

# 天津市房地产发展（集团）股份有限公司

## 2018 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	33,119,345,659.05	35,679,077,291.78	-7.17
归属于上市公司股东的净资产	4,520,591,995.09	4,380,663,310.95	3.19
	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	884,673,263.60	645,442,864.01	37.06
营业收入	1,784,108,855.60	2,125,087,326.90	-16.05
归属于上市公司股东的净利润	139,928,684.14	174,789,886.41	-19.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	139,787,646.93	107,685,020.60	29.81
加权平均净资产收益率(%)	3.14	4.11	减少0.97个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1266	0.1581	-19.92
稀释每股收益(元/股)	0.1266	0.1581	-19.92

## 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)		64,351				
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	147,000,000
国民信托有限公司—国民信托·华富3号证券投资单一资金信托	未知	4.44	49,138,516	0	未知	0
工银国际资产管理有限公司—客户资金	未知	3.41	37,671,573	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	2.80	30,910,048	0	未知	0
华宝信托有限责任公司—	未知	1.88	20,779,077	0	未知	0

辉煌 1004 号单一资金信托						
金石期货有限公司	未知	1.38	15,229,570	0	未知	0
重庆国际信托股份有限公司—重庆信托—渝信创新优势玖号集合资金信托	未知	1.14	12,573,024	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
林小霞	未知	1.06	11,680,732	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。					

公司于 2018 年 8 月 13 日接到控股股东天房集团与其控股股东津诚资本签署的《股份转让协议》，津诚资本通过非公开协议转让方式受让天房集团持有的天房发展 146,067,416 股的股份，占天房发展总股本的 13.21%。本次权益变动后，天房集团持有公司股权比例由 26.74% (295,689,866 股) 变为 13.53% (149,622,450 股)。津诚资本由原间接持有公司 26.74% (295,689,866 股) 股份变为直接持有 13.21% (146,067,416 股)，通过天房集团间接持有 13.53% (149,622,450 股)，合计控制比例仍为 26.74%，其控制的公司股份总数未发生变化，公司实际控制人仍为天津市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### 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	16 天房 01	135607	2016-7-7	2021-7-1	8.7	6.99

2016 年（第一期） 公司债券（品种一）						
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	83.98	85.54
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.54	0.57

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

2018 年上半年，公司实现营业收入 17.84 亿元。实现归属于上市公司股东的净利润 1.40 亿元；截至 2018 年半年度末，公司总资产为 331.19 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 45.21 亿元。经营数据方面，2018 年上半年公司实现合同销售面积 6.68 万平方米，实现合同销售金额 16.13 亿元，施工面积为 250.12 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在临时公告中进行披露。2018 年上半年公司主要经营情况如下：

##### 1、积极主动寻求资金平衡，保持公司稳健运营

上半年，公司主动平衡各类资金需求，合理运用融资手段，有效控制资金成本，降负债、去杠杆。面对融资政策收紧和金融机构资金面收紧的影响，公司不断调整资金计划，一方面通过狠抓销售回款加快资金回笼，节省销售回款长期在途的资金成本。另一方面，积极寻求多方资金支持等方式，全力平衡资金支出，保证了公司的正常运营。

##### 2、项目建设稳步推进

为响应天津市秋冬季大气污染综合治理工作，履行应尽的社会责任，公司按要求在规定时间内暂停了天津市范围内的项目建设。2018 年 3 月天津市建委发布复工通知，公司立刻开展复工前部署准备及自查工作，尽全力确保总体工期不推迟，同时保证达到工程质量目标和安全生产目标，为项目的开盘销售和按期交付创造条件。

##### 3、品牌建设与新技术应用情况

上半年，公司积极推进品牌建设，推广新技术应用。做好天房百年宅的开发建设和宣传推广，使公司的产品理念和新技术体系得到了进一步推广。同时，公司澜岸雅苑项目荣膺 2017 年度市优质工程“海河杯”奖。

##### 4、项目储备工作情况

为实现公司可持续发展，上半年公司以招拍挂的形式参与 5 宗地的竞买，最终获取北辰北(挂)

2017-188号地块，规划建筑面积为17.77万平方米。为适应公司经营需要，经公司九届十次临时董事会审议通过，该地块以股权合作方式与五家合作单位共同合作开发，公司股权比例为16.5%。经公司九届十二次临时董事会审议通过，公司拟通过股权合作方式参与北辰北（挂）2017-189号地块项目的合作开发，该地块规划建筑面积为25.33万平方米，公司持股比例为19.8%。

**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

2018年8月30日