

股票代码：600322

股票简称：天房发展



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

受托管理事务临时报告

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7月

重要声明

中德证券有限责任公司（简称“中德证券”）编制本报告涉及的发行人信息来源于发行人披露的公告。

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。

第一章 公司债券概要

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：10亿元人民币。

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：本期债券票面利率为5.80%。

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。

第二节 关于控股股东股份被冻结的说明

一、控股股东股份被冻结的情况

发行人于2019年7月9日披露了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于控股股东股份被冻结的公告》，主要内容为：

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年7月8日接到相关监管部门通知，公司控股股东天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）所持有本公司的全部股份被司法冻结，具体事项如下：

（一）股东股份冻结的具体情况及其原因

因天房集团下属子公司天津市团泊湖投资发展有限公司出现贷款逾期问题，同时天房集团为天津市团泊湖投资发展有限公司的担保人，债权人北京国资融资租赁股份有限公司向北京市第二中级人民法院申请了财产保全，根据公司于2019年7月8日收到的中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的编号为2019司冻0708-01号的《股权司法冻结及司法划转通知》及北京市第二中级人民法院向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《协助执行通知书》中获悉，公司控股股东天房集团所持有的公司股份，共149,622,450股股份被司法冻结，占公司总股本比例13.53%。所冻结天房集团持有股份中，其中109,000,000股为已质押无限售流通股，冻结起始日为2019年7月8日，冻结终止日为2022年7月7日；剩余40,622,450股股份为未质押无限售流通股，涉及一次轮候冻结，冻结期限为三年，自转为正式冻结之日起计算，当前已累计轮候冻结股份40,622,450股。

（二）风险应对措施

目前控股股东天房集团所持有公司股份被司法冻结事项不会对公司的控制权、正常运行和经营管理造成影响。公司将持续关注该事项的进展情况，严格按照有关法律法规及规范性文件的要求及时履行信息披露义务。

二、后续工作安排

对于天房发展控股股东股份被冻结的情况，中德证券作为债券受托管理人，提醒投资者关注相关风险。

中德证券作为债券受托管理人，将持续关注此事项，按照监管要求，对发行人此事项进行持续跟踪披露。

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

债券受托管理人：中德证券有限责任公司



2019年7月18日