

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

2017 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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	

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
办公地址	天津市和平区常德道80号	天津市和平区常德道80号
电子信箱	tffz@sina.com	tffz@sina.com

2.2 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	36,639,514,037.18	34,484,950,219.81	6.25
归属于上市公司股东的净资产	4,337,689,415.70	4,162,899,529.29	4.20
	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	645,442,864.01	36,247,275.54	1,680.67
营业收入	2,125,087,326.90	1,174,373,344.76	80.96
归属于上市公司股东的净利润	174,789,886.41	-87,837,620.58	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	107,685,020.60	-184,643,368.36	不适用
加权平均净资产收益率(%)	4.11	-1.95	增加6.06个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1581	-0.0794	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.1581	-0.0794	不适用

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				81,867		
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	26.74	295,689,866	0	质押	138,000,000
泰禾金控（平潭）集团有限公司	未知	4.44	49,138,516	0	未知	0
深圳市津房物业发展有限公司	未知	2.83	31,310,224	0	未知	0
华宝信托有限责任公司－辉煌 1108 号单一资金信托	未知	2.66	29,414,509	0	未知	0
华宝信托有限责任公司－辉煌 1004 号单一资金信托	未知	1.84	20,388,300	0	未知	0
重庆国际信托股份有限公司－重庆信托－渝信创新	未知	1.14	12,573,024	0	未知	0

优势玖号集合资金信托						
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
重庆国际信托股份有限公司—兴国3号集合资金信托	未知	0.82	9,121,800	0	未知	0
林小霞	未知	0.79	8,694,832	0	未知	0
重庆国际信托股份有限公司—渝信创新优势拾叁号集合资金信托	未知	0.76	8,381,700	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。				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

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(%)
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	12	8.90
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	10	5.80
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	30	7.00
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	8.7	6.99
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	3.3	6.99

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	0.8507	0.8476
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.57	0.45

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

公司上年度合同销售金额增长较大,报告期内结算收入增幅明显,利润增加。同时,公司全资子公司天津市天房海滨建设有限公司(以下简称“海滨公司”)收到投资收益 7709 万元等计入非经常性损益。上述主要原因使公司同比扭亏为盈。2017 年上半年,公司实现营业收入 21.25 亿元。实现归属于上市公司股东的净利润 1.75 亿元;截至 2017 年半年度末,公司总资产为 366.40 亿元,归属于上市公司股东的净资产为 43.38 亿元。经营数据方面,2017 年上半年公司实现合同销售面积 13.82 万平方米,实现合同销售金额 26.76 亿元,施工面积为 219.65 万平方米,公司主要经营数据已按照行业信息披露指引的要求在 2017-052 号临时公告中进行披露。2017 年上半年公司主要经营情况如下:

受行业环境影响,房地产销售遇阻

2017 年上半年,天津市“331 新政”的出台,通过加大调控力度及差别化信贷抑制投资投机需求,天津市房地产市场进入调整期,新房价格涨幅明显收窄,成交量同比下降明显。受政策制约和市场影响,公司上半年实现销售合同额 26.76 亿元,较上年同期下降 41.80%。

加强资金管控,合理调整资金结构

由于公司 2016 年度销售情况良好和银行贷款发放等审批环节的延长,使得公司在途资金显著增加,占压资金成本。针对此,公司通过派驻财务人员深入销售现场一线,减少工作环节,确保销售回款的快速、及时进账,降低公司财务风险,保障资金平衡,2016 年上半年实现销售现金回款 51.24 亿元,在保障公司资金需求的同时有效节省了资金成本。

继续获取土地储备

为实现公司可持续发展,上半年,公司以招拍挂的形式获取了津北勤(挂)2017-020 号地块和津东丽津(挂)2017-021 号地块两宗土地的开发权,规划建筑面积分别为 6.55 万平方米和 5.41 万平方米;合计新增项目储备 11.96 万平方米,权益面积为 9.25 万平方米。

确保在建项目有序推进

2017 年上半年,公司栖塘佳苑和美塘佳苑基本达到可交付条件,将于本年度完成交付;盛庭花园百年宅部分项目已完成基础验收;盛雅佳苑项目已完成部分主体验收。苏州项目方面,心著华庭项目已完成主体验收。公司在项目的开发建设情况均在有序展开。

继续推广品牌建设和新技术应用提升项目品质

2017 年上半年,公司配合中国房地产业协会和天津市房地产业协会,成功举办“房地产企业‘互比互学’系列活动暨走进天房百年宅项目”活动,对公司的品牌推广起到了重要作用。盛雅佳苑项目取得了绿建二星设计标识证书,绿色建筑已经成为公司的重要产品特点,实现了应用的体系化、规模化和适用化。

公司治理体系更加完善

上半年，公司完成董事会和监事会的换届工作，并完成了把党建工作纳入公司章程的工作。内控建设方面，公司结合苏州项目的实际运行情况，对异地项目管理制度（暂行）进行修订，继续完善异地管控的组织架构。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☐适用 ☒不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐适用 ☒不适用

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事长：熊光宇

2017 年 8 月 28 日