

天津津滨发展股份有限公司  
TIANJIN JINBIN DEVELOPMENT CO., LTD

2009年公司债券  
受托管理事务报告  
(2012年度)

发行人:

天津津滨发展股份有限公司

住所: 天津经济技术开发区黄海路98号津滨杰座  
2区B座

债券受托管理人:  
CREDIT SUISSE FOUNDER  
瑞信方正

瑞信方正证券有限责任公司

住所: 北京市西城区金融大街甲9号  
金融街中心南楼15层

2013年6月

## 重要声明

瑞信方正证券有限责任公司（以下简称：“瑞信方正证券”）编制本报告的内容及信息均来源于天津津滨发展股份有限公司（以下简称“津滨发展”、“公司”或“发行人”）对外披露的《天津津滨发展股份有限公司 2012 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。瑞信方正证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为瑞信方正证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经瑞信方正证券书面许可，本报告不得用作其他任何用途；投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，瑞信方正证券不承担任何责任。

# 目录

重要声明 .....	2
第一章 本期债券概要.....	4
一、发行人名称.....	4
二、核准情况及核准规模.....	4
三、本期债券的主要条款 .....	4
第二章 发行人 2012 年度经营状况和财务状况 .....	6
一、发行人基本信息 .....	6
二、发行人 2012 年度经营状况 .....	7
三、发行人财务状况 .....	10
第三章 担保人资信情况 .....	12
第四章 募集资金使用情况 .....	13
第五章 本期债券本息偿付情况 .....	13
第六章 专项偿债账户情况 .....	13
第七章 债券持有人会议召开的情况 .....	14
第八章本期债券跟踪评级情况 .....	14
第九章其他重要事项 .....	14

# 第一章 本期债券概要

## 一、发行人名称

中文名称：天津津滨发展股份有限公司

英文名称：Tianjin Jinbin Development Co., Ltd

## 二、核准情况及核准规模

本期债券已经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1112号文件核准公开发行，核准规模为不超过人民币7亿元。

## 三、本期债券的主要条款

**债券名称：**2009年天津津滨发展股份有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）。

**债券简称及代码：**09津滨债、112018。

**债券期限：**5年。

**发行规模：**人民币7亿元。

**债券利率：**本次债券在存续期前3年票面年利率为7.2%，在债券存续期前3年固定不变；在本次公司债券存续期的第3年末，发行人选择上调票面利率68个基点至7.88%，并在债券存续期后2年固定不变。

**回售条款：**本次公司债券持有人有权在债券存续期间第3年付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。在本次公司债券存续期间回售申报日前5个交易日至回售申报日，发行人将在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布回售公告至少3次。行使回售权的债券持有人应在回售申报日（本次公司债券存续期间第3年付息日之前的第5个交易日）通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则不再享有该次回售权。本次公司债券存续期间

第3年付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。第3年付息日后的3个交易日内，发行人将公告本次回售结果。

**利率上调选择权：**发行人有权在本次公司债券存续期间第3年付息日上调本次公司债券后续期限的票面利率。在本次公司债券存续期间回售申报日前10个交易日至回售申报日，若发行人选择上调利率，发行人将在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布上调利率公告。若发行人未行使利率上调权，则本次公司债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**票面金额：**本期债券票面金额为人民币100元。

**发行价格：**按面值平价发行。

**还本付息的期限和方式：**本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即2009年11月26日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次，2010年至2014年间每年的11月26日为上一计息年度的付息日（遇节假日顺延，下同）。本期公司债券到期日为 2014年11月26日，到期支付本金及最后一期利息。公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，到期本息的债权登记日为到期日前6个工作日。在债券登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息和/或本金。本期公司债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

**担保情况：**本期债券由天津泰达投资控股有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

**信用级别：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为A，本期债券信用级别为AA。

**债券受托管理人：**瑞信方正证券有限责任公司。

**募集资金用途：**本期债券募集资金拟全部用于偿还商业银行贷款，调整债务结构。

## 第二章 发行人 2012 年度经营状况和财务状况

### 一、发行人基本信息

**发行人名称：**天津津滨发展股份有限公司

**英文名称：**Tianjin Jinbin Development Co., LTD

**注册资本：**161,727.2234 万元

**成立时间：**1998 年 12 月 28 日

**法定代表人：**华志忠

**董事会秘书：**于志丹

**注册地址：**天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦

**邮政编码：**300457

**公司网址：**www.jbdc.com.cn

**股票简称：**津滨发展

**股票代码：**000897

**行业性质：**房地产

公司主要经营业务范围为：各类物资、商品的批发、零售；建筑模具、机具及自有设备的租赁与经营；高新技术产品包括：稀土材料、电子产品（通讯设备除外）的研制、开发、销售；技术服务及咨询；新型建筑材料开发与生产销售；基础设施（包括：开发区内的水、电、气、热、道路、绿化、管网、工业厂房）开发、建设、经营；自营及代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对外销贸易和转口贸易；房地产开发及商品房销售；危险化学品批发（许可证经营范围以津安经（乙）字[2005]001401 号危险化学品经营许可证为准）（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

## 二、发行人 2012 年度经营状况

### （一）2012 年度业务回顾

2012 年，我国经济增长速度放缓，结构性转型成为国家宏观经济关注点，房地产刚性需求、改善性需求和调控政策在博弈中磨合，房地产行业发展越来越趋于理性。公司本着“坚定走市场化的住宅地产经营战略不动摇，以现金流控制为工作主线，强化公司市场反应能力和应变能力,确保 2012 年盈利”的指导思想，在房地产市场宏观政策未有实质松动，房地产资本市场融资限制政策不开闸的大背景下，公司全员面对成立以来最为严峻的局面，科学分析形势，顶住压力，理清思路，在董事会的领导下，全力贯彻落实年初制定的 21 项重点工作，争时间、抢机遇，关键环节不放松，重点任务不手软，于年底前实现了盈利，同时确保了现金流的安全，为后续发展提供了时间及资金支持。

2012 年，公司实现营业收入 25 亿元，归属津滨公司所有的净利润为 6907 万元，公司实现扭亏，同时确保了公司现金流的稳定，截至 2012 年底公司持有货币资金 31 亿。2012 年度，公司充分认识到公司所面临的困难局面，积极应对行业形势的变化，以推进实施年度 21 项重点工作任务作为公司“调结构、保生存”的重要手段，对每一项重点工作都明确任务节点和实施方案，确保时间节点落实、任务落实、责任人落实、奖惩措施落实，确保公司全年的经营指标顺利实现。经过一年来的扎实工作，一举实现扭亏增盈。公司初步完成了自身资产结构的转变和优化，资产的盈利能力得到了提升，管理基础得到了进一步夯实，员工和管理团队敢打硬仗，善于攻坚克难的职业化素养得到了锻炼和检验，公司可持续发展的基础得到了加强。

单位：元

项目	2012 年	2011 年	与 2011 年相比变动情况	变动百分比
营业收入	2,502,641,601.11	1,474,226,012.66	1,028,415,588.45	69.75%
营业利润	45,600,435.71	-349,636,673.29	395,237,109.00	113.04%
净利润	69,073,140.94	-297,997,573.96	367,070,714.90	123.18%

## （二）2013 年业务展望

### 1、关于行业形势的研判

2012年房地产市场在多方博弈下走出了一波从先抑后扬到量价齐升的行情，但中央政府政策始终保持着对房价的高敏感性，展望2013年，国内外经济形势依然复杂，全球经济低速增长态势仍将延续，但是总体来看，我国仍然处在重要的战略机遇期，经济社会基本面长期向好的趋势没有改变，在政策方面我们认为2013年整体国内房地产市场制度处于不断完善过程中，政策极可能出现一定反复，但行业生存的胜者必将是以管理提升为基础的规模化、以市场需求为导向的效益型企业。同时我们也应该看到，“城镇化”发展仍然带给我们这样中小房地产企业以发展机会，重点布局中心城市周边区域和非限购区域，合理调整开发节奏将是我们工作重点。

### 2、公司可能面对的风险分析

#### （1）政策风险：

2013年，房地产政策调控仍将持续从紧取向，抑制投资投机和支持保护合理需求的政策大方向不会改变。受房地产调控限购、限贷等政策持续实施的影响，2012年全年房地产开发投资增速创近年来次新低，只比2009年全年的投资增速16.1%回升0.1个百分点，这说明调控政策实施效果明显。但城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间，房地产企业要紧紧把握这一历史机遇做强做大，企业核心竞争能力将成为房地产企业赢得优势的关键所在。

#### （2）竞争风险：

区域市场竞争加剧，大型品牌房企继续瓜分市场并实施“抢滩”，日益挤占公司拓展空间；区域内土地资源获取门槛提高，对资源获取能力提出严峻挑战；行业集中度进一步提高，与区域内品牌房企销售盈利差距日益拉大；房地产行业调控政策频频出台，将加大项目销售的不确定性。在此形势下，踩准市场和政策节奏，顺势而为，以合理价格提供适销产品是企业稳健发展的要诀；在做好风险防范的前提下，主动出击，积极寻求适合企业特点的生存之道。



### **(3) 管理上的不足:**

伴随着公司战略调整和转型,ERP管理平台搭建工作初步完成,公司管理制度体系、流程体系和标准化体系等不断完善,公司整体的运营能力和管理水平较以往都有较大程度的提升。但是,毋庸讳言,与行业标杆企业相比,差距有进一步拉大之势。为此,我们要认清形势,转变观念,找出差距,牢固树立危机意识,强化市场意识,千方百计提高开发运营能力、市场竞争能力和盈利能力。

### **(4) 2013年可确认收入规模不足:**

公司2013年受制于可竣工结算项目总体销售规模、盈利水平,尽管梅江境界H5地块、体北颐贤里项目、滨海国际CX2项目等可结转部分收入,但是公司盈利基础还相当薄弱,要采取切实有效的经营方式和手段,确保年度经营计划指标的实现。

## **3、2013年董事会工作的指导思想**

树立全员危机意识,以市场需求为导向,提升项目管控水平,向管理要效益;开展项目储备,调整开发节奏,为公司今后持续稳定发展奠定基础。

## **4、公司2013年工作重点**

### **(1) 明确公司战略,完成战略目标的分解落实**

公司经过前几年的资产结构调整、业务调整,已经将发展重点集中于民用房地产开发。2013年,公司必须要坚定全体员工对战略方向的认同,制定切实可行的5年发展战略规划,并开始着手实施。

### **(2) 提升管控水平,推进公司精细化管理能力**

通过加强项目前期、开工建设、销售进程等各个方面的管理,加快项目开发周期和提高项目利润率水平。

### **(3) 调整开发节奏,完成项目储备**

抓住去年通过加大资产处置力度使目前现金储备相对充沛的机会加大项目储备力度,为公司可持续发展提供资源平台,增强津滨公司经营上抗周期波动的能力。

### **(4) 坚持创新融资方式和手段,同时密切关注资本市场变化,寻找资本运作机**

会

2013年,公司要合理调整公司债务结构,在满足公司日常经营活动的前提下,降低资金使用成本,加速资金周转,提高资金使用效率。继续研究并掌握新动向的投融资政策、模式。继续拓展新的融资渠道,并随时关注资本市场新动向,寻找资本运作机会。

#### (5) 加强品牌建设,着力推动品牌落地工作有序开展

2013年,公司将在品牌咨询公司的帮助下,用半年左右的时间,继续推动品牌落地工作。重点是对公司品牌建设进行全面梳理,制定出公司品牌实施手册,指导公司日常品牌建设活动的有序开展。通过上述工作重点的落实,公司争取在2013年度提高项目管控水平及开发能力,获取可持续发展的项目资源,增强公司核心竞争力,以保证年度经营目标的实现。

### 三、发行人财务状况

#### (一) 合并资产负债表主要数据

单位:元

项目	期末余额	期初余额
资产总计	10,588,157,595.15	8,848,936,566.34
负债合计	7,822,127,046.63	6,546,527,802.11
归属母公司所有者权益合计	1,837,919,450.95	1,769,759.29
所有者权益(或股东权益)合计	2,766,030,548.52	2,302,408,764.23

#### (二) 合并利润表主要数据

单位:元

项目	期末余额	年初余额
营业总收入	2,502,641,601.11	1,474,226,012.66

营业总成本	2,662,486,565.40	1,813,611,225.79
营业利润	45,600,435.71	-349,636,673.29
利润总额	95,964,693.71	-349,870,446.99
净利润	61,941,744.57	-301,108,741.79
归属于母公司所有者的净利润	69,073,140.94	-297,997,573.96

### (三) 合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	期末余额	年初余额
经营活动产生的现金流量净额	1,427,282,275.47	-521,379,572.89
投资活动产生的现金流量净额	139,455,023.01	-24,468,522.85
筹资活动产生的现金流量净额	-566,323,944.66	850,843,142.97
现金及现金等价物净增加额	1,000,185,038.82	304,995,047.23
期末现金及现金等价物余额	2,730,336,396.53	1,730,151,357.71

### (四) 公司主要偿债能力指标

指标	2010 年度	2011 年度	2012 年度
资产负债率 (%)	68.39	73.98	73.88
长期资本化比率 (%)	39.72	49.45	31.47
EBITDA (亿元)	4.01	-0.78	4.11
EBITDA 利息倍数 (X)	1.34	-0.22	1.11
总债务/EBITDA (X)	11.28	-66.42	11.44
经营活动净现金流量 (亿元)	7.49	-5.21	14.27

经营活动净现金流量/总债务(亿元)	0.17	-0.10	0.30
经济活动净现金流利息保障倍数 (X)	2.51	-1.45	3.84

### 第三章 担保人资信情况

天津泰达投资控股有限公司（简称“泰达控股”）成立于 2001 年 12 月，注册资本 60 亿元，由天津经济技术开发区管委会（简称“天津开发区”）授权行使资产的经营管理。经营范围涉及金融、基础设施、土地开发、工业、物流、能源供应、交通运输和会展酒店等行业。拥有天津泰达集团有限公司（简称“泰达集团”）、天津泰达建设集团有限公司（简称“泰达建设集团”）等 15 家全资子公司，泰达股份（000652）、津滨发展（000897）和滨海能源（000695）等 3 家上市公司，滨海快速、天津钢管集团公司、渤海银行、渤海保险、恒安标准人寿公司等 30 余家控股公司和天津银行、长江证券等 40 余家参股公司。泰达控股的企业规模和实力位居天津开发区首位。

截至 2012 年 12 月 31 日泰达控股总资产为 2,002.48 亿元，负债 1,217.89 亿元，所有者权益（含少数股东权益）433.13 亿元，资产负债率为 78.37%；2012 年度泰达控股实现主营业务收入 645.78 亿元，实现净利润 5.38 亿元。

泰达控股是天津资产规模最大的国有企业之一，得到金融支持的力度较大。2012 年 12 月 31 日，泰达控股银行授信额度为 366 亿元，未使用授信余额为 108 亿元，财务弹性良好。

总体来说，随着滨海新区的不断发展，泰达控股承担的开发建设任务持续增加，业务规模将有望扩大，但同时较大的资本支出压力也增加了其债务负担。考虑到强有力的股东背景、天津市政府的持续支持以及良好的财务弹性，中诚信证评认为泰达控股提供的无条件的不可撤销担保对本次债券到期偿还提供有力保障。

发行人并未对本期债券设置资产质押。

## 第四章 募集资金使用情况

公司于 2009 年 11 月 30 日完成发行的 7 亿元债券，债券年利率 7.2%，期限 5 年。该债券已于 2009 年 12 月 25 日在深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易。上述债券募集资金净额 68,599.90 万元，募集资金用途为归还银行贷款，截至 2010 年末，募集资金已经使用完毕。2012 年内无募集资金使用。

## 第五章 本期债券本息偿付情况

发行人于 2012 年 11 月 26 日支付自 2011 年 11 月 26 日至 2012 年 11 月 25 日期间的利息。相关付息具体事宜请参见发行人于 2012 年 11 月 20 日公告的《2009 年天津滨海发展股份有限公司公司债券 2012 年付息公告》。

发行人于 2012 年 11 月 12 日公告了《关于“09 津滨债”票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》，发行人选择上调票面利率 68 个基点至 7.88%，并在债券存续期后 2 年固定不变，并且在 11 月 13 日、11 月 14 日分别发布了提示性公告。投资者可在回售登记日选择将持有的“09 津滨债”全部或部分回售给公司，回售价格为人民币 100 元/张，“09 津滨债”回售登记日为 2012 年 11 月 16 日。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，最终“09 津滨债”的回售数量为 0 张，回售金额为 0 元。

## 第六章 专项偿债账户情况

本期债券发行人并未设置专项偿债账户。

## 第七章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第八章 本期债券跟踪评级情况

中诚信证评已出具《天津津滨发展股份有限公司 2009 年公司债券 2013 年跟踪评级报告》，评级结果为：“维持本期公司债券信用等级 AA+，维持发行主体津滨发展主体信用等级 A，评级展望为稳定。该债项级别考虑了天津泰达投资控股有限公司（以下简称“泰达控股”）提供无条件的不可撤销连带责任保证担保对本次债券本息偿付的保障作用。”

## 第九章 其他重要事项

报告期内，公司没有正在进行的或未决的，会对公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，亦不存在任何潜在的或可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

报告期内，发行人没有做出与本期债券有关的承诺。

(本页无正文,为《天津津滨发展股份有限公司债券受托管理事务报告(2012年度)》之盖章页)

瑞信方正证券有限责任公司

2013年6月26日