

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2016-40

天津津滨发展股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

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巨潮资讯网或深圳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。

公司简介

股票简称	津滨发展	股票代码	000897
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	于志丹		
电话	022-66223200	022-66223200	
传真	022-66223273	022-66223273	
电子信箱	yuzhidan@jbd.com.cn	yuzhidan@jbd.com.cn	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	408,980,054.63	164,516,934.71	148.59%
归属于上市公司股东的净利润（元）	24,588,417.36	-74,762,389.80	132.89%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	23,299,456.81	-75,989,580.75	130.66%
经营活动产生的现金流量净额（元）	372,651,874.88	18,739,155.80	1,888.63%
基本每股收益（元/股）	0.0152	-0.0462	132.89%
稀释每股收益（元/股）	0.0152	-0.0462	132.89%
加权平均净资产收益率	1.95%	-5.37%	7.32%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,466,122,382.01	6,290,936,566.27	2.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,276,495,563.63	1,251,893,121.08	1.97%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	123,810
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
天津泰达建设集团有限公司	国有法人	20.92%	338,312,340	0	质押	170,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	4.50%	72,818,000	0		
源润控股集团股份有限公司	境内非国有法人	2.21%	35,706,486	0	质押	35,706,486
					冻结	35,706,486
天津泰达投资控股有限公司	国有法人	2.01%	32,460,442	0		
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	其他	1.34%	21,728,800	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	报告期末，上述公司股东中天津泰达投资控股有限公司和天津泰达建设集团有限公司属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，未知其他股东之间是否存在关联关系。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

（3）前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（4）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

2016年上半年公司实现营业收入4.09亿元，较2015年同期大幅提高，主要是由于2016年房地产市场向好，公司境界梅江H6项目销售良好并确认收入所致，另外上年同期营业收入在2015年半年报告时将贸易收入按总额法列报，根据有关机构建议并对照会计准则相关内容，将2015年度贸易收入调整为净额法列报，调减贸易收入，因此本报告上年同期营业收入、营业成本均做相应的调整。本报告期归属津滨公司所有的净利润2458.84万元，也主要是境界梅江H6项目确认销售收入，盈利所致。

1、公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明						
序号	项目	期末数	期初数	较年初增加	增幅	变动较大原因
1	预付款项	17,866,538.02	28,248,075.63	-10,381,537.61	-36.75%	报告期内预付工程款结转成本所致
2	其他流动资产	78,629,953.32	44,919,907.73	33,710,045.59	75.04%	报告期内境界梅江销售增加预交税金所致
3	应付职工薪酬	17,229,441.35	37,289,667.99	-20,060,226.64	-53.80%	报告期内支付员工薪酬及离职补偿费所致
4	应付利息	3,036,184.03	5,789,500.00	-2,753,315.97	-47.56%	报告期内财务成本降低所致
		本期数	上年同期数	较上期增加	增幅	变动较大原因
5	营业收入	408,980,054.63	164,516,934.71	244,463,119.92	148.59%	报告期内境界梅江二期（H6）项目销售收入大幅增加所致
6	营业成本	251,016,215.10	116,607,458.74	134,408,756.36	115.27%	报告期内境界梅江二期（H6）项目销售收入大幅增加所致
7	营业税金及附加	52,347,117.05	-4,532,604.97	56,879,722.02	1254.90%	报告期内境界梅江二期（H6）项目销售收入大幅增加所致
8	销售费用	22,350,423.02	14,848,617.25	7,501,805.77	50.52%	本报告期公司结转的营销费用、广告宣传费增加所致。
9	财务费用	18,445,269.99	63,281,297.49	-44,836,027.50	-70.85%	报告期内贷款减少、资金成本降低所致
10	资产减值损失	-5,399,558.50	7,928,846.63	-13,328,405.13	-168.10%	报告期内收回应收款项，坏账准备转回所致
11	投资收益	-2,042,378.38	1,106,174.51	-3,148,552.89	-284.63%	报告期内联营企业粤阳公司上半年经营损益造成的投资损失所致
12	加：营业外收入	5,069,991.26	178,611.43	4,891,379.83	2738.56%	报告期内收到下属企业专项税收减免以及下属物业公司收取违约金所致
13	减：营业外支出	5,633,574.73	15,483.83	5,618,090.90	36283.60%	报告期内下属企业捐赠支出所致

2、截止2016年6月底，公司房地产储备、开发、销售及融资情况

（1）、公司土地储备情况

地块	位置	规划用途	新增土地面积 (m ²)	待开发土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	预计开工时间
境界梅江H1地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地		162,549.00	91100	
境界梅江H2地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地		115,259.10	95500	2016年9月
境界梅江H3地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地		55,625.30	73800	
境界梅江H4地块	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地		41,798.40	65500	2016年9月
境界梅江P1地块	西青区友谊南路与外环线交口	商务金融用地		50,105.00	80000	
境界梅江P5地块	西青区友谊南路与外环线交口	公共设施用地		4,012.00		
津汇红树湾B1地块	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地		29,789.00	74999	2017年1月

(2)、公司房地产开发情况

项目名称	位置	规划用途	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	新开工面积 (m ²)	施工面积 (m ²)
津汇红树湾项目A	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	30264	102885.59		128422.79
津汇红树湾项目B2	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	28829	128739.18		52235.52
项目名称	竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)	开工日期	完工日期	母公司股东占权益比例 (%)
津汇红树湾项目A		104634	77850.94	2013年12月	2016年10月	60%
津汇红树湾项目B2		121891	61218.63	2015年7月	2018年12月	60%

(3)、公司房地产销售情况

项目名称	位置	规划用途	可供出售面积 (m ²)	本年预售面积 (m ²)	累计预售面积 (m ²)	本年结算面积 (m ²)	累计结算面积 (m ²)	母公司股东占权益比例 (%)
境界梅江一期H5	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地	101,072.74	269.45	100,308.07	230.92	99,857.12	100%
境界梅江二期H6	西青区友谊南路与外环线交口	城镇住宅用地	54,809.68	26,397.57	53,482.65	17,237.48	40,568.24	100%
津汇红树湾项目A	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	100,999.97	11,960.00	79,009.00			60%
津汇红树湾项目B2 (15#-17#)	泉州市洛江区万安街道万福社区	住宅、商服用地	36,363.85	15,168.00	15,168.00			60%

(4)、融资情况

A、银行贷款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	期末余额
招商银行	2015-12-30	2016-12-29	人民币	5.00%	60,000,000.00
交通银行	2016-3-25	2017-3-23	人民币	4.80%	120,000,000.00
交通银行	2016-5-31	2017-5-30	人民币	4.80%	100,000,000.00
锦州银行	2015-7-31	2016-7-30	人民币	5.34%	110,000,000.00
锦州银行	2015-8-4	2016-7-30	人民币	5.34%	40,000,000.00
华夏银行	2016-6-29	2017-6-28	人民币	5.00%	100,000,000.00

农村商业	2015-7-14	2016-7-13	人民币	6.06%	100,000,000.00
农村商业	2016-6-13	2017-6-12	人民币	5.44%	150,000,000.00
农村商业	2016-3-10	2017-3-9	人民币	5.44%	100,000,000.00
农村商业	2016-2-3	2016-12-21	人民币	5.44%	45,000,000.00
北京银行	2016-3-15	2017-3-7	人民币	5.22%	100,000,000.00
北京银行	2016-3-15	2017-3-7	人民币	5.22%	100,000,000.00
建设银行	2015-12-17	2016-11-27	人民币	5.44%	5,000,000.00
短期借款合计					1,130,000,000.00
贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	期末余额
交通银行	2015-1-30	2017-1-29	人民币	6.60%	78,500,000.00
兴业银行	2014-7-31	2016-7-30	人民币	10.02%	41,000,000.00
齐鲁银行	2015-12-18	2016-11-20	人民币	5.70%	8,000,000.00
齐鲁银行	2015-12-18	2017-5-20	人民币	5.70%	8,000,000.00
一年内到期的长期借款合计					135,500,000.00
贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	期末余额
齐鲁银行	2015-12-18	2018-11-15	人民币	5.70%	56,000,000.00
华夏银行	2015-9-11	2017-7-25	人民币	9.60%	450,000,000.00
长期借款合计					506,000,000.00
银行贷款总计					1,771,500,000.00

B、信托融资

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率	期末余额
北方国际信托股份有限公司	2015/5/15	2018/5/11	人民币	10.50%	500,000,000.00
渤海国际信托股份有限公司	2016/6/29	2019/6/28	人民币	5.70%	150,000,000.00
合计					650,000,000.00

4、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用