

天津房地产集团有限公司

公司债券半年度报告

(2018 年上半年)

二〇一八年八月

重要提示

公司董事、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，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、利率风险

受国民经济总体运行情况、国家宏观调控、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在较大幅度波动的可能。由于债券存续期限较长，跨越一个以上的利率波动周期。在本公司债券存续期限内，如果市场利率上升，则会相应降低投资者投资债券的收益水平。

二、流动性风险

由于宏观市场变动对本公司债券流动性影响较大，本公司无法保证债券在二级市场有活跃的交易。

三、偿付风险

在债券存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司可能无法实现预期收益，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响公司对企业债券本息的按时足额偿付。

四、经济周期风险

本公司所从事的房地产项目、土地整治开发、城市基础设施建设等行业对经济周期的敏感性较高。宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构的变化可能会影响市场的总体需求。如果宏观经济增长放缓或出现衰退将可能影响这些行业的盈利状况，从而对本公司的盈利能力和经营效益产生不利影响。

五、政策变动风险

本公司主要从事房地产的投资建设，国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。

六、“13津房开”暂停上市的风险

公司近两年归属母公司净利润连续为负，根据《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》等规定，“13津房开”自2017年7月11日起暂停在上海证券交易所集中竞价系统上市，特提醒广大投资者注意投资风险。

七、控股股东及实际控制人变化的风险

天津市人民政府国有资产监督管理委员会2018年4月23日下发《市国资委关于将天房集团100%股权注入津诚资本的通知》（津国资企改【2018】29号），决定将所持有的天房集团100%股权按照经备案的评估值注入天津津诚国有资本投资运营有限公司，本公司控股股东发生变更，且公司正在进行增资扩股计划，并已发布公告，拟引入战略投资者，若增资扩股计划顺利实施，本公司实际控制人将会发生变更。

提示风险与上一报告期相比，增加了第七条“七、控股股东及实际控制人变化的风险”。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	9
（四）报告期内中介机构变更情况	10
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	12
三、 报告期内资信评级情况	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	14
五、 偿债计划	15
六、 专项偿债账户设置情况	17
七、 报告期内持有人会议召开情况	18
八、 受托管理人履职情况	18
第三节 业务经营和公司治理情况	20
一、 公司业务和经营情况	20
二、 投资状况	22
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	22
四、 公司治理情况	22
五、 非经营性往来占款或资金拆借	22
第四节 财务情况	23
一、 财务报告审计情况	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	23
三、 合并报表范围调整	23
四、 主要会计数据和财务指标	23
五、 资产情况	25
六、 负债情况	34
七、 利润及其他损益来源情况	35
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	36
九、 对外担保情况	36
第五节 重大事项	36
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	36
二、 关于破产相关事项	36
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	36
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	37
五、 其他重大事项的信息披露情况	37
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	37
一、 发行人为可交换债券发行人	37
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	37
三、 发行人为绿色公司债券发行人	37
四、 发行人为可续期公司债券发行人	37
五、 其他特定品种债券事项	37
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	38

第八节	备查文件目录	39
附件	财务报表	41
	合并资产负债表	41
	母公司资产负债表	43
	合并利润表	45
	母公司利润表	46
	合并现金流量表	47
	母公司现金流量表	49
	合并所有者权益变动表	51
	母公司所有者权益变动表	55
	担保人财务报表	58

释义

天房集团、发行人、本公司、公司	指	天津房地产集团有限公司
天津市政府	指	天津市人民政府
实际控制人、天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
津诚资本	指	天津津诚国有资本投资运营有限公司
董事或董事会	指	发行人公司董事或董事会
监事或监事会	指	发行人公司监事或监事会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
审计机构、会计师事务所	指	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
工作日	指	中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）的商业银行的对公营业日（不含法定节假日和休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期
受托管理协议、债券受托管理协议	指	发行人和中信建投证券股份有限公司为发行人2016年非公开发行的公司债券所签订的《天津房地产集团有限公司与中信建投证券股份有限公司关于天津房地产集团有限公司非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
三方监管协议	指	发行人与中信建投证券股份有限公司及中信银行股份有限公司天津分行为2016年非公开发行的公司债券所签订的《关于天津房地产集团有限公司非公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》
监管协议	指	发行人与渤海银行股份有限公司天津分行为2013年天津市房地产集团有限公司公司债券签订的《公司债券账户及资金监管协议》
债权代理协议	指	发行人与渤海银行股份有限公司天津分行签订的《2013年天津市房地产开发经营集团有限公司公司债券债权代理协议》
担保人	指	中债信用增进投资股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期	指	2018年1月1日至2018年6月30日

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	天津房地产集团有限公司
中文简称	天房集团
外文名称（如有）	Tianjin Real Estate Group Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王振宇
注册地址	天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层
办公地址	天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层
办公地址的邮政编码	300061
公司网址	http://www.tfgroup.cn/
电子信箱	linsen9999@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	苏胜东
联系地址	天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层
电话	022-28368959
传真	022-28368959
电子信箱	prof.su@126.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn 、 www.szse.cn 和 www.chinabond.com
半年度报告备置地	天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：津诚资本

报告期末实际控制人名称：天津市国资委

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

变更主体：控股股东

变更后控股股东/实际控制人为自然人：

适用 不适用

变更后控股股东/实际控制人为法人：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

法人名称	天津津诚国有资本投资运营有限公司
主要股东	天津市国资委
成立日期	2017年7月5日
注册资本	120
主要业务	各类资本运营业务，包括以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；商务信息咨询；财务信息咨询。
主要资产情况	-
最近一年合并财务报表的主要财务数据	-
主要财务数据审计情况	-
直接或间接持有发行人的股份/股权情况	直接持有100%发行人股权
直接或间接持有发行人的股份/股权被质押或存在争议情况	无
其他需要说明的事项	天津津诚资本由于成立时间较短，截至本公告出具日，尚未编制财务报表。

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

2018年2月4日，经职工代表大会选举，职工监事更换1人，由刘圣水变为杨志民，

已完成相关备案流程，监事变动人数已经达到监事会人数三分之二以上。

目前监事会成员为：监事会主席南智猛；监事贾万桐、孟昉、陈景睿；职工监事杨志民、赵伟峰。

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名（如有）	无

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	118531.SZ
债券简称	16 天房 01
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	吴云超
联系电话	010-65608299

债券代码	118563.SZ
债券简称	16 天房 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	吴云超
联系电话	010-65608299

债券代码	135430.SH
债券简称	16 天房 03
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	吴云超
联系电话	010-65608299

债券代码	135823.SH
债券简称	16 天房 04
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层
联系人	吴云超
联系电话	010-65608299

债券代码	124357.SH
债券简称	津房暂停
名称	渤海银行股份有限公司天津分行
办公地址	天津市河西区友谊北路银都大厦 63 号二层
联系人	齐浩钧
联系电话	022-59671996

（三）资信评级机构

债券代码	124357.SH
债券简称	津房暂停
名称	鹏元资信评估有限公司
办公地址	北京市西城区金融街23号平安大厦1006室

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、及对投资者利益的影响
118531.SZ 118563.SZ 135430.SH 135823.SH 124357.SH	会计师事务所	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	2018年5月7日	由于集团进行混合所有制改革需要进行清算审计评估，为统一口径，故委托大华会计师事务所进行审计。	该事项不影响本公司的偿债能力，对投资者利益无重大影响。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	118531.SZ
2、债券简称	16天房01
3、债券名称	天津房地产集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016年2月1日
5、最近回售日	2019年2月1日
6、到期日	2021年2月1日
7、债券余额	18
8、利率（%）	5.46
9、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
10、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	发行人已于2018年2月1日按期偿还本期债券2017年2月1日至2018年1月31日期间的利息。
13、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	118563.SZ
--------	-----------

2、债券简称	16 天房 02
3、债券名称	天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 3 月 16 日
5、最近回售日	2019 年 3 月 16 日
6、到期日	2021 年 3 月 16 日
7、债券余额	82
8、利率（%）	5.50
9、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
10、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	发行人已于 2018 年 3 月 16 日按期偿付本期债券 2017 年 3 月 16 日至 2018 年 3 月 15 日期间的利息。
13、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	135430.SH
2、债券简称	16 天房 03
3、债券名称	天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）
4、发行日	2016 年 4 月 26 日
5、最近回售日	2019 年 4 月 26 日
6、到期日	2021 年 4 月 26 日
7、债券余额	7
8、利率（%）	5.50
9、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	发行人已于 2018 年 4 月 26 日按期偿付本期债券 2018 年 4 月 26 日至 2018 年 4 月 25 日期间的利息。
13、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	135823.SH
2、债券简称	16 天房 04
3、债券名称	天津房地产集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）（品种一）
4、发行日	2016 年 9 月 8 日
5、最近回售日	2019 年 9 月 8 日
6、到期日	2021 年 9 月 8 日
7、债券余额	20
8、利率（%）	5.40

9、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内未发生付息兑付情况
13、特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	124357.SH
2、债券简称	津房暂停
3、债券名称	2013年天津市房地产开发经营集团有限公司公司债券
4、发行日	2013年8月6日
5、最近回售日	2018年8月6日
6、到期日	2020年8月6日
7、债券余额	7
8、利率（%）	5.88
9、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
10、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
11、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
12、报告期内付息兑付情况	报告期内未发生付息兑付情况
13、特殊条款的触发及执行情况	本期债券已在2018年8月6日履行回售，目前实际存续额度1000元

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：118531.SZ

债券简称	16天房01
募集资金专项账户运作情况	发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，募集资金账户运行规范。
募集资金总额	18
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金报告期使用金额为0。 发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，全部用于偿还借款。 报告期内，完全依照《监管协议》及公司内部有关使用募集资金的程序履行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：118563.SZ

债券简称	16天房02
募集资金专项账户运作情况	发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专

	项账户，募集资金账户运行规范。
募集资金总额	82
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金报告期使用金额为0。 发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，全部用于偿还借款和补充流动资金。 报告期内，完全依照《监管协议》及公司内部有关使用募集资金的程序履行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135430.SH

债券简称	16天房03
募集资金专项账户运作情况	发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，募集资金账户运行规范。
募集资金总额	7
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金报告期使用金额为0。 发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，全部用于补充流动资金。 报告期内，完全依照《监管协议》及公司内部有关使用募集资金的程序履行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：135823.SH

债券简称	16天房04
募集资金专项账户运作情况	发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，募集资金账户运行规范。
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金报告期使用金额为0。 发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，全部用于偿还借款和补充流动资金。 报告期内，完全依照《监管协议》及公司内部有关使用募集资金的程序履行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元币种：人民币

债券代码：124357.SH

债券简称	津房暂停
募集资金专项账户运作情况	发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，募集资金账户运行规范。
募集资金总额	7
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	募集资金报告期使用金额为0。 发行成功后扣除承销费用后的募集资金转入募集资金专项账户，全部用于天房智能城市物联网社区综合服务平台项目投资。 报告期内，完全依照《监管协议》及公司内部有关使用募集资金的程序履行。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	124357.SH
债券简称	津房暂停
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2017年11月16日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	是
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。债务安全性极高，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化，对投资者权益无影响。

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：124358.SH

债券简称	津房暂停
保证人名称	中债信用增进投资股份有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	1,105.23
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	1,373.84
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未执行
保证担保在报告期内的执行情况	无

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

(一) 偿债计划变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：118531.SZ

债券简称	16天房01
偿债计划概述	<p>本期公司债券的起息日为2016年2月1日，债券利息将于起息日之后存续期内每年支付一次，每年的2月1日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的2月1日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>本期债券的偿付日为2021年2月1日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个工作日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2019年2月1日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	报告期内，发行人已于2018年2月1日按期偿付本期债券2017年2月1日至2018年1月1日期间的利

	息，尚未需要支付本金。 发行人已按募集说明书相关承诺执行偿债计划。
--	--------------------------------------

债券代码：118563.SZ

债券简称	16天房02
偿债计划概述	<p>本期公司债券的起息日为2016年3月16日，债券利息将于起息日之后存续期内每年支付一次，每年的3月16日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的3月16日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>本期债券的偿付日为2021年3月16日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个工作日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2019年3月16日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	报告期内，发行人已于2017年3月16日按期偿付本期债券2016年3月16日至2017年3月15日期间的利息，尚未需要支付本金。

债券代码：135430.SH

债券简称	16天房03
偿债计划概述	<p>本期公司债券的起息日为2016年4月26日，债券利息将于起息日之后存续期内每年支付一次，每年的4月26日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的4月26日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>本期债券的偿付日为2021年4月26日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个工作日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2019年4月26日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	<p>报告期内，发行人已于2018年4月26日按期偿付本期债券2017年4月26日至2018年4月25日期间的利息，尚未需要支付本金。</p> <p>发行人已按募集说明书相关承诺执行偿债计划。</p>

债券代码：135823.SH

债券简称	16天房04
偿债计划概述	<p>本期公司债券的起息日为2016年9月8日，债券利息将于起息日之后存续期内每年支付一次，每年的9月8日为本期债券上一计息年度的付息日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的9月8日（遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。</p> <p>本期债券的偿付日为2021年9月8日（遇非交易日，</p>

	则顺延至其后的第1个工作日);如投资者行使回售权,则其回售部分债券的兑付日为2019年9月8日(遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响(如有)	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	报告期内,发行人已于2017年9月8日按期偿付本期债券2016年9月8日至2017年9月7日期间的利息,尚未需要支付本金。 发行人已按募集说明书相关承诺执行偿债计划。

债券代码: 124357.SH

债券简称	津房暂停
偿债计划概述	本期公司债券的起息日为2014年8月6日,债券利息将于起息日之后存续期内每年支付一次,2014年至2020年每年的8月6日为本期债券上一计息年度的付息日(遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日);如投资者行使回售权,则其回售部分债券的付息日为2014年至2018年每年的8月6日(遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。 本期债券到期一次还本,兑付日为2020年8月6日(遇非交易日,则顺延至其后的第1个工作日);如投资者行使回售权,则其回售部分债券的兑付日为2018年8月6日(遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响(如有)	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	报告期内,发行人不存在本期应付。 发行人已按募集说明书相关承诺执行偿债计划。

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码: 118531.SZ

债券简称	16天房01
账户资金的提取情况	符合《三方监管协议》及公司内部有关提取账户资金的要求,截至2018年6月30日,账户余额为0。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响(如有)	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码: 118563.SZ

债券简称	16天房02
账户资金的提取情况	符合《三方监管协议》及公司内部有关提取账户资金的要求,截至2018年6月30日,账户余额为0。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的	无

影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：135430.SH

债券简称	16 天房 03
账户资金的提取情况	符合《三方监管协议》及公司内部有关提取账户资金的要求，截至 2018 年 6 月 30 日，账户余额为 0。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：135823.SH

债券简称	16 天房 04
账户资金的提取情况	符合《三方监管协议》及公司内部有关提取账户资金的要求，截至 2018 年 6 月 30 日，账户余额为 0。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

债券代码：124357.SH

债券简称	津房暂停
账户资金的提取情况	符合《三方监管协议》及公司内部有关提取账户资金的要求，截至 2018 年 6 月 31 日，账户余额为 0。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	118531
债券简称	16 天房 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人按照受托管理协议约定尽职履行督导义务
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	124357.SH
债券简称	津房暂停
债券受托管理人名称	渤海银行股份有限公司
受托管理人履行职责情况	按照协议约定尽职履行督导义务
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	118563
债券简称	16天房02
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人按照受托管理协议约定尽职履行督导义务
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	135430
债券简称	16天房03
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人按照受托管理协议约定尽职履行督导义务
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

债券代码	135823
债券简称	16天房04
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人按照受托管理协议约定尽职履行督导义务
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的风险防范措施、解决机制（如有）	无

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况及未来展望

1、公司从事的主要业务、主要产品及其用途和经营模式

公司的营业范围包含以下业务：国家授权资产投资、控股；房地产开发、销售；建筑设计；工程承包；工程监理；物业经营及管理；建筑材料、设备的批发和零售；仓储；装饰装修；基础设施工程管理服务；建筑工程技术咨询、服务；房地产交易中介服务；房屋租赁；房地产信息咨询服务；建筑智能化工程；因特网信息服务等。

公司的主要产品为房地产开发及销售、工程施工、土地整理、基础设施代建、工程监理、城市供热、智能化建筑、物业管理和酒店管理。

公司的经营模式为通过不同主营业务的子公司实现集团多元化管理，由子公司负责具体业务，集团本部负责管理、投资、搭建融资平台。

2、公司所属行业的发展阶段、行业的周期性特点和公司行业地位

房地产行业：在调控政策的影响下，天津市房地产市场规模有所下降，但天津城市定位的升级为房地产行业的发展带来新的机遇，长期来看仍具有较大市场空间；

土地整理业务：总体来看，在土地供给相对稳定、土地需求持续增加的市场行情下，土地一级开发行业将具有广阔的发展空间；

工程监理：随着我国加快民生工程、基础设施、生态环境建设，铁路、公路、机场和城乡电网等重大基础设施和保障性住房建设成为政府投资的重点，建设工程监理业务将会保持快速发展状态；

发行人是天津房地产行业的龙头企业，是天津市保障性住房建设的骨干企业，其他业务也在天津市占有重要地位。

3、未来展望：公司2018年主要经济指标计划是：房产开发1030万平方米，营业收入220亿元，利润总额实现扭亏为盈。

落实国家战略方面。关注雄安新区及其他40多个重点省市启动编制新一轮土地利用规划，对接当地需求，参与居住区、产业区、配套区等城市化建设，全力服务首都发展和雄安新区建设。要聚焦“京字号”企业、院校与科研机构，加强与中科院的沟通，提升党建平台综合性能；推进与中信集团战略合作，自主建立第三方支付平台，开发大数据分析功能。要持续融入“一带一路”布局，尽快签署老挝锡矿《勘探合同》与《合作合同》，做好矿建前期、经营销售工作，拓展当地基础设施、旅游等发展业态；并推动蒙古国骏马花园二期顺利完工。要支持长江经济带发展，启动江安公路大桥开工手续办理和施工建设。

民生建设方面。要深入推进大寺保障房建设，完成后续地块验收移交；渤海天易园要做好与物业方交接；高庄公租房要尽快入住；天辰世纪要抓好住宅交付和配套建设；海滨街城中村改造，天悦园要主体封顶，天畅园、天秀园要加快各部位施工；蓟州棚户改造要推动拆迁安置，保证顺利开工。各窗口服务单位要切实将民生的事管到位，房产经营公司要在承接企业产房屋的同时，做好修缮动态管理，提高服务百姓的水平；供热公司要强化节能减排，确保优质供热；物业板块既要关注管业规模、设施硬件的“面子”，更要重视服务水平、品牌内涵的“里子”，探索“互联网+”形态下的社区养老、医疗、金融等增值服务。

深化国企改革方面。加强与津诚资本公司和政府部门对接，协调解决清审评遗留问题，

落实优选合作方、细化尽调和商务谈判等工作，完成混改阶段性任务。集团审计、法律部门要实时跟进，确保全程依法合规。要对标同行一流企业，健全法人治理结构，完善现代企业制度，提高资源配置效率。期间，各单位要统筹改革与发展、稳与进的关系，积极配合混改，提振职工士气，做好政策解读。此外，要继续推动僵尸、空壳企业退出，促进资源向优势企业集中。

房产开发方面。各单位要在调计划、提效率、赶进度上发力，把质量摆在更加突出的位置，加强现场管理，严格落实“四清一绿”、“六个100%”的要求。其中，北宁起步区宁欣花园要完成住宅封顶；万欣城一号地要达到正负零，二、三、四号地完成二次结构施工；东第一期、汇豪庭、美国小镇、天房丽山、天拖三期要实现入住；大沽北路A、B地块要全面开工；勤俭道、津滨大道、养老社区要推动前期工作；六合大厦要做好主体施工。房信集团、天房发展、天泰置业、天港建设、团泊湖、天房投资、政通建设、津滨新城、深圳津房、三亚新天房等公司，都要做好各项目开发、管理工作。同时，要加强投资的全程跟踪监测和后评价管理。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	282,559.51	191,372.96	32.27%	42.76%	389,293.58	303,643.65	22.00%	51.25%
酒店经营	22,164.48	4,162.49	81.22%	3.35%	22,105.19	4,803.75	78.27%	2.91%
建设施工	155,048.77	147,761.48	4.70%	23.46%	152,064.89	144,367.56	5.06%	20.02%
建材贸易	133,499.97	132,565.47	0.70%	20.20%	160,264.42	158,929.67	0.83%	21.10%
物业	14,797.26	9,470.24	36.00%	2.24%	10,416.63	6,586.75	36.77%	1.37%
服务生产	32,698.32	32,371.34	1.00%	4.95%	20,465.43	17,259.00	15.67%	2.69%
其他版块	20,024.01	20,942.95	-4.59%	3.03%	5,000.94	2,019.25	59.62%	0.66%
合计	660,792.33	538,646.94	18.48%	17.90%	759,611.09	637,609.62	16.06%	100.00%

2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：公司主要收入来自房地产收入。

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的的原因。

不适用

（三） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。不存在被控股股东占用资金、资产等情况。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反公司法、公司章程规定

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与主营业务相关

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

（一）上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

适用 不适用

（二）公司半年度财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	20,270,312.04	20,071,106.79	0.99%	-
2	总负债	19,734,260.86	19,438,057.84	1.52%	-
3	净资产	536,051.18	633,048.94	-15.32%	-
4	归属母公司股东的净资产	260,727.44	167,982.04	55.21%	净利润为负导致未分配利润减少，所有者权益下降
5	资产负债率 (%)	97.36	96.85	0.53%	-
6	有形资产负债率 (%)	97.71	97.74	-0.03%	-
7	流动比率	1.79	1.76	1.70%	-
8	速动比率	0.40	0.41	-2.44%	-
9	期末现金及现金等价物余额	1,415,657.44	1,347,640.20	5.05%	-
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	660,792.33	759,611.09	-13.01	限购、限产、限贷政策使得收入

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
					下降
2	营业成本	538,646.94	637,609.62	-15.52	融资成本上升
3	利润总额	-54,744.00	8,982.12	-709.48	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升的影响, 利润水平下降
4	净利润	-96,997.76	2,340.21	4,244.83	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升的影响, 利润水平下降
5	扣除非经常性损益后净利润	-90,134.24	14,718.69	-712.38	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升的影响, 利润水平下降
6	归属母公司股东的净利润	-92,745.39	10,810.77	-757.90	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升的影响, 利润水平下降
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	12,061.26	50,755.87	-76.24	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升的影响, 利润水平下降
8	经营活动产生的现金流净额	770,388.68	303,074.35	154.19	收入增加
9	投资活动产生的现金流净额	-5,251.91	1,216.82	-531.61	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升, 投资活动减少
10	筹资活动产生的现金流净额	918,436.66	641,610.43	-43.15	筹资规模的降低
11	应收账款周转率	2.70	3.34	-19.18	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升
12	存货周转率	0.04	0.05	-20.00	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.04	-25.00	限购、限产、限贷政策以及融资成本上升的影响, 利润水平下降
14	利息保障倍数	0.29	0.71	-60.12	净利润降低
15	现金利息保障倍数	3.90	6.23	-37.40	净利润降低
16	EBITDA 利息倍数	0.04	0.12	-66.67	净利润的降低
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关,

但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

受 2017 年来的限购、限产、限贷政策以及融资成本上升的影响，公司利润水平下降，投资活动和经营活动均减少，导致大量财务数据呈现降幅趋势。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：万元币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	1,415,657.44	1,568,957.32	-9.77%	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	31,902.99	31,902.99	0.00%	-
应收款项	259,800.66	227,445.48	12.45%	-
应收利息	976.55	4,141.06	-76.42%	定期存款额减少
应收股利	1,620.00	1,620.00	0.00%	-
存货	13,742,685.56	13,520,714.82	1.64%	-
可供出售金融资产	158,501.57	158,501.57	0.00%	-
持有至到期投资	304,718.00	304,718.00	0.00%	-
长期应收款	1,440.00	1,440.00	0.00%	-
长期股权投资	5,441.09	5,441.09	0.00%	-
投资性房地产	996,524.08	996,524.08	0.00%	-
固定资产	623,687.47	638,191.98	-2.27%	-
无形资产	184,657.59	183,442.87	0.66%	-

2. 主要资产变动的原因

应收利息大幅减少，主要由于定期存款额减少所致。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
127A+128A 土地（第二顺位）	40,000		天房投资	
1 号院酒店公寓	23,219.86		天泰置业	

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
108套+11套底商				
宝天宝坻3别墅+4宿舍+潮白160亩地	15,567		潮白湖	
北辰刘园项目中区	40,000		天房发展	
承诺追加泰安道一号院108套酒店式公寓	35,000		天泰置业	
崇德园(理工)地块土地在建	315,253.00		天房卓汇	
大港宾馆	1,910		天陆公司	
大沽北路A地块三顺位	55,000		城镇化合伙	
大寺128A土地一顺位	22,070.00		天房投资	
房信信欣公司中山路B地块二顺位	110,000.00		天华置业	
光合墅162189m ² 土地+承诺光合文化房产	50,000.00		天房集团	
光合文化国际青少年交流中心土地	15,000.00		团泊湖	
汉通彩苑项目土地使用权及在建工程	26,052.63		津滨-汉通	
红磡项目土地抵押	60,000.00		永辉公司	
环渤海16-19层+华富宫+卓汇理工二顺位	39,666.67		天房集团	
吉利大厦1-8层	100,000.00		天房发展	
巨福园大厦地下室101, 新开路26号(建筑面积6186.68平方米, 土地使用权面积1442.1平方米, 评估价值9996万元)、睦南道74号A座房产抵押(建筑面积1042平米)	17,000.00		房信本部	

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
，土地使用权面积 952.5 平方米，评估价值 7874 万元)				
丽思+洲际+光合谷	179,200.00		天房商业	
领世北郡土地及在建 10-1-102 二顺位	50,000.00		永辉公司	
六和国际商业地块	181,500.00		天陆公司	
美都酒店抵押	25,000.00		房信本部	
瑞诚 127A 土地	44,400.00		永辉公司	
水产项目土地抵押	40,000.00		天胜公司	
天房新河天博雅苑+嘉港烁维创意园 107 套房	98,000.00		天房集团	
天津信汇房地产投资有限公司所拥有的泊玺苑地块及在建建筑物 1、2 号楼 1-5 层，3-7 号楼 1-4 层，8、9 号楼 1-6 层，10-13 号楼 1-5 层，14-16 号楼 1-4 层，17 号楼 1-3 层，18 号楼 1-4 层，19 号楼 1-5 层，20 号楼 1-4 层，21-29 号楼 1-3 层做为抵押物，该在建工程建筑面积 54403.11 平方米，抵押值 300000000 元。	22,381.92		房信信汇	
万欣城土地	50,000.00		天房天都	
万欣城土地（二顺位）	250,000.00		津滨新城	
万欣城土地使用权	32,000.00		天房天都	
潍坊市潍城区安	7,500.00		房信信悦	

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
顺路以北，玄武西街以东的美国小镇项目的国有土地使用权（土地证编号：潍国用（2014）第B59号）设定抵押，抵押面积105607m ² ，抵押价值15000万元				
信诚公司88C项目土地使用权二顺位	12,000.00		天房投资	
信诚郾景88C土地	36,600.00		永辉公司	
信欣北宁起步区A地块土地及后期在建工程抵押，土地使用权面积51880.5平方米，评估价值200277万元，主债权金额165000万元。（该宗土地正在开发）	47,866.00		房信信欣	
信欣公司北宁起步区项目A地块二顺位抵押（已抵押给招商银行发放信欣公司开发贷，A地块情况：坐落于河北区中山北路北侧，土地使用权面积：51880.5平方米），抵押物评估价值238584.6万元，待招行第一顺位抵押权注销后，自动上升为第一顺位抵押人，目前已由净地变为在建工程抵押。B地块一顺位	220,000.00		房信本部	

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
抵押并追加后期在建工程抵押（B地块情况：河北区中山北路北侧，土地使用权面积：48459.9平方米），抵押物评估价值420578.6万元。				
政法团校地块土地在建	120,000.00		天房卓汇	
盐城公司100%股权质押，房信集团和东方集团按持股80%和20%提供保证担保。土地和后期在建工程抵押。	10,000.00		房信盐城	
盐城公司100%股权质押，房信集团和东方集团按持股80%和20%提供保证担保。土地和后期在建工程抵押。	50,000.00		房信盐城	
大沽北路A地块二顺位+天都万欣城应收款11期	50,000.00		天房建设	
鼎信持联合100%股权+大沽北路ABC地	500,532.00		天房鼎信	
鼎信樾梅江房屋+集团政通持鼎信股权	100,000.00		天房鼎信	
股份持苏州华强100%股权+苏州相城区31、32号土地	410,000.00		天房发展	
汇都持天房融创49%股权+天拖黄地块	250,000.00		天房汇都-	-
泰安道三号院底商+投资持永辉100%股权	160,000.00		天房集团	
天泰路二期项目	49,140.00		天房发展	

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
土地+华景及华兆各30%股权				
天易持丽山股权+丽山项目+泰岳酒店+光合谷投资公司股权+泰岳	80,000.00		潮白湖	
B08B10B15 土地在建	20,000.00		天房泰岳	
迎水道地块+集团持卓汇100%股权	199,990.00		天房卓汇	
房信持经营公司70%股权	6,230.00		房信经营	
房信持经营公司70%股权	3,230.00		房信经营	
房信持经营公司70%股权	3,380.00		房信经营	
瑞丰公司购买经营公司享有所有权（位于经营公司持有经营用房所在各小区内）之楼宇对讲机、门窗设施等，再将上述租赁物出租给经营公司	3,000.00		房信经营	
大寺C地块亲和良园1-12号楼未来销售的应收账款	36,999.00		房信信瑞	
大寺C地块亲和美园1-7、12、14号楼未来销售的应收账款	3,900.00		房信信瑞	
潮白持新河股权+丽思、三亚酒店二押	40,000.00		天房新河	
存单	15,310.00		房信建筑	
哈尔滨保函8700万(团泊保证金1750万)	8,700.00		团泊湖	
华夏银行保函5.5亿元	52,400.00		光合文化	
集团持51%深津房持49%嘉	20,000.00		天房集团	

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的主体、类别及金额（如有）	由于其他原因受限的情况（如有）
地置业股权				
集团持北海100%股权	130,000.00		天房建设	
集团持滨海农商行4亿股	49,000.00		天华置业	
集团持滨农5.72亿股+鼎信持联合股权	70,000.00		天房集团	
集团持天房发展3500万股	10,000.00		天房建设	
集团持天房发展3800万股	25,000.00		天陆公司	
集团持天房发展6500万股	20,000.00		天房集团	
集团持天房发展900万股	2,600.00		天房集团	
集团持天陆100%股权	100,000.00		天房集团	
集团持天泰80%股权	80,000.00		天房鼎信	
集团持置地3亿天城1亿潮白3.972亿股	61,300.00		天房集团	
天房北海1亿存单1.95%一年期	18,800.00		团泊湖	
天政华夏银行存单2.63亿	25,000.00		天房建设	
团泊7500万存单3.25%三年期	7,125.00		团泊湖	
团泊存单1.6亿3.025%2015-2018.12	15,170.00		团泊湖	
团泊存单1亿1.95%一年期	9,500.00		团泊湖	
团泊存单2亿2.5%一年期	19,000.00		团泊湖	
团泊存单2亿两年期3.3%	19,000.00		天房北海	
团泊存单5000万1.95%一年期	4,750.00		团泊湖	
污水处理厂水费收费权	2,250.00		天沧水务	
房信持有信科45%股份	137,999.9		房信信欣	
合计	5,261,492.98		-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例 (%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
天津天房联合置业有限公司	1,174,330.21	0	100	100	股权质押
天津天房融创置业有限公司	1,689,834.75	176,610.26	49	49	股权质押
天津市房地产发展（集团）股份有限公司	3,567,907.73	634,949.49	26.74	13.37	股权质押
天津天房天陆置业有限公司	1,017,451.03	0	100	100	股权质押
天津天房置地有限责任公司	605,284.70	452.57	75	75	质押
天津生态城天城置业有限公司	56,253.74	56,473.45	100	100	质押
天津潮白湖投资发展有限公司	610,414.78	12,021.26	49.72	49.72	股权质押

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
天津天房北海投资有限公司	227,190.86	0	70	70	股权质押
天津天房投资有限公司	372,477.11	11,163.40	100	100	股权质押
天津市天房信诚房地产开发有限公司	240,886.23	41,880.10	100	100	股权质押
天津天房新河房地产开发有限公司	138,052.97	0	100	100	质押
天津天房卓汇置业有限公司	1,048,290.96	145,971.32	100	100	股权质押
天津市华塘房地产开发有限公司	228,682.49	203,287.36	26.74	100	股权质押
天津市天谊经营管理有限公司	7,117.83	1,032.18	70	70	房信将其持有天谊经营 70% 的股权为金谷国际信托提供质押
合计	10,984,175.39	1,283,841.39	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：万元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	828,885.33	1,435,834.05	-42.27	用于偿还短期内到期的债务
应付账款	298,762.89	316,254.58	-5.53	
预收账款	4,402,499.40	3,788,066.88	16.22%	
其他应付款	1,349,105.52	1,300,102.78	3.77%	
一年内到期的非流动负债	2,740,527.67	2,836,471.61	-3.38	
长期借款	5,371,612.38	5,005,406.47	7.32	
应付债券	3,041,176.00	3,005,426.39	1.19	
长期应付款	1,294,220.96	1,316,955.83	-1.73	

2. 主要负债变动的的原因

短期借款增加，主要用于偿还短期内到期的债务。

3. 发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）主要有息负债情况

报告期末借款总额 1,376.62 亿元；上年末借款总额 1,408.04 亿元
借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（五）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排：

未来一年内公司日常运营资金需求 60 亿元左右，2018 年到期债务 586 亿元，偿债资金

需求较高。截至2018年5月，公司获得银行、信托等金融机构授信额度942.5亿元，已使用授信额度618亿元，剩余授信额度324.5亿元，存在较高的未使用授信额度。除间接融资以外，本公司计划直接融资。2018年、2019年，本公司计划发行资产证券化、交易商协会产品等各类债券品种，进行形式多样的直接融资。2018年4月17日，本公司成功发行14亿元ABS，另外本公司目前仍有137亿元的协会产品发行额度（招商证券和中信银行承销的永续票据剩余额度88亿元、招商证券和中行承销的中期票据剩余额度49亿元）拟于近期发行，同时正在申请多种债券产品发行额度。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
北京银行	150	142	8
滨海农商行	20	20	0
渤海银行	105	105	0
工商银行	32	32	0
光大银行	10	10	0
华夏银行	38	38	0
建设银行	100	70	30
交通银行	36	36	0
民生银行	21	21	0
农业银行	40	40	0
天津农商行	33	33	0
浦发银行	15	15	0
天津银行	75	75	0
兴业银行	53	53	0
招商银行	5	5	0
中德住房储蓄银行	4.5	4.5	0
中信银行	100	100	0
中国银行	105	105	0
合计	942.5	904.5	38

上年末银行授信总额度：942.5亿元，本报告期末银行授信总额度942.5亿元，本报告期银行授信额度变化情况：0亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

137亿

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：-5.47亿元

报告期非经常性损益总额：0.69亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.07	投资性房地产	0	否
公允价值变动损益	-	-	-	-否

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
资产减值损失	0.05	固定资产减值	0	否
营业外收入	0.94	-	0.94	否
营业外支出	0.25	-	0.25	否

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元币种：人民币

上年末对外担保的余额：101,584.49 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：21,820.51 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：101,584.49 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变

化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

公司近两年归属母公司净利润连续为负，根据《中华人民共和国证券法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》等规定，“13津房开”自2017年7月11日起暂停在上海证券交易所集中竞价系统上市，并更名为“津房暂停”。特提醒广大投资者注意投资风险。

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
控股股东或实际控制人变更	http://www.sse.com.cn/	2018年4月25日	无	无
发行人关于市场传闻的说明	http://www.sse.com.cn/	2018年5月15日	无	无
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn/	2018年6月8日	无	无

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《天津房地产集团有限公司公司债券半年度报告（2018 年上半年）》之签章页）



天津房地产集团有限公司

2018 年 8 月 31 日

附件 财务报表

合并资产负债表
2018年6月30日

编制单位：天津房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	14,156,574,410.66	15,689,573,235.55
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	319,029,853.93	319,029,853.93
衍生金融资产		
应收票据	24,200,000.00	22,116,250.00
应收账款	2,598,006,649.97	2,274,454,769.01
预付款项	13,039,817,584.88	11,875,928,276.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	9,765,468.41	41,410,628.77
应收股利	16,200,000.00	16,200,000.00
其他应收款	5,129,816,858.83	5,504,140,089.78
买入返售金融资产		
存货	137,426,855,583.10	135,207,148,246.54
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,261,211,714.43	4,713,725,781.91
流动资产合计	176,981,478,124.21	175,663,727,132.37
非流动资产：		
发放贷款及垫款	405,206,638.88	314,461,250.00
可供出售金融资产	1,585,015,706.51	1,585,015,706.51
持有至到期投资	3,047,180,000.00	3,047,180,000.00
长期应收款	14,400,000.00	14,400,000.00
长期股权投资	54,410,928.33	54,410,928.33
投资性房地产	9,965,240,846.84	9,965,240,846.84
固定资产	6,236,874,727.05	6,381,919,800.69
在建工程	1,486,423,557.64	812,982,582.54
工程物资		
固定资产清理	7,105.67	6,411.67
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,846,575,915.19	1,834,428,671.17
开发支出		
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用	314,926,516.04	301,788,416.02
递延所得税资产	145,726,090.28	145,726,090.28

其他非流动资产	609,105,943.42	579,231,700.00
非流动资产合计	25,721,642,309.07	25,047,340,737.27
资产总计	202,703,120,433.28	200,711,067,869.64
流动负债：		
短期借款	8,288,853,268.30	14,358,340,485.06
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	790,561,503.12	346,147,700.58
应付账款	2,987,628,886.24	3,162,545,839.06
预收款项	44,024,994,014.77	37,880,668,798.59
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	27,247,601.18	50,113,950.85
应交税费	594,508,120.52	857,930,830.36
应付利息	839,659,527.24	1,197,342,813.96
应付股利	415,703,538.81	463,200,952.90
其他应付款	13,491,055,211.78	13,001,027,768.21
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	27,405,276,731.70	28,364,716,114.21
其他流动负债	2,712,399.49	2,712,399.49
流动负债合计	98,868,200,803.15	99,684,747,653.27
非流动负债：		
长期借款	53,716,123,821.91	50,054,064,711.00
应付债券	30,411,759,978.88	30,054,263,890.11
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	12,942,209,624.89	13,169,558,334.76
长期应付职工薪酬		
专项应付款	9,331,064.35	9,331,064.35
预计负债		
递延收益	159,122,530.39	172,751,986.82
递延所得税负债	1,227,840,535.02	1,227,840,535.02
其他非流动负债	8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计	98,474,407,801.60	94,695,830,768.22
负债合计	197,342,608,604.76	194,380,578,421.49
所有者权益		
股本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	3,898,880,885.13	3,898,880,885.13
减：库存股		
其他综合收益	10,082,895.69	10,082,895.69
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-8,516,238,159.03	-7,588,784,215.28
归属于母公司所有者权益合计	-2,607,274,378.21	-1,679,820,434.46
少数股东权益	7,967,786,206.73	8,010,309,882.61
所有者权益合计	5,360,511,828.52	6,330,489,448.15
负债和所有者权益总计	202,703,120,433.28	200,711,067,869.64

法定代表人：王振宇 主管会计工作负责人：张伟杰 会计机构负责人：阎立新

母公司资产负债表

2018年6月30日

编制单位：天津房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	39,977,538.70	372,324,734.07
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		489,343,402.80
预付款项	43,185,250.00	43,185,250.00
应收利息	9,744,000.00	9,744,000.00
应收股利	110,007,686.17	110,007,686.17
其他应收款	25,627,438,931.37	24,769,632,977.82
存货		1,074,323,851.58
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,489,418.30	3,957,894.97
流动资产合计	25,831,842,824.54	26,872,519,797.41
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,855,301,573.99	3,855,301,573.99
持有至到期投资	882,180,000.00	897,180,000.00
长期应收款	2,817,759,128.59	3,817,759,128.59
长期股权投资	20,911,364,308.62	20,911,364,308.62
投资性房地产		
固定资产	70,847,181.14	73,005,632.70
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	382,608,090.00	382,629,975.00
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	2,107,413.58	2,276,562.52
递延所得税资产	79,051.98	79,051.98
其他非流动资产		
非流动资产合计	28,922,246,747.90	29,939,596,233.40
资产总计	54,754,089,572.44	56,812,116,030.81
流动负债：		
短期借款	1,385,990,000.00	3,023,000,000.00
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	93,409,894.43	206,672,579.28
预收款项	700,000,000.00	1,321,438.10
应付职工薪酬	1,957,789.97	1,077,478.01
应交税费	87,752.84	866,228.11
应付利息	224,792,117.54	714,798,784.21
应付股利		
其他应付款	28,375,120,005.91	27,272,872,859.55
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		4,423,990,000.00
其他流动负债		-149,441.75
流动负债合计	30,781,357,560.69	35,644,449,925.51
非流动负债：		
长期借款	7,110,966,667.00	3,575,100,000.00
应付债券	22,765,285,482.38	22,767,985,434.13
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,876,252,149.38	26,343,085,434.13
负债合计	60,657,609,710.07	61,987,535,359.64
所有者权益：		
股本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,856,512.07	4,856,512.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-7,908,376,649.70	-7,180,275,840.90

所有者权益合计	-5,903,520,137.63	-5,175,419,328.83
负债和所有者权益总计	54,754,089,572.44	56,812,116,030.81

法定代表人：王振宇 主管会计工作负责人：张伟杰 会计机构负责人：阎立新

合并利润表

2018年1—6月

编制单位：天津房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	6,625,549,877.68	7,621,411,767.05
其中：营业收入	6,607,923,291.28	7,596,110,898.98
利息收入	17,626,586.40	25,300,868.07
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,249,262,798.90	7,728,372,706.37
其中：营业成本	5,386,469,366.17	6,376,096,216.76
利息支出	42,589,415.32	-13,886.06
手续费及佣金支出		92,346.00
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	241,947,319.31	171,388,971.50
销售费用	184,735,195.44	303,589,991.99
管理费用	470,238,201.84	441,355,639.32
财务费用	918,547,537.68	417,729,511.11
资产减值损失	4,735,763.14	18,133,915.75
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
投资收益（损失以“—”号填列）	7,637,735.10	72,997,316.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-616,075,186.12	-33,963,622.89
加：营业外收入	93,994,202.21	124,973,788.49
减：营业外支出	25,358,983.36	1,188,970.84
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-547,439,967.27	89,821,194.76
减：所得税费用	422,537,652.36	66,419,092.42
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-969,977,619.63	23,402,102.34
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
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.归属于母公司所有者的净利润	-927,453,943.75	-108,107,659.41
2.少数股东损益	-42,523,675.88	131,509,761.75
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)以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.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	-969,977,619.63	23,402,102.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	-927,453,943.75	-108,107,659.41
归属于少数股东的综合收益总额	-42,523,675.88	131,509,761.75
八、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:王振宇 主管会计工作负责人:张伟杰 会计机构负责人:阎立新

母公司利润表
2018年1—6月

编制单位:天津房地产集团有限公司

单位:元币种:人民币审计类型:未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		632,380.95
减:营业成本		
税金及附加		39,964.00
销售费用	121,193.38	1,100,046.73
管理费用	4,045,613.31	23,960,470.84

财务费用	182,601,625.82	743,070,540.67
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	32,678,872.55	39,437,832.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-154,089,559.96	-728,100,808.80
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-154,089,559.96	-728,100,808.80
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-154,089,559.96	-728,100,808.80
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额		
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：王振宇 主管会计工作负责人：张伟杰 会计机构负责人：阎立新

合并现金流量表
2018年1—6月

编制单位：天津房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	14,142,510,942.82	21,072,363,377.66
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	26,119,947.05	35,688,777.68
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,628,571.09	1,806,992.53
收到其他与经营活动有关的现金	29,827,965,454.91	26,208,852,166.49
经营活动现金流入小计	43,998,224,915.87	47,318,711,314.36
购买商品、接受劳务支付的现金	10,225,621,556.40	10,622,762,432.37
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		
支付利息、手续费及佣金的现金	10,107,625.95	36,329,642.86
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	451,259,480.92	407,001,527.25
支付的各项税费	1,443,610,129.72	2,425,042,875.90
支付其他与经营活动有关的现金	24,163,739,279.87	30,796,831,331.09
经营活动现金流出小计	36,294,338,072.86	44,287,967,809.47
经营活动产生的现金流量净额	7,703,886,843.01	3,030,743,504.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	155,085,972.86	164,606,172.61
取得投资收益收到的现金	15,640,999.72	59,810,813.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	129,707.00	11,095,628.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,642.39	
收到其他与投资活动有关的现金	91,600,417.81	21,118,128.76
投资活动现金流入小计	262,466,739.78	256,630,742.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,192,961.90	95,070,460.68
投资支付的现金	253,749,705.00	50,000,000.00
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	47,043,157.42	99,392,108.81
投资活动现金流出小计	314,985,824.32	244,462,569.49
投资活动产生的现金流量净额	-52,519,084.54	12,168,173.37
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	71,250,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,319,669,298.29	25,834,936,523.26
发行债券收到的现金	556,449,490.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,225,310,074.17	3,249,993,453.25
筹资活动现金流入小计	17,172,678,862.46	29,084,929,976.51
偿还债务支付的现金	19,972,610,262.20	28,725,341,740.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,070,241,300.95	4,243,721,170.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,314,193,882.67	2,531,971,363.38
筹资活动现金流出小计	26,357,045,445.82	35,501,034,274.37
筹资活动产生的现金流量净额	-9,184,366,583.36	-6,416,104,297.86
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	-1,532,998,824.89	-3,373,192,619.60
加：期初现金及现金等价物余额	15,689,573,235.55	26,203,635,919.62
六、期末现金及现金等价物余额	14,156,574,410.66	22,830,443,300.02

法定代表人：王振宇 主管会计工作负责人：张伟杰 会计机构负责人：阎立新

母公司现金流量表

2018年1—6月

编制单位：天津房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期发生额	上期发生额
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	40,350,812.79	43,860,471.74
收到的税费返还	7,916.12	7,916.12
收到其他与经营活动有关的现金	3,175,134,547.06	16,376,247,174.12
经营活动现金流入小计	3,215,493,275.97	16,420,115,561.98
购买商品、接受劳务支付的现金	229,352.77	35,136,244.67
支付给职工以及为职工支付的现金	3,032,507.73	15,616,261.83
支付的各项税费		4,796,519.17
支付其他与经营活动有关的现金	3,268,442,523.80	13,114,490,300.61
经营活动现金流出小计	3,271,704,384.30	13,170,039,326.28
经营活动产生的现金流量净额	-56,211,108.33	3,250,076,235.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		155,000,000.00
取得投资收益收到的现金	32,678,872.55	39,437,832.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	32,678,872.55	194,437,832.49
购建固定资产、无形资产和其他长		38,656.00

期资产支付的现金		
投资支付的现金		140,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计		140,038,656.00
投资活动产生的现金流量净额	32,678,872.55	54,399,176.49
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	26,500,000.00	1,653,190,000.00
发行债券收到的现金		-2,550,510.00
收到其他与筹资活动有关的现金	86,057.79	30,237,622.65
筹资活动现金流入小计	26,586,057.79	1,680,877,112.65
偿还债务支付的现金	79,556,666.67	4,178,323,333.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金	164,747,074.67	1,069,525,269.74
支付其他与筹资活动有关的现金		13,009,952.70
筹资活动现金流出小计	244,303,741.34	5,260,858,555.44
筹资活动产生的现金流量净额	-217,717,683.55	-3,579,981,442.79
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	-241,249,919.33	-275,506,030.60
加：期初现金及现金等价物余额	338,068,622.80	372,324,734.07
六、期末现金及现金等价物余额	96,818,703.47	96,818,703.47

法定代表人：王振宇 主管会计工作负责人：张伟杰 会计机构负责人：阎立新

合并所有者权益变动表
2018年1—6月

编制单位：天津房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	2,000,000.00				3,898,880,885.13		10,082,895.69				-7,588,784,215.28	8,010,309,882.61	6,330,489,448.15
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	2,000,000.00				3,898,880,885.13		10,082,895.69				-7,588,784,215.28	8,010,309,882.61	6,330,489,448.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											927,453,943.75	42,523,675.88	969,977,619.63
（一）综合收益总额											927,453,943.75	42,523,675.88	969,977,619.63

(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,000,000.00				3,898,880.13		10,082,895.69				-8,516,238.159.03	7,967,786,206.73	5,360,511,828.52

项目	上期												
----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	2,000,000.00				3,830,843,219.75		2,630,206.35				-4,684,626,930.60	8,838,701,352.48	9,987,547,847.98
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	2,000,000.00				3,830,843,219.75		2,630,206.35				-4,684,626,930.60	8,838,701,352.48	9,987,547,847.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					68,037,665.38		7,452,689.34				-2,904,157,284.68	-828,391,469.87	-3,657,058,399.83
（一）综合收益总额							7,452,689.34				-2,658,390,000.33	452,530,360.80	-2,198,406,950.19
（二）所有者投入和减少资本					68,037,665.38							3,350,000.00	71,387,665.38
1. 股东投入的普通股													

2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				68,037,665.38						3,350,000.00	71,387,665.38	
(三) 利润分配										-245,767,284.35	-1,284,271,830.67	-1,530,039,115.02
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										422,485,799.41	422,485,799.41	
4. 其他										-245,767,284.35	-1,706,757,630.08	-1,952,524,914.43
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,000,000,000.0			3,898,880,885.1		10,082,895.69				-7,588,784,61	8,010,309,882.61	6,330,489,448.15

	0				3						215.28		
--	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--------	--	--

法定代表人：王振宇 主管会计工作负责人：张伟杰 会计机构负责人：阎立新

母公司所有者权益变动表

2018年1—6月

编制单位：天津房地产集团有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	本期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,000,000,000.00				4,856,512.07						-	-
											7,180,275,840.90	5,175,419,328.83
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,000,000,000.00				4,856,512.07						-	-
											7,180,275,840.90	5,175,419,328.83
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-	-
(一) 综合收益总额											728,100,808.80	728,100,808.80
(二) 所有者投入和减少资本											-	-
1. 股东投入的普通股											728,100,808.80	728,100,808.80
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有												

者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,000,000,000.00				4,856,512.07						-7,908,376,649.70	-5,903,520,137.63

项目	上期											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,000,000,000.00				55,981,312.07						-5,184,270,690.34	-3,128,289,378.27
加：会计政策变更 前期差错更正												

其他												
二、本年期初余额	2,000,000.00				55,981,312.07						-	-
											5,184,270,690.34	3,128,289,378.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-						-	-
					51,124,800.00						1,996,005,150.56	2,047,129,950.56
（一）综合收益总额											-	-
											2,017,589,225.15	2,017,589,225.15
（二）所有者投入和减少资本					-						96,587,537.54	45,462,737.54
					51,124,800.00							
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-						96,587,537.54	45,462,737.54
					51,124,800.00							
（三）利润分配											-75,003,462.95	-75,003,462.95
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他											-75,003,462.95	-75,003,462.95
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,000,000,000.00				4,856,512.07						-	-
											7,180,275,840.90	5,175,419,328.83

法定代表人：王振宇 主管会计工作负责人：张伟杰 会计机构负责人：阎立新

担保人财务报表

√适用 □不适用

担保人财务报告已在 http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-08-30/601198_20180830_12.pdf 网址披露，敬请查阅。