

**2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券
2017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



二〇一八年四月

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：康庄

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；住宅材料部品体系科技研发、咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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2017年5月31日出具的《2013年天津住宅建设发展集团有限公司债券跟踪评级报告》，天津住宅建设发展集团有限公司主体长期信用评级为AA，本期债券信用评级为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“PR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 2017 年 12 月 19 日支付第 4 个计息年度的利息 4,480 万元并分期偿还本金 14,000 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）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）；

7. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2014年年度报告（2015年4月30日）；

8. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2014年发行人履约情况及偿债能力分析报告（2015年5月4日）；

9. 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（2015年6月30日）；

10. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2015年付息公告（2015年12月10日）；

11. 天津住宅建设发展集团有限公司关于法定代表人变更的公告（2016年3月22日）；

12. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2015年年度报告（2016年4月29日）；

13. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2015年发行人履约情况及偿债能力分析报告（2016年4月29日）；

14. 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（2016年6月30日）；

15. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2016年付

息及分期偿还本金公告（2016年12月9日）；

16. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2016 年年度报告（2017年4月27日）；

17. 2013 年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2017年4月29日）；

18. 天津住宅建设发展集团有限公司关于公司董事发生变动的公告（2017年4月30日）；

19. 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（2017年6月5日）；

20. 天津住宅建设发展集团有限公司董事长,总经理发生变动的公告（2017年8月10日）；

21. 天津住宅建设发展集团有限公司监事发生变动的公告（2017年10月24日）；

22. 天津住宅建设发展集团有限公司兼职监事发生变动的公告（2017年11月3日）；

23. 2013 年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2017 年付息及分期偿还本金兑付公告（2017年12月11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）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）；

6. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2014年年度报告（2015年4月29日）；

7. 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（2015年6月30日）；

8. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2015年中期报告（2015年8月28日）；

9. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2015年付息公告（2015年12月11日）；

10. 天津住宅建设发展集团有限公司关于法定代表人变更的公告（2016年3月22日）；

11. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2015年年度报告（2016年4月29日）；

12. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2015年年度报告摘要（2016年4月29日）；

13. 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（2016年6月30日）；

14. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2016 年半年度报告（2016年8月29日）；

15. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2016 年半年度报告摘要（2016年8月29日）；

16. 2013 年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2016 年付息公告（2016年12月9日）；

17. 2013 年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2016 年分期偿还本金公告（2016年12月9日）；

18. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2016 年年度报告（2017年4月27日）；

19. 天津住宅建设发展集团有限公司关于公司董事发生变动的公告（2017年4月27日）；

20. 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（2017年6月6日）；

21. 天津住宅建设发展集团有限公司董事长、总经理发生变动的公告（2017年8月10日）；

22. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2017 年半年度报告摘要（2017年8月29日）；

23. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2017 年半年度报告（2017年8月29日）；

24. 天津住宅建设发展集团有限公司公司债券 2017 年半年度财

务报表（2017年8月29日）；

25. 天津住宅建设发展集团有限公司监事发生变动的公告（2017年10月24日）；

26. 天津住宅建设发展集团有限公司兼职监事发生变动的公告（2017年11月3日）；

27. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2017年付息公告（2017年12月11日）；

28. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2017年分期偿还本金公告（2017年12月12日）；

29. 2013年天津住宅建设发展集团有限公司公司债券2017年分期偿还本金的提示性公告（2017年12月13日）。

三、 发行人偿债能力

中勤万信会计师事务所（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（勤信审字【2018】第1101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2017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 | 2017 年底/度 | 2016 年底/度 |
|----------------|--------------|--------------|
| 资产合计 | 3,912,453.06 | 3,561,340.09 |
| 其中：流动资产 | 3,245,832.01 | 2,979,786.43 |
| 负债合计 | 3,272,972.00 | 2,943,649.01 |
| 其中：流动负债 | 2,194,473.56 | 1,700,492.01 |
| 所有者权益合计 | 639,481.06 | 617,691.08 |
| 其中：归属于母公司所有者权益 | 564,528.40 | 568,575.65 |

| | | |
|-----------------|--------------|--------------|
| 营业收入 | 1,040,990.59 | 1,505,090.63 |
| 利润总额 | 30,654.81 | 70,302.48 |
| 净利润 | 6,101.85 | 62,337.00 |
| 其中：归属于母公司所有者净利润 | 229.86 | 55,864.08 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 111,812.48 | -128,514.68 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -10,700.44 | -52,100.88 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 132,647.66 | 135,075.03 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 233,759.70 | -45,540.54 |
| 资产负债率（%） | 83.66 | 82.66 |
| 流动比率 | 1.48 | 1.75 |
| 速动比率 | 0.56 | 0.56 |

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)/流动负债

（一）公司偿债能力财务指标分析

近两年，公司的资产总额分别为 3,561,340.09 万元和 3,912,453.06 万元，负债总额分别为 2,943,649.01 万元和 3,272,972.00 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。发行人近两年资产负债率分别为 82.66% 和 83.66%，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。

发行近两年的流动比率分别为 1.75 倍和 1.48 倍，速动比率分别为 0.56 倍和 0.56 倍，流动比率和速动比率均保持稳定态势，表明发行人经营稳定、短期偿债能力较强。

总体来看，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。

（二）公司盈利能力及现金流情况

近两年公司分别实现营业收入 1,505,090.63 万元和 1,040,990.59 万元，受经济周期的影响，公司营业收入有所下滑。发行人近两年分别实现净利润 62,337.00 万元和 6,101.85 万元，受到钢贸行业及建材行业低迷、建筑施工行业营改增政策变更以及房地产行业政策调控等影响，发行人各项主营业务毛利率均有一定程度下滑，进而导致盈利能力下降。

发行人近两年经营活动产生的现金流量净额分别为-128,514.68 万元和 111,812.48 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增加所致。

发行人近两年投资活动产生的现金流量净额为负数，分别为 -52,100.88 万元和-10,700.44 万元，主要是因为发行人收到其他与投资活动有关的现金增加。

发行人近两年筹资活动现金流量净额分别为 135,075.03 万元和 132,647.66 万元。在经营活动和投资活动现金大量流出的前提下，公司通过多种融资渠道，为公司的经营发展提供了有力的资金支持。2017 年公司筹资活动现金流入金额较去年同期基本持平。

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 | 债券简称 | 起息日期 | 债券期限 (年) | 当前余额 (亿元) | 票面利率 (%) | 到期兑付日 |
|---------|---------------|------------|----------|-----------|----------|-----------|
| 超短期融资债券 | 17 津住宅 SCP003 | 2017-10-24 | 0.74 | 6.00 | 5.49 | 2018-7-21 |
| | 17 津住宅 SCP004 | 2017-12-7 | 0.74 | 5.00 | 6.49 | 2018-9-3 |
| 非公开定向 | 16 津住宅 PPN001 | 2016-11-9 | 2 | 5.00 | 4.99 | 2018-11-9 |

| | | | | | | |
|----------------|---------------|------------|------|------|------|------------|
| 债务融资工具 | 17 津住宅 PPN001 | 2017-9-28 | 2 | 5.00 | 6.40 | 2019-9-28 |
| | 17 津住宅 PPN002 | 2017-11-29 | 3 | 5.00 | 6.90 | 2020-11-29 |
| 企业债 | 13 津住宅债 | 2013-12-19 | 7 | 4.20 | 8.00 | 2020-12-19 |
| 中期票据 | 14 津住宅 MTN001 | 2014-5-14 | 5 | 5.00 | 6.89 | 2019-5-14 |
| | 17 津住宅 MTN001 | 2017-6-12 | 5 | 5.00 | 7.50 | 2022-6-12 |
| 证监会主管 资产证券化 | 天津住 A1 | 2017-11-21 | 0.52 | 5.20 | 5.40 | 2018-5-28 |
| | 天津住 A2 | 2017-11-21 | 1.02 | 0.90 | 5.95 | 2018-11-28 |
| | 天津住 A3 | 2017-11-21 | 1.52 | 2.90 | 6.20 | 2019-5-28 |
| | 天津住次 | 2017-11-21 | 1.52 | 0.50 | - | 2019-5-28 |

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
2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签字盖章页)

