

股票代码：600322

股票简称：天房发展

债券代码：122421

债券简称：15天房债

债券代码：151467

债券简称：19天房01



天房发展
股票代码 600322

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）

公司债券

受托管理事务报告

（2018 年度）

债券受托管理人



中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

（北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层）

2019年6月

重要声明

中德证券有限责任公司（简称“中德证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2019年4月对外公布的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2018年年度报告》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。

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中德证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 公司债券概要及债券受托管理人履行职责情况	3
第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况	7
第三章 发行人募集资金使用情况	10
第四章 本次债券增信措施有效性分析	11
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况、偿债意愿、偿债能力分析以及本次债券本息偿付情况	12
第六章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	13
第七章 债券持有人会议召开的情况	14
第八章 债券跟踪评级情况	15
第九章 发行人重大事项基本情况及处理结果	16
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	17

第一章 公司债券概要及债券受托管理人履行职责情况

一、天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券

债券名称：天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券

核准文件和核准规模：2015年7月20日，经中国证监会证监许可[2015]1712号文核准，发行人获准公开发行不超过10亿元的公司债券。

债券简称：15天房债。

债券代码：122421。

发行主体：天津市房地产发展（集团）股份有限公司。

发行规模：10亿元。

当前余额：0.03亿元。

票面金额和发行价格：本期债券每一张票面金额为100元，按面值发行。

债券品种的期限及规模：本期债券为固定利率债券，期限为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及合格投资者回售选择权，发行规模为10亿元。

债券形式：实名制记账式公司债券。

债券利率：本期债券当前票面利率为7.50%。

计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

还本付息的期限及方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。

本期债券的起息日为本次发行的发行首日，即2015年8月6日。本期债券的付息日为2016年至2020年每年的8月6日；若合格投资者行使回售选择权，则本期债券的付息日为2016年至2018年每年的8月6日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

本期债券的兑付日为2020年8月6日；若合格投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年8月6日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

债券担保情况：天津房地产集团有限公司为本期债券提供担保，担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

发行时信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。

债券受托管理人：发行人聘请中德证券作为本期债券的债券受托管理人。

募集资金用途：本期债券所募集资金用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

二、天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）

发行主体：天津市房地产发展（集团）股份有限公司。

债券名称：天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）。

债券简称：19 天房 01

债券代码：151467

发行规模：7.5亿元

债券品种和期限：本期债券为 3 年期固定利率债券，含第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面年利率。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第2年末调整本期债券后1年的票面利率，发行人将于本期债券的第2个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券利率：8.9%。

付息日：本期债券存续内每年的 4 月 23 日及 10 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 4 月 23 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 4 月 23 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

还本付息方式及支付金额：本期债券利息按半年度支付，本金连同最后一期利息一并偿还。本期债券于每半年度的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

担保人及担保方式：本期债券由天津国有资本投资运营有限公司和天津津诚国有资本投资运营有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

募集资金用途：本期债券募集资金将用于偿还到期公司债券。

三、债券受托管理人履行职责情况

中德证券作为受托管理人，2018年度按照受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，了解发行人是否发生了应披露的重大事项，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

中德证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定，于2018年6月9日出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券受托管理事务报告（2017年度）》。中德证券将上述受托管理事务报告及时完成了对外披露。

第二章 发行人2018年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人基本情况

中文名称：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.

代理董事长：孙建峰

成立日期：1993年02月25日

统一社会信用代码：91120000103064779N

注册地址：天津市和平区常德道80号

注册资本：1,105,700,000元

公司股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：天房发展

证券代码：600322

上市日期：2001年9月10日

(二) 发行人经营范围及主要产品

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2018年度经营情况

2018年，发行人主营业务按产品及地区分类的情况表如下所示：

单位：元

主营业务分行业情况					
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)

房地产开发经营	3,242,554,389.58	2,538,137,421.75	21.72	-47.21	-48.10
建筑材料	31,052,358.77	30,694,154.48	1.15	-64.29	-64.10
出租	65,477,979.29	55,725,708.14	14.89	3.40	4.01
物业管理及其他	62,328,788.06	27,601,094.63	55.72	10.56	14.90
合计	3,401,413,515.70	2,652,158,379.00	22.03	-46.43	-47.51
主营业务分地区情况					
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比去年增减(%)	营业成本比去年增减(%)
天津市	3,401,413,515.70	2,652,158,379.00	22.03	-46.43	-47.51

三、发行人2018年度财务情况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2018年度	2017年度	增减率
流动资产合计	29,485,138,605.07	33,664,158,463.20	-12.41%
非流动资产合计	2,177,847,330.13	2,014,918,828.58	8.09%
资产总计	31,662,985,935.20	35,679,077,291.78	-11.26%
流动负债合计	20,745,424,283.58	19,353,704,891.23	7.19%
非流动负债合计	5,655,211,910.67	11,165,987,722.81	-49.35%
负债合计	26,400,636,194.25	30,519,692,614.04	-13.50%
归属于母公司股东所有者权益合计	4,515,157,631.52	4,380,663,310.95	3.07%
少数股东权益	747,192,109.429999	778,721,366.79	-4.05%
所有者权益合计	5,262,349,740.95	5,159,384,677.74	2.00%

(二) 合并利润表主要数据

单位：元

项目	2018年度	2017年度	增减率
营业收入	3,401,413,515.70	6,349,494,851.56	-46.43%
营业利润	244,562,214.18	452,755,540.41	-45.98%
利润总额	252,452,220.61	453,065,629.82	-44.28%
净利润	144,036,260.13	325,163,622.91	-55.70%
归属于母公司所有者的净利润	134,717,142.75	218,125,831.42	-38.24%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2018年度	2017年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	4,001,679,101.91	1,984,667,327.69	101.63%
投资活动产生的现金流量净额	-146,813,405.62	12,210,088.62	-1302.39%
筹资活动产生的现金流量净额	-6,433,444,839.96	-3,141,374,495.33	104.80%

第三章 发行人募集资金使用情况

一、天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券募集资金情况及实际使用情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1712号”文件核准，发行人于2015年8月6日至2015年8月10日公开发行了10亿元公司债券。

本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2015年8月11日汇入发行人指定的银行账户。

根据本期债券天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券募集说明书》的相关内容，本期债券所募集资金用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

本期债券募集资金净额97,422万元，其中92,941万元用于偿还金融机构借款，4,481万元用于补充流动资金。该笔募集资金已使用完毕。

二、天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）募集资金情况及实际使用情况

经上海证券交易所批准（上证函【2018】443号），发行人于2019年4月23日非公开发行了7.5亿元公司债券。截至2018年12月31日，公司尚未取得募集资金，报告期内不存在募集资金使用情况。

第四章 本次债券增信措施有效性分析

一、天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券

本期债券由天房集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人保证的范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

2018年度，本期债券担保人天房集团重要事项有：

2018年8月13日，公司控股股东天津房地产集团有限公司与其控股股东天津津诚国有资本投资运营有限公司（以下简称“津诚资本”）签订了股权转让协议，拟将公司总股本13.21%的股权通过非公开协议转让方式转让给津诚资本。2018年9月6日公司接到津诚资本转发的中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，天房集团向其控股股东津诚资本转让其持有的天房发展146,067,416股的股份（占天房发展总股本的13.21%）事宜，转让过户手续已全部办理完毕。

除此之外，由于2019年度天房集团混改推进及股权冻结事项，中德证券将对本期债券担保人的资信状况保持持续和密切的关注。

二、天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）

本期债券由天津国有资本投资运营有限公司和天津津诚国有资本投资运营有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人均是天津市国有资产运营的重要平台。

报告期内，天津国有资本投资运营有限公司和天津津诚国有资本投资运营有限公司与主要客户发生业务往来时均严格履行签署的协议，未出现违约的情形。

截至本报告出具日，天津国有资本投资运营有限公司和天津津诚国有资本投资运营有限公司未发生债务违约的情况，本次债券的增信措施有效性暂未发生重大不利变化。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况、偿债意愿、偿债能力分析以及本次债券本息偿付情况

一、天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券本息偿付情况

本期债券的兑付日为2020年8月6日；若合格投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年8月6日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据“15天房债”的回售数量为9,968,620张，回售金额为人民币996,862,000.00元。2018年8月6日，公司完成回售资金996,862,000.00元和应付利息58,000,000.00元的划付工作。

回售登记完成后，本期债券余额为0.0314亿元。

二、天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）本息偿付情况

本期债券的首次付息日为2019年10月23日。2018年度，无付息安排。

三、债券偿债保障措施执行情况

2018年内发行人按照募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。

四、发行人偿债意愿和偿债能力分析

发行人偿债意愿较为明确。本期债券的偿债资金将主要来源于发行人主营业务经营利润。2017年和2018年，发行人合并口径实现营业收入分别为63.49亿元和34.01亿元。随着业务的不断发展，发行人营业收入和利润有望稳固发展，并陆续转化为经营性现金流，从而为本期债券本息的偿付提供了进一步的保障。

第六章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券

根据发行人于2014年12月12日召开的八届五次董事会及于2014年12月29日召开的第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

2018年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

二、天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）

根据发行人于2018年2月12日召开的董事会会议及于2018年3月2日召开的股东大会会议审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、与公司债券相关的主要责任人不得调离。

2018年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第七章 债券持有人会议召开的情况

2018年度，发行人未发生需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 债券跟踪评级情况

一、天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券

2019年6月11日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券2019年跟踪信用评级报告》，维持主体信用级别AA，评级展望稳定，维持本期债券信用级别AA+。

二、天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）

2019年6月11日，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）2019年跟踪信用评级报告》，维持主体信用级别AA，评级展望稳定，维持本期债券信用级别AA。

第九章 发行人重大事项基本情况及处理结果

2018年度，发行人未发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

根据发行人2018年年度报告，报告期内，发行人不存在新增重大担保事项。

二、重大诉讼、仲裁事项

2018年度，发行人未发生重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，以上债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为《天津市房地产发展（集团）股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2018年度）》之盖章页）



债券受托管理人：中德证券有限责任公司

2019 年 6 月 25 日