对社会经济造成的影响仍将持续, 面对严峻复杂的国内外环境, 我国在积极的财政政策与稳健的货币政策加持下, 实现了“十四五”良好开局, 宏观调控政策保持稳健有效。中央多次在重要会议强调坚持“房子不炒”定位不变, 坚持稳地价、稳房价、稳预期“三稳”目标不变。加之土地“两集中”政策, 财政“三道红线”规定的实施, 各地全面实施城建投资, 持续完善市场调控“工具箱”, 调控方式、力度和精度均呈现显著升级。同时, 中央加快建立房地产长效机制, 加强供给侧结构性改革, 助力房地产行业平稳发展。房地产行业经历了从上半年升温到下半年深度调整的转变, 全年市场规模仍保持较高水平。

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, 营造运营体系为工作重点, 进一步练好内功, 完善组织架构, 深化内部改革, 提升经营效率, 提高盈利能力, 充分发挥上市公司资本市场的平台作用, 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、开发产品设计、项目建设、项目销售和竣工交付等环节。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、配套设施管理以及对项目建设所需部分材料及半成品等项目点建设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更。

3. 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近5年的主要会计数据和财务指标

	单位: 元 币种: 人民币		
	2021年	2020年	本年比上年增减(%)
	2019年	2018年	(%)(%)(%)
总资产	18,916,960,810.97	22,943,660,778.17	-17.95%
归属于上市公司股东的净资产	400,196,768.05	2,138,576,649.16	-77.08%
营业收入	4,666,236,631.6000	2,752,869,628.470000	69.47%
扣除非经常性损益的营业收入	4,630,823,958.900000	2,728,322,488.940000	69.73%
归属于上市公司股东的净利润	-1,843,600,174.89	-2,517,229,044.70	26.76%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,906,846,766.19	-2,610,329,432.01	28.02%
经营活动产生的现金流量净额	2,236,516,828.97	3,373,698,702.35	-33.71%
加权平均净资产收益率(%)	-15.15%	-74.09%	减少77.44个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.16674	-0.22766	26.76%
稀释每股收益(元/股)	-0.16674	-0.22766	26.76%
扣除非经常性损益的稀释每股收益(元/股)	-0.16674	-0.22766	26.76%
报告期分季度的主要会计数据			0.1280

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	第二季度	第三季度	第四季度
	(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)
营业收入	137,462,834.23	346,150,411.67	525,302,603.84	3,654,320,681.96
归属于上市公司股东的净利润	-33,991,083.93	-64,299,607.44	-38,276,088.62	-1,710,032,738.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-33,879,490.13	-64,422,952.40	-30,063,147.00	-1,677,881,606.78
经营活动产生的现金流量净额	389,342,981.26	77,536,274.19	572,502,332.29	602,135,330.21

季度数据与已披露定期报告数据存在差异说明

□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			
截至报告期末的普通股股东总数(户)	62,897			
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	106,912			
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	报告期末持股数量	期末持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	股东性质
天津国有资产经营有限公司	0	181,537,240	16.42	0	无
天津房地产集团有限公司	0	149,622,450	13.03	0	冻结
国开国际信托有限公司	0	36,164,724	3.18	0	未知
上海锦江国际投资管理有限公司	0	11,099,100	1.09	0	无
刘仕成	1,563,000	0.179,500	0.04	无	无
王莹	8,179,600	0.927,600	0.04	无	无
徐强勇	7,402,306	0.638,000	0	无	未知
马振宇	4,570,000	0.677,600	0.02	无	未知
周吉长	1,500,000	0.560,000	0.05	无	未知
天津绿地大林国际有限公司	3,800,000	0.390,000	0.04	无	未知

上述股东关联关系或一致行动的说明

股东之间不存在关联关系或一致行动的说明

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日前出售的债券情况

单位: 亿元 币种: 人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额(亿元)	利率(%)
天津房地产发展(集团)股份有限公司2013年13号债券	13债房	220302	2021-4-6	5.03186	8.80
天津房地产发展(集团)股份有限公司2016年16号债券	16债房01	136007	2021-7-1	6.85	8.90
天津房地产发展(集团)股份有限公司2016年16号(二期)债券(品种: 普通)	16债房02	136008	2022-7-1	2.95	8.90
天津房地产发展(集团)股份有限公司非公开2019年19号债券	19债房01	151467	2022-4-23	75	8.90

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

无

5.2 公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位: 元 币种: 人民币

	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	94.43	88.69	5.74
扣除性资产负债率(%)	-1,806,846,765.19	-2,510,329,432.01	28.02
EBITDA/净债务比	-0.07	-0.12	39.93
利息保障倍数	-1.41	-2.32	30.22

第三节 重要事项

1 公司应当披露重要事项, 报告期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有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2021年度, 公司合理控制成本, 实现营业收入416.65亿元, 利润总额-15.51亿元, 净利润-18.44亿元。截至2021年末, 公司总资产为189.17亿元, 净资产为105.83亿元, 归属于母公司所有者净资产为4.90亿元。公司(含全资、控股子公司, 参股公司)权益性投资2021年实现综合营业收入15.57亿元, 平均实现综合净利润0.4056亿元。截至2021年末公司总资产为168.07亿元, 平均利润为93.76万元/亿元, 本年度公司主要的经营情况如下:

(1) 加强企业经营, 强化企业经营, 做好企业