

**2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券  
2014年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

天津住宅建设发展集团有限公司

主承销商



二〇一五年四月

2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券全体持有人：

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”或“主承销商”）作为2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）的相关要求出具本报告。

为出具本报告，自本期债券发行完毕之日起，主承销商与天津住宅建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。

本报告依据主承销商对有关情况的尽职调查进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。因主承销商不具备对相关专业事项发表评论意见的资格和能力，在本报告中对有关审计报告、评级报告等专业数据及事项的引述，不表明主承销商对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

主承销商未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

## 一、 发行人的基本情况

**企业名称：**天津住宅建设发展集团有限公司

**住所：**天津市和平区马场道66号

**法定代表人：**马骏

**注册资本：**拾亿元人民币

**公司类型：**有限责任公司（国有独资）

**经营范围：**房地产开发、经营、租赁；房地产咨询服务；建筑施工、室内外装饰；建筑装饰装修材料生产、经销业务；市场开发服务；承包境外房屋建筑工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

**股权结构：**天津市国有资产监督管理委员会100%持股的国有独资公司，天津市国有资产监督管理委员会作为公司唯一股东，代表天津市人民政府对其行使出资人权利。

**主体评级/跟踪评级：**根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2014年6月30日出具《2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券跟踪评级报告》，本期债券的信用级别为AA，发行人主体长期信用级别为AA，评级展望为稳定。

## 二、 发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于2014年1月7日在银行间市场上市流通，简称“13津住宅债”，证券代码为1380389；2014年1月24日在上海证券交易所上市，简称“13津住宅”，证券代码为124463。

### （二）付息情况

本期债券的付息日为2014年至2020年每年的12月19日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行

人于 2014 年 12 月 19 日支付第 1 个计息年度的利息 5,600 万元，发行人不存在应付未付利息的情况。

### **(三) 募集资金使用情况**

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金 7 亿元，全部用在位于天津市西青区泰宁道南侧的津西青泰（挂）2010-195 地块（即盛和丽园和盛和嘉园）限价商品房项目。截至本报告出具日，上述募集资金按照原定计划使用。

### **(四) 募集资金使用专户及偿债资金专户情况**

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人为债券持有人聘请兴业银行股份有限公司天津分行（以下简称“兴业银行天津分行”）担任本期债券的偿债账户监管人，与发行人签订本期债券《偿债基金专项账户监管协议》，对专项偿债账户进行监管。

首先，发行人在兴业银行天津分行开立专项偿债账户，进行专户管理，本期债券存续期间的还本付息工作将通过该账户来完成，偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和支付本金。发行人应在本期债券的每个还本付息日前七个工作日之前向偿债专户中划入偿债资金，保证在本期债券的每个还本付息日前五个工作日偿债专户有足额的资金支付本期债券当期本息。

其次，兴业银行天津分行应依据《偿债基金专项账户监管协议》的约定保管偿债专户内的资金，并监督发行人对该资金的使用。兴业银行天津分行应根据发行人的指令，于本期债券每一付息日或兑付日

前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。截至债券每一付息日或兑付日前三个工作日 14:00 点之前，兴业银行天津分行如仍未收到发行人的指令，视同发行人授权兴业银行天津分行于本期债券每一付息日或兑付日前三个工作日将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

本期债券的主承销商兴业证券应在本期债券的每个还本付息日前七个工作日，向发行人和偿债账户监管银行查询专项偿债账户的资金归集情况。如果专项偿债账户的偿债资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要的措施，敦促发行人足额归集偿债资金。

#### **(五) 发行人信息披露情况**

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网 ([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)) 等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下：

1. 2013 年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券发行文件 (2013 年 12 月 17 日)；
2. 2013 年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券银行间市场交易流通信息 (2014 年 1 月 6 日)；
3. 2013 年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2013 年年度报告 (2014 年 4 月 28 日)；
4. 2013 年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2013 年度发

行人履约情况及偿债能力分析报告（2014年4月28日）；

5. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券跟踪评级报告（2014年6月30日）

6. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2014年付息公告（2014年12月10日）；

发行人与本期债券相关的信息在上海证券交易所（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的相关文件及时间如下：

1. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券上市公告书（2014年1月23日）；

2. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2013年年度报告（2014年4月28日）；

3. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券跟踪评级报告（2014年7月9日）；

4. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2014年中期报告（2014年8月22日）；

5. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2014年付息公告（2014年12月9日）。

### 三、 发行人偿债能力

中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的审计报告（CHW津审字[2015]1242号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2014年度完整的经审计的财务报告及

其附注。

### 发行人近两年经审计的财务数据及指标

单位：万元

| 项 目             | 2014 年底/度    | 2013 年底/度    |
|-----------------|--------------|--------------|
| 资产合计            | 3,041,138.02 | 2,641,990.54 |
| 其中：流动资产         | 2,538,167.87 | 2,131,590.67 |
| 负债合计            | 2,466,954.57 | 2,104,974.72 |
| 其中：流动负债         | 1,639,036.25 | 1,500,825.28 |
| 所有者权益合计         | 574,183.45   | 537,015.82   |
| 其中：归属于母公司所有者权益  | 493,077.63   | 474,175.31   |
| 营业收入            | 2,640,481.01 | 2,295,740.43 |
| 利润总额            | 70,507.16    | 79,485.57    |
| 净利润             | 55,754.87    | 54,744.65    |
| 其中：归属于母公司所有者净利润 | 43,322.22    | 43,182.16    |
| 经营活动产生的现金流量净额   | -381,768.48  | -171,273.66  |
| 投资活动产生的现金流量净额   | -11,962.02   | -8,616.55    |
| 筹资活动产生的现金流量净额   | 323,451.72   | 395,966.40   |
| 现金及现金等价物净增加额    | -70,278.79   | 216,076.20   |
| 资产负债率（%）        | 81.12        | 79.67        |
| 流动比率            | 1.55         | 1.42         |
| 速动比率            | 0.76         | 0.57         |

注：1、资产负债率=总负债/总资产\*100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货-一年内到期的非流动资产-其他流动资产)/流动负债

#### (一) 公司偿债能力财务指标分析

2013-2014 年，公司的资产总额分别为 2,641,990.54 万元和 3,041,138.02 万元，负债总额分别为 2,104,974.72 万元和 2,466,954.57 万元。发行人总资产规模和总负债规模呈增长态势，但总体来看，公司资产和负债规模的增长较为匹配。发行人 2013-2014 年资产负债率分别为 79.67%和 81.12%，资产负债率偏高。由于公司对房地产项目的运作能力较强，公司房地产项目的销售率和周转速度始终保持在较高水平，项目销售回笼资金较快，公司偿债能力具有良好保障。

发行人 2013-2014 年的流动比率分别为 1.42 倍和 1.55 倍，速动比率分别为 0.57 倍和 0.76 倍，流动比率和速动比率均保持了稳中有升的增长态势，表明发行人经营稳定、短期偿债能力不断增强。

总体来看，发行人短期偿债能力不断增强，负债结构合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好的保障。

## **(二) 公司盈利能力及现金流情况**

2013-2014 年，发行人经营规模快速扩张，营业收入规模快速增长，2013-2014 年分别实现营业收入 2,295,740.43 万元和 2,640,481.01 万元。发行人 2013-2014 年分别实现净利润 54,744.65 万元和 55,754.87 万元，公司的净利润稳步增长。

发行人 2013-2014 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 -171,273.66 万元和 -381,768.48 万元，主要是因为公司销售商品、提供劳务收到的现金及收到的与其他经营活动有关的现金减少所致。

发行人 2013-2014 年投资活动产生的现金流量净额为负数，分别为 -8,616.55 万元和 -11,962.02 万元，主要是由于企业对外投资和大量购建固定资产、无形资产及其他长期资产所支付的现金增长所致。

发行人 2013-2014 年筹资活动现金流量净额分别为 395,966.40 万元和 323,451.72 万元。在经营活动和投资活动现金大量流出的前提下，公司加大了筹资力度，通过多种融资渠道，筹资活动现金流入量大幅增长，为公司的经营发展提供了有力的资金支持。

## **四、 发行人已发行未兑付债券**



截至本报告出具之日，公司已发行未兑付的债券或债务融资工具

包括：

| 债券品种        | 债券全称                               | 起息日期       | 债券期限 | 发行总额 | 票面利率  | 到期兑付日      |
|-------------|------------------------------------|------------|------|------|-------|------------|
| 企业债         | 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券            | 2013-12-19 | 7年   | 7亿元  | 8.00% | 2020-12-19 |
| 短期融资券       | 天津住宅建设发展集团有限公司2014年度第一期短期融资券       | 2014-5-9   | 1年   | 6亿元  | 5.68% | 2015-5-9   |
|             | 天津住宅建设发展集团有限公司2015年度第一期短期融资券       | 2015-01-30 | 1年   | 2亿元  | 5.45% | 2016-01-30 |
| 中期票据        | 天津住宅建设发展集团有限公司2014年度第一期中期票据        | 2014-5-14  | 5年   | 5亿元  | 6.89% | 2019-5-14  |
| 非公开定向债务融资工具 | 天津住宅建设发展集团有限公司2014年度第一期非公开定向债务融资工具 | 2014-7-17  | 2年   | 10亿元 | 7.20% | 2016-7-17  |
|             | 天津住宅建设发展集团有限公司2015年度第一期非公开定向债务融资工具 | 2015-1-6   | 2年   | 5亿元  | 6.80% | 2017-1-6   |
|             | 天津住宅建设发展集团有限公司2015年度第二期非公开定向债务融资工具 | 2015-2-4   | 2年   | 5亿元  | 6.50% | 2017-2-4   |
|             | 天津住宅建设发展集团有限公司2015年度第三期非公开定向债务融资工具 | 2015-4-23  | 2年   | 5亿元  | 6.30% | 2017-4-23  |

除此之外，截至本报告出具之日，公司及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

## 五、 担保人情况

本期债券无担保。

综上所述，发行人短期偿债能力较强、负债结构合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好的保障。总体上看，发行人对本期债券具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券  
2014年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

兴业证券股份有限公司

年 月 日

（本页无正文，为《2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2014年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签字盖章页）



兴业证券股份有限公司

2015年4月20日