

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

2019 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	8

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人郭维成、主管会计工作负责人纪建刚及会计机构负责人（会计主管人员）张萍保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 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	30,866,471,351.08	31,662,985,935.20	-2.52
归属于上市公司股东的净资产	4,733,846,792.28	4,515,157,631.52	4.84
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	614,105,652.48	4,676,118,904.15	-86.87
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	3,236,231,137.72	2,323,068,329.55	39.31
归属于上市公司股东的净利润	218,689,160.76	148,676,069.28	47.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	217,372,678.20	173,282,502.92	25.44
加权平均净资产收益率(%)	4.73	3.34	增加1.39个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1978	0.1345	47.06
稀释每股收益(元/股)	0.1978	0.1345	47.06

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-68,932.95	-130,003.06	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	52,971.05	113,365.48	进项税额加计抵减
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		5,857.56	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		1,097,000.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	229,949.23	651,535.21	
少数股东权益影响额(税后)	16,909.51	13,166.16	
所得税影响额	-53,496.83	-434,438.80	
合计	177,400.01	1,316,482.56	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

股东总数(户)		66,696				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
天津房地产集团有限公司	149,622,450	13.53	0	冻结	149,622,450	国有法人
天津津诚国有资本投资运营有限公司	146,067,416	13.21	0	无		国有法人
深圳市津房物业发展有限公司	31,310,224	2.83	0	未知		未知
吴秀菁	26,845,200	2.43	0	未知		未知
张庆华	23,801,637	2.15	0	未知		未知

上海理石投资管理有限公司—理石炬鼎赢新套利4号私募证券投资基金	21,734,200	1.97	0	未知	未知
上海黑盒资产管理有限公司—黑盒FOF稳健一号私募基金	19,475,200	1.76	0	未知	未知
上海宽投资资产管理有限公司—宽投鑫阳私募投资基金	19,064,200	1.72	0	未知	未知
上海宽投资资产管理有限公司—鑫泰宽投一号私募证券投资基金	18,884,730	1.71	0	未知	未知
徐功荣	17,157,000	1.55	0	未知	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
天津房地产集团有限公司	149,622,450	人民币普通股	149,622,450
天津津诚国有资本投资运营有限公司	146,067,416	人民币普通股	146,067,416
深圳市津房物业发展有限公司	31,310,224	人民币普通股	31,310,224
吴秀菁	26,845,200	人民币普通股	26,845,200
张庆华	23,801,637	人民币普通股	23,801,637
上海理石投资管理有限公司—理石炬鼎赢新套利4号私募证券投资基金	21,734,200	人民币普通股	21,734,200
上海黑盒资产管理有限公司—黑盒FOF稳健一号私募基金	19,475,200	人民币普通股	19,475,200
上海宽投资资产管理有限公司—宽投鑫阳私募投资基金	19,064,200	人民币普通股	19,064,200
上海宽投资资产管理有限公司—鑫泰宽投一号私募证券投资基金	18,884,730	人民币普通股	18,884,730

徐功荣	17,157,000	人民币普通股	17,157,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件股东和前十名股东中,第二大股东为第一大股东的控股股东;未知其他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 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

1、经营活动产生的现金流量净额与上年同期相比减少86.87%，主要系公司本报告期收到其他与经营活动有关的现金较上年同期减少所致。

2、营业收入同比增长39.31%，主要系本报告期内结算项目总量较上年同期有所增加所致。

3、归属于上市公司股东的净利润同比增长47.09%，基本每股收益和稀释每股收益同比增长47.06%主要原因同上。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1、公司于2019年7月8日接到监管部门通知，公司控股股东天津房地产集团有限公司所持有本公司的股份被司法冻结，因天房集团下属子公司天津市团泊湖投资发展有限公司出现贷款逾期问题，同时天房集团为天津市团泊湖投资发展有限公司的担保人，债权人北京国资融资租赁股份有限公司向北京市第二中级人民法院申请了财产保全，根据公司于2019年7月8日收到的中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的编号为2019司冻0708-01号的《股权司法冻结及司法划转通知》及北京市第二中级人民法院向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《协助执行通知书》中获悉，公司控股股东天房集团所持有的公司股份，共149,622,450股股份被司法冻结，占公司总股本比例13.53%。（具体内容详见公司于2019年7月9日披露的公告编号为2019—050号公告）截至报告期末，控股股东所持公司股份冻结尚未解除。

2、公司于2019年8月6日公司召开九届三十三次临时董事会会议，审议通过了《关于公司及下属子公司拟进行债务重组的议案》，内容为公司自2018年2月以来，向苏州信托有限公司累计融资4.914亿元人民币。天津市华景房地产开发有限公司系公司下属全资子公司，2017年4月5日向北京

银行股份有限公司天津分行融资8亿元人民币，目前该笔融资余额5.11亿元。中国长城资产管理股份有限公司(以下简称“长城资产”)拟与上述两笔融资的债权人及债务人签订《债权转让协议》，收购上述两笔融资的债权，共计不超过10.024亿元。同时，长城资产拟与公司、天津华景、公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司签署《债务重组协议》，商定由公司、天津华景及天津华博作为重组后债务共同还款人，重组后债务总额不超过10.024亿元，债务重组期限为3年。(具体内容详见公司于2019年8月7日披露的公告编号为2019—062号公告)截至报告期末，该笔债务重组尚未完成。

3、公司于2019年9月4日召开公司九届三十五次临时董事会会议，审议通过《关于拟挂牌转让控股子公司苏州津鑫共创置业有限公司股权的议案》，同意公司按照国有资产交易的有关规定，通过天津产权交易中心公开挂牌转让所持津鑫共创51%股权。根据具有从事证券、期货业务资格的资产评估机构天津华夏金信资产评估有限公司出具的华夏金信评报字[2019]110号《资产评估报告》，津鑫共创于评估基准日的股东全部权益价值为12,183.36万元，苏州投资持有的津鑫共创51%股权的对应权益价值为6,213.5136万元。(具体内容详见公司于2019年9月5日披露的公告编号为2019—068号公告)2019年9月29日，苏州投资收到天津产权交易中心出具的《产权转让信息预披露发布受理通知书》，苏州投资公开挂牌转让津鑫共创51%股权项目已于2019年9月29日在天津产权交易中心网站(<http://www.tprtc.com/>)上进行信息预披露，信息预披露期满日为2019年10月30日。(具体内容详见公司于2019年9月30日披露的公告编号为2019—074号公告)

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	天津市房地产发展(集团)股份有限公司
法定代表人	郭维成
日期	2019年10月30日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019 年 9 月 30 日

编制单位:天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	730,892,312.57	1,338,668,928.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,419,424.89	3,510,753.55
应收款项融资		
预付款项	102,634,447.09	56,633,219.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	90,603,292.49	51,001,015.93
其中:应收利息	3,328,739.72	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	26,652,978,082.07	26,840,346,632.39
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,157,579,322.30	1,194,978,055.44
流动资产合计	28,736,106,881.41	29,485,138,605.07
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资	155,000,000.00	
可供出售金融资产		42,282,195.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	203,034,000.28	208,123,442.52

其他权益工具投资	42,282,195.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,228,475,954.96	1,287,837,124.38
固定资产	81,649,719.90	87,895,725.41
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,672,986.84	5,780,701.78
开发支出		
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用	3,703,387.03	4,742,462.40
递延所得税资产	92,072,892.44	104,087,345.42
其他非流动资产	307,925,000.00	426,550,000.00
非流动资产合计	2,130,364,469.67	2,177,847,330.13
资产总计	30,866,471,351.08	31,662,985,935.20
流动负债：		
短期借款	540,000,000.00	440,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	90,438,649.09	
应付账款	1,076,949,505.38	470,335,208.45
预收款项	7,852,815,988.70	9,540,341,264.75
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	6,219,367.80	3,765,832.15
应交税费	202,939,001.08	220,586,246.92
其他应付款	2,766,944,201.85	2,532,732,197.60
其中：应付利息	50,347,238.86	84,034,723.40
应付股利	277,720,940.36	280,127,185.48
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	8,569,738,000.00	7,537,043,768.85
其他流动负债	619,764.86	619,764.86

流动负债合计	21,106,664,478.76	20,745,424,283.58
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	2,003,523,014.23	5,442,000,000.00
应付债券	2,226,636,553.48	203,138,000.00
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	55,871.13	50,862.84
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	187,067.00	187,067.00
递延所得税负债	1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债	8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计	4,240,238,486.67	5,655,211,910.67
负债合计	25,346,902,965.43	26,400,636,194.25
所有者权益(或股东权益)		
实收资本(或股本)	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	2,205,241,832.32	2,205,241,832.32
减: 库存股		
其他综合收益	-500,000.00	
专项储备		
盈余公积	295,527,059.22	295,527,059.22
一般风险准备		
未分配利润	1,127,877,900.74	908,688,739.98
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	4,733,846,792.28	4,515,157,631.52
少数股东权益	785,721,593.37	747,192,109.43
所有者权益(或股东权益)合计	5,519,568,385.65	5,262,349,740.95
负债和所有者权益(或股东权益)总计	30,866,471,351.08	31,662,985,935.20

法定代表人: 郭维成

主管会计工作负责人: 纪建刚

会计机构负责人: 张萍

母公司资产负债表

2019年9月30日

编制单位: 天津市房地产发展(集团)股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	12,837,157.60	25,822,473.49
交易性金融资产		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,925,000.00	1,762,718.67
其他应收款	11,709,633,048.34	11,839,693,657.46
其中：应收利息	3,328,739.72	
应收股利	250,000,000.00	403,760,124.21
存货	327,021,783.95	338,934,942.84
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	53,833,049.92	53,844,841.80
流动资产合计	12,105,250,039.81	12,260,058,634.26
非流动资产：		
债权投资	155,000,000.00	
可供出售金融资产		7,467,115.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,001,549,810.24	7,005,479,402.48
其他权益工具投资	7,467,115.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	602,874,974.37	614,458,365.67
固定资产	52,401,772.70	56,077,377.58
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,672,986.84	5,780,701.78
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,860,804.78	3,160,804.78
递延所得税资产	1,593,978.26	1,684,203.44
其他非流动资产	278,025,000.00	379,500,000.00
非流动资产合计	8,107,446,442.19	8,073,607,970.73
资产总计	20,212,696,482.00	20,333,666,604.99
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	81,538,942.15	81,717,818.91
预收款项	271,929,638.92	262,636,344.16
合同负债		
应付职工薪酬	3,521,749.30	624,907.58
应交税费	164,979,087.54	190,687,179.09
其他应付款	8,856,461,756.90	8,734,350,924.30
其中：应付利息	50,347,238.86	84,034,723.40
应付股利	27,720,940.36	27,849,780.79
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,169,538,000.00	4,494,193,768.85
其他流动负债	619,764.86	619,764.86
流动负债合计	14,548,588,939.67	13,764,830,707.75
非流动负债：		
长期借款		2,870,000,000.00
应付债券	2,226,636,553.48	203,138,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	55,871.13	50,862.84
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,815,734.67	1,815,734.67
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,228,508,159.28	3,075,004,597.51
负债合计	16,777,097,098.95	16,839,835,305.26
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,205,127,733.83	2,205,127,733.83
减：库存股		
其他综合收益	-500,000.00	
专项储备		
盈余公积	291,919,957.69	291,919,957.69
未分配利润	-166,648,308.47	-108,916,391.79
所有者权益（或股东权益）合计	3,435,599,383.05	3,493,831,299.73

2019 年第三季度报告

负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,212,696,482.00	20,333,666,604.99
法定代表人：郭维成	主管会计工作负责人：纪建刚	会计机构负责人：张萍

合并利润表

2019 年 1—9 月

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019 年第三季度 度（7-9 月）	2018 年第三季 度（7-9 月）	2019 年前三季度 （1-9 月）	2018 年前三季度 （1-9 月）
一、营业总收入	159,883,506.83	538,959,473.95	3,236,231,137.72	2,323,068,329.55
其中：营业收入	159,883,506.83	538,959,473.95	3,236,231,137.72	2,323,068,329.55
利息收入				
已赚保费				
手续费及 佣金收入				
二、营业总成本	182,459,989.65	467,916,619.03	2,864,303,426.32	2,004,968,876.03
其中：营业成本	118,289,254.72	379,888,060.98	2,587,437,786.67	1,680,038,862.94
利息支出				
手续费及 佣金支出				
退保金				
赔付支出 净额				
提取保险 责任准备金净额				
保单红利 支出				
分保费用				
税金及附 加	7,799,918.72	11,206,803.12	88,859,772.49	58,929,075.05
销售费用	27,287,051.86	53,002,032.56	92,060,690.97	90,725,747.28
管理费用	29,888,415.25	26,115,382.76	98,811,851.38	108,915,875.61
研发费用				
财务费用	-804,650.90	-2,295,660.39	-2,866,675.19	66,359,315.15
其中：利息 费用		155,200.01		77,458,355.34
利 息收入	897,677.81	2,752,819.77	3,198,397.90	11,549,248.12
加：其他收益	52,971.05	7,619.46	119,223.04	10,351.50
投资收益 （损失以“-”号 填列）	-1,448,778.28	-968,483.46	2,402,639.02	-6,839,137.83

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,440,859.54	-1,968,483.46	-5,089,442.24	-7,839,137.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	39,901.26		1,652,004.88	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		1,348,189.04	-307,391.90	539,141.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-43,373.27		-104,126.53	-4,280.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-23,975,762.06	71,430,179.96	375,690,059.91	311,805,528.60
加：营业外收入	265,699.23	46,444.18	689,174.72	271,025.96
减：营业外支出	61,309.68	33,047,751.78	63,516.04	33,081,301.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-23,771,372.51	38,428,872.36	376,315,718.59	278,995,253.21
减：所得税费用	71,503.47	27,110,119.19	119,097,073.89	122,330,104.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,842,875.98	11,318,753.17	257,218,644.70	156,665,148.73
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,842,875.98	11,318,753.17	257,218,644.70	156,665,148.73
2. 终止经营净利润（净亏损以				

“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-20,968,404.52	8,747,385.14	218,689,160.76	148,676,069.28
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-2,874,471.46	2,571,368.03	38,529,483.94	7,989,079.45
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资				

产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	-23,842,875.98	11,318,753.17	257,218,644.70	156,665,148.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	-20,968,404.52	8,747,385.14	218,689,160.76	148,676,069.28
归属于少数股东的综合收益总额	-2,874,471.46	2,571,368.03	38,529,483.94	7,989,079.45
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	-0.0190	0.0079	0.1978	0.1345
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.0190	0.0079	0.1978	0.1345

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

母公司利润表

2019年1—9月

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 度（7-9月）	2018年第三季度 度（7-9月）	2019年前三季 度（1-9月）	2018年前三季 度（1-9月）
一、营业收入	7,477,923.81	8,551,288.19	17,505,312.79	21,156,836.76
减：营业成本	9,859,518.72	10,549,372.99	28,508,608.17	27,305,273.03
税金及附加	325,541.82	651,765.87	9,760,343.09	4,203,238.64

销售费用	45,080.75	128,563.87	2,126,302.10	1,243,671.37
管理费用	5,091,579.65	5,121,270.00	31,494,975.36	41,559,771.12
研发费用				
财务费用	-26,246.01	-133,740.93	-176,622.64	71,930,742.55
其中：利息费用		155,200.01		74,746,301.38
利息收入	29,714.16	502,843.25	250,567.53	3,057,181.82
加：其他收益	6,227.58		6,227.58	
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,448,778.28	-1,968,483.46	-5,097,360.98	-7,839,137.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,440,859.54	-1,968,483.46	-5,089,442.24	-7,839,137.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）			1,155,914.81	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-307,391.90	-236,272.68
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,113.95		-14,314.95	-4,280.45
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,262,215.77	-9,734,427.07	-58,465,218.73	-133,165,550.91
加：营业外收入	257,620.34	10,000.00	325,000.16	11,100.00
减：营业外支出	1,156.08	33,003,630.68	1,472.93	33,006,575.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,005,751.51	-42,728,057.75	-58,141,691.50	-166,161,026.15
减：所得税费用	30,075.06	161,846.59	90,225.18	162,928.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,035,826.57	-42,889,904.34	-58,231,916.68	-166,323,954.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,035,826.57	-42,889,904.34	-58,231,916.68	-166,323,954.72
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				

五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额	-9,035,826.57	-42,889,904.34	-58,231,916.68	-166,323,954.72
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

合并现金流量表

2019年1—9月

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,611,469,246.75	3,388,859,739.38
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	26,881,510.92	
收到其他与经营活动有关的现金	802,921,658.00	6,747,192,642.93
经营活动现金流入小计	2,441,272,415.67	10,136,052,382.31
购买商品、接受劳务支付的现金	789,163,383.36	1,659,943,809.83
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	123,045,007.52	134,584,387.72
支付的各项税费	366,403,594.21	365,258,957.33
支付其他与经营活动有关的现金	548,554,778.10	3,300,146,323.28
经营活动现金流出小计	1,827,166,763.19	5,459,933,478.16
经营活动产生的现金流量净额	614,105,652.48	4,676,118,904.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	7,500,000.00	1,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	136,215.86	5,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,636,215.86	1,005,100.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	571,549.07	713,939.62
投资支付的现金	155,007,918.74	30,030,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,328,739.72	
投资活动现金流出小计	158,908,207.53	30,743,939.62
投资活动产生的现金流量净额	-151,271,991.67	-29,738,839.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		360,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		360,000.00
取得借款收到的现金	1,776,683,014.23	2,511,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,776,683,014.23	2,511,760,000.00
偿还债务支付的现金	2,062,124,000.00	8,618,692,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	780,051,220.76	1,068,887,101.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,277,404.69	
支付其他与筹资活动有关的现金	5,118,070.00	364,239.00
筹资活动现金流出小计	2,847,293,290.76	9,687,943,340.14
筹资活动产生的现金流量净额	-1,070,610,276.53	-7,176,183,340.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-607,776,615.72	-2,529,803,275.61
加：期初现金及现金等价物余额	1,338,668,928.29	3,917,248,071.96
六、期末现金及现金等价物余额	730,892,312.57	1,387,444,796.35

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

母公司现金流量表

2019年1—9月

编制单位：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 金额(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	30,980,641.91	22,232,211.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,040,095,767.56	11,700,676,443.54
经营活动现金流入小计	2,071,076,409.47	11,722,908,655.50
购买商品、接受劳务支付的现金	5,375,284.60	814,804,133.67
支付给职工及为职工支付的现金	67,876,865.41	76,004,129.29

支付的各项税费	40,294,358.68	8,091,078.72
支付其他与经营活动有关的现金	1,242,968,659.17	5,644,690,630.85
经营活动现金流出小计	1,356,515,167.86	6,543,589,972.53
经营活动产生的现金流量净额	714,561,241.61	5,179,318,682.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	3,760,124.21	16,154,628.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	470.00	5,050.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,760,594.21	16,159,678.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,450.00	123,759.95
投资支付的现金	156,167,768.74	31,070,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,328,739.72	
投资活动现金流出小计	159,518,958.46	31,193,759.95
投资活动产生的现金流量净额	-155,758,364.25	-15,034,081.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	742,500,000.00	491,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	742,500,000.00	491,400,000.00
偿还债务支付的现金	916,814,000.00	5,267,912,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	395,390,793.25	764,314,216.86
支付其他与筹资活动有关的现金	2,083,400.00	155,200.00
筹资活动现金流出小计	1,314,288,193.25	6,032,381,416.86
筹资活动产生的现金流量净额	-571,788,193.25	-5,540,981,416.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-12,985,315.89	-376,696,815.16
加：期初现金及现金等价物余额	25,822,473.49	491,295,854.07
六、期末现金及现金等价物余额	12,837,157.60	114,599,038.91

法定代表人：郭维成

主管会计工作负责人：纪建刚

会计机构负责人：张萍

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,338,668,928.29	1,338,668,928.29	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,510,753.55	3,510,753.55	
应收款项融资			
预付款项	56,633,219.47	56,633,219.47	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	51,001,015.93	51,001,015.93	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	26,840,346,632.39	26,840,346,632.39	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,194,978,055.44	1,194,978,055.44	
流动资产合计	29,485,138,605.07	29,485,138,605.07	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	42,282,195.00		-42,282,195.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	208,123,442.52	208,123,442.52	
其他权益工具投资		42,282,195.00	42,282,195.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,287,837,124.38	1,287,837,124.38	
固定资产	87,895,725.41	87,895,725.41	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	5,780,701.78	5,780,701.78	
开发支出			
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22	
长期待摊费用	4,742,462.40	4,742,462.40	
递延所得税资产	104,087,345.42	104,087,345.42	
其他非流动资产	426,550,000.00	426,550,000.00	
非流动资产合计	2,177,847,330.13	2,177,847,330.13	
资产总计	31,662,985,935.20	31,662,985,935.20	
流动负债：			
短期借款	440,000,000.00	440,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	470,335,208.45	470,335,208.45	
预收款项	9,540,341,264.75	9,540,341,264.75	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	3,765,832.15	3,765,832.15	
应交税费	220,586,246.92	220,586,246.92	
其他应付款	2,532,732,197.60	2,532,732,197.60	
其中：应付利息	84,034,723.40	84,034,723.40	
应付股利	280,127,185.48	280,127,185.48	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,537,043,768.85	7,537,043,768.85	
其他流动负债	619,764.86	619,764.86	
流动负债合计	20,745,424,283.58	20,745,424,283.58	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	5,442,000,000.00	5,442,000,000.00	
应付债券	203,138,000.00	203,138,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

2019 年第三季度报告

长期应付款	50,862.84	50,862.84	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	187,067.00	187,067.00	
递延所得税负债	1,815,734.67	1,815,734.67	
其他非流动负债	8,020,246.16	8,020,246.16	
非流动负债合计	5,655,211,910.67	5,655,211,910.67	
负债合计	26,400,636,194.25	26,400,636,194.25	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,205,241,832.32	2,205,241,832.32	
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	-500,000.00
专项储备			
盈余公积	295,527,059.22	295,527,059.22	
一般风险准备			
未分配利润	908,688,739.98	909,188,739.98	500,000.00
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	4,515,157,631.52	4,515,157,631.52	
少数股东权益	747,192,109.43	747,192,109.43	
所有者权益（或股东权益） 合计	5,262,349,740.95	5,262,349,740.95	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	31,662,985,935.20	31,662,985,935.20	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

按新金融工具准则，取消可供出售金融资产，分类至其他权益工具投资，并调整其计提减值的列报

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	25,822,473.49	25,822,473.49	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

2019 年第三季度报告

应收账款			
应收款项融资			
预付款项	1,762,718.67	1,762,718.67	
其他应收款	11,839,693,657.46	11,839,693,657.46	
其中：应收利息			
应收股利	403,760,124.21	403,760,124.21	
存货	338,934,942.84	338,934,942.84	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	53,844,841.80	53,844,841.80	
流动资产合计	12,260,058,634.26	12,260,058,634.26	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	7,467,115.00		-7,467,115.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,005,479,402.48	7,005,479,402.48	
其他权益工具投资		7,467,115.00	7,467,115.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	614,458,365.67	614,458,365.67	
固定资产	56,077,377.58	56,077,377.58	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5,780,701.78	5,780,701.78	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,160,804.78	3,160,804.78	
递延所得税资产	1,684,203.44	1,684,203.44	
其他非流动资产	379,500,000.00	379,500,000.00	
非流动资产合计	8,073,607,970.73	8,073,607,970.73	
资产总计	20,333,666,604.99	20,333,666,604.99	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	81,717,818.91	81,717,818.91	

2019 年第三季度报告

预收款项	262,636,344.16	262,636,344.16	
合同负债			
应付职工薪酬	624,907.58	624,907.58	
应交税费	190,687,179.09	190,687,179.09	
其他应付款	8,734,350,924.30	8,734,350,924.30	
其中：应付利息	84,034,723.40	84,034,723.40	
应付股利	27,849,780.79	27,849,780.79	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,494,193,768.85	4,494,193,768.85	
其他流动负债	619,764.86	619,764.86	
流动负债合计	13,764,830,707.75	13,764,830,707.75	
非流动负债：			
长期借款	2,870,000,000.00	2,870,000,000.00	
应付债券	203,138,000.00	203,138,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	50,862.84	50,862.84	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,815,734.67	1,815,734.67	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,075,004,597.51	3,075,004,597.51	
负债合计	16,839,835,305.26	16,839,835,305.26	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,105,700,000.00	1,105,700,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,205,127,733.83	2,205,127,733.83	
减：库存股			
其他综合收益		-500,000.00	-500,000.00
专项储备			
盈余公积	291,919,957.69	291,919,957.69	
未分配利润	-108,916,391.79	-108,416,391.79	500,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	3,493,831,299.73	3,493,831,299.73	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,333,666,604.99	20,333,666,604.99	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

按新金融工具准则，取消可供出售金融资产，分类至其他权益工具投资，并调整其计提减值的列报

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用