

天津房地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2017年)

二〇一八年七月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证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。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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，并更名为“津房暂停”。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	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露事务负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
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
七、 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、 跟踪资信评级情况	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	18
七、 持有人会议召开情况	19
八、 受托管理人履职情况	19
第三节 业务和公司治理情况	20
一、 公司业务情况	20
二、 公司治理、内部控制情况	22
三、 公司独立性情况	22
四、 业务经营情况分析	23
五、 投资状况	23
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	24
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	24
第四节 财务情况	24
一、 审计情况	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	24
1、 会计政策变更	24
2、 会计估计变更	25
3、 重要前期差错更正	25
三、 主要会计数据和财务指标	26
四、 资产情况	27
五、 负债情况	32
六、 利润及其他损益来源情况	34
七、 对外担保情况	34
第五节 重大事项	35
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	35
二、 关于破产相关事项	35
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	35
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	35
五、 其他重大事项的信息披露情况	35
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	35
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	35
第八节 备查文件目录	36
附件 财务报表	38

合并资产负债表	39
母公司资产负债表	41
合并利润表	43
母公司利润表	44
合并现金流量表	46
母公司现金流量表	47
合并所有者权益变动表	49
母公司所有者权益变动表	52
担保人财务报表	56

释义

本公司、公司、发行人、天房集团	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
天津市国资委、实际控制人	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
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
担保人	指	中债信用增进投资股份有限公司
受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
债权代理人	指	渤海银行股份有限公司天津分行
审计机构、会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
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债券签订的《公司债券账户及资金监管协议》
三方监管协议	指	发行人和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发行人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》
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》
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》
工作日	指	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
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期	指	2017年1月1日至2017年12月31日
天房融创	指	天津天房融创置业有限公司
天房汇都	指	天津天房汇都置业发展有限公司
天房发展	指	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
天房投资	指	天津天房投资有限公司
天房新河	指	天津天房新河房地产开发有限公司
天谊经营	指	天津市天谊经营管理有限公司
信科置业	指	天津信科置业有限公司
天房信托、房信集团、房信	指	天津市房地产信托集团有限公司

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	郗达
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	prof.su@163.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@163.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn www.szse.cn www.chinabond.com.cn
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

报告期内，控股股东和实际控制人均与募集说明书披露信息一致且未发生变化，控股股东和实际控制人名称为：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

（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

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员有所变动：

王金兰不再担任发行人董事。根据津国资发监督[2017]60号文件，因国有企业外派监事会换届调整，原派驻监事职务自动免除，新一届监事会派驻人员为南智猛、贾万桐、孟昉、陈景睿，职工监事不变。根据津房党[2017]19号文件，免去金正桥总法律顾问职务，任命徐树青为总法律顾问。

发行人其他董事、监事及高级管理人员未发生变化。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

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	宋春磊、巴芳

（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

√适用 □不适用

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

七、中介机构变更情况

√适用 □不适用

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	涉及债项代码	履行的程序	对投资者利益的影响
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。	118531.SZ 118563.SZ 135430.SH 135823.SH 124357.SH	本次更换会计师事务所的程序符合公司章程。	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、到期日	2021 年 2 月 1 日
6、债券余额	18
7、利率（%）	5.46
8、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。
9、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	发行人已于 2017 年 2 月 1 日按期偿还本期债券 2016 年 2 月 1 日至 2017 年 2 月 1 日期间的利息。
12、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、到期日	2021年3月16日
6、债券余额	82
7、利率（%）	5.50
8、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。
9、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	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16日期间的利息。
12、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、到期日	2021年4月26日
6、债券余额	7
7、利率（%）	5.50
8、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。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	发行人已于2017年4月26日按期偿付本期债券2016年4月26日至2017年4月26日期间的利息。
12、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7日
5、到期日	2021年9月8日
6、债券余额	20
7、利率（%）	5.40

8、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。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	发行人已于2017年9月7日按期偿付本期债券2016年9月7日至2017年9月7日期间的利息。
12、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、到期日	2020年8月6日
6、债券余额	7
7、利率（%）	5.88
8、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。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	发行人已于2017年8月6日按期偿还本期债券2016年8月6日至2017年8月6日期间的利息。
12、特殊条款的触发及执行情况	无

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
募集资金报告期使用金额、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，及其整改情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

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
募集资金报告期使用金额、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，及其整改情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

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
募集资金报告期使用金额、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，及其整改情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

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
募集资金报告期使用金额、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，及其整改情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

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
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	<p>募集资金报告期使用金额为0。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	募集资金不存在违规使用情况。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

三、跟踪资信评级情况

（一）最新跟踪评级情况

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
主体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
债项评级标识所代表的含义	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	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：124357.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
报告期末累计对外担保余额	959.94
报告期末累计对外担保余额占净资产比例（%）	1,203.50
影响保证人资信的重要事项	无
保证担保在报告期内的执行情况	未执行
保证人情况变化对债券持有人利益的影响（如有）	无

保证人主要财务指标

指标	2017 年末	2016 年末	同比变动(%)
净资产（万元）	797,622.93	771,753.80	3.35
资产负债率（%）	47.14	51.57	-8.59
净资产收益率（%）	7.46	9.16	-18.49
流动比率	0.84	0.57	46.73
速动比率	0.84	0.57	46.73

注：保证人主要财务指标数据为经过审计的数据。

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

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	本期公司债券的起息日为 2016 年 2 月 1 日，债券利息

	<p>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>
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2017年2月1日按期偿付本期债券2016年2月1日至2017年2月1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>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	-

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>
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16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>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	-

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>
报告期内是否按募集说	报告期内，发行人已于2017年4月26日按期偿付本期

说明书相关承诺执行	债券 2016 年 4 月 26 日至 2017 年 4 月 26 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。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	-

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>本期债券的兑付日为 2021 年 9 月 8 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 9 月 8 日（遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。</p>
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 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 8 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>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	-

债券代码：124357.SH

债券简称	津房暂停
偿债计划概述	<p>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）。</p> <p>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）。</p>
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 2017 年 8 月 6 日按期偿付本期债券 2016 年 8 月 6 日至 2017 年 8 月 6 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>
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	-

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 2017 年 12 月 31 日，账户余额为 0。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。
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）	-

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 2017 年 12 月 31 日，账户余额为 0。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。
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）	-

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 2017 年 12 月 31 日，账户余额为 0。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。
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）	-

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 2017 年 12 月 31 日，账户余额为 0。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致。
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）	-

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 2017 年 12 月 31 日，账户余额为 0。
与募集说明书的相关承诺的	与募集说明书的相关承诺一致。

一致情况	
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）	-

七、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.SZ
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	报告期内，严格按照募集说明书及受托管理人协议的规定和约定履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是。深交所网站 http://www.szse.cn/

债券代码	118563.SZ
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	报告期内，严格按照募集说明书及受托管理人协议的规定和约定履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是。深交所网站 http://www.szse.cn/

债券代码	135430.SH
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	报告期内，严格按照募集说明书及受托管理人协议的规定和约定履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是。上交所网站 http://www.sse.com.cn/

债券代码	135823.SH
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	报告期内，严格按照募集说明书及受托管理人协议的规定和约定履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是。上交所网站 http://www.sse.com.cn/

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	报告期内，严格按照募集说明书及债权代理协议的规定和约定履行了债权代理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	-
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	不适用

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司业务情况概述

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；

物业管理：物业管理巨大的社会效益、环境效益、经济效益、强大的生命力和广阔的发展前景日益显著，是一个朝气蓬勃的朝阳产业；

供热行业：随着我国加快建设“两型社会”和天津市加快建设大批公建工程的步伐，天津市供热市场增长空间巨大。

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。

（二） 未来发展展望

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为民生的事管到位，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。

多元产业方面。酒店与餐饮服务板块，丽思酒店要拓宽销售渠道，巩固领先地位；三亚酒店要关注自媒体渠道和境外市场；光合谷要融入京津冀，提高散客市场覆盖率和团队市场占有率；天谊英伦要加强内部管理和宣传推广；美都大酒店要加强与网络平台合作，

在创效益上实现突破；起士林大饭店要结合北戴河文化底蕴，探索差异化经营。科技和系统研发板块要依托软件开发、BIM应用等方面的丰富经验，加速成果转化；博士后工作站也要提升科研能力，服务集团发展战略。基础设施板块要推动在建项目施工、移交和结算，拓展多元业态。监理业务要强化全过程管控，推进多元化发展。医药公司要取得互联网信息发布和交易许可。建筑施工要牢固树立质量意识，提升管理和工艺水平。建材经营要完善供应商名录，积极发展实体经济。节能建材要加强市场开拓。小贷和租赁业务要研究设立基金管理公司。装饰装修业务要发挥一级资质优势，承揽有影响力的优质项目。

融资和营销方面。要严格防范资金风险，严格加强债务置换，严格举债融资程序，严格管控融资成本。要强化融资创新，进一步加大直接和股权融资力度，完成中期票据、永续中票、“小公募”剩余额度、ABN的发行。各单位要做好资金筹划，在“借用管还”上形成良性循环，确保按期还款。在营销方面，要挖掘大数据资源，用好用足明源销售系统，详实梳理现有货值，做好数据统计。要因盘施策，制定合理推售方案，完善激励措施，加快签约回款。

（三） 报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：万元 币种：人民币

	涉及非一二线城市 相关资产的账面价 值	涉及房地产业务的 全部账面价值	占比(%)
存货	346,188.98	12,126,799.16	2.85
投资性房地产	-	996,524.08	0
无形资产	-	131,503.66	0
合计	346,188.98	13,254,826.9	2.61

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，发行人完全按照募集说明书的相关约定和承诺执行。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人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。

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
代建与设计	10,933.08	8,654.22	0.51	19,452.38	16,353.47	0.83
房地产开发	1,523,439.44	1,315,750.55	70.64	1,370,331.29	1,087,712.72	58.48
服务	14,692.42	9,073.26	0.68	7,928.67	4,417.83	0.34
供热	19,581.77	23,655.87	0.91	20,178.26	19,763.68	0.86
股息	890.35	3,720.43	0.04			
监理	7,924.65	4,733.20	0.37	8,964.15	5,716.01	0.38
建筑智能化工程设计与施工	18,687.90	17,967.11	0.87	21,587.60	19,372.65	0.92
酒店	39,441.65	5,514.57	1.83	36,754.55	5,002.71	1.57
勘查服务	74.38	45.85	0.00			
旅游饮食	4,473.73	4,469.60	0.21	5,145.47	4,405.84	0.22
软件开发与技术服务	4,133.78	1,503.66	0.19	7,103.39	2,708.81	0.30
三网融合业务	1,253.59	911.83	0.06	909.57	770.09	0.04
商品销售	264,478.43	263,052.09	12.26	664,394.11	644,298.49	28.35
施工	188,327.95	138,745.09	8.73	101,522.43	98,243.63	4.33
土地整理	21,856.60		1.01	46,098.65	9,869.98	1.97
租赁	19,027.61	8,320.78	0.88	5,848.87	1,076.35	0.25
物业服务	17,393.54	13,490.91	0.81	21,941.14	15,239.31	0.94
置换				973.12	2.92	0.04
其他				4,051.21	2,945.56	0.17
合计	2,156,610.86	1,819,609.03	100	2,343,184.87	1,937,900.05	100

（二）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

五、投资状况

（一）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一）非经营性往来占款和资金拆借

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. 报告期内是否存在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

（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

第四节 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

1、会计政策变更

（1）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。

《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报

表已按该准则对实施日（2017年5月28日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（2）其他会计政策变更

无

2、会计估计变更

无

3、重要前期差错更正

（1）本公司将天津市房地产信托集团有限公司期初未入账公产权房作入账处理，调整增加投资性房地产1,066,687,348.00元，调增资本公积1,066,687,348.00元。

（2）本公司自有房产转为按公允价值计量的投资性房地产时，将公允价值与自有房产账面价值的差额记入其他综合收益，本期按会计差错处理调增期初资本公积2,482,515,907.48元，调减其他综合收益2,482,515,907.48元。

（3）本公司合并抵销天津天房置地有限责任公司资本公积时，将应属于少数股东权益部分确认为资本公积，本期调减期初资本公积906,250,000.00元。

（4）本公司将下属天房发展2006年股权分置流通权299,724,640.56元确认为商誉，本期做冲减资本公积处理，调减商誉299,724,640.56元，调减资本公积299,724,640.56元；

（5）本公司将股权收购时评估价格大于净资产的评估增值部分确认为商誉，本期按会计差错进行调整，冲减未分配利润497,153,058.08元，调增存货34,148,725.74元。其中：天津开发区福光房地产发展有限公司调减商誉190,395,000.00元；天津开发区福祉房地产开发有限公司调减商誉190,395,000.00元；天津市房信房产经营有限公司调减商誉129,875,750.00元；天津市华富宫大饭店有限公司调减商誉3,593,503.3元；天津市天政基础设施建设有限公司调减商誉1,151,354.15元；天津市嘉恒置业发展有限公司调减商誉18,464.56元；建设发展总调减商誉9,247,472.45元；房信房地产开发调减商誉928,509.36元；房信节能建材调减商誉1,515,000.00元；信汇房地产调减商誉4,181,730.00元。

（6）本公司下属单位天津天房融创置业有限公司2014年至2016年少确认营业成本1,421,566,756.37元，经合并抵消后，调减合并层面未分配利润643,576,030.85元。

（7）本公司期初将部分子公司股权融资款确认为少数股东权益17,422,180,000.00元，本期按照会计差错将其调整至长期应付款。

上述事项共调增期初资本公积2,343,228,614.92元；调减未分配利润1,140,743,859.17元；调减其他综合收益2,482,515,907.48元。合计调减归属于母公司的所有者权益1,280,031,151.73元；调减少数股东权益17,185,625,681.78元。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标

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	20,071,106.79	20,755,686.84	-3.30	-
2	总负债	19,438,057.84	19,756,932.06	-1.61	-
3	净资产	633,048.94	998,754.78	-36.62	2017年部分子公司的股权融资项目陆续退出, 导致少数股东权益下降。
4	归属母公司股东的净资产	166,982.04	114,884.65	-246.22	2017年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 (%)	96.85	95.19	1.74	-
6	流动比率	1.76	2.08	-15.17	-
7	速动比率	0.41	0.60	-31.94	上期公司将股权收购时评估价格大于净资产的评估增值部分确认为商誉, 本期按会计差错进行调整, 冲减未分配利润, 调增存货 34,148,725.74 元, 导致速动比率降低。
8	期末现金及现金等价物余额	1,347,640.20	2,345,065.88	-42.53	商品销售业务收入大幅下降, 同时主动控制债务规模, 偿还债务并减少融资额, 导致现金流入净额减少, 造成期末现金及现金等价物余额减少。
序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业总收入	2,180,631.96	2,376,753.32	-8.25	-
2	营业总成本	2,446,534.18	2,481,326.00	-1.40	-
3	利润总额	163,234.72	24,488.72	-766.57	2017年限购、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	220,585.96	-53,642.80	311.21	2017年限购、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	250,665.56	-71,398.09	251.08	2017年限购、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	265,839.00	-52,118.70	470.74	2017年限购、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	144,696.64	365,610.41	-60.42	2017年限购、限产、限

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
	销前利润 (EBITDA)				贷政策以及融资成本上升的影响, 利润水平下降。
8	EBITDA 利息倍数	0.19	0.42	-54.5	2017 年限购、限产、限贷政策以及融资成本上升的影响, 利润水平下降。
9	经营活动产生的现金流量净额	-48,010.68	1,391,053.33	96.55	公司主营业务贸易板块贸易额下降较多。
10	投资活动产生的现金流量净额	-49,811.58	-41,382.69	20.37	-
11	筹资活动产生的现金流量净额	899,630.80	1,650,497.52	-154.51	2017 年为控制债务规模, 偿还债务并减少融资额, 总债务水平下降。
12	应收账款周转率	8.52	7.55	12.80	-
13	存货周转率	0.14	0.17	-17.65	-
14	贷款偿还率 (%)	100	100	-	-
15	利息偿付率 (%)	100	100	-	-

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

2017 年本公司利润水平变化较大, 主要原因是本年度国家限购、限产、限贷政策以及融资成本上升, 造成利润水平下降。

此外, 经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额均整体减少, 这主要是公司主营业务贸易板块贸易额下降, 同时主动控制债务规模, 偿还债务并减少融资额造成的。

四、资产情况

(一) 主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

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	1,568,957.32	2,620,363.59	-40.12	商品销售业务收入大幅下降, 同时主动控制债务规模, 偿还债务并减少融资额, 导致货币资金减少。
预付账款	1,187,592.84	1,162,229.89	10.06	-
应收账款	227,445.48	283,924.57	-19.89	-
存货	13,520,714.82	13,036,224.01	3.72	-

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
可供出售金融资产	158,501.57	157,813.96	0.44	-
持有至到期投资	304,718.00	330,338.00	-7.76	-
长期应收款	1,440.00	1,440.00	0.00	-
投资性房地产	996,524.08	920,389.20	8.27	-
固定资产	638,191.98	671,675.59	-4.99	-
无形资产	183,442.87	184,650.70	-0.65	-

2. 主要资产变动的原因

2017年，本公司商品销售业务收入大幅下降，同时主动控制债务规模，偿还债务并减少融资额，导致货币资金减少。

（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

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
宝天宝坻3别墅+4宿舍+潮白160亩地	15,767.02	建行天津分行抵质押
华夏银行保函5.5亿元	52,400.00	民生银行乌鲁木齐分行质押
汉通彩苑项目土地使用权及在建工程	30,000.00	东亚银行天津分行抵押
汉拓土地+在建	57,500.00	北国投-天津银行抵押
万欣城土地（二顺位）	250,000.00	建信信托-建行和平抵押
津滨保证金1200万元	26,666.67	中国外贸金融租赁质押
津滨保证金600万元	19,333.00	中国外贸金融租赁质押
污水处理厂水费收费权	2,500.00	民生银行海河支行质押
大张庄项目土地收益权	50,000.00	农行和平支行质押
鼎信持联合100%股权+大沽北路土地	500,532.00	平安银行-安图农商抵质押
汇都持天房融创49%股权+天拖黄地块	250,000.00	渤海银行天津分行抵质押
环渤海16-19层+华富宫+卓汇理工二顺位	40,000.00	北京银行西青-北方信托抵质押
集团持天华10亿应收账款	20,000.00	渤海信托质押
集团持天房发展900万股	2,600.00	渤海证券质押
集团持天房发展6500万股	20,000.00	渤海证券质押
海天园二期商业+部分住宅	3,815.00	东亚银行天津分行抵押
集团持天陆股权	100,000.00	交银国际信托质押
光合墅162189m ² 土地+承诺光合文化房产	50,000.00	民生银行乌鲁木齐抵押
集团23200存单4.2%	21,000.00	天津银行融盛支行质押
集团持置地3亿天城1亿潮白3.972亿股	20,000.00	中信信托质押
集团持置地3亿天城1亿潮白3.972亿股	35,000.00	中信信托质押
集团持置地3亿天城1亿潮白3.972亿股	27,020.00	中信信托质押

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
集团持置地 3 亿天城 1 亿潮白 3.972 亿股 权	22,320.00	中信信托质押
集团持置地 3 亿天城 1 亿潮白 3.972 亿股 权	6,070.00	中信信托质押
集团持置地 3 亿天城 1 亿潮白 3.972 亿股 权	12,990.00	中信信托质押
集团持置地 3 亿天城 1 亿潮白 3.972 亿股 权	23,070.00	中信信托质押
集团持置地 3 亿天城 1 亿潮白 3.972 亿股 权	26,590.00	中信信托质押
集团持置地 3 亿天城 1 亿潮白 3.972 亿股 权	8,300.00	中信信托质押
集团持置地 3 亿天城 1 亿潮白 3.972 亿股 权	3,430.00	中信信托质押
建设应收款质押-9 期	3,340.00	华能贵诚信托质押
建设应收款质押-7 期	70,000.00	华能贵诚信托质押
建设应收款质押-8 期	30,000.00	华能贵诚信托质押
天都公司万欣城一期部分应收账款 11 期	50,000.00	华能贵诚信托质押
集团持北海 100%股权	210,000.00	华融国际信托质押
天政华夏银行存单 2.63 亿	25,000.00	华夏银行天津分行质押
天房发展 3500 万股	10,000.00	民生银行天津分行质押
128A 土地二顺位	5,000.00	北京银行-五矿信托抵押
128A 土地二顺位	5,000.00	北京银行-五矿信托抵押
128A 土地二顺位	20,000.00	北京银行-五矿信托抵押
丽思+洲际+光合谷	179,400.00	中行北辰支行抵押
天房美郡 B02/04/06 土地	25,500.00	北国投-天津银行抵押
万欣城土地	50,000.00	建行和平支行抵押
127A+128A 土地（第二顺位）	40,000.00	北京银行抵押
集团持投资 100%的股权	26,000.00	中信信托质押
集团持投资 100%的股权	2,600.00	中信信托质押
集团持投资 100%的股权	11,400.00	中信信托质押
投资持信诚 2.97%的股权	3,000.00	中信信托质押
投资持信诚 97.03%的股权	37,000.00	中信信托质押
潮白持天房新河股权	40,000.00	中行北辰支行质押
崇德园(理工)地块土地在建	19,677.41	渤海银行梅江支行抵押
政法团校地块土地在建	35,200.00	渤海银行-向博时资本抵押
政法团校地块土地在建	84,800.00	渤海银行-向博时资本抵押
崇德园(理工)地块土地在建	69,250.00	渤海银行-向博时资本抵押
崇德园(理工)地块土地在建	80,000.00	渤海银行-向博时资本抵押
崇德园(理工)地块土地在建	150,000.00	渤海银行-向博时资本抵押
迎水道地块+集团持卓汇 100%股权	100,000.00	平安信托抵押
集团持滨海农商行 4 亿股权	35,000.00	北国投-北京银行质押
集团持滨海农商行 4 亿股权	49,000.00	北国投-北京银行质押
集团持天房发展 3800 万股	25,000.00	渤海信托质押
六和国际商业地块	106,900.00	交行南开支行抵押
六和国际商业地块	46,000.00	交行南开支行抵押

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
大港宾馆	1,910.00	天津信托抵押
水产项目土地抵押	40,000.00	渤海银行天津分行抵押
1号院酒店公寓108套+11套底商	27,889.00	兴业金融租赁公司抵押
天政保证金2000万元	7,500.00	中国外贸金融租赁质押
保证金2500万元	26,681.19	北京国资融资租赁
团泊7500万存单3.25%三年期	7,125.00	滨海农商行河东质押
哈尔滨保函8700万(团泊保证金1750万)	8,400.00	哈尔滨北辰-友利银行质押
光合文化国际青少年交流中心土地	25,000.00	建行河西支行抵押
保证金1000万	45,523.94	民生金融租赁
团泊存单1.6亿3.025%2015-2018.12	5.00	齐鲁银行天津分行质押
团泊存单1.6亿3.025%2015-2018.12	15,170.00	齐鲁银行天津分行质押
团泊1.2亿存单4.4%2015-2018	11,350.00	天津银行融盛支行质押
保证金2400万元	5,000.00	信达租赁-长安信托
保证金3250万元	8,870.97	渝农商租赁-招行
团泊保证金800万元	7,071.24	中广核融资租赁质押
团泊保证金400万元	3,805.95	中广核融资租赁质押
团泊保证金2500万元	7,500.00	中国外贸金融租赁质押
团泊保证金3000万元	15,000.00	中国外贸金融租赁质押
红磡项目土地抵押	60,000.00	渤海银行天津分行抵押
领世北郡土地及在建10-1-102二顺位	3,125.00	渤海银行天津分行抵押
领世北郡土地及在建10-1-102二顺位	3,125.00	渤海银行天津分行抵押
领世北郡土地及在建10-1-102二顺位	12,500.00	渤海银行天津分行抵押
领世北郡土地及在建10-1-102二顺位	31,250.00	渤海银行天津分行抵押
信诚郦景88C土地	8,000.00	建信信托抵押
信诚郦景88C土地	12,000.00	建信信托抵押
信诚郦景88C土地	3,760.00	建信信托抵押
信诚郦景88C土地	5,640.00	建信信托抵押
瑞诚127A土地	4,800.00	建信信托抵押
信诚郦景88C土地	7,200.00	建信信托抵押
瑞诚127A土地	15,840.00	建信信托抵押
瑞诚127A土地	23,760.00	建信信托抵押
天泰路土地	80,000.00	宁夏银行抵押
苏州相城区31号32号土地	203,000.00	兴业银行-西藏信托抵押
苏州相城区31号32号土地	207,000.00	兴业银行-西藏信托抵押
天欣颐园1-63	9,778.00	中行河西支行抵押
北辰刘园项目北区及部分在建	285.00	中行河西支行抵押
北辰刘园项目北区及部分在建	4,500.00	中行河西支行抵押
北辰刘园项目中区	40,000.00	中行河西支行抵押
华塘两块土地+华塘股权	40,000.00	民生银行-民生加银抵押
吉利大厦1-8层	100,000.00	国民信托-恒丰银行抵押
姑苏区三块地	73,000.00	渤海国际信托抵押
和平区睦南道94号房产	11,000.00	民生银行抵押
信欣北宁起步区土地	186,530.00	东亚银行-山东信托抵押
信欣北宁起步区土地	33,470.00	东亚银行-山东信托抵押
房信持经营公司70%股权	6,230.00	金谷国际信托抵押
房信持经营公司70%股权	3,230.00	金谷国际信托抵押

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
金辉大厦部分房产	1,500.00	民生银行天津分行抵押
金辉大厦部分房产	6,500.00	民生银行天津分行抵押
房信建材存单 3300 万	3,133.00	齐鲁银行天津分行质押
大寺新家园限价房应收账款	11,600.00	国民信托质押
潍坊美国小镇项目土地	11,250.00	平安信托抵押
泊玺苑	10,698.00	滨海农商行西青抵押
泊玺苑	16,922.00	滨海农商行西青抵押
北宁起步区 A 区土地	49,866.00	招行万德庄抵押
房信持信科公司 45%股权	12,810.00	上海信托质押
合计	4,918,075.39	-

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：万元 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限制情况及原因
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	3 亿元质押
天津生态城天城置业有限公司	56,253.74	56,473.45	100	100%股权质押
天津潮白湖投资发展有限公司	610,414.78	12,021.26	49.72	3.972 亿股权质押
天津天房北海投资有限公司	227,190.86	0	70	1 亿股权质押
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	3.972 亿元质押
天津天房卓汇置业	1,048,290.96	145,971.32	100	100%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限制情况及原因
有限公司				
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	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
天津信科置业有限公司	42,744.57	79,604.41	45	房信持信科置业45%的股权为上海信托提供质押
合计	9,394,463.17	1,325,803.95	-	-

五、负债情况

（一） 主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

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	1,435,834.05	1,238,414.27	15.94	-
应付账款	316,254.58	433,549.61	-27.05	-
预收账款	3,788,066.88	2,544,338.91	48.88	2017年销售较多，但工期进展缓慢，导致部分房款暂未确认为收入
其他应付款	1,300,102.78	2,129,820.34	-38.96	部分往来款结清或调整
一年内到期的非流动负债	2,836,471.61	2,071,997.38	36.90	部分长期借款即将在一年内陆续到期
长期借款	5,005,406.47	5,841,262.08	-14.31	-
应付债券	3,005,426.39	2,847,678.1	5.54	-
长期应付款	1,316,955.83	2,149,689.66	38.74	本公司期初将部分股权融资款确认为少数股东权益，本期将其调整至长期应付款

2. 主要负债变动的的原因

报告期内，由于公司的债务结构原因，较多长期借款将于2018年到期，导致一年内到期的非流动负债大幅增加。2017年销售较多，但工期进展缓慢，部分房款暂未确认为收入，导致预收款项增加较大。同时，2017年公司部分往来款结清或调整，导致其他应付款有所减少。另外，本公司期初将部分股权融资款确认为少数股东权益，本期将其调整至长期应付款，故长期应付款余额大幅增加。

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 1,408.04 亿元，上年末借款总额 1,466.34 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**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

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。截至目前，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	80	70
滨海农商行	20	20	0
渤海银行	105	105	0
工商银行	32	27	5
光大银行	10	6.5	3.5
华夏银行	38	19	19
建设银行	100	20	80
交通银行	36	17	19
民生银行	21	21	0
农业银行	40	8	32
天津农商行	33	29	4
浦发银行	15	13.5	1.5
天津银行	75	75	0
兴业银行	53	47	6
招商银行	5	5	0
中德住房储蓄银行	4.5	2.5	2
中信银行	100	95.5	4.5

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	105	27	78
合计	942.5	618	324.5

本报告期银行授信额度变化情况：324.5 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 亿元

（六）公司报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

债券名称	债券简称	17年付息兑付情况
天津房地产集团有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具	15 天房 PPN001	报告期内均按时足额付息，不涉及兑付本金事宜
天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	16 天房 01	报告期内均按时足额付息，不涉及兑付本金事宜
天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）	16 天房 02	报告期内均按时足额付息，不涉及兑付本金事宜
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	报告期内均按时足额付息，不涉及兑付本金事宜
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	报告期内均按时足额付息，不涉及兑付本金事宜
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	报告期内均按时足额付息，不涉及兑付本金事宜

六、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：-163,234.72

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

七、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：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：0

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0

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

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

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；
- 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年度报告、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年度报告（2017年）》之盖章页)



天津房地产集团有限公司

2018年7月26日

附件 财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 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：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	15,689,573,235.55	26,203,635,919.62
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	22,116,250.00	50,075,000.00
应收账款	2,274,454,769.01	2,839,245,676.20
预付款项	11,875,928,276.88	11,622,298,870.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	41,410,628.77	326,675,146.58
应收股利	16,200,000.00	
其他应收款	5,504,140,089.78	7,890,493,887.44
买入返售金融资产		
存货	135,207,148,246.54	130,362,240,060.14
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,713,725,781.91	3,232,940,138.29
流动资产合计	175,663,727,132.37	182,846,634,552.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款	314,461,250.00	299,091,000.00
可供出售金融资产	1,585,015,706.51	1,578,139,576.87
持有至到期投资	3,047,180,000.00	3,303,380,000.00
长期应收款	14,400,000.00	14,400,000.00
长期股权投资	54,410,928.33	84,086,516.84
投资性房地产	9,965,240,846.84	9,203,891,983.25
固定资产	6,381,919,800.69	6,716,755,859.48
在建工程	812,982,582.54	643,574,808.84
工程物资		
固定资产清理	6,411.67	54,819.22
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,834,428,671.17	1,846,507,046.58
开发支出		
商誉	10,548,333.22	10,548,333.22
长期待摊费用	301,788,416.02	257,418,882.86
递延所得税资产	145,726,090.28	186,955,070.12
其他非流动资产	579,231,700.00	565,430,000.00
非流动资产合计	25,047,340,737.27	24,710,233,897.28

资产总计	200,711,067,869.6 4	207,556,868,449.8 0
流动负债：		
短期借款	14,358,340,485.06	12,384,142,706.33
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	346,147,700.58	1,126,278,605.30
应付账款	3,162,545,839.06	4,335,496,094.37
预收款项	37,880,668,798.59	25,443,389,103.89
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	50,113,950.85	40,639,727.70
应交税费	857,930,830.36	1,405,653,457.49
应付利息	1,197,342,813.96	1,021,738,837.34
应付股利	463,200,952.90	51,963,930.73
其他应付款	13,001,027,768.21	21,298,203,393.91
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		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	28,364,716,114.21	20,719,973,761.63
其他流动负债	2,712,399.49	190,552,924.94
流动负债合计	99,684,747,653.27	88,018,032,543.63
非流动负债：		
长期借款	50,054,064,711.00	58,412,620,809.87
应付债券	30,054,263,890.11	28,476,780,988.25
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	13,169,558,334.76	21,496,896,639.05
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		15,324,073.50
递延收益	172,751,986.82	73,520,793.35
递延所得税负债	1,227,840,535.02	1,058,793,443.66
其他非流动负债	8,020,246.16	8,020,246.16
非流动负债合计	94,695,830,768.22	109,551,288,058.19
负债合计	194,380,578,421.49	197,569,320,601.82
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	3,830,843,219.75

减：库存股		
其他综合收益	10,082,895.69	2,630,206.35
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	-7,588,784,215.28	-4,684,626,930.60
归属于母公司所有者权益合计	-1,679,820,434.46	1,148,846,495.50
少数股东权益	8,010,309,882.61	8,838,701,352.48
所有者权益合计	6,330,489,448.15	9,987,547,847.98
负债和所有者权益总计	200,711,067,869.64	207,556,868,449.80

法定代表人：邸达 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

2017 年 12 月 31 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：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	372,324,734.07	2,942,914,537.73
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	2,866,633.00
预付款项	43,185,250.00	56,755,576.61
应收利息	9,744,000.00	212,709,972.60
应收股利	110,007,686.17	60,149,222.05
其他应收款	24,769,632,977.82	24,174,971,353.24
存货	1,074,323,851.58	4,057,848,869.40
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,957,894.97	11,260,024.07
流动资产合计	26,872,519,797.41	31,519,476,188.70
非流动资产：		
可供出售金融资产	3,855,301,573.99	3,849,601,573.99
持有至到期投资	897,180,000.00	1,153,380,000.00
长期应收款	3,817,759,128.59	3,408,217,734.12
长期股权投资	20,911,364,308.62	20,598,446,583.04
投资性房地产		
固定资产	73,005,632.70	79,402,132.51
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	382,629,975.00	392,447,600.00
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	2,276,562.52	1,041,501.72
递延所得税资产	79,051.98	99,109.70
其他非流动资产		
非流动资产合计	29,939,596,233.40	29,482,636,235.08
资产总计	56,812,116,030.81	61,002,112,423.78
流动负债：		
短期借款	3,023,000,000.00	1,821,000,000.00
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	206,672,579.28	656,961,406.73
预收款项	1,321,438.10	261,576,075.00
应付职工薪酬	1,077,478.01	1,057,476.34
应交税费	866,228.11	1,925,225.20
应付利息	714,649,342.46	556,381,666.67
应付股利		
其他应付款	27,272,872,859.55	32,848,982,693.42
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,423,990,000.00	4,803,880,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	35,644,449,925.51	40,951,764,543.36
非流动负债：		
长期借款	3,575,100,000.00	5,353,390,000.00
应付债券	22,767,985,434.13	17,825,247,258.69
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	26,343,085,434.13	23,178,637,258.69
负债合计	61,987,535,359.64	64,130,401,802.05
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	55,981,312.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-7,180,275,840.90	-5,184,270,690.34
所有者权益合计	-5,175,419,328.83	-3,128,289,378.27

负债和所有者权益总计	56,812,116,030.81	61,002,112,423.78
------------	-------------------	-------------------

法定代表人：邸达 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

2017 年 1—12 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：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	21,806,319,591.96	23,767,533,208.74
其中：营业收入	21,777,698,377.71	23,718,064,981.18
利息收入	27,594,799.15	33,234,265.23
已赚保费		
手续费及佣金收入	1,026,415.10	16,233,962.33
二、营业总成本	24,465,341,760.70	24,813,260,046.44
其中：营业成本	18,246,215,106.93	19,532,810,766.87
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	769,948,650.67	1,232,465,826.09
销售费用	857,449,984.18	883,216,457.65
管理费用	1,360,896,393.05	1,473,053,548.82
财务费用	2,597,604,135.24	1,990,786,028.49
资产减值损失	633,227,490.63	-299,072,581.48
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	638,310,731.38	1,006,780,667.82
投资收益（损失以“－”号填列）	129,182,852.48	106,280,439.14
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）	22,546,443.55	
汇兑收益（损失以“－”号填列）	450,000.00	
其他收益	149,752,887.41	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,718,779,253.92	67,334,269.26
加：营业外收入	114,737,245.64	188,886,912.96
减：营业外支出	28,305,144.38	11,333,997.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-1,632,347,152.66	244,887,185.04
减：所得税费用	573,512,486.87	781,315,174.39
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,205,859,639.53	-536,427,989.35
（一）按经营持续性分类	-2,205,859,639.53	-536,427,989.35

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,205,859,639.53	-536,427,989.35
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二)按所有权归属分类	2,205,859,639.53	536,427,989.35
1.少数股东损益	452,530,360.80	-15,240,961.61
2.归属于母公司股东的净利润	-2,658,390,000.33	-521,187,027.74
六、其他综合收益的税后净额	7,452,689.34	4,870,653.17
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,452,689.34	4,870,653.17
(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	7,452,689.34	4,870,653.17
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	7,452,689.34	4,870,653.17
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	-2,198,406,950.19	-531,557,336.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,650,937,310.99	-516,316,374.57
归属于少数股东的综合收益总额	452,530,360.80	-15,240,961.61
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：邸达 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

2017年1—12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：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,067,808,035.60	273,734,156.31
减：营业成本	1,287,002,139.78	274,434,856.55
税金及附加	14,981,252.61	15,676,282.62

销售费用	4,731,213.98	23,605,486.60
管理费用	106,503,877.60	72,966,232.06
财务费用	1,740,262,070.13	1,255,597,256.99
资产减值损失	19,574,503.46	19,574,503.46
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）	104,665,618.10	230,370,620.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	748,737.96	163,283,853.32
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）	2,000,581,403.86	1,157,749,841.55
加：营业外收入	11,000.00	11,227.00
减：营业外支出	16,998,763.57	25,234.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,017,569,167.43	1,157,763,849.01
减：所得税费用	20,057.72	2,411,686.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,017,589,225.15	1,160,175,535.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,017,589,225.15	1,160,175,535.47
（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）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	2,017,589,225.15	1,160,175,535.47
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：邝达 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
2017 年 1—12 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：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	29,294,745,718.69	43,789,747,883.36
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	30,338,487.15	60,388,015.60
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	69,420,099.83	19,723,770.20
收到其他与经营活动有关的现金	43,465,066,848.24	56,709,968,194.12
经营活动现金流入小计	72,859,571,153.91	100,579,827,863.28
购买商品、接受劳务支付的现金	14,417,591,600.78	37,705,843,794.56
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		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	895,101,035.71	805,449,465.80
支付的各项税费	3,587,571,383.75	4,444,525,310.16
支付其他与经营活动有关的现金	54,439,413,913.59	71,534,542,599.43
经营活动现金流出小计	73,339,677,933.83	114,490,361,169.95
经营活动产生的现金流量净额	-480,106,779.92	-13,910,533,306.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	643,737,220.73	2,755,477,641.18
取得投资收益收到的现金	174,413,117.96	317,531,322.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,559,317.92	1,190,533.27
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	360,548,093.44	88,770,454.31
投资活动现金流入小计	1,213,257,750.05	3,162,969,951.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	183,950,105.44	176,439,690.98
投资支付的现金	1,166,942,287.70	2,943,363,030.00
质押贷款净增加额	15,000,000.00	
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	345,481,181.33	456,994,081.45

投资活动现金流出小计	1,711,373,574.47	3,576,796,802.43
投资活动产生的现金流量净额	-498,115,824.42	-413,826,851.02
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,759,350,000.00	4,250,330,821.92
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,350,000.00	
取得借款收到的现金	47,808,279,680.68	53,419,424,081.97
发行债券收到的现金	993,496,923.09	13,849,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,068,820,500.40	7,846,144,694.18
筹资活动现金流入小计	56,629,947,104.17	79,365,649,598.07
偿还债务支付的现金	44,757,769,581.88	52,353,337,137.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,104,770,192.38	8,240,583,815.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,730,450.26	
支付其他与筹资活动有关的现金	11,763,715,285.45	2,266,753,406.65
筹资活动现金流出小计	65,626,255,059.71	62,860,674,359.77
筹资活动产生的现金流量净额	-8,996,307,955.54	16,504,975,238.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	273,798.21	198,028.78
五、现金及现金等价物净增加额	-9,974,256,761.67	2,180,813,109.39
加：期初现金及现金等价物余额	23,450,658,800.92	21,269,845,691.53
六、期末现金及现金等价物余额	13,476,402,039.25	23,450,658,800.92

法定代表人：邸达 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

2017 年 1—12 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：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	324,186,575.45	1,586,556,076.84
收到的税费返还	10,555,598.16	
收到其他与经营活动有关的现金	31,728,476,255.87	35,415,130,544.08
经营活动现金流入小计	32,063,218,429.48	37,001,686,620.92
购买商品、接受劳务支付的现金	50,149,601.97	97,468,217.22
支付给职工以及为职工支付的现金	43,616,640.19	32,697,812.74
支付的各项税费	10,168,288.57	49,480,942.84
支付其他与经营活动有关的现金	35,304,590,525.20	44,527,174,362.72
经营活动现金流出小计	35,408,525,055.93	44,706,821,335.52
经营活动产生的现金流量净额	-3,345,306,626.45	-7,705,134,714.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	74,700,000.00	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金	53,098,041.36	111,086,767.10
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	960,374.66	

收到其他与投资活动有关的现金		34,355,174.86
投资活动现金流入小计	128,758,416.02	245,441,941.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	349,308.00	273,730.00
投资支付的现金	363,022,227.99	246,589,200.00
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	56,471,559.63	
投资活动现金流出小计	419,843,095.62	246,862,930.00
投资活动产生的现金流量净额	-291,084,679.60	-1,420,988.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		10,000,000.00
取得借款收到的现金	10,919,645,169.82	18,737,496,541.67
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,576,058.65	55,457,717.39
筹资活动现金流入小计	10,923,221,228.47	18,802,954,259.06
偿还债务支付的现金	6,747,180,000.00	8,870,480,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,304,360,876.88	1,696,491,307.60
支付其他与筹资活动有关的现金	200,264,537.65	520,980,168.46
筹资活动现金流出小计	9,251,805,414.53	11,087,951,476.06
筹资活动产生的现金流量净额	1,671,415,813.94	7,715,002,783.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,614,311.55	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,970,589,803.66	8,447,080.36
加：期初现金及现金等价物余额	2,110,914,537.73	2,102,467,457.37
六、期末现金及现金等价物余额	140,324,734.07	2,110,914,537.73

法定代表人：邸达 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
2017 年 1—12 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：经审计

项目	本期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	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、上年年末余额	2,000,000,000.00				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、本年初余额	2,000,000,000.00				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												3,350,000.00	3,350,000.00	
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									68,037,665.38	
(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	-											422,485,799.41	422,485,799.41	
4. 其他												245,767,284.35	1,706,757,630.08	
(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			3,898,880,885.13		10,082,895.69						7,588,784,215.28	8,010,309,882.61	6,330,489,448.15

项目	上期										少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	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				

一、上年年末余额	2,000,000,000.00	优先股	永续债	其他	1,870,277,448.01	-	2,240,446.82				-	3,643,036,036.53	7,381,321,392.72	7,606,322,357.38
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、本年年初余额	2,000,000,000.00				1,870,277,448.01	-	2,240,446.82				-	3,643,036,036.53	7,381,321,392.72	7,606,322,357.38
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,960,565,771.74		4,870,653.17				-	1,041,590,894.07	1,457,379,959.76	2,381,225,490.60
(一) 综合收益总额							4,870,653.17				-	521,187,027.74	-	531,557,336.18
(二) 所有者投入和减少资本					1,960,565,771.74								1,472,620,921.37	3,433,186,693.11
1. 股东投入的普通股					1,066,687,348.00								1,472,620,921.37	2,539,308,269.37
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					893,878,423.74									893,878,423.74
(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)												520,403,866.33	520,403,866.33	
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			3,830,843,219.75		2,630,206.35						-	8,838,701,352.48	9,987,547,847.98

法定代表人：邸达 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
2017 年 1—12 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：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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年年初余额	2,000,000,000.00				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					-51,124,800.00					96,587,537.54	45,462,737.54
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					-51,124,800.00					96,587,537.54	45,462,737.54
（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

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	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				61,124,800.00					-4,024,103,686.80	-1,962,978,886.80
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				61,124,800.00					-4,024,103,686.80	-1,962,978,886.80
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-5,143,487.93					-1,160,167,003.54	-1,165,310,491.47
(一) 综合收益总额										-1,160,167,003.54	-1,160,167,003.54

										75,535.47	5,535.47
(二) 所有者投入和减少资本					-						-
					5,143,487.93						5,143,487.93
1. 股东投入的普通股					10,000,000.00						10,000,000.00
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					-						-
					15,143,487.93						15,143,487.93
(三) 利润分配										8,531.93	8,531.93
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他										8,531.93	8,531.93
(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				55,981,312.07					-	-
										5,184,270.690.34	3,128,289,378.27

法定代表人：邸达 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中债信用增进投资股份有限公司官网披露，敬请查阅。

披露网址：<http://www.cbicl.com.cn/xinxi/caiwu/335.html>