



天津市房地产发展（集团）股份有限公司

TIANJIN REALTY DEVELOPMENT (GROUP) CO.,LTD.

（天津市和平区常德道 80 号）

2013 年公司债券受托管理事务报告

（2016 年度）

债券受托管理人



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

重要声明

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”，“发行人”或“公司”）对外公布的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2016 年年度报告》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。安信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、准确性和完整性作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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为安信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，安信证券不承担任何责任。

第一章 本次公司债券概况

一、核准文件和核准规模

经中国证券监督管理委员会《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2014]401号）核准，天房发展获准向社会公开发行面值不超过 17 亿元的公司债券。

二、债券名称

本次公司债券的名称为天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2013 年公司债券（以下简称“本次公司债券”）。

三、债券简称及代码

本次公司债券简称为“13 天房债”，上市代码为 122302。

四、发行主体

本次公司债券发行主体为天津市房地产发展（集团）股份有限公司。

五、发行规模

本次公司债券的发行规模为人民币 12 亿元。

六、债券期限

本次公司债券的期限为 7 年期（5+2 年期），附第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

七、债券利率

本次公司债券存续期的票面利率由公司与联席主承销商（安信证券股份有限公司及瑞信方正证券有限责任公司）按照国家有关规定根据市场询价结果确定，为 8.90%。本次公司债券存续期前 5 个计息年度的票面利率固定不变。发

行人有权决定是否在本次公司债券存续期的第 5 年末上调后 2 年的票面利率。发行人将于本次公司债券存续期内第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证券监督管理委员会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本次公司债券的票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调选择权，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。

八、还本付息的期限及方式

本次公司债券每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。

本次公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即2014年4月25日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次，付息日为2015年至2021年每年的4月25日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2015年至2019年每年的4月25日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。本次公司债券到期日为2021年4月25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，到期兑付本息的债权登记日为到期日前3个工作日。在债权登记日当日收市后登记在册的本次公司债券持有人均有权获得上一计息期限的债券利息和/或本金。本次公司债券的付息和本金兑付工作按照登记机构相关业务规则办理。

九、担保情况

本次公司债券发行时由天津市房地产开发经营集团有限公司为本次公司债券提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。天津市房地产开发经营集团有限公司为发行人控股股东，本次公司债券担保方天津市房地产开发经营集团有限公司按照天津市国资委《市国资委关于组建天津房地产集团有限公司的通知》（津国资企改[2014]134 号）文件要求，对天津市房地产开发经营集团有限公司与天津市房地产信托集团有限公司进行整合重组，于 2014 年 6 月 25 日正式更名为天津房地产集团有限公司，仍旧继续履行对本次公司债券的担保责任。

十、发行时信用级别

经大公国际资信评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA-，

本次公司债券信用等级为 AA。

十一、债券受托管理人及履行职责情况

本次公司债券的受托管理人为安信证券股份有限公司。报告期内，安信证券全面履行受托管理人的职责，履行的事项包括：持续关注公司和担保人的资信情况，确保债券本息的及时、足额兑付，对专项账户进行监督，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况，定期进行访谈并出具债券受托管理事务报告等。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

英文名称：TIANJIN REALTY DEVELOPMENT（GROUP）CO.,LTD.

上市地点：上海证券交易所

证券简称：天房发展

证券代码：600322

法定代表人：熊光宇

注册资本：1,105,700,000 元

注册地址：天津市和平区常德道 80 号

办公地址：天津市和平区常德道 80 号

邮政编码：300050

联系电话：022-23317185

传真：022-23317185

网址：<http://www.tffzgroup.cn>

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；房屋置换；以下限分支机构经营：物业管理；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

二、发行人2016年度经营情况

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。政府提出因城施策去库存后，热点城市商品房销售价格上涨明显，房地产市场全年成交规模创历史新高。统计局数据显示，2016 年全年商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%；商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%。但随着四季度各地政府密集出台调控政策，市场走势渐趋平稳。土地出让方面，统计局数据表明，2016 年房地产开发企业土地购置面积 22,025 万平方米，比上年下降 3.4%；土地

成交价款 9,129 亿元，增长 19.8%，显示出土地购置成本有所提升。

发行人全部开发项目位于天津市和苏州市。天津市 2016 年商品房销售面积 2711.08 万平方米，销售额 3478.22 亿元，分别增长 53.1%和 94.3%。2016 年四季度，限购限贷政策落地实施后，房价涨幅明显趋缓，新建住宅价格环比涨幅由 9 月的 4.0%下降到 11 月的 0.5%，12 月继续回落到持平状态。苏州市 2016 年统计公报显示，苏州市 2016 年商品房销售面积 2494.05 万平方米，比上年增长 16.9%。同天津情况类似，自 10 月 3 日苏州史上最严限购和限贷政策出台后，商品房成交出现了明显放缓。

土地出让方面，天津市和苏州市都出现了整体火热，相较往年，在成交量价、溢价率等诸多数据方面皆有大幅上涨。尽管两地政府均出台了熔断等限制措施，区域内开放企业获取开发土地的参与度仍然十分高涨。

2016 年，发行人及控股子公司实现合同销售金额 114.80 亿元，完成了发展战略规划期内“销售金额超百亿”的战略目标，同比增长 425.64%；实现合同销售面积 65.44 万平方米，同比增长 415.68%。公司实现施工面积 264.60 万平方米，竣工面积 23.20 万平方米，取得新增土地储备计容规划建筑面积为 61.72 万平方米，其中权益面积为 42.42 万平方米。

2016 年发行人实现营业收入 35.31 亿元，归属于上市公司股东的净利润为 -3.77 亿元；截至报告期末，公司总资产为 344.85 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 41.63 亿元。

2016 年度，公司本报告期内结算项目仍以位于天津市外环线以外的津南区双港新家园的新科园、新盈庄园项目和东丽区华明新家园的天欣锦园项目为主。上述项目所处区域及周边整体房地产供应较多，项目销售价格提升幅度有限。加之公司近年来加大融资力度，融资规模增长致使利息支出相应增加，公司出现了亏损。

2016 年发行人营业收入按分产品构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度
营业收入	353,124.89
其中：房地产开发经营	334,113.86
建筑材料	8,457.13
出租	6,971.73

物业管理及其他	3,582.16
---------	----------

2016 年发行人营业收入按分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2016 年度
营业收入	353,124.89
天津市	353,110.52
苏州市	14.37

三、发行人2016年度财务状况

（一）发行人资产负债状况

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
资产总额	34,484,950,219.81	24,391,013,134.57
负债总额	29,230,693,085.27	18,788,312,431.73
所有者权益	5,254,257,134.54	5,602,700,702.84
归属于母公司的所有者权益	4,162,899,529.29	4,542,244,268.55

（二）发行人盈利能力

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
营业收入	3,531,248,854.39	3,802,176,274.39
营业利润	-291,700,554.57	216,682,516.63
利润总额	-162,426,585.84	300,072,857.87
净利润	-247,729,449.45	182,260,295.65
归属于母公司所有者的净利润	-376,767,645.85	4,494,808.10

（三）发行人现金流量状况

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,209,532,934.25	-3,605,528,372.73
投资活动产生的现金流量净额	-131,593,803.40	-505,302,708.94

筹资活动产生的现金流量净额	4,362,375,338.84	6,489,707,675.33
现金及现金等价物净增加额	2,021,248,601.19	2,378,876,593.66

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会以“证监许可[2014]401号”批准，于2014年4月25日至2014年4月29日公开发行了人民币12亿元的公司债券，本次债券募集资金总额扣除承销佣金及保荐佣金等发行费用后的募集净额为119,030.00万元，已于2014年5月6日汇入发行人账户，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）已对本次债券募集资金到位情况进行了验证并出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行公司债券募集资金验资报告》（中喜验字[2014]第0053号）。

发行人本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用7亿元投资于新景园保障性住房项目，剩余部分偿还金融机构借款改善公司债务结构。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

发行人根据本次公司债券募集说明书约定的用途使用募集资金。2016年度，募集资金中 67,332 万元用于新景园保障房项目，49,030 万元用于偿还金融机构借款，剩余 2,668 万元将继续用于新景园保障房项目。

三、本次公司债券专项账户运作情况

发行人按照募集说明书的约定开立了募集资金专项账户，通过对该账户的专项管理，提前准备债券利息和本金，以保证还本付息。本次公司债券募集专项账户为天津银行第六中心支行，账号：207801201090131511，发行人对其募集资金进行严格监管。

第四章 本次公司债券偿债保障措施执行情况

一、本次公司债券内外部增信机制、偿债保障措施的变动情况

报告期内，本次公司债券的内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

（一）本次公司债券担保人情况

1、担保人基本情况

本次债券由发行人控股股东天津市房地产开发经营集团有限公司（以下简称“天房集团”）提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的全部本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用及其他应支付费用。天津市房地产开发经营集团有限公司按照天津市国资委《市国资委关于组建天津房地产集团有限公司的通知》（津国资企改[2014]134号）文件要求，对天津市房地产开发经营集团有限公司与天津市房地产信托集团有限公司进行整合重组，于2014年6月25日正式更名为天津房地产集团有限公司，仍旧继续履行对本次公司债券的担保责任。

担保人基本情况如下：

公司名称：天津房地产集团有限公司

注册资本：200,000 万元

法定代表人：邸达

注册地址：天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层

经营范围：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、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（限分支机构经营）（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

实际控制人：天津市人民政府国有资产监督管理委员会

天房集团作为天津市委、市政府批准组建的大型国有独资控股集团公司，业务覆盖房地产、基础设施建设、信息科技、建筑材料等多元化业务领域，通过控股和参股下属子公司获得经营收益。

2014 年，公司控股股东天房集团完成重组后，资本实力增强、业务规模扩大，综合竞争力进一步显现。由天房集团为本次公司债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

2、涉及的未决诉讼、仲裁情况

2016 年度，天房集团没有正在进行的或未决的会对其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可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

（二）本次公司债券其他增信机制、偿债保障措施执行情况

2016 年度，发行人严格按照募集说明书中约定的偿债计划及偿债保障措施履行相应的义务，切实保障债券持有人的利益。

第五章 债券持有人会议召开情况

2016年度内，未召开债券持有人会议。

第六章 本次公司债券利息的偿付情况

截至2016年12月31日，本次公司债券已支付2016年度的利息。

第七章 本次公司债券跟踪评级情况

大公国际资信评估有限公司通过对天津市房地产发展（集团）股份有限公司及“13天房债”的信用状况进行跟踪评级，于2015年8月27日出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体与相关债项 2015 年度跟踪评级报告》（大公报 SD【2015】741 号），确定天津市房地产发展（集团）股份有限公司的主体长期信用等级维持AA-，评级展望维持稳定，“13天房债”的信用等级调整为AA+。于2016年8月3日出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体与相关债项 2016年度跟踪评级报告》（大公报 SD【2016】765号），确定天津市房地产发展（集团）股份有限公司的主体长期信用等级维持AA-，评级展望维持稳定，“13天房债”的信用等级维持AA+。

本次公司债券评级机构大公国际资信评估有限公司将在近期出具本次公司债券的2017年度跟踪评级报告，详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九章 重大事项说明

一、关于公司累计新增借款情况的说明

1.公司累计新增借款情况

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年4月27日出具的公司2015年度标准无保留意见的审计报告（中喜审字【2016】第0721号），截至2015年12月31日，发行人合并资产负债表中净资产为56.03亿元。

根据发行人于2016年12月7日披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于2016年1-11月新增借款的公告》，2016年1月1日至2016年11月30日，公司累计新增借款65.30亿元，占公司2015年经审计净资产的比例为116.55%，超过上年末净资产的20%。

2.后续工作安排

2016年1-11月，发行人累计新增借款超过2015年末净资产的20%，安信证券作为“13天房债”的受托管理人，依据中国证券业协会《公司债券受托管理人执业行为准则》提醒投资者关注相关风险，履行报告义务。

安信证券作为债券受托管理人，将持续关注发行人的经营情况，按照监管要求，对发行人2016年的累计新增借款情况进行持续跟踪披露。

二、关于公司受到行政监管措施/纪律处分情况的说明

1.公司受到行政监管措施、纪律处分情况

2016年8月17日，天津证监局向公司下发四份《行政监管措施决定书》，认定公司将天房美域中学和幼儿园项目原计提的建设成本超出公司应承担的部分

计入当期营业外收入的事项未及时履行信息披露义务，对公司出具警示函，并对公司董事长熊光宇、总经理毛铁、董事会秘书杨新喆采取监管谈话措施。

2016年12月19日，上海证券交易所对公司下发《纪律处分决定书》，认定公司将天房美域中学和幼儿园项目原计提的建设成本超出公司应承担的部分计入当期营业外收入的事项行为构成以定期报告代替临时公告，信息披露严重滞后。对公司总会计师纪建刚、董事会秘书杨新喆予以通报批评。

2.后续工作安排

截至2016年12月31日，发行人收到上海证券交易所的公开批评处分、天津证监局出具警示函处分。安信证券作为“13天房债”的受托管理人，提醒投资者关注相关风险。

安信证券作为债券受托管理人，按照监管要求，对发行人2016年的受到行政监管措施/纪律处分情况进行持续跟踪披露。

三、关于公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动情况的说明

1.公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动情况

姓名	职 务 (注)	性别	年龄	变动原因	任期起始日期	任期终止日期
杨杰	董事	男	49	2016 年第三次临时股东大会选举为公司董事	2016/6/20	2017/5/25
金正桥	监 事 会 主 席	男	50	经公司八届十次监事会审议通过选举为公司监事会主席	2016/6/20	2017/5/25
乔雯	职 工 监事	女	37	经公司职代会选举为公	2016/10/26	2017/5/25

				司职工监事		
金正桥	董 事 离任	男	50	因工作调整 需要离任,改 任公司监事 会主席	2014/5/26	2016/5/27
兰国茗	监 事 会 主 席 离 任	男	60	已到退休年 龄,退休离任	2014/5/26	2016/5/27
柴强	独 立 董 事 离任	男	55	因个人原因 离任	2014/5/26	2016/6/20
金静	职 工 监 事 离任	女	50	因工作调整 需要离任,改 任公司总经 济师	2014/5/26	2016/10/18
杨新喆	董 事 离任	男	43	因工作需要 离任	2014/5/26	2016/10/24

2.后续工作安排

截至 2016 年 12 月 31 日,发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动情况如上所示。安信证券作为“13 天房债”的受托管理人,提醒投资者关注相关人事变动,对发行人经营无明显影响。

安信证券作为债券受托管理人,按照监管要求,对发行人 2016 年董事、监事、董事长或者总经理发生变动情况进行持续跟踪披露。

（本页无正文，为《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2013年公司债券受托管理事务报告（2016年度）》之盖章页）

