

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

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

1.2 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

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

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	27,244,194,458.02	24,391,013,134.57	11.70
归属于上市公司股东的净资产	4,452,195,247.97	4,542,244,268.55	-1.98
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	36,247,275.54	-755,331,138.19	104.80
营业收入	1,174,373,344.76	802,899,414.18	46.27
归属于上市公司股东的净利润	-87,837,620.58	32,640,629.71	-369.11
归属于上市公司股	-184,643,368.36	32,602,502.73	-666.35

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率（%）	-1.95	0.71	减少2.66个百分点
基本每股收益（元/股）	-0.0794	0.0295	-369.15
稀释每股收益（元/股）	-0.0794	0.0295	-369.15

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				92,184		
截止报告期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	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
天津房地产集团有限公司	国有法人	25.11	277,661,690	0	质押	73,000,000
前海人寿保险股份有限公司－海利年年	未知	1.59	17,583,495	0	未知	0
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	未知	1.49	16,440,589	0	未知	0
深圳市津房物业发展有限公司	未知	1.10	12,186,024	0	未知	0
上海锦江国际投资管理有限公司	国有法人	1.09	11,999,100	0	未知	0
昆仑健康保险股份有限公司－万能保险产品稳健型	未知	0.95	10,455,483	0	未知	0
王晓玓	未知	0.88	9,740,000	0	未知	0
李丽艳	未知	0.63	6,963,331	0	未知	0
中铁宝盈资产－交通银行－中铁宝盈宝鑫 75 号特定资产管理计划	未知	0.58	6,403,719	0	未知	0
中铁宝盈资产－交通银行－中铁宝盈宝鑫 80 号特定资产管理计划	未知	0.55	6,130,900	0	未知	0
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。				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三 管理层讨论与分析

2016 年上半年,国家延续了信贷宽松等利好政策,在此支持下,房地产市场自逐渐升温,特别是 2016 年一季度末以来,各类需求集中释放,国家统计局数据显示,2016 年 1-6 月全国商品房销售面积为 64302 万平方米,同比增长 27.9%。天津房地产市场整体成交活跃,天津市统计局数据显示,上半年商品房销售面积为 1008.17 万平方米,同比增长 43.1%。在此背景下,公司抓住机遇主抓项目销售工作,在售项目顺利推进。2016 年上半年,公司实现合同销售面积 25.68 万平方米,同比增长 318.92%;合同销售金额为 45.98 亿元,同比增长 337.07%。

尽管公司销售势头良好,但公司本报告期内结算项目中,以位于天津市津南区双港新家园的新科园、新盈庄园和位于东丽区华明新家园的天欣锦园等项目为主,上述项目所处片区及周边整体房地产供应较多,致使项目销售价格提升缓慢。加之公司近年来在增加土地储备的同时融资量较大,财务费用支出较多,致使公司 2016 年上半年出现亏损。2016 年上半年,公司实现营业收入 11.74 亿元,实现归属于母公司所有者的净利润-8783.76 万元;截至 2016 年上半年末,公司总资产为 272.44 亿元,归属于母公司所有者的净资产为 44.52 亿元,公司主要经营数据已在 2016-044 号临时公告中披露。2016 年上半年主要工作如下:

经营销售工作情况

上半年,在利好政策的刺激下,公司借势不断提高经营意识、调整经营策略、完善经营手段,继续力推公司经营工作市场化改革,做好充分准备抓住市场热度。经营销售工作取得了不错的成果。主推项目美塘佳苑、栖塘佳苑、盛庭花园等购房者参与踊跃,以前年度的两个新家园项目和其他项目的尾盘也在去化过程中。7 月,盛雅佳苑项目已实现开盘;苏州心著华庭项目也计划于下半年开盘销售。

土地出让和项目拓展工作

上半年,公司对天津市及苏州市部分土地出让项目进行了重点关注并通过招拍挂方式获得了苏地 2016-WG-31 号地块项目和苏地-WG-32 号地块项目的开发权,合计建筑规模 35.64 万平方米。此外,公司通过合作投资开发方式投资了津红光(挂)2015-097 号地块项目,该项目总计容规划建筑面积为 26.08 万平方米,公司权益比例为 26%。

子公司工作情况

外埠子公司方面,苏州市心著华庭项目施工与销售紧密结合,为尽快销售创造条件,计划于下半年正式开盘。其余项目目前均已取得土地证,前期工作稳步推进。本市子公司方面,海滨公司美域澜苑、澜岸雅苑项目按计划推进工程进度,于 3 月底全部竣工。同时,海滨公司汉沽旧城区综合改造项目按照合同约定的投资收益,上半年取得 1.3 亿元。天蓟公司美域新城打造绿建三星品质楼盘,项目二期已于五月份开盘销售。

资金使用情况

上半年,公司主动平衡年度各类资金需求,合理运用融资手段,保证公司经营性资金投资需求和土地储备资金需求,有效控制资金成本。此外,公司于 7 月完成了非公开发行 12 亿元 2016 年(第一期)公司债券工作。

企业管理工作方面

2016 年,公司多个项目普遍进度提速,缩短开发周期初见成效。盛雅佳苑项目的销售许可证、心著华庭项目施工许可证,苏地 2015-WG-24 号地块项目的土地证取得均创出了公司最快纪录。

此外上半年，公司还加快推动住建部装配式内装产业化示范项目（天房-百年宅），目前项目内装产业化设计正在进行中。

（一）主营业务分析

1 财务报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	1,174,373,344.76	802,899,414.18	46.27%
营业成本	773,887,711.90	421,142,474.11	83.76%
销售费用	92,855,936.23	47,930,734.60	93.73%
管理费用	89,998,952.77	86,471,708.29	4.08%
财务费用	206,618,159.70	58,846,215.59	251.12%
经营活动产生的现金流量净额	36,247,275.54	-755,331,138.19	104.80%
投资活动产生的现金流量净额	-33,855,273.70	-3,097,134.74	-993.12%
筹资活动产生的现金流量净额	1,097,421,077.80	1,557,045,964.50	-29.52%
研发支出			

营业收入变动原因说明:营业收入本期较上年同期增加 **46.27%**，主要由于本期可结算项目较上年同期增加。

营业成本变动原因说明:营业成本本期较上年同期增加 **83.76%**，主要由于本期可结算项目较上年同期增加。

销售费用变动原因说明:销售费用本期较上年同期增加 **93.73%**，增加的主要原因为维修基金和广告费增加所致。

财务费用变动原因说明:财务费用本期较上年同期增加 **251.12%**，增加的主要原因为利息支出增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:经营活动产生的现金流量净额本期较上年同期增加了 **104.8%**，主要系报告期内销售回款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:投资活动产生的现金流量净额本期较上年同期减少了 **993.12%**，主要系支付投资款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:筹资活动产生的现金流量净额本期较上年同期减少了 **29.52%**，主要系偿还贷款所致。

2 其他

（1）公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司于7月完成了非公开发行12亿元2016年（第一期）公司债券工作。

（2）经营计划进展说明

公司报告期内执行2016年度经营计划正常，所有项目均按照计划推进建设及销售工作。此外，上半年公司还完成了部分土地储备工作。

(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 (%)	毛利率比上年增减 (%)
主营业务	1,112,418,243.22	725,854,015.50	34.75	49.63	91.28	减少 14.21 个百分点
其他业务	61,955,101.54	48,033,696.40	22.47	4.21	15.30	减少 7.45 个百分点
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 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房	1,112,418,243.22	725,854,015.50	34.75	49.63	91.28	减少 14.21 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

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。本期营业收入中利润较低的商品房比例较上年同期增加，造成商品房毛利率有所下降。

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	1,174,373,344.76	46.27

主营业务分地区情况的说明

公司在苏州获取的项目尚未达到结算条件。

3、行业性信息分析

(1) 报告期内房地产储备情况

序号	项目名称	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(万平方米)	一级土地整理面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	苏地 2015-WG-22 号地块项目	苏州市姑苏区东二路北、人民路东	1.67		1.08	否		
2	苏地 2015-WG-23 号地块项目	苏州市姑苏区十梓街南、东小桥弄东	2.02		1.21	否		
3	苏地 2015-WG-24 号地块项目	苏州市姑苏区留园路北、广济公园西	2.75		1.93	否		
4	苏地 2015-WG-25 号地块项目	苏州市姑苏区苏站西路北、苏站别苑东	2.43		2.92	是	2.92	51
5	苏地 2016-WG-31 号地块	苏州市相城区元和街道永方路东、沈思港路南	8.39		20.97	否		
6	苏地 2016-WG-32 号地块	苏州市相城区元和街道永方路东、阳澄湖西路北	7.34		14.67	否		
7	津红光（挂）2015-097 号地块	天津市红桥区咸阳北路与光荣道交口西北侧	10.69		26.08	是	26.08	26

(2) 报告期内房地产开发投资情况

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(万平方米)	项目规划计容建筑面积(万平方米)	总建筑面积(万平方米)	在建建筑面积(万平方米)	已竣工面积(万平方米)	总投资额(亿元)	报告期实际投资额(亿元)
1	天津市	天欣锦园、天欣颐园	商品房	竣工	19.41	16.42	16.20		16.20	15	0.37
2	天津市	新科园	商品房	竣工	11.87	14.27	15.68		15.68	12.9	0.68
3	天津市	新盈庄园	商品房	竣工	12.69	15.27	17.22		17.22	13	0.55
4	天津市	融邦大厦(平诚大厦)	商业金融	在建	0.27	5.21				4.43	0.002
5	天津市	新景园 118 地块项目	限价商品房	待开发	6.48	8.24				6.19	
6	天津市	栖塘佳苑(津西陈塘 (挂)2013-029 号)	商品房	在建	2.60	5.32	7.18	7.18		9.67	1.15
7	天津市	美塘佳苑(津西陈塘 (挂)2013-030 号)	商品房	在建	3.28	8.86	11.73	11.73		16.68	1.57
8	天津市	盛庭花园 (津北辰 北 (挂) 2014-049 号地块项目)	商品房	在建	23.22	44.7	54.86	39.80		64.05	3.54
9	天津市	盛雅佳苑 (津北天 (挂)2015-050 号项目)	商品房	在建	5.22	11.38	14.30	14.30		25.17	0.73
10	苏州市	心著华庭 (苏地 2015-G-22 号地块项目)	商品房	在建	3.37	7.76	10.59	10.56		17.47	0.64
11	苏州市	苏地 2015-WG-22 号地块项目	商品房	待开发	1.67	1.08	2.26			3.85	0.06
12	苏州市	苏地 2015-WG-23 号地块项目	商品房	待开发	2.02	1.21	2.47			4.01	0.07
13	苏州市	苏地 2015-WG-24 号地块项目	商品房	待开发	2.75	1.93	3.56			9.17	0.18
14	苏州市	苏地 2015-WG-25 号地块项目	商品房	待开发	2.43	2.92	4.07			6.50	0.09
15	苏州市	苏地 2016-WG-31 号地块	商品房	待开发	8.39	20.97					3.69
16	苏州市	苏地 2016-WG-32 号地块	商品房	待开发	7.34	14.67					2.74
17	天津市	津红光 (挂) 2015-097 号地块	商品房	待开发	10.69	26.08				54	25.95
18	天津市	滨海新区核心区天津汉沽河西旧城综合开发建设(包含澜岸雅苑、美域澜苑项目)	旧城综合开发建设、商品房	在建	7.91	11.28	12.38		12.38	6.8	
19	天津市	美域新城	商品房、商业金融	部分竣工	14.58	39.37	47.96	8.13	6.82	16.86	0.74
20	天津市	天津湾 CD 地块	商品房、商业	部分竣工	13.33	53.66	80.13	44.79	9.83	65.54	1.17

21	天津市	大寺新家园公共租赁住房项目	公共租赁住房（委托开发）	部分竣工	85.41	120	132.32	98.02	31.07		
----	-----	---------------	--------------	------	-------	-----	--------	-------	-------	--	--

注：滨海新区核心区天津汉沽综合开发建设项目中，表中数据为美域澜岸与澜岸雅苑项目的数据，除此以外，该项目土地整理区域约为 3300 亩，可出让面积约为 1711 亩。该项目预计总投资为 33.5 亿元。

(3) 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (万平方米)	已预售面积 (万平方米)
1	天津市	天房美域二期凌口项目	商品房与限价房	0.71	0.53
2	天津市	天欣锦园、天欣颐园	商品房	11.93	2.09
3	天津市	新科技园	商品房	9.63	3.16
4	天津市	新盈庄园	商品房	12.63	4.64
5	天津市	栖塘佳苑(津西陈塘(挂)2013-029号)	商品房	4.37	1.78
6	天津市	美塘佳苑(津西陈塘(挂)2013-030号)	商品房	8.41	5.32
7	天津市	盛庭花园	商品房	22.59	4.32
8	天津市	澜岸雅苑、美域澜苑	商品房	10.00	0.79
9	天津市	美域新城	商品房	2.04	0.94
10	天津市	天津湾	商品房	3.76	2.07

注：可供销售面积系已达到可供销售条件的面积。已预售面积为当年预售以及预售并实现结算的面积。

(三) 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生变化。公司核心竞争力分析请详见 2015 年年度报告“公司业务概要”部分。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位:元 币种:人民币

报告期内投资额	本期金额	
	被投资单位	金额
	天津联津房地产开发有限公司	32,500,000.00
	苏州华强房地产开发有限公司	40,000,000.00
	小计	72,500,000.00
合计		72,500,000.00

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

所持对象名称	最初投资金额（元）	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
天津银行股份有限公司	800,000	0.02	0.02	800,000			可供出售金融资产	
天津瑞银小额贷款有限公司	30,000,000	15	15	30,000,000			可供出售金融资产	
合计	30,800,000	/	/	30,800,000			/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 委托贷款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
天津联津房地产开发有限公司	64636	3年	9%	津红光(挂)2015-097号地块项目	无	否	否	否	否	自有资金,非募集资金	联营公司		

委托贷款情况说明

根据公司八届十九次临时董事会会议决议,公司通过合作开发方式投资天津联津房地产开发有限公司,公司持有天津联津房地产开发有限公司 26%的股权。天津联津房地产开发有限公司负责开发津红光(挂)2015-097号地块项目,预计总投资为 54 亿元。根据合作协议约定,天津联津房地产开发有限公司各股东方将通过委托贷款方式按各自持股比例向天津联津房地产开发有限公司投入资金。本报告期内公司通过委托贷款方式向天津联津房地产开发有限公司提供委托贷款 64636 万元,本报告期末该笔委托贷款余额为 28236 万元。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

公司发行债券募集资金使用情况详见本报告“公司债券相关情况”部分

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 控股子公司情况

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津海景实业有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	3,440,245,025.56	1,677,690,880.07	433,371,234.50	190,671,911.86	142,789,591.64
天津市华亨房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	800,000,000.00	3,379,200,029.10	745,230,718.24	386,148,127.71	35,787,175.30	35,790,458.04
天津吉利大厦有限公司	房地产开发	房屋出租	66,618,000.00	109,677,576.32	78,988,423.31	17,353,753.66	971,605.28	728,396.48
天津市天房海滨建设发展有限公司	房地产开发	房地产开发	1,200,000,000.00	2,320,298,931.87	1,457,706,736.65	209,921.67	-5,742,143.50	92,222,694.37
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	房地产开发	房地产开发	350,000,000.00	718,229,325.92	371,085,005.27	33,041,667.29	2,194,768.40	1,879,727.08
天津市华驰租赁有限公司	租赁	房屋出租	3,000,000.00	15,976,274.88	1,687,647.34	2,401,360.68	19,898.95	14,132.35
天津市华景房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,146,080,000.00	4,669,129,022.07	1,129,822,846.96	0.00	-13,222,117.44	-13,120,484.36
天津市华升物业管理有限公司	物业管理	物业管理	3,000,000.00	10,449,172.94	585,012.40	11,369,696.35	-218,934.19	-172,917.21
天津市华塘房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	500,000,000.00	3,112,581,401.06	468,175,087.94	0.00	-26,457,785.41	-26,419,396.13
天津市凯泰建材经营有限公司	商品流通	建筑材料与构件	150,000,000.00	580,790,682.87	172,343,708.55	14,818,675.61	1,942,308.89	1,456,731.67
天津市华兆房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	1,300,000,000.00	1,643,745,269.37	1,201,486,963.01	133,669,273.67	-8,576,286.83	-8,563,611.73
天津市华博房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	50,000,000.00	1,549,803,734.13	48,454,429.14	0.00	-970,309.03	-938,711.53
天房(苏州)投资有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	2,389,989,729.71	35,158,376.32	0.00	-3,652,423.61	-3,651,161.93
天房(苏州)置业有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	1,115,144,421.14	39,294,240.98	0.00	-191,745.62	-191,745.62
苏州津鑫共创置业有限公司	房地产开发	房地产开发	20,000,000.00	297,532,063.28	19,834,085.29	0.00	-78,546.54	-58,909.90
苏州华强房地产有限公司	房地产开发	房地产开发	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	0.00	0.00	0.00

（2）参股子公司情况

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
天津市华富宫大饭店有限公司	旅店	旅店、餐饮服务	100,000,440.00	128,478,109.60	18,374,380.99	-8,814,970.32
天津市天房物业管理有限公司	物业管理	物业管理	20,000,000.00	350,584,151.17	46,398,437.95	-6,905,315.70
天津大树房地产经纪销售有限公司	服务	房屋代理销售	1,000,000.00	7,921,234.70	1,227,920.30	-137,821.03
天津市天房房地产销售有限公司	服务	房屋代理销售	1,000,000.00	56,248,102.95	52,512,195.19	8,012,514.29
天津联津房地产开发有限公司	房地产开发	房地产开发	125,000,000.00	2,915,450,726.70	123,233,791.57	-1,765,063.00

5、非募集资金项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司房地产项目情况详见上文“行业性信息”部分

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 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

4.3 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 18 户，其中二级子公司 14 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 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：熊光宇

2016 年 8 月 29 日