

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	孙建峰	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	30,174,708,096.37	31,662,985,935.20	-4.70
归属于上市公司股东的净资产	4,754,815,196.80	4,515,157,631.52	5.31
	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	384,011,093.94	884,673,263.60	-56.59
营业收入	3,076,347,630.89	1,784,108,855.60	72.43
归属于上市公司股东的净利润	239,657,565.28	139,928,684.14	71.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	238,518,482.73	139,787,646.93	70.63
加权平均净资产收益率(%)	5.17	3.14	增加2.03个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2167	0.1266	71.17
稀释每股收益(元/股)	0.2167	0.1266	71.17

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)		67,440				
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	13.53	149,622,450	0	冻结	149,622,450
天津津诚国有资本投资运营有限公司	国有法人	13.21	146,067,416	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
吴秀菁	未知	2.53	28,000,000	0	未知	0
上海黑盒资产管理有限公司-黑盒FOF稳健一号私募基金	未知	1.76	19,475,200	0	未知	0
上海宽投资产管理有限公司-宽投鑫阳私募投资基金	未知	1.72	19,064,200	0	未知	0
上海宽投资产管理有限公司-鑫泰宽投一号私募证券投资基金	未知	1.71	18,884,730	0	未知	0
鲍家强	未知	1.40	15,528,900	0	未知	0
金石期货有限公司	未知	1.26	13,922,570	0	未知	0
徐功荣	未知	1.18	13,070,000	0	未知	0
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。					

2.4 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	5.03186	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	0.03	7.50
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	2	9.00
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	6.85	8.90
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	2.95	8.90
天津市房地产发展(集团)股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 天房 01	151467	2019-4-23	2022-4-23	7.5	8.90

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	81.63	83.38
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.67	0.54

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

2019 年上半年，公司实现营业收入 30.76 亿元。实现归属于上市公司股东的净利润 2.40 亿元；截至 2019 年半年度末，公司总资产为 301.75 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 47.55 亿元。经营数据方面，2019 年上半年公司实现合同销售面积 4.71 万平方米，实现合同销售金额 11.25 亿元，施工面积为 266.32 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。2019 年上半年公司主要经营情况如下：

1、全力平衡公司资金收支，确保经营稳定

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。除全部正常归还融资外，公司面对金融市场环境的不利影响，通过多方努力取得了投资者的认可，顺利完成了 7.5 亿元非公开发行公司债工作。

2、继续推进经营销售工作

上半年，全国范围内的调控政策频出。限购、限贷、限价、利率上浮等一系列政策让楼市十分低迷。在此环境下，公司持续加大客户导入和客户转化力度，各项目的主流竞品项目普遍采取线上线下推广相结合，借助渠道加大带客力度的方式促进成交，最大程度加快销售速度，同时加强在途资金管理力度，最大程度加快资金回笼速度。2019 年上半年公司销售合同收入 11.25 亿元。

3、工程项目开发建设有序进行

公司高度重视各项目的开发建设，通过对年初总进度目标的分解，时时保持跟进，确保完成施工进度计划，同时保证达到工程质量目标和安全生产目标，确保按期交付合格、优质工程。公司针对施工不同阶段成立相应的专项小组，明确职责，提升了专项工程管理水平；实时共享工作动态信息，保证各项配套证明的按时取得，为项目能够按时入住创造必要条件。

4. 通过解决历史问题盘活老项目

双港新景园 118 地块项目已于年初基本完成地块内的拆迁工作，上半年已与房产总公司签订土地移交协议。天津湾 C2、C3 地块公寓项目由公司控股的海景公司终止了与房信集团公司转让协议，并于 2019 年 6 月完成了相关协议的签订。该项目于 8 月份实现开盘销售。

5. 通过资产梳理内部挖潜

公司自去年年底开始落实市国资委开展市管企业清理核查应收账款的工作，目前已回收历史应收款 668.15 万元。同时对公司的房产类固定资产和投资性房地产进行系统的梳理，目前已将约 1.2 万平方米（产权面积）未充分利用的资产移交至裕诚公司统一进行出售或出租。吉利商铺已基本完成 3-4 层的拆除清理工作和 1-2 层的房屋的经营接管，有利于下一步的吉利商铺的资产盘活

工作。

6. 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。通过召开“百年住宅产品推介会”，扩大了天房百年宅项目的影响力与知名度，为百年宅的顺利开盘奠定了坚实的基础。海滨公司开发建设的美岸英郡项目入选“广厦奖”。这些品牌建设成果对于项目的推广和销售会起到积极的促进作用，有利于进一步提升天房的品牌地位。

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：郭维成

2019年8月24日