

天津市房地产信托集团有限公司

(地址：天津市和平区睦南道 74 号)

公开发行 2018 年公司债券（第一期）

募集说明书摘要

(面向合格投资者)

主承销商



浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

(住所：浙江省杭州市江干区五星路 201 号)

募集说明书签署日：2018 年 3 月 6 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要封面载明日期，募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请

仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

重大事项提示

一、本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 592,577.91 万元（截至 2017 年 9 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 83.35%（母公司口径资产负债率为 78.93%）。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 26,257.23 万元（2014 年、2015 年及 2016 年合并报表中的归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经大公国际资信评估有限公司评定，发行人本期债券的信用等级为 AA+，主体信用等级为 AA-，评级展望稳定，该级别反映了本公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。在跟踪评级期间内，如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本期公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

五、大公国际资信评估有限公司在其出具的信用评级报告中列示了如下主要风险：（1）在宏观经济增速下滑和持续调控的背景下，国内房地产行业长期繁荣期结束，开始步入调整阶段；（2）公司房地产业务主要集中在天津，存在一定的区域集中风险；（3）2014~2016年末，公司有息债务规模继续上升，且短期有息债务占比较高，存在一定的集中偿付压力；（4）天房集团及下属子公司存续债券余额较高，存在一定集中兑付压力。

六、本期债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

七、截至2017年9月30日，发行人开发的项目中美国小镇和天房汇豪庭两个项目分别位于山东省潍坊市和梁山县，属于三四线城市。报告期内，上述项目尚处于建设期。截至2017年9月30日，上述两个项目存货余额占发行人存货余额的2.59%，未来预计收入占发行人在建预计收入的8.72%，上述项目对发行人盈利能力影响较小，但如未来三四线城市由于市场需求乏力，导致库存去化较慢，会对公司经营业绩产生一定影响。

八、本期债券由天津房地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2016年末与2017年9月末，担保人资产负债率分别为86.43%和85.81%，截至2017年6月30日，担保人对下属子公司的担保余额合计为4,672,067.70万元，担保余额占其2017年6月末的所有者权益的比重为154.36%。截至2017年6月30日，担保人未对除子公司之外的其他企业提供担保。

2016年度，担保人合并报表净利润与归属母公司所有者权益净利润分别为-39,773.10万元与-45,321.02万元。2015年度，担保人合并报表净利润与归属母公司所有者权益净利润分别为72,923.93万元与-82,905.42万元。担保人连续两年归属母公司净利润亏损。

截至2017年6月末，担保人整体资产中，受限资产账面价值共计492.89亿元，其中用于贷款等融资抵押的土地、开发项目等资产账面价值共计234.87亿元，用于抵质押的鼎信持联合、汇都持天房融创股权和大沽北路土地等资产账面

价值共计 120.05 亿元，用于融资质押的应收款项账面价值共计 26.21 亿元，用于融资质押的天房发展等公司的股权账面价值共计 77.02 亿元，用于融资质押的存单、保证金等账面价值共计 34.73 亿元。

根据大公国际出具的《天津市房地产信托集团有限公司 2018 年公司债券（第一期）信用评级报告》，评级机构认为天房集团是天津市最大的房地产开发企业及保障房建设重要主体，土地储备的获取方式多样，有助于控制土地获取成本及保障获取土地储备的可持续性；但天房集团及下属子公司存续债券余额较高，存在一定偿债压力；经营性净现金流持续净流出，对债务和利息不具备保障能力，偿债较为依赖外部筹资。

因此担保人长期信用等级虽然为 AA+，但仍然存在担保人不能履行担保责任的风险。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十、截至 2017 年 9 月 30 日，发行人累计对外担保 261,959.00 万元，均为为关联方提供的担保。

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人受限资产账面价值合计 470,231.56 万元，其中：用于抵押的实物资产（含土地使用权）账面价值共计 433,563.55 万元，受限的货币资金共计 36,668.01 万元。

提请投资者关注发行人担保与受限资产较大对公司增量债务偿还能力的不利影响。

十一、发行人以公允价值对投资性房地产进行后续计量，截至 2017 年 9 月 30 日，投资性房地产账面价值 470,661.64 万元。2014 年度、2015 年度和 2016 年度发行人确认投资性房地产公允价值变动收益 28,494.44 万元、23,368.16 万元和

31,358.10 万元，对发行人净利润构成重大影响。如未来房地产市场行情产生不利变化，发行人投资性房地产公允价值将出现下降风险，影响发行人净利润。

发行人投资性房地产系根据天津市国有资产管理局《关于对天津市房地产信托集团公司实行国有资产授权经营的批复》（津国资[1995]271 号）划拨形成的。根据天津市城镇住房制度改革办公室和天津市房地产管理局《关于对房信集团公房出售有关问题的批复》（房管（1997）61 号），同意将发行人管理的公产房屋变更为国有自管房，并可对外出售，目前上述房屋权利人均变更为发行人。目前该等房屋主要租赁给原企业职工居住，承担部分社会职能，因此租金回报率较低；根据天津市有关公有住房出售政策，该等房屋出售需履行相关手续（包括但不限于取得承租人同意并签订《住房回收协议书》等），流动性弱于一般商品房且成交案例较少。

十二、由于房地产企业高财务杠杆的普遍特征，2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 9 月末，发行人合并报表各期末速动比率均低于 1，资产负债率较高且报告期内总体呈上升趋势，各期末资产负债率分别为 76.42%、81.01%、83.33%和 83.35%，且公司负债结构中以有息负债为主；同时，本次债券全部足额发行之后，发行人累计债券余额占公司 2017 年 9 月 30 日未经审计的合并报表净资产比例为 37.13%，发行人增量公开发行债券规模已经基本饱和，其他增量债务融资方式的融资成本普遍高于公开发行债券的融资成本。虽然公司所处房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，将会对公司的进一步融资能力和本期债券的偿付产生不利影响。

十三、本期债券发行人信用主体评级为 AA-，根据上海证券交易所《关于<发布上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）>的通知》及中国证券登记结算有限公司《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引》（2017 年修订版），本期债券上市后只能采取竞价、报价、询价和协议交易的方式，不能进行质押式回购。

十四、鉴于本期债券拟 2018 年发行，本期债券名称由“天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2016 年公司债券”变更为“天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本

期债券发行相关的法律文件的效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《天津市房地产信托集团有限公司与浙商证券股份有限公司关于天津市房地产信托集团有限公司 2016 年公司债券之债券受托管理协议》、《天津市房地产信托集团有限公司 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	8
释 义	10
第一节 发行概况	13
一、发行人基本情况.....	13
二、本次发行的基本情况及发行条款.....	13
三、本期债券发行及上市安排.....	18
四、本期债券发行的有关机构.....	18
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	21
六、认购人承诺.....	21
第二节 发行人及本期债券的资信状况	22
一、本期债券的信用评级情况.....	22
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	22
三、发行人的资信情况.....	29
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	32
一、担保人基本情况.....	32
二、担保函的主要内容.....	39
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	41
四、偿债计划及其他保障措施.....	41
五、违约的相关处理.....	44
第四节 发行人基本情况.....	47
一、发行人基本信息.....	47
二、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	49
三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	53
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	54
五、发行人主营业务情况.....	57
六、发行人关联交易情况.....	69

七、发行人的信息披露事务及投资者关系管理.....	76
第五节 财务会计信息	78
一、最近三年及一期财务会计资料.....	79
二、报告期内发行人合并财务报表范围的变化情况.....	85
三、最近三年及一期主要财务指标及分析.....	87
四、发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	88
第六节 募集资金运用	89
一、本期发行公司债券募集资金数额.....	89
二、本期发行公司债券募集资金的使用计划.....	89
三、本期募集资金专项账户管理安排.....	90
四、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	90
五、前次公司债券募集资金使用情况.....	91
第七节 备查文件	92
一、备查文件.....	92
二、查阅地点.....	92

释 义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通名词		
发行人、公司、本公司、房信集团	指	天津市房地产信托集团有限公司
控股股东、担保人、保证人、天房集团	指	天津房地产集团有限公司，不含下属子公司
天房集团及其子公司、天房集团整体	指	天房集团及其纳入合并报表范围内的子公司
实际控制人、天津市国资委	指	天津市国有资产监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、浙商证券、簿记管理人、债券受托管理人	指	浙商证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
募集资金专户、专项偿债账户	指	发行人在兴业银行股份有限公司天津金纬路支行专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划付与本息偿还的银行账户
发行人律师、律师	指	北京百瑞律师事务所
评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
审计机构、会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
最近三年及一期、报告期	指	2014 年度、2015 年度 和 2016 年度和 2017 年 1-9 月
本募集说明书摘要	指	《天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年度公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
募集说明书	指	《天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年度公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
《债券受托管理协议》	指	《天津市房地产信托集团有限公司与浙商证券股份有限公司关于天津市房地产信托集团有限公司 2016 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《天津市房地产信托集团有限公司 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》
《信用评级报告》	指	《天津市房地产信托集团有限公司 2018 年公司债券（第一期）信用评级报告》大公报 D【2017】1085 号
本次公司债券、本次债券	指	发行人向合格投资者发行面额总值不超过人民币 14 亿的公司债券
本期公司债券、本期债券	指	发行人公开发行 2018 年公司债券（第一期）

本次发行	指	本期债券的公开发行
元	指	如无特别说明，为人民币元
二、公司简称		
建工监理	指	天津市建设工程监理公司
信缘开发	指	天津市信缘房地产开发有限公司
信浩开发	指	天津市信浩房地产开发有限公司
福祉开发	指	天津开发区福祉房地产开发有限公司
福光发展	指	天津开发区福光房地产发展有限公司
房信开发	指	天津市房信房地产开发有限公司
信瑞开发	指	天津市信瑞房地产开发有限公司
房信供热	指	天津市房信供热有限公司
房信经营	指	天津市房信房产经营有限公司
信义投资	指	天津信义房地产投资有限公司
创建实业	指	天津创建实业发展有限公司
房信物业	指	天津市房信物业有限公司
四达装饰	指	天津市四达建筑装饰工程有限公司
建设发展	指	天津市建设发展总公司
房信建筑	指	天津市房信建筑工程总承包有限公司
泰达恒生	指	天津泰达恒生房地产开发有限公司
房信建材	指	天津市房信建材科技有限公司
信汇投资	指	天津信汇房地产投资有限公司
信华物流	指	天津联合信华物流有限公司
金宏投资	指	天津市金宏投资有限公司
牧昊投资	指	天津市牧昊房地产投资有限公司
信悦开发	指	潍坊市信悦房地产开发有限公司
信欣开发	指	天津市信欣房地产开发有限公司
节能建材	指	天津市房信节能建材科技有限公司
研发公司	指	天津房信房地产研发有限公司
信美置业	指	天津市信美置业有限公司
金泰装饰	指	天津金泰建筑装饰工程有限公司
津华住宅	指	天津津华高级住宅有限公司
合惠投资	指	秦皇岛市北戴河合惠投资管理有限公司
美都大酒店	指	天津市美都大酒店，发行人联营企业
天房矿业	指	天津天房矿业有限公司，发行人联营企业（前身为天津天滨港湾建设工程有限公司，于2015年8月更名为天津天房矿业有限公司）
瑞银小贷	指	天津瑞银小额贷款公司，发行人联营企业
瑞丰租赁	指	瑞丰(天津)融资租赁有限公司，发行人联营企业
天房发展	指	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
信科置业	指	天津信科置业有限公司
天房建设	指	天津天房建设工程有限公司
万信合置业	指	天津万信合置业有限公司
天都开发	指	天津市天房天都房地产开发有限公司

大公国际、大公	指	大公国际资信评估有限公司
华能信托	指	华能贵诚信托有限公司
三、专业名词		
小公募债券	指	面向合格投资者发行的公司债券
一线城市	指	指对本国的经济和政治具有重要作用的大都市。按照2014年中国城市划分等级，全国一线城市共计5个，分别为北京、上海、广州、深圳和天津
二线城市	指	指除一线城市之外的大中城市。按照2014年中国城市划分等级，全国二线城市共计29家。二线城市进一步分为：二线发达城市8个（杭州、南京、济南、重庆、青岛、大连、宁波及厦门）、二线中等发达城市15个（成都、武汉、哈尔滨、沈阳、西安、长春、长沙、福州、郑州、石家庄、苏州、佛山、东莞、无锡、烟台及太原）和二线发展较弱城市6个（合肥、南昌、南宁、昆明、温州及淄博）
三线城市	指	有战略意义或比较发达或经济总量较大的中小城市。按照2014年中国城市划分等级，三线城市共计60个。
四线城市至六线城市	指	除前三级之外的其他城市，其中：四线城市多为地级市，五线城市多为经济较为发达的县级市，六线城市指除1至5级之外的其他县级市和经济强县、城市规模大县。
REITs	指	Real Estate Investment Trusts 即房地产投资信托基金。通过发行股票（基金单位），集合公众投资者资金，由专门机构经营管理，通过多元化的投资，选择不同地区、不同类型的房地产项目进行投资组合，在有效降低风险的同时通过将出租不动产所产生的收入以派息的方式分配给股东，从而使投资人获取长期稳定的投资收益。
新国八条	指	是指在2011年1月26日国务院常务会议确定的八项加强房地产市场调控的政策措施。
新国五条	指	是指在2013年2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施。
刚需	指	刚性需求，相对于弹性需求，指商品供求关系中受价格影响较小的需求

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

企业名称：天津市房地产信托集团有限公司

注册资本：56,215.10 万元

注册地址：和平区睦南道 74 号

法定代表人：张金义

经营范围：房地产开发、房地产经营管理、房产交易、修建装饰；物业管理；房地产业务咨询；自有房屋租赁（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、本次发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

2015 年 6 月 22 日，公司董事会审议通过了本次公司债券发行的相关议案；

2015 年 8 月 5 日，公司股东出具了股东决定，同意公司债券发行方案。

（二）核准情况及核准规模

2016 年 3 月 10 日，经中国证监会证监许可[2016]485 号文核准，公司获准公开发行不超过人民币 14.0 亿元（含 14.0 亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的基本条款

1、债券名称：天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）。

2、发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币 14 亿元，拟分期发行。其

中首期天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）已于 2016 年 8 月 23 日发行，发行规模 2 亿元。本期债券基础发行规模为不超过 12 亿元（含 12 亿元）。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年。本期债券分为三个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 5 年期，附第 2 年及第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种三为 5 年期，附第 3 年及第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、债券利率或其确定方式：本期公司债券票面利率通过簿记建档结果确定。由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后确定。

6、发行人调整票面利率选择权：

品种一：债券票面年利率在债券存续期限的前 3 年固定不变，发行人有权决定是否在本次债券存续期的第 3 年末调整本次债券后 2 年的票面利率。发行人将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二：债券票面年利率在债券存续期限的前 2 年固定不变，发行人有权决定是否在存续期的第 2 个计息年度末调整本期债券第 3 个计息年度的票面利率，并有权决定是否在存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个和第 5 个计息年度的票面利率。发行人将于本次债券第 2 个计息年度和第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。如发行人在第 2 个计息年度末行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券第 3 个计息年度票面年利率为债券存续期限前

2 年票面年利率加调整基点，如发行人在第 2 个计息年度末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在第 3 个计息年度票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 3 个计息年度末行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券第 4 个和第 5 个计息年度票面年利率为第 3 个计息年度末票面年利率加调整基点，如发行人在第 3 个计息年度末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在第 4 个和第 5 个计息年度票面利率仍维持第 3 个计息年度末票面利率不变。

品种三：债券票面年利率在债券存续期限的前 3 年固定不变，发行人有权决定是否在存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个计息年度的票面利率，并有权决定是否在存续期的第 4 个计息年度末调整本期债券第 5 个计息年度的票面利率。发行人将于本次债券第 3 个计息年度和第 4 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告。如发行人在第 3 个计息年度末行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券第 4 个计息年度票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加调整基点，如发行人在第 3 个计息年度末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在第 4 个计息年度票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 4 个计息年度末行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券第 5 个计息年度票面年利率为第 4 个计息年度末票面年利率加调整基点，如发行人在第 4 个计息年度末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券第 5 个计息年度票面利率仍维持第 4 个计息年度末票面利率不变。

7、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以及调整幅度的公告后，投资者有权选择将持有的本期债券全额或部分按面值回售给发行人。对于品种一，若投资者行使回售选择权，则本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；对于品种二，若投资者行使回售选择权，则本期债券第 2 个和第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；对于品种三，若投资者行使回售选择权，则本期债券第 3 个和第 4 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给本公司的，须自本公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内进行登记；若债券持有人未在上述期限内进行登记，则视为放弃回售权并继续持有本期债券。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

11、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、起息日：2018年3月8日。

13、付息日：

品种一：付息日为2019年至2023年每年3月8日，由发行人通过证券登记机构和有关机构支付，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2019年至2021年每年3月8日。

品种二：付息日为2019年至2023年每年3月8日，由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。若投资者于第2个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2019年至2020年每年3月8日，若投资者于第3个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2019年至2021年每年3月8日。

品种三：付息日为2019年至2023年每年3月8日，由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。若投资者于第3个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2019年至2021年每年3月8日，若投资者于第4个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2019年至2022年每年3月8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，顺延期间兑付款项不另计利息。

14、本金兑付日：本期债券的本金将于 2023 年 3 月 8 日由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。

品种一：若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 8 日。

品种二：若投资者于第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2020 年 3 月 8 日，若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 8 日。

品种三：若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 8 日，若投资者于第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 3 月 8 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，顺延期间兑付款项不另计利息。

15、利息兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

16、最后一期本息兑付流动性安排。

发行人自债券本金到期前第 3 个月开始，将当月销售收入回款优先划入本期债券的偿债专户内，每个月划入偿债账户的金额为不低于债券本金与最后一期利息合计的 1/3。

17、募集资金专户银行及专项偿债账户银行：兴业银行股份有限公司天津金纬路支行。

18、发行方式：票面利率通过簿记建档方式确定，具体定价与配售方案参见发行公告。

19、发行对象及配售安排：本期债券面向《债券管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行配售。具体参见发行公告。

20、担保情况：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。

21、信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，本期债券信用等级为

AA+，发行人主体长期信用等级为 AA-。

22、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

23、主承销商：浙商证券股份有限公司。

24、债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

25、募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金拟用于偿还借款。

26、拟上市地：上海证券交易所。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2018年3月6日。

发行首日：2018年3月8日。

网下发行期限：2018年3月8日。

（二）本期债券上市安排

本期公司债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期公司债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名 称：天津市房地产信托集团有限公司

法定代表人：张金义

住 所：和平区睦南道 74 号

电 话：022-23316196

传 真：022-23316196

联 系 人：刘学文

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名 称：浙商证券股份有限公司

法定代表人：吴承根

住 所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 E 座 4 楼

电 话：010-65546328

传 真：010-65546320

项目主办人：邹颖、冯佳慧

（三）分销商

名 称：财通证券股份有限公司

法定代表人：沈继宁

住 所：北京市西城区月坛南街 14 号月新大厦 9 层

联 系 人：吴雪梅、刘潇

电 话：010-68530328

传 真：010-68531568

（四）律师事务所

名 称：北京市百瑞律师事务所

负 责 人：王志强

住 所：北京市海淀区蓝靛厂东路金源时代商务中心 B 区写字楼
606 室

电 话：010-88862787

传 真：010-88862558

联 系 人：高爱国、乔利斌、张薇

（五）会计师事务所

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
负责人：王子龙
住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 室
电话：010-84715612
传真：010-64790904
经办会计师：邹泉水、李亚东

（六）资信评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司
法定代表人：关建中
住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901
电话：010-51087768
传真：010-84583355
评级分析师：周凤华、王璐璐

（七）募集资金专户及专项偿债账户银行

账户名称：天津市房地产信托集团有限公司
开户银行：兴业银行股份有限公司天津金纬路支行
银行账号：441180100100142141

（八）申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所
法定代表人：黄红元
住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
电话：021-68808888
传真：021-68804868

（九）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总 经 理：聂燕
住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦
电 话：021-38874800
传 真：021-58754185

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为做出以下承诺：

- （一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经大公国际评定，发行人本期债券的信用等级为 AA+，发行人主体信用等级为 AA-。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际评定，本公司本期债券的信用等级为 AA+，主体信用等级为 AA-，评级展望稳定，该级别反映了本公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

本期债券发行人信用主体评级为 AA-，发行人主体信用等级是发行人依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对发行人同期信用等级的评估，可以等同于本期债券无担保情况下的信用等级。

本期债券的信用等级为 AA+，本级别主要是考虑了天房集团提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本期债券本息偿付所起到的保障作用。

（三）评级报告的主要内容

天津市房地产信托集团有限公司（以下简称“天津房信”或“公司”）主要从事房地产开发经营、建筑材料批发兼零售、工程施工及监理等业务。评级结果反映了公司房地产业务在天津具有良好品牌形象，在售楼盘资源丰富，公司签约销售面积和销售金额均持续大幅增长等优势；同时也反映了国内房地产行业开始步入调整阶段，公司房地产业务存在一定区域集中风险，公司有息债务规模持续

上升以及天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）及下属子公司存续债券余额较高等不利因素。天房集团为本次债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，具有很强的增信作用。综合分析，公司偿还债务的能力很强，本次债券到期不能偿付的风险很小。

预计未来 1~2 年，公司主营业务将保持平稳发展。综合来看，大公对天津房信的评级展望为稳定。

主要优势/机遇

- 1、公司房地产业务在天津市具有良好的品牌形象，具有较强的区域竞争优势；
- 2、公司在售楼盘资源丰富，对未来收入形成一定保障；
- 3、2014~2016 年，公司签约销售面积和销售金额均持续大幅增长；
- 4、天房集团为本次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。

主要风险/挑战

- 1、在宏观经济增速下滑和持续调控的背景下，国内房地产行业长期繁荣期结束，开始步入调整阶段；
- 2、公司房地产业务主要集中在天津，存在一定的区域集中风险；
- 3、2014~2016 年末，公司有息债务规模继续上升，且短期有息债务占比较高，存在一定的集中偿付压力；
- 4、天房集团及下属子公司存续债券余额较高，存在一定集中兑付压力。

（四）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对天津市房地产信托集团有限公司（以下简称“发债主体”）进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

（五）其他重要事项

1、截至募集说明书签署日，发行人在银行间与交易所市场债券、其他债务融资工具发行与偿还情况以及评级情况

截至募集说明书签署日，发行人在银行间与交易所市场公开或非公开发行的债券、其他债务融资工具共计 9 宗，分别为：天津房信限价房信托收益权二期资产支持专项计划、天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）、天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）、天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）、天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）、2015 年天津房信限价房信托受益权资产支持专项计划、2014 年天津市房地产信托集团有限公司公司债券、天津市房地产信托集团 2012 年第一期资产支持票据、天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）。

截至募集说明书签署日，除上述 9 宗产品之外，公司无其他在银行间与交易所市场发行的尚未到期的债券、其他债务融资工具。

上述 9 宗产品中，除 2012 年资产支持票据、部分 2014 年天津市房地产信托集团有限公司公司债券、部分 2015 年天津房信限价房信托受益权资产支持专项计划本金到期之外，其他 6 宗产品本金均未到期。上述 9 宗产品均不存在债务违约或延期支付本息的情形。

上述 9 宗债务融资项目具体情况如下：

(1) 2016 年天津房信限价房信托收益权二期资产支持专项计划

2016 年天津房信限价房信托收益权二期资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）共分为 1-3 级与次级，其中 1-3 级产品按年付息，到期偿还本金，次级产品为到期分配，分配收益为偿还 1-3 级产品本息后的剩余收益。专项计划期限范围为 1 年至 3 年，发行规模合计 5.3 亿元。截至 2017 年 9 月末，本宗产品尚未到期本金共计 5.3 亿元。具体产品明细情况如下表所示：

产品简称	期限 (年)	预期收益率	发行规模(亿 元)	截至 2017 年 9 月 30 日 剩余期限(年)
房信 2 优 1	1	5%	1.5	0.25
房信 2 优 2	2	5%	2	1.25
房信 2 优 3	3	5%	1.5	2.25
房信 2 次	3	-	0.3	2.25
尚未到期合计(全部)			5.3	
尚未到期合计(不含次级)			5	
信用机构	中诚信证券评估有限公司			
债项评级	AA+			
发行&转让场所	深圳证券交易所			
发行公告日期	2016 年 12 月 2 日			

2016 年天津房信限价房信托收益权二期资产支持专项计划的基础资产系本公司根据法律规定享有的天津房信信托贷款单一资金信托的收益权，基础资产的还款来源系天津市西青大寺镇新家园限价商品房项目 C 地块限价商品房亲和良园所有楼座销售收入的应收账款。

根据《天津房信限价房信托受益权资产支持专项计划说明书》所述，基础资产在专项计划成立的3年内预期现金流的总规模为60,950万元，平均每年20,316.67万元。按照本公司2016年经审计的财务报表，本公司2016年度销售商品、提供劳务收到的现金为1,278,608.64万元，上述现金流占公司销售业务收到的现金比重较小。其次，2016年天津房信限价房信托受益权资产支持专项计划的最后一期还款日为2019年11月15日，如本期债券能够顺利发行，到期日将在2021年以后，两个产品偿债期限相隔较长，不存在集中兑付情况。因此，上述专项计划不会对本公司未来现金流及偿债能力产生重大不利影响。

(2) 天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）

2016年1月，发行人非公开发行了15亿元5年期公司债券，截至募集说明书签署日，上述债券本金尚未到期。具体情况如下表所示：

产品	16房信01	票面利率	7%
发行期限（年）	5	发行规模（亿元）	15
特殊条款	附第3年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权		
评级机构	大公国际资信评估有限公司		
发行主体评级	AA-	发行时债项评级	AA+
历次跟踪评级	发行后历次发行主体与债项跟踪评级结果与发行时相同		
增信方式	天津房地产集团有限公司为本次债券提供不可撤销连带责任担保		

(3) 天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）

2016年4月，发行人非公开发行了4亿元5年期公司债券，截至募集说明书签署日，上述债券本金尚未到期。具体情况如下表所示：

产品	16房信02	票面利率	6.8%
发行期限（年）	5	发行规模（亿元）	4
特殊条款	附第3年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权		
评级机构	大公国际资信评估有限公司		
发行主体评级	AA-	发行时债项评级	AA+
历次跟踪评级	发行后历次发行主体与债项跟踪评级结果与发行时相同		

增信方式	天津房地产集团有限公司为本次债券提供不可撤销连带责任担保		
------	------------------------------	--	--

(4) 天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）

2016 年 7 月，发行人非公开发行了 5 亿元 5 年期公司债券，截至募集说明书签署日，上述债券本金尚未到期。具体情况如下表所示：

产品	16 房信 03	票面利率	6.8%
发行期限（年）	5	发行规模（亿元）	5
特殊条款	附第 3 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权		
评级机构	大公国际资信评估有限公司		
发行主体评级	AA-	发行时债项评级	AA+
历次跟踪评级	发行后历次发行主体与债项跟踪评级结果与发行时相同		
增信方式	天津房地产集团有限公司为本次债券提供不可撤销连带责任担保		

(5) 天津市房地产信托集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）

2016 年 8 月，发行人非公开发行了 5 亿元 5 年期公司债券，截至募集说明书签署日，上述债券本金尚未到期。具体情况如下表所示：

产品	16 房信 04	票面利率	6.8%
发行期限（年）	5	发行规模（亿元）	5
特殊条款	附第 3 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权		
评级机构	大公国际资信评估有限公司		
发行主体评级	AA-	发行时债项评级	AA+
历次跟踪评级	发行后历次发行主体与债项跟踪评级结果与发行时相同		
增信方式	天津房地产集团有限公司为本次债券提供不可撤销连带责任担保		

(6) 2015 年天津房信限价房信托受益权资产支持专项计划

2015 年天津房信限价房信托受益权资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)共分为 1-6 级与次级，其中 1-6 级产品按半年付息，到期偿还本金，次级产品为到期分配，分配收益为偿还 1-6 级产品本息后的剩余收益。专项计划期限范围为 0.5 年至 3 年，发行规模合计 3.7 亿元。截至 2017 年 9 月末，本宗产品尚未到期本金共计 1.16 亿元，已到期的 2.54 亿元本金与利息均已如期兑付。具体产品明

细情况如下表所示：

产品简称	期限 (年)	预期收益率	发行规模(亿 元)	截至 2017 年 6 月 30 日 剩余期限(年)
房信 1	0.50	5.20%	0.30	-
房信 2	1.00	5.30%	0.42	-
房信 3	1.50	5.40%	0.71	-
房信 4	2.00	5.70%	1.00	-
房信 5	2.50	6.00%	0.73	0.33
房信 6	3.00	6.28%	0.34	0.83
房信次	3.00	-	0.20	0.83
尚未到期合计(全部)			1.16	
尚未到期合计(不含次级)			1.07	
信用机构	大公国际资信评估有限公司			
债项评级	AA+			
发行&转让场所	深圳证券交易所			
发行公告日期	2015 年 8 月 13 日			

专项计划的基础资产系本公司根据法律规定享有的天津房信信托贷款单一资金信托的收益权，基础资产的还款来源系天津市西青大寺镇新家园限价商品房项目 C 地块限价商品房亲和美园 1-7、12、14 号楼销售收入的应收账款。

根据《天津房信限价房信托受益权资产支持专项计划说明书》所述，基础资产在专项计划成立的 3 年内预期现金流的总规模为 47,916 万元，平均每年 15,972.00 万元。按照本公司 2016 年经审计的财务报表，本公司 2016 年度销售商品、提供劳务收到的现金为 1,278,608.64 万元，上述现金流占公司销售业务收到的现金比重较小。其次，2015 年天津房信限价房信托受益权资产支持专项计划的最后一期还款日为 2018 年 7 月，如本期债券能够顺利发行，到期日将在 2021 年以后，两个产品偿债期限相隔较长，不存在集中兑付情况。因此，上述专项计划不会对本公司未来现金流及偿债能力产生重大不利影响。

(7) 2014 年天津市房地产信托集团有限公司公司债券

2014年3月，发行人发行了10亿元7年期企业债券，截至2017年9月末，上述债券本金2亿元已经到期，到期本金及未到期债券利息支付情况正常，不存在延期支付的情形。具体情况如下表所示：

产品	14津房信债	票面利率	8.59%
发行期限（年）	7	发行规模（亿元）	10
特殊条款	本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末每年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金		
评级机构	鹏元资信评估有限公司		
发行主体评级	AA-	发行时债项评级	AA+
历次跟踪评级	发行后历次发行主体与债项跟踪评级结果与发行时相同		
增信方式	天津房地产集团有限公司为本次债券提供不可撤销连带责任担保		

（8）天津市房地产信托集团 2012 年第一期资产支持票据

本宗产品共分5级（A-E），发行规模共计20亿元。截至2017年9月末，本宗产品已到期兑付本金共计20亿元，不存在延期支付的情形。

（9）天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

2016年8月，发行人发行了2亿元5年期公司债券（附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）。截至2017年9月末，债券不存在延期支付本息的情形。

2、近三年公司主体评级与本次债券公司主体评级差异说明

近三年公司主体评级与本次债券公司主体评级无差异。

三、发行人的资信情况

自2014年以来，公司资信状况良好，不存在与主要客户业务往来严重违约的情形、不存在债务违约或延期支付本息的情形。截至报告期末，与公司保持长期稳定的信贷关系的银行超过15家。

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司资信情况良好，与中信银行、天津银行、民生银行等金融机构一直保持长期合作关系，并持续获得其银行贷款、票据贴现等融资支持。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人共获得主要合作银行的授信额度 942,490.74 万元，因近年来国家要求严格控制房地产开发贷款规模，各个银行实行逐笔授信的方式发放贷款，因此公司授信额度均已使用完毕。公司信誉良好，报告期内均按时偿还银行贷款，不存在违约情形。

（二）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本期申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计债券余额为不超过人民币 22 亿元，占公司 2017 年 9 月 30 日未经审计的合并报表净资产比例为 37.13%，不超过发行人最近一期末净资产的 40%，符合相关法规规定。

（三）主要财务指标

财务指标	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.40	1.53	1.48	1.81
速动比率（倍）	0.41	0.56	0.58	0.58
资产负债率（%）	83.35	83.33	81.01	76.42
EBIT 利息保障倍数 （倍）	0.01	0.76	0.66	0.59
EBITDA 利息保障倍数	0.07	0.89	0.70	0.62
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

上述财务指标计算方法如下：

- （1）流动比率 = 流动资产 / 流动负债；
- （2）速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；
- （3）资产负债率 = 负债总额 / 资产总额；
- （4）EBIT 利息保障倍数 = EBIT / (财务费用中的利息支出 + 当期资本化利息支出)；

(5) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)；

(6) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

(7) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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，担保范围包括本期债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

2015年8月3日，经天房集团发行人董事会决议同意，天房集团为本公司公开发行面值不超过14亿元（含14亿元）公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2015年9月21日，天房集团向本公司出具了《担保函》。

一、担保人基本情况

（一）基本情况简介

天房集团系天津市委、市政府批准组建的、具有法人资格的国有独资企业，是天津市国资委全资子公司。公司前身系1981年由天津市政府住宅统一建设办公室改建而成的天津市建设开发公司，1998年根据天津市委、市政府文件重组为天津市房地产开发经营集团有限公司。

2014年，经天津市人民政府津政函【2014】40号《天津市人民政府关于组建天津房地产集团有限公司的批复》和天津市国资委津国资企改【2014】134号《市国资委关于组建天津房地产集团有限公司的通知》批准，天津市国资委将本公司无偿划入天津市房地产开发经营集团有限公司天津市国资委，并将公司更名为天津房地产集团有限公司。

截至募集说明书出具之日，天房集团注册资本为20亿元人民币，全部由天津市国资委持有。公司法定代表人邸达，注册地址为天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层。

天房集团以房地产开发为主业，是集实业投资、基础设施建设、科技、物流、物业管理和酒店于一体的综合性大型企业集团，是天津市最大的房地产开发企业。截至2016年末，天房集团共有天房发展、房信集团等控股子公司42家。天房集团注册的营业范围为：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）。

截至募集说明书出具之日，天房集团直接持有本公司 100% 股权，为本公司控股股东。

（二）担保人最近一年及一期的主要财务指标

根据天房集团 2016 年度及 2017 年 1-9 月合并财务报表，主要财务指标（合并口径）如下：

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	21,348,681.64	20,974,428.53
负债合计（万元）	18,320,015.21	18,129,108.07
所有者权益合计（万元）	3,028,666.43	2,845,320.47
归属于母公司所有者权益（万元）	417,158.60	242,887.76
资产负债率（%）	85.81	86.43
流动比率（倍）	2.10	2.00
速动比率（倍）	0.61	0.61
项目	2017 年 1-9 月	2016 年
营业收入（万元）	1,723,350.82	2,373,657.49
利润总额（万元）	15,757.48	91,100.65
净利润（万元）	4,270.11	-39,773.00
归属于母公司净利润	-4,805.02	-45,321.02
净资产收益率（%）	0.15	-1.40

注：募集说明书引用的担保人 2016 年及 2017 年 1-9 月财务数据中：年度财务数据源于经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津审字【2017】1553 号标准无保留意见的审计报告，2017 年 1-9 月财务数据源于担保人提供的未经审计的财务报表。

上述财务指标的计算方法如下：

资产负债率=总负债/总资产

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

净资产收益率=净利润/净资产平均余额

（三）担保人资信情况

天房集团资信状况良好，与中信银行、浙商银行、天津银行等多家金融机构均保持良好的业务合作关系，具备较强的融资能力。由于天房集团主营业务为房地产建设及开发，受宏观调整政策的影响，近几年，各个银行实行逐笔授信的方式发放贷款，截至 2017 年 6 月 30 日，天房集团共拥有 543.71 亿元的授信额度，已使用 543.71 亿元。

天房集团本部截至 2017 年 6 月末已公开发行且尚未兑付的企业债券为“13 津房开”，发行规模 7 亿元，发行期限 7 年，上述债券目前利息兑付正常；尚未兑付的非公开定向债务融资工具为“15 天房 PPN001”，发行规模 45 亿元，发行期限 5 年。尚未兑付的非公开发行公司债券“16 天房 01”、“16 天房 02”、“16 天房 03”、“16 天房 04”，合计发行规模 127 亿元，发行期限均为 5 年。

根据大公国际资信评估有限公司为本期债券发行出具的《信用评级报告》，评定天房集团信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（四）累计对外担保的余额及其占净资产的比重

截至 2017 年 6 月 30 日，天房集团对下属子公司的担保余额合计为 4,672,067.70 万元，担保余额占其 2017 年 6 月末的所有者权益的比重为 154.36%。截至 2017 年 6 月 30 日，担保人未对除子公司之外的其他企业提供担保。

天房集团担保的主要子公司为天津政通建设发展有限公司、天津市天泰置业发展有限公司、天津渤海天易置业股份有限公司、天房发展及本公司。被担保子公司主要经营房地产开发业务，自身均具备确定的收入来源与盈利能力，被担保子公司借款基本用于房地产开发项目借款，上述借款主要以房地产项目开发用地或其他资产作为抵押物加天房集团承担连带保证的方式进行，根据《中华人民共和国担保法》相关条款，“同一债权既有保证又有物的担保的，保证人对物的担保以外的债权承担保证责任”，因此天房集团实际承担债务违约连带担保责任的风险较小。

（五）担保人偿债能力分析

天房集团是经天津市委、市政府批准组建的、具有法人资格的国有独资企业，是天津市国资委下属的全资子公司。天房集团是天津市最大的房地产开发企业，也是天津市最大的保障房建设企业之一，承担着天津市政府保障房建设任务。2014 年合并本公司之后，实力进一步增强，具备较强的项目获取能力和产业资源整合能力。目前，天房集团已发展成为房地产和基础设施建设两大业务齐头并进，信息科技、建筑材料、现代物流等业务竞相发展的综合性企业。截至 2017 年 9 月 30 日，天房集团资产总额 2,134.87 亿元，净资产 302.87 亿元。2016 年末与 2017 年 9 月末，存货与货币资金合计占流动资产比例分别为 84.50%和 83.58%，资产质量优良、货币资金充足。

2016 年，天房集团实现商品房销售合同额约 415 亿元，销售产品 21,400 多套、面积共 230 万平方米，在本市和外埠在津房企中排名首位，在全国房企行业销售排名 31 位，较 2015 年大幅提升了 47 位。

2016 年末和 2017 年 9 月末天房集团资产负债率分别为 86.43%和 85.81%。在经营规模不断扩大、资产规模逐年增长的情况下，资产负债率呈现下降趋势。2014 年下半年，中央提出“分类调控”思路以及央行降息政策出台，天津市政府亦微调政策，出台房贷新政，房地产市场受到政策利好刺激呈现出回暖迹象，天房集团根据市场情况及时调整生产建设进度，加快推出符合市场需求的房源，使得 2014 年期末存货迅速增加，随着该部分存货的建成销售，将在未来年度为公司带来稳定的经营性现金流。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对天房集团 2016 年度财务报告进行了审计，出具的标准无保留意见的审计报告（CAC 津审字[2017]第 1553 号），发行人实现营业总收入 237.37 亿元，净利润-3.98 亿元，其中，实现归属于母公司所有者的净利润-4.53 亿元。

天房集团旗下拥有一家上市公司天房发展（股票代码：600322），其外部融资渠道相对多样化。近年来，天房集团通过发行债券、信托产品以及通过上市公司定向增发及发行债券等方式筹集资金，扩大生产经营。多样化的融资渠道亦使其偿债能力得到了进一步的保证。

综上所述，担保人资产质量良好、房地产项目储备充足、资金实力雄厚、具

有较好的担保能力。

(六) 担保人除发行人股权外的其他主要资产及其权利限制情况

除发行人之外，天房集团还拥有以下 42 家纳入合并范围的子公司：

单位：万元

序号	企业名称	业务性质	实收资本	表决权 (%)
1	天津市天房物业管理有限公司	物业管理、家政服务、水暖维修	2,000	100
2	天津市华富宫大饭店有限公司	酒店经营管理;餐饮服务	10,000.04	100
3	天津市天政基础设施建设有限公司	基础设施、建筑工程投资	30,000	100
4	天津政通建设发展有限公司	基础设施、房地产项目投资、建设、经营、管理、咨询、服务	76,000	100
5	天津市天港建设开发有限公司	工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理	34,882.23	100
6	天津宝天建设开发有限公司	荒地、闲置土地复垦、整理	14,763.33	100
7	天津市团泊湖投资发展有限公司	对企业项目投资与资产管理；房地产开发	151,934.6	99.8
8	天津潮白湖投资发展有限公司	对企业进行投资与资产管理；土地开垦、整理	199,678.3	100
9	天津天房置地有限责任公司	保障性住房、新农村改造等用地整理	30,000	100
10	天津天房投资有限公司	投资及管理、咨询服务	46,000	100
11	天津市嘉恒置业发展有限公司	建筑材料、装饰装修材料经营；自有房屋出租	1,000	70
12	天津天滨港湾建设工程有限公司	港湾疏浚、围海造陆、船舶制造；二手车交易	3,000	100
13	天津天房津滨新城投资有限公司	进行投资及管理、咨询服务	55,219.84	100
14	天津润丰投资管理有限公司	对房地产行业、城市基础设施建设行业进行投资	62,118	100
15	天津保障性住房投资基金管理有限责任公司	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务	1,100	82.77
16	天津市天泰置业发展有限公司	房地产开发；旅游项目开发	125,000	75
17	天津生态城天城置业有限公司	房地产开发、房地产信息咨询、商品房销售、物业服务	30,503.11	100

18	天津天房建材有限公司	建筑材料、机械设备、家具、灯具、厨具、装饰装修材料、石材、电梯、中央空调机组批发兼零售	20,000	100
19	天津天房建设工程有限公司	工程施工、安装、建筑、劳务服务	16,000	70
20	天津市天谊经营管理有限公司	餐饮、红酒吧、泳池、SPA、会议、娱乐、健身、自有投资、出租	800	100
21	天津天房鼎信建设发展有限公司	建筑材料、机械设备、家具、灯具、厨具、装饰装修材料、石材、电梯、中央空调机组批发兼零售	20,000	100
22	秦皇岛市北戴河合惠投资管理有限公司	投资管理、资产管理；酒店管理；物业管理；室内外装饰工程、园林绿化工程施工；建材的销售；会议、会展服务	1,000	100
23	天津渤海天易置业股份有限公司	房地产开发，投资、管理及咨询服务	85,000	70
24	烟台市津房置业有限公司	房地产开发经营、物业管理，建筑材料销售与设备销售	3,000	40
25	天津市天房科技发展股份有限公司	技术开发、咨询、服务、转让	19,040	69.98
26	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	房地产开发及商品房销售	110,570	25.11
27	天津天房北海投资有限公司	以自有资金对房地产业、市政基础设施配套业进行投资与资产管理	100,000	100
28	天津天房汇都置业发展有限公司	房地产开发项目筹建	5,000	100
29	天津天华置业有限公司	房地产开发；房地产信息咨询；商品房销售；物业管理；从事广告业务；环境绿化工程、建筑工程施工及技术咨询服务；建筑材料及设备批发兼零售	10,000	90
30	天津天房融华资产管理有限公司	投资管理、投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询	10,000	100
31	TIANFANGH OLDIN (SINGAPO)	INVESTMENT HOLDING	1 新元	100
32	天津天房融汇投资管理有限公司	投资管理、投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询	1,000	50
33	瑞丰(天津)融资租赁有限公司	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询	20,453.24	74.99

34	天津市房地产信托集团有限公司	房地产开发、房地产经营管理、房产交易、修建装饰、物业管理；房地产业务咨询；自有房屋租赁	56,215.14	100
35	天津市嘉地置业投资有限公司	以自有资金对房地产、高科技、新材料领域投资及相关技术咨询服务，房地产开发与经营	16,326	51
36	三亚新天房投资发展有限公司	基础设施、房地产项目投资，建设、经营、管理、咨询服务与房地产开发	5,000	100
37	天津天房天陆置业有限公司	房地产开发（筹建）；酒店、写字楼、公寓、商业设施的销售、租赁；物业服务；建筑设计；房屋租赁；装饰装修；建筑材料、建筑设备批发兼零售	39,215.7	51
38	天房集团（新加坡）有限公司	INVESTMENT HOLDING	1 新币	100
39	天津天房北城投资有限公司	以自有资金对房地产项目投资；房屋建筑工程、市政工程施工；酒店管理服务；会议服务；旅游用品销售；物业管理服务	50,000	100
40	天房津城（香港）有限公司	进出口贸易；投资管理；企业管理咨询；信息咨询	1 万美金	100
41	天津天房卓汇置业有限公司	地产开发、土木工程建筑、房屋工程建筑、建筑装饰、建筑安装、园林绿化工程、市政工程、工程管理服务；机械设备	220,000,00	100
42	天津市天房信达国际贸易有限公司	货物及技术进出口业务，商品房销售代理、房地产信息咨询、房屋租赁、电器设备租赁；计算机及外围设备、五金交电、建筑材料、机械设备、金属材料、煤炭、焦炭、金属矿石批发兼零售	6,000	100

截至 2017 年 6 月末，担保人整体资产中，受限资产账面价值共计 492.89 亿元，其中用于贷款等融资抵押的土地、开发项目等资产账面价值共计 234.87 亿元，用于抵质押的鼎信持联合、汇都持天房融创股权和大沽北路土地等资产账面价值共计 120.05 亿元，用于融资质押的应收款项账面价值共计 26.21 亿元，用于融资质押的天房发展等公司的股权账面价值共计 77.02 亿元，用于融资质押的存单、保证金等账面价值共计 34.73 亿元。

二、担保函的主要内容

（一）被担保债券的种类、数量

本次公司债券为被担保债券，发行总额不超过人民币 14 亿元。

（二）保证期间

担保人承担保证责任的期间为本次公司债券存续期及本次债券到期之日起贰（2）年。

债券持有人在此期间内未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。

（三）担保的方式

保证人为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。除经本次公司债券持有人会议审议同意之外，保证人不得补充、修改、变更、解除或终止担保函。

（四）担保的范围

担保的范围为公司债券持有人因持有本次发行的公司债券而对发行人享有的债权本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

（五）发行人、保证人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系以及保证责任的承担

保证人为发行人履行本次债券偿还本息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使债权人的权利。

在本次债券存续期内，如发行人未按募集说明书约定的时间、数额履行其应向债券持有人支付债权本金、利息、违约金、损害赔偿金以及实现债权费用的义务，保证人应主动承担保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定账户。债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任，债券受托管理人有权代表债券持有人要求保证人履行保证责任。

（六）债券的转让或出质

公司债券持有人将本次公司债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得保证人的同意，保证人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

（七）主债权的变更

经本次债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过保证人同意，保证人继续承担本担保函项下的保证责任。

（八）加速到期

在本次债券存续期内，保证人发生合并、分立、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在合理期限内对本次债券提供新的担保，发行人不提供新的担保时，本次债券持有人有权要求保证人、发行人提前兑付本次债券本息。

（九）担保函的生效

本担保函自保证人法定代表人或授权代表签署并加盖公章之日起成立，并于以下条件全部满足或达成之日起生效：

发行人董事会和股东会审议通过本次发行方案；

保证人董事会同意为本次发行的公司债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；

发行人发行本次公司债事宜获中国证券监督管理委员会核准，且发行成功。

本担保函于发行人在本次公司债券项下全部义务履行完毕之日或保证人在本担保函项下全部义务履行完毕之日（以两个日期中先到者为准）终止。

三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

公司将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时，及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时通知担保人，启动相应担保程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

《债券持有人会议规则》规定，在保证人发生影响履行担保责任能力的重大变化的情形下，应召开债券持有人会议。详情请参见募集说明书“第八节 债券持有人会议”以及“第九节 债券受托管理人”。

四、偿债计划及其他保障措施

本期债券的利息将于 2019 年至 2023 年每年 3 月 8 日，由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。对于品种一，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2021 年每年 3 月 8 日。对于品种二，若投资者于第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2020 年每年 3 月 8 日，若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2021 年每年 3 月 8 日。对于品种三，若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2021 年每年 3 月 8 日，若投资者于第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2019 年至 2022 年每年 3 月 8 日。

本期债券的本金将于 2023 年 3 月 8 日由发行人通过证券登记机构和有关机构支付。对于品种一：若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 8 日。对于品种二：若投资者于第 2 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2020 年 3 月 8 日，若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 8 日。对于品种三：若投资者于第 3 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 8 日，若投资者于第 4 个计息年度付息日行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2022 年 3 月 8 日。

上述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

（一）发行人具体偿债计划

1、发行人主营业务收入与经营性现金流入

发行人 2014 年度、2015 年度和 2016 年度，合并口径的营业收入分别为 939,071.17 万元、1,169,462.67 万元和 994,473.15 万元，合并经营活动现金流入分别为 1,710,029.87 万元、2,619,047.49 万元和 1,968,046.38 万元。报告期内发行人营业收入和经营活动现金流入为发行人未来偿债资金来源。

截至 2017 年 9 月末，发行人资产结构中，房地产开发类存货金额为 189.33 亿元，涉及房地产项目储备超过 20 个，房地产土地储备面积约 4.85 万平方米，上述房地产项目存货资产占发行人总资产比例超过 50%，而上述房地产开发项目将随着各项目的竣工销售转化为发行人的业务收入。因此，截至报告期末，发行人房地产项目储备充足，上述房地产储备项目将成为发行人未来持续稳定的收入来源与偿债保障。

虽然一般房地产项目开发的周期较长，但发行人房地产储备项目均衡，发行人 20 多个房地产项目储备，部分房地产项目已经开始产生可靠的现金流入，截至 2017 年 6 月末，发行人房地产开发业务和工程施工业务已形成预收款项 75.41 亿元，因此，发行人可根据债券偿还本息的期限合理安排开发项目及项目的开发进程，以保证本次债券的按期还本付息。

2、本期债券本金与最后一期利息兑付的流动性安排

发行人自债券本金到期前第 3 个月开始，将当月销售收入回款优先划入本期债券的偿债专户内，每个月划入偿债账户的金额为不低于债券本金与最后一期利息合计的 1/3。

3、发行人其他偿债保障措施

（1）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《债券管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时偿付做出了合理的制度安排。

(2) 加强管理，确保募集资金专款专用

发行人将制订具体的募集资金使用计划，在本次发行前发行人将设立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人指定财务部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

(3) 设立专门的偿付工作小组

发行人财务部组成本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

(4) 引入债券受托管理人制度

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

(5) 严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

(6) 发行人股东利润分配限制与对外投资限制条款

根据发行人董事会和股东决议，当出现预计不能按期偿还本次债券本息的情形时，发行人将至少采取如下措施：

A、不向股东分配利润；

B、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

(7) 债券回售条款

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择将持有的本期债券全额或部分按面值回售给发行人。对于品种一，若投资者行使回售选择权，则本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；对于品种二，若投资者行使回售选择权，则本期债券第2个和第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；对于品种三，若投资者行使回售选择权，则本期债券第3个和第4个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

(二) 外部保障措施

担保人天房集团为本次债券发行出具了担保函，承诺对本次债券本息的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保范围包括本次公司债券的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

五、违约的相关处理

(一) 本期债券违约的情形

本期债券的违约情形详见募集说明书“第九节、二、（七）违约责任”。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息；按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时：

1、按照担保人向债券持有人出具的不可撤销担保函的相关内容，保证人将主动承担保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定账户。债券持有人可以分别或联合要求保证人承担保证责任，债券受托管理人有权代表债券持有人要求保证人履行保证责任。保证人在承担保证责任之后，根据《中华人民共和国担保法》相关规定，有权利向债务人追偿。

2、根据《中华人民共和国担保法》相关规定，连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。因此，在担保人未能够履行担保义务时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索或要求保证人履行保证责任。债券持有人可以分别或联合要求发行人履行债务或保证人承担保证责任，债券受托管理人有权代表债券持有人要求发行人履行债务或保证人履行保证责任。

3、债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

（三）针对发行人违约的解决措施

当本公司未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公

司进行追索。如果债券受托管理人未按照《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索。

（一）当发行人不能或预计不能偿还债务时，债券受托管理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施，发行人同意承担因采取财产保全而发生的、依据中国法律或司法裁决确定的合理法律费用。

（二）当发行人不能偿还债务时，受托管理人根据债券持有人会议至决议受托参与发行人整顿、和解、重组或破产的法律程序。

（三）如果发行人未按照《债券受托管理协议》履行其职责或有其他违约行为的，债券持有人有权追究发行人的违约责任，发行人应依法赔偿债券持有人或债券受托管理人由此遭受的经济损失。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称:	天津市房地产信托集团有限公司
英文名称:	Tianjin Real Estate Trust Group Co., Ltd.
法定代表人:	张金义
注册资本:	56,215.1 万元
成立日期:	1993 年 05 月 12 日
注册地址:	和平区睦南道 74 号
办公地址:	和平区睦南道 74 号
邮政编码:	300050
信息披露事务负责人	乔军
公司电话:	022-23316196
公司传真:	022-23316196
所属行业	K70-房地产业
经营范围:	房地产开发、房地产经营管理、房产交易、修建装饰；物业管理；房地产业务咨询；自有房屋租赁（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）
组织机构代码	10306535-x

（一）发行人的设立及最近三年实际控制人变化情况

1、发行人的设立以及产权隶属关系变动情况

发行人前身为天津市房产信托公司，1983 年 5 月，根据天津市基本建设委员会《关于市房管局组建天津市房产信托公司请示报告的批复》（[1983]建城 225 号）文件精神，天津市房地产管理局出资 20 万元设立天津市房产信托公司，公司为全民所有制企业，隶属于天津市房地产管理局管理。

1993 年 5 月，根据天津市经济体制改革委员会与天津市城乡建设委员会

《关于同意组建天津市房信房地产集团的批复》（津体改委字（1993）35号）文件精神，天津市房产信托公司更名为天津市房地产信托集团公司，注册资本变更为42,000万元。

1993年9月，根据天津市城乡建设委员会《关于房信房地产集团实行计划单列改变原行政隶属关系的通知》（[1993]建办969号），发行人隶属关系由天津市房地产管理局变更为天津市城乡建设委员会。

1994年，天津市人民政府对天津市房地产信托集团公司进行增资，增资后天津市房地产信托集团公司注册资本为54,709万元。1995年5月，天津华夏会计师事务所出具了注册资本验证报告书，审验了上述事项。

2000年11月，根据天津市国有资产管理局《关于将天津市建设发展总公司国有资产并入房信集团统一经营管理的批复》（津国资（2000）231号）文件精神，天津市房地产信托集团公司合并了天津市建设发展总公司。

2008年11月，根据天津市人民政府《关于天津市房地产信托集团公司改制为天津市房地产信托集团有限公司有关问题的批复》（津政函（2008）137号）文件精神，同意天津市房地产信托集团公司改制为天津市房地产信托集团有限公司。天津市国资委代表天津市人民政府对天津市房地产信托集团有限公司履行出资人职责。至此，天津市国资委持有发行人100%股权。

2009年2月，根据天津市人民政府国有资产监督管理委员会《关于核定天津市房地产信托集团有限公司国有资产授权经营数额问题的批复》（津国资产权(2009)10号）文件精神，重新核定发行人授权经营范围内的实收资本为56,215.10万元人民币。2010年8月，天津市瑞泰有限责任会计师事务所出具了津瑞泰验内字（2010）第071号的验资报告，对上述事项进行了审验。

2014年5月，根据天津市国资委《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），天津市国资委将发行人100%股权划入天房集团。

自2014年5月之后至募集说明书出具之日，发行人股权结构与注册资本未发生变动。截至募集说明书出具之日，发行人注册资本为56,215.10万元。

2、最近三年内实际控制人的变化

2014年5月，由于行政划拨，公司控股股东由天津市国资委变更为天房集

团，由于天房集团的控股股东为天津市国资委，因此上述行政划拨未导致公司实际控制人发生变动，最近3年内，发行人实际控制人一直为天津市国资委。

（二）发行人的近三年重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（三）发行人股东情况

截至2017年9月30日，天房集团拥有发行人100%股权，为发行人控股股东。

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人重要权益投资基本情况

1、发行人主要控股子公司基本情况

截至2017年9月30日，发行人一级子公司基本情况及经营业务情况如下所示：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股 比例%	经营范围
1	建工监理	3,000	51.00	各种类型一般工业与民用建筑、城市道路工程、热力及燃气建筑安装工程、给水排水工程建设监理、工程造价咨询、工程建设的咨询和科技开发、服务（不含中介）、工程管理服务、工厂生产设备、设施安装。
2	信缘开发	6,375	52.00	房地产开发、商品房销售；室内外装饰装修；物业服务、房地产信息咨询；建筑材料销售。
3	福祉开发	1,500	100.00	商品房销售代理；自有房屋租赁；房地产信息咨询；装饰工程；工程设计；市场经营及管理服务。
4	福光发展	3,000	100.00	房地产开发及商品房销售；装饰工程；自有房屋租赁；物业管理；房地产中介服务。
5	房信开发	10,000	100.00	房地产开发及商品房销售。
6	信瑞开发	10,000	100.00	房地产开发；商品房销售；房地产信息咨询服务。

7	房信供热	302.89	57.83	蒸汽热水生产和供应；水暖安装、修理；劳务服务；化工（剧毒品、化学危险品、易制毒品除外）、装饰装修材料、建筑材料、五金、交电（移动电话、无线寻呼机除外）；地热技术开发；制冷服务。
8	房信经营	5,000	70.00	房地产开发、房地产经营、物业管理、自管产住房置换、托管、商品房销售代理；房产交易、咨询、基建、修缮工程预算、结算及咨询服务、房地产中介服务；置换公产住房；建筑材料批发兼零售；供热服务。
9	信义投资	10,000	100.00	以自有资金对房地产业投资；房地产开发经营；房地产信息咨询服务。
10	创建实业	26,000	100.00	物流分拨；仓储及相关服务；物业管理；建筑装饰材料的生产、加工及销售；房地产开发及房地产经营管理。
11	房信物业	1,000	85.00	物业管理、房产经营、房产咨询、房产交易、商品房销售代理、房屋租赁、房屋置换、供热服务、室内外装饰；水暖设备安装、电梯供暖高位水箱设备、家用电器修理；五金、交电（移动电话、无线寻呼机除外）、化工（剧毒品、化学危险品、易制毒品除外）、日用杂品、百货批兼零、代购代销；劳务服务。
12	四达装饰	500	100.00	建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、园林古建筑工程、钢结构工程、消防设施工程、园林绿化工程、机电设备安装工程、特种专业工程（结构补强）施工、设计（凭资质证经营）；造价咨询服务。
13	建设发展	10,000	100.00	土木工程建筑；物业管理、线路管道设备安装、房屋装饰工程、工程监理、建设咨询、勘察设计；自有房屋出租、市政工程；建筑材料加工及零售；提供企业孵化服务。
14	房信建筑	26,000	100.0	土木工程建筑、房屋修缮、装饰（凭资质证经营）；建筑工程技术咨询服务；地基与基础工程、市政公用工程、机电安装工程、建筑防水工程、防腐保温工程、园林古建筑工程施工（以上凭资质证经营）、机械设备租赁。
15	泰达恒生	50,000	48.00 (注)	房地产开发；商品房销售；房地产信息咨询；物业管理；房屋租赁；会展服务。
16	房信建材	30,000	100.00	节能建材技术开发；建筑工程、土木工程、园林绿化工程；空调安装；自有资金对外投资、建筑设计咨询、劳务服务；货物及技术进出口业务；批发和零售业；节能建材生产（限分支经营）。
17	信汇投资	10,000	100.00	对房地产进行投资；房地产开发；物业管理；房地产业务咨询；自有房屋租赁；商品房销售。
18	信华物流	2,000	51.00	国际货运代理服务（海、陆、空运）；货物及技术的进出口（国家有关规定禁止的除外）；物流分拨；航空货物的接收、中转、换装、包装；运输信息咨询服务；仓储（不含化学危险品）；自有房屋租赁；机电产品（不含小轿车）、钢材、木材、建材、机械设备、化工产品（危险品除外）、矿产品、煤炭、石材、五金交电、办公用品、焦炭、装饰装修材料的批发兼零售；危险化学品批发。
19	牧昊投资	2,000	100.00	以自有资金对房地产业进行投资；房地产经纪、房屋租赁、房屋信息咨询、房屋营销策划、物业管理、酒店管理。
20	信悦开发	5,000	55.00	房地产开发与销售；物业管理；室内外装饰；自有房屋出租。
21	信欣开发	39,216	100.00	房地产开发；商品房销售；房地产信息咨询服务。

22	节能建材	20,000	55.00	新型节能建筑材料制造技术开发、咨询、转让，门窗、保温材料、轻质建筑材料制造、销售，防水工程、防腐工程、保温工程施工。
23	研发公司	1,000	100.00	按照宜居性、节约型、生态型原则对养老地产、商业地产、旅游地产、小城镇建设等开发建设项目，确立可复制“模板”、“模块”；对景观等项目配套设施进行研发、创新设计、布局与施工模式。
24	信科置业	10,000	45.00 (注)	房地产中介服务；物业服务；房地产开发经营；房屋销售；自有房屋租赁。
25	万信合置业	5,000	50.00	房地产项目筹建，筹建期内不得开展经营活动；自有房屋租赁；物业管理。
26	美都大酒店	22,000	100.00	住宿、餐饮服务、游泳、休闲健身活动、卡拉 OK 厅娱乐服务。

注：公司拥有泰达恒生和信科置业的表决权不足半数但能对其形成控制，因此将两家公司纳入合并范围。

2、发行人主要的合营、联营公司基本情况

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人合营或联营公司情况如下：

序号	公司名称	持股比例 (%)	主要经营范围	注册资本
合营企业				
1	金泰装饰	49.10	装饰工程、机电设备安装、电子系统、空调系统、通讯系统设计安装。	100 万美元
2	津华住宅	46.51	为在津的国外客商及机构提供长期或短期高级住宅、办公场所及设施、并提供相应服务。	215 万美元
3	天房矿业	50.00	矿产品收购及销售；自营和代理货物及技术进出口。	3,000 万元
联营企业				
1	瑞银小贷	20.00	办理各项小额贷款、票据贴现、贷款转让、贷款项下的结算以及与小额贷款相关的咨询业务。	20,000 万元
2	天都开发	20.33	房地产开发；房屋建筑业；土木工程建筑业；批发和零售业；物业服务；建筑安装业；建筑装饰业；劳务服务。	7,377 万元

(二) 发行人重要权益投资企业近一年的主要财务数据

1、发行人一级子公司近一年的财务数据

单位：万元

公司名称	2016 年 12 月 31 日	2016 年度
------	------------------	---------

	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
建工监理	10,864.05	2,150.46	8,713.59	9,140.41	1,259.34
信缘开发	35,485.72	28,308.09	7,177.62	-	-120.77
福祉开发	46,653.34	32,710.09	13,943.25	0.11	-51.80
福光发展	17,298.92	17,071.06	227.87	8,085.04	-2,550.07
房信开发	11,517.08	3,964.49	7,552.59	225.88	-160.21
信瑞开发	249,830.34	240,852.10	8,978.25	-	-839.96
房信供热	40,992.47	40,025.19	967.28	18,718.32	-122.58
房信经营	195,479.00	182,672.28	12,806.72	22,881.86	1,222.65
信义投资	38,610.93	20,604.80	18,006.14	86,261.13	-39.64
创建实业	46,600.14	15,787.21	30,812.93	1,432.43	37.23
房信物业	5,568.35	4,022.13	1,546.23	7,720.93	488.68
四达装饰	9,094.39	8,137.46	956.93	6,037.61	247.36
建设发展	378,762.81	352,953.32	25,809.49	107,684.62	-2,147.87
房信建筑	554,288.20	525,971.99	28,316.22	125,755.67	858.24
泰达恒生	409,481.13	162,757.69	246,723.44	256,859.68	34,917.11
房信建材	335,533.08	305,639.25	29,893.83	343,922.71	-313.23
信汇投资	71,785.40	62,166.09	9,619.30	-	-278.96
信华物流	2,872.68	1,779.04	1,093.64	403.66	-48.32
牧昊投资	4,014.28	2,070.18	1,944.10	-	-19.64
信悦开发	26,229.72	21,551.28	4,678.43	-	-319.53
信欣开发	483,417.43	444,644.96	38,772.47	-	-292.25
节能建材	27,930.96	9,926.42	18,004.54	714.60	-2,034.67
研发公司	493.01	0.97	492.04	-	-212.87
信科置业	357,099.04	347,636.63	9,462.41	-	-533.56
万信合置业	4,999.55	-	4,999.55	-	-0.41
美都大酒店	14,585.15	15,035.60	-450.45	975.32	-1,014.80

2、发行人主要合营、联营公司近一年的财务数据

单位：万元

公司名称	2016年12月31日			2016年度	
	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
合营企业					
金泰装饰	322.79	-	322.79	-	-
津华住宅	1128.98	377.36	751.62	3.60	-14.17
天房矿业	1,097.01	365.10	731.91	841.18	21.66
联营企业					
瑞银小贷	37,804.11	904.36	36,899.75	4,946.82	2,689.73
天都开发	483,609.81	199,493.85	284,115.96	-	-326.45

三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

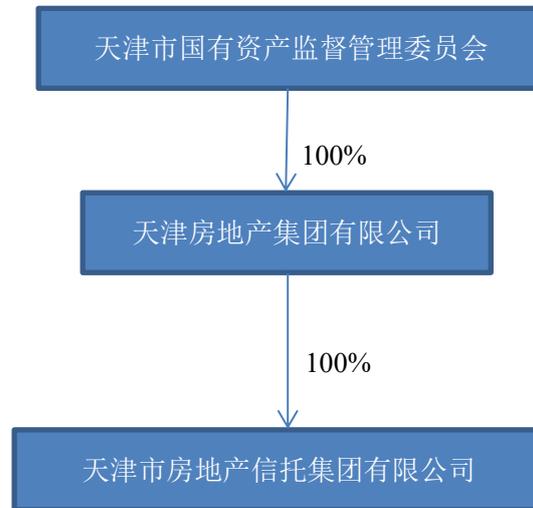
发行人的控股股东为天房集团，实际控制人为天津市国资委。

（一）控股股东和实际控制人的情况介绍

1、控股股东的基本情况详见“第四节、一、（一）基本情况介绍”所述。

2、发行人的实际控制人为天津市国资委。天津市国资委为天津市政府直属机构，主要职责为根据天津市政府授权依照《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和法规，代表天津市政府履行出资人职责，监管市属国有资产等。

（二）股权控制关系结构图



四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）基本情况及持有发行人证券情况

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	职务	性别	任期
张金义	董事长、总经理	男	2016-10-27 至 2019-10-26
刘炳华	董事、常务副总经理	男	2016-10-27 至 2019-10-26
李冀明	董事、总工程师	男	2016-10-27 至 2019-10-26
乔军	董事、总经济师	男	2016-10-27 至 2019-10-26
雷雨	董事	男	2016-10-27 至 2019-10-26
杨永江	董事	男	2016-10-27 至 2019-10-26
刘军	董事	男	2016-10-27 至 2019-10-26
史虹	监事会主席	女	2017-7-12 至 2020-7-11
吴树勇	职工监事	男	2016-10-27 至 2019-10-26
马捷	监事	男	2016-10-27 至 2019-10-26
李博民	副总经理	男	-

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股

权和债券的情况。

（二）主要工作经历

1、董事

张金义，男，1965年1月出生，研究生学历。曾任天津市重点工程指挥部干部；天津市建设发展总公司总经理助理，营业部经理；天津市建设发展总公司副总经理、总经理；天津市房地产信托集团公司副总经理兼天津市建设发展总公司总经理；天津市房地产信托集团有限公司党委副书记、总经理。现任公司董事长、总经理。

刘炳华，男，1959年10月出生，本科学历。曾任天津市合成化学厂干部；天津市重点工程指挥部计划调度处干部；天津市建设工程监理公司副经理、经理、董事长；天津市房地产信托集团有限公司董事、副总经理，兼任天津市建设工程监理公司董事长和天津市房信物业发展有限公司董事长；现任公司董事、常务副总经理。

李冀明，男，1959年11月出生，本科学历。曾任天津市建新建筑工程公司工人、生产科长、副经理、总工程师；房信集团开发部总工程师，科技质量处副处长、处长；天津市房信房地产开发有限公司经理；房信集团副总工程师兼开发公司经理；房信集团总工程师兼开发公司经理；现任公司董事、总工程师。

乔军，男，1966年12月出生，研究生学历。曾任天津市房屋管理局中建筑设计所会计；房信设计所会计；房信集团计划财务处、审计处副处长；房信集团审计处处长；房信集团房产交易部经理；房信集团计划财务处处长、总经济师兼计划财务处处长；现任公司董事、总经济师，兼任计划财务处处长。

雷雨，男，1969年生，高级工程师，曾任天津市建筑设计院设计师；天津市建筑设计院二所副主任工程师；天津市建筑设计院广州分院副院长、总工；天津市建筑设计院广州分院院长；天津建筑设计院市场经营部副部长；天津市建筑设计院副院长；天津市天政基础设施建设有限公司副总经理；天津市房地产开发经营集团有限公司经营部部长；天津市天泰置业发展有限公司党总支委员、副书记、董事、副总经理；天津市房地产开发经营集团有限公司市场拓展

部副部长；天津生态城天城置业有限公司副总经理（正职职级）；天津房地产集团有限公司经营部部长。

杨永江，曾任天津市重点工程指挥部干部；天津市建设发展总公司技术部副经理；天津市建设发展总公司总经理、总工程师；天津市建设发展总公司党委副书记、总经理；现任房信集团董事，天津市建设发展总公司党委副书记、总经理。

刘军，男，1973年8月生，本科学历。曾任房信集团开发部工程科职员、科长、副经理；天津市信浩房地产开发有限公司副经理；房信集团天津湾项目部经理；现任房信集团董事、房地产开发部党支部书记、经理。

2、监事

史虹，女，1966年4月生，高级政工师。曾任天津市重点工程指挥部办事员；天津市建设发展总公司科员；天津市建设发展总公司综合办公室副主任、综合办公室主任、工会主席；天津市建设发展总公司党委副书记、党委书记；建设发展总公司党总支书记；房信集团工会主席。

吴树勇，男，1970年8月生，本科学历。曾任天津市第三建筑公司干部；天津市建设工程监理公司党委副书记、副经理；天津市建设工程监理公司党委书记、副经理；现任房信集团职工监事，天津市建设工程监理公司党委书记、副经理。

马捷，男，1971年4月生，研究生学历。天津光纤信息技术联合开发公司出纳、会计、主管会计、财务部部长、副总经理；天津市方德集团有限公司财务部部长；天津市天房物业管理有限公司副总经理、总会计师；天津市天房物业管理有限公司党委副书记、总经理；现任房信集团监事、天房集团财务部副部长。

3、高级管理人员

李博民，男，1961年1月生，毕业于天津大学，曾任天津住宅建设发展集团有限公司副总经理；天津市房信建筑工程总承包有限公司董事长；现任房信集团副总经理。

（三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人现任董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	任职单位	职务
雷雨	天房集团	审计部部长
杨永江	天津市建设发展总公司	总经理
吴树勇	建工监理	副经理
马捷	天房集团	财务部副部长
史虹	天津市建设发展总公司	党委书记

五、发行人主营业务情况

（一）发行人的主要业务情况

发行人业务板块包括房地产开发、建筑材料销售、工程施工、工程监理、供暖管理、物业服务、房产租赁。其中，房地产开发、工程施工和工程监理三项业务为发行人核心业务，报告期内，上述三项业务实现的毛利占公司总体毛利的 85% 左右。建筑材料批发兼零售业务的销售收入较高，但对发行人的利润贡献较低。

近三年及一期发行人分产品收入构成如下：

单位：万元,%

产品名称	2017 年 1-9 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发	77,133.79	28.74	402,345.70	40.59	299,708.83	25.83	198,121.72	21.19
工程施工	78,586.88	29.28	109,461.22	11.04	103,380.57	8.91	111,045.03	11.88
监理	5,226.70	1.95	8,080.98	0.82	11,066.46	0.95	10,981.61	1.17
建筑材料批发兼零售	86,481.91	32.22	434,227.46	43.81	688,262.18	59.32	584,670.53	62.53
供暖管理	8,448.59	3.15	20178.26	2.04	15,446.33	1.33	15,538.62	1.66
物业服务	5,766.10	2.15	8577.84	0.87	10,588.08	0.91	8,775.02	0.94
租金	4,561.23	1.70	4916.24	0.50	3,459.39	0.30	1,979.19	0.21
工业产品收入	299.41	0.11	714.60	0.07	3,000.00	0.26	-	-

其他	1,867.09	0.70	2,684.67	0.27	25,269.97	2.18	3,902.38	0.42
主营业务收入合计	268,371.70	100.00	991,186.96	100.00	1,160,181.82	100.00	935,014.10	100.00

1、房地产开发业务

房地产开发是发行人最主要的业务，发行人作为天津市房地产业重点企业，开发项目集中于天津市，形成了天津中心城区、环城四区、周边区县联动发展的良好局面。发行人以普通商品住宅开发为主，同时也涉及少量的写字楼和商业地产开发。同时，发行人亦是天津市保障性住房的主要开发商之一，参与保障性住房的建设。

报告期内发行人开发面积和销售不断增加，新开工面积由2014年度的106.40万平方米增加至2016年度的143.86万平方米，复合增长率16.28%。销售面积由2014年度的12.33万平方米增加至2016年度的52.50万平方米，复合增长率106.35%。

发行人报告期各期新开工面积、主体竣工面积、签约销售面积具体情况如下：

单位：万平方米

项目	2017年1-9月	2016年	2015年	2014年
新开工面积	140.54	143.86	163.94	106.40
竣工面积	40.32	4.22	25.67	2.99
销售面积	27.02	52.50	23.8	12.33

为了保证房地产开发业务的可持续发展，发行人每年根据所在区域的房地产政策变动情况、自身的开发项目的销售情况以及资金情况，谨慎的储备后续开发用地，截至2017年9月末，储备土地面积4.85万平方米，储备土地主要位于天津市主城区。

(1) 商品房开发项目

报告期内，发行人商品房开发项目主要分布于天津市范围内。同时，在城市化率较低的二、三线城市和有开发优惠政策的新兴开发区尝试开发项目。报告期内，发行人商品房建设项目数量逐年增加，开发了一批优质住宅项目，在天津地区获得了较好的口碑。同时，发行人涉足写字楼、商业地产项目开发，为公司房地产开发业务增加新的赢利点。

发行人希望进一步提升公司盈利能力，开发新的利润增长点，因此，谨慎的选择有开发潜力、并且土地成本较低的天津市以外地区进行试点开发。报告期内，发行人在山东省潍坊市开发了美国小镇项目；发行人在山东省梁山县开发天房汇豪庭项目。上述两个项目存货余额占发行人存货余额的 2.59%，未来预计收入占发行人在建及拟建项目预计收入的 8.72%，对发行人未来盈利能力影响不大。

发行人在天津市发展房地产开发业务时间较长，建立了较好的商业信誉和品牌效应，有稳定的合作方。未来，发行人的主要业务范围仍然会以天津市为主，截至 2017 年 9 月末取得的储备土地位于天津市。

截至 2017 年 9 月末，发行人主要开发的商品房项目如下：

①已完工项目

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	开发主体	地区	已投入资金 (亿元)	后续 投资 金额 (亿 元)	后续投 资资金 来源	已实现 收入(亿 元)	预计 收入 (亿 元)	项目去化 水平
1	海信园	114,290.00	房信集团	天津	4.76	0.1	自筹	5.91	1.2	86.00%
2	海景园 商业	46,487.64	房信集团	天津	1.91	0.1	自筹	0.019	1.9	1.00%
3	海诚园	37,672.00	房信集团	天津	1.7	0.1	自筹	2.07	0.7	76.71%
4	巨福园	27,140.00	福光发展	天津	1	-	自筹	2.62	1.8	63.00%
5	杰座商 务中心	50,307.00	创建实业	天津	3.68	-	自筹	1.96	4.5	33.00%
6	春和仁 居	114,000.00	福祺置业	天津	5.82	-	自筹	10.62	0.03	99.00%
7	汉沽朝 阳花园	112,864.86	健阁置业	天津	8.61	0.2	自筹	5.98	0.32	98.00%
8	大港·地 球村	163,300.00	大港中原 置业	天津	12.96	0.1	自筹	12.57	2.7	83.00%
9	千吉花 园	256,717.00	泰达恒生	天津	44.44	0.1	自筹	56.94	3.6	94.00%
10	普吉家 园	138,000.00	信义投资	天津	19.17	0.1	自筹	21.4	1	97.00%
	合计	1,060,778.50	-	-	104.05	0.8	-	120.089	17.75	-

②在建项目

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	开发主体	地区	已投入 资金 (亿元)	后续 投资 金额 (亿元)	后续 投资 资金 来源	已实 现收 入 (亿 元)	预计收 入(亿 元)	预计完工 时间	销售区域 平均售价 (元/m ²)
1	美国小镇	309,602.00	信悦开 发	山东潍 坊	2.82	8.2	自筹 及银 行贷 款	1.72	13	2019年8 月	4,600
2	TCD	320,000.00	房信集 团	蒙古	2.4	12.83	自筹	0.08	15.92	2020年 12月	5,000
3	泊雅苑	88,800.00	信汇投 资	天津	3.41	4.14	自筹 及银 行贷 款	6.02	2	2017年 12月	13,000
4	泊玺苑	123,100.00	信汇投 资	天津	4.52	4.6	自筹 及银 行贷 款	-	10.46	2017年 12月	13,000
5	万科东第	309,000.00	信科置 业	天津	33.87	14.73	自筹 及银 行贷 款	40.45	12	2019年 12月	35,000
6	北宁起步 区	602,200.00	信欣房 地产	天津	51.97	44.6	自筹 及银 行贷 款	-	120	2019年6 月	38,000
7	天房汇豪 庭	140,000.00	济宁鼎 盛置业	山东济 宁	2.64	1.51	自筹 及银 行贷 款	2.4	2.6	2018年 12月	4,500
合计		1,892,702.00	-	-	101.63	90.61		50.67	175.98	-	-

(2) 保障性住房项目

发行人主要有限价房和定向安置房项目两类保障房建设项目。

限价房业务模式。发行人通过竞标获得项目的开发经营权，并通过规范运作，保证工程质量。在销售方面，根据《关于印发天津市限价商品住房管理暂行办法的通知》（津政发[2008]39号）文件精神，限价房价格原则上比测定销售价格前3个月内周边或同地区普通商品住房价格低20%左右。以上政策的实施，有利于

提高发行人保障性住房的现金流回收速度。

定向安置房业务模式。发行人通过竞标获得该项目的开发权，并通过规范运作，保证工程质量。在销售方面，发行人与安置房所在区人民政府签订回购协议，协议约定发行人负责立项、投资、开发建设，所建房屋全部由所在区人民政府回购，销售价格以天津市物价局最终审定的价格为准。在用地方面定向安置房建设用地为政府划拨给指定建设单位使用，建设单位无需履行招拍挂程序。

截至 2017 年 9 月末，发行人主要开发的保障性住房项目如下：

①已完工项目

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	开发主体	地区	已投入资金(亿元)	后续投资金额 (亿元)	后续投资资金来源	已实现收入 (亿元)	预计收入 (亿元)	项目去化水平
1	嘉畅园限价房	109,057.90	信缘开发	天津	6.46	0.1	自筹	6.93	0.9	97.00%
2	和畅园安置房	73,000.00	房信集团	天津	9.5	0.2	自筹	12.51	6.6	78.00%
3	大寺新家园限价商品房	252,734.00	信瑞开发	天津	19.67	0.2	自筹	4.12	15.89	21.00%
	合计	434,791.90	-	-	35.63	0.5	-	23.56	23.39	-

(3) 发行人主要土地储备情况

截至 2017 年 9 月末，发行人的主要土地储备情况如下表所示：

项目名称	所在地区	土地用途	土地面积 (m ²)	宗地编号	取得方式	已投入 资金(亿 元)	后续投资金 额(亿元)	后续投资资 金来源	预计收 益(亿 元)	预计完工时 间	销售区域 平均售价 (元/m ²)
宁彩广场	天津市	商业金 融	48,459.90	津字第 105051500074 号	出让	28.79	33.91	自筹及银行 贷款	83.19	2019 年 6 月	38,000

(4) 发行人的销售模式及采购模式

①销售模式

发行人主要通过公司自身的销售团队销售物业。发行人组建了一支了解公司产品特点、产品特色的较为稳定的销售团队。稳定的销售团队可以对市场的变化作出快速的应对，向公司提出贴合市场需求的建议并迅速有效的执行公司制定的销售政策。同时，公司总部制定了销售考核机制，每月要求对各个项目上报销售进度，按照销售情况进行绩效考核，加强了销售管理及销售费用的控制。

②采购模式

发行人对建筑施工方通过招标模式确定。发行人在天津建设工程信息网发布公开招标公告，由专业的招标代理机构对投标方的资质、技术水平、预算报价进行审核，确定中标单位后亦在天津建设工程信息网公示。

发行人对部分建筑材料供应实施集中采购，发行人有建筑材料销售业务，凭借长期合作优势，与供应商签订年度合作协议，以保证关键建筑材料的质量。

2、建筑施工业务

发行人的建筑施工业务主要由其子公司房信建筑经营。建筑工程项目开发流程主要包括：前期项目勘察、项目招投标、项目分包、项目建设、竣工服务。房信建筑根据招标书的项目工程介绍进行前期的勘察、预算设计及标书制作。一般通过竞标的方式取得建设标的并与客户签订建设合同。中标后，成立项目组负责建设项目的分包、施工及工程验收和结算。工程完工后，由项目组与财务部共同完成工程决算。

房信建筑在建筑施工中积累了丰富的施工、管理经验，培养、造就了一大批专业技术人才，建立了比较完善的组织机构和企业管理制度。房信建筑借助天津市固定资产投资平稳较快发展和与发行人产业链优势，先后完成了河北工业大学、天津师范大学、天津工业大学、瑞景居住区、裕阳花园、泗水道小学、静海团泊镇示范小城镇、大港海景园等一批大型工程项目的总承包。

报告期内，建筑施工业务的主要客户如下：

期间	客户名称	金额（万元）
2017年1-9月	天津市川正兴宜置业发展有限公司	12,008.48
	天津市南开城市建设投资有限公司	7,487.73
	天津市华塘房地产开发有限公司	7,400.25
	天津信汇房地产投资有限公司	6,544.23
	天津市川正兴宜置业发展有限公司	6,475.52
	合计	39,916.21
	占工程施工收入比例（%）	50.79%
2016年度	天津天房融创置业有限公司	61,083.72
	天津市川正房地产开发有限公司	14,541.38
	天津市川正兴宜置业发展有限公司	8,325.70
	天津市信瑞房地产开发有限公司	8,049.22
	天津政通建设发展有限公司	5,000.00
	合计	97,000.02
	占工程施工收入比例	88.62%
2015年度	天津天房融创置业有限公司	36,849.95
	天津华成世纪投资有限公司	11,082.20
	天津市华亨房地产开发有限公司	8,122.08
	天津市月坛商业大厦有限公司	5,238.62
	天津市川正兴宜置业发展有限公司	5,075.07
	合计	66,367.92
	占工程施工收入比例	64.20%
2014年度	天津市华亨房地产开发有限公司	13,270.52
	天津市川正房地产开发有限公司	9,951.85
	安博京滨（天津）仓储有限公司	6,141.00
	天津政通建设发展有限公司	5,478.69
	天津天房鼎信建设发展有限公司	4,987.00
	合计	39,829.06

	占工程施工收入比例	35.87%
--	-----------	--------

发行人服务的客户主要为政府机关事业单位、房地产开发商或大中型企业。主要通过公开竞标方式取得项目，公司由预算部负责对工程成本进行分析，制作竞标文件，进行投标，最终中标价格即为施工项目的建设价格。报告期内，发行人承接了天房集团及下属子公司的工程施工业务。详见本节“七（二）关联方交易情况”所述。

截至 2017 年 9 月末，发行人已签订的建筑施工合同 14 个，合同总金额约 52.03 亿元。公司正在执行的主要建筑施工合同如下：

单位：万元

项目	合同金额	预计完工时间
粤翠名邸项目（河西区珠江道 86 号）	83,343.97	2017.12.31
新八大里第六里项目	73,816.53	2018.5.30
天房万欣城三期工程	55,492.57	2019.6.19
天拖项目 F 地块工程	44,257.51	2017.9.5
泊玺苑项目	37,233.56	2017.12.31
时光水苑（手表厂）项目	35,577.33	2017.11.1
泊雅苑项目	27,580.43	2019.6.20
天房天拖 H 地块（铁牛休闲广场）	21,979.65	2018.6.15
光合西里项目（光合西里 23#、25#-57# 楼、门卫）	21,507.12	2017.12.28
天悦园住宅小区 A 区项目	15,841.39	2018.3.1
合计	416,630.06	-

3、工程监理业务

发行人的工程监理业务主要由其子公司天津监理负责。天津监理是国内最早成立的工程监理企业之一，至今已有二十年历史。曾被国家建设部评为“全国先进监理单位”、被中国建设监理协会评为“全国先进工程监理企业”等称号。截至 2017 年 6 月，天津监理承建的主要项目合同金额 94,327.28 万元。公司监理项目业务以天津市为主，近几年逐步扩展至内蒙古、西藏、山东和河北等地。

4、建筑材料批发兼零售业务

发行人的建筑材料批发兼零售业务由其子公司房信建材经营。发行人于 2012

年成立子公司房信建材，为集团内部采购电梯、空调、门窗、建筑材料等工程建设物资，希望通过集中采购以控制材料质量。2013 年以后公司利用与大型建材销售商建立的合作关系，扩大销售业务。公司采购和销售价格均按照采购时的市场价格制定，采用薄利、快周转的销售策略，因此建筑材料批发兼零售业务的毛利较低。

报告期内，建筑材料批发兼零售业务前五大客户具体情况如下：

期间	客户名称	金额（万元）
2017 年 1-9 月	天津市咸通生产资料有限责任公司	74,060.00
	天津物产金属国际贸易有限公司	7,590.94
	天津东泽国际贸易有限公司	3,249.00
	天津市建设发展总公司	1,124.00
	天津市房信建筑工程总承包有限公司	458.00
	合计	86,481.91
	占建筑材料批发兼零售业务收入比例（%）	100.00%
2016 年度	天津市咸通生产资料有限责任公司	175,921
	天津市金属材料有限公司	74,673
	天津滨海海通物流有限公司	27,101
	滨海投资集团股份有限公司	23,274
	南京华能南方实业开发股份有限公司	17,131
	合 计	318,101.15
	占建筑材料批发兼零售业务收入比例（%）	73.26%
2015 年度	天津物产进出口贸易有限公司	111,313
	天津市金属材料有限公司	93,102
	天津市咸通生产资料有限责任公司	70,401
	天津物产俊泽矿产有限公司	57,387
	中新联进出口公司	33,845
	合 计	366,048
	占建筑材料批发兼零售业务收入比例（%）	53.18%
2014 年度	天津市咸通生产资料有限责任公司	155,613

	天津物产进出口贸易有限公司	81,713
	天津浩安矿产有限公司	49,724
	天津市金属材料有限公司	42779
	俊安（天津）能源贸易有限公司	23,056
	合计	352,885
	占建筑材料批发兼零售业务收入比例（%）	60.36%

发行人 2014 年划入天房集团后不存在与天房集团及其下属子公司采购及销售建筑材料的情况。

5、供热业务

供热业务主要由天津市房信供热有限公司负责。房信供热业务范围分布市内南开、红桥、河西、西青、武清、宝坻、河北等区域，截至 2017 年 6 月末，房信供热共有 18 个供热站，供热面积近 541.40 万平方米。

6、物业管理业务

发行人的物业管理业务主要由其子公司房信物业负责。截至 2017 年 9 月末，房信物业受各类企、事业单位委托管理物业面积接近 212 万平方米。

（二）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、行业的主要竞争状况

在结束了高速发展期之后，房地产行业将进入成熟稳定增长阶段。未来房地产行业将向精细化管理要求转变。

我国房地产数量众多，行业集中度较低。根据国家统计局公布数据显示，截至 2015 年末我国已有 93,426 企业，而 2014 年度中国前 10 大开发商的市场占有率按销售额计算占比仅为 17.49%。在结束了高速发展期之后，房地产行业将进入成熟稳定增长阶段。房地产企业的资金实力、融资能力、产品的个性化设计能力将成为竞争的关键。大型房地产企业的优势将逐渐显现，行业集中度已将进一步提高。

未来，消费者对精装修住房的需求将大幅增加，购房时会更注重产品的设计感、低能耗，建筑装饰材料的绿色环保，而未来房地产市场主导产品将是中低价位住宅。房地产企业如何建造出高附加值的产品，同时又能合理控制成本将是未

来房地产发展的关键。

2、发行人的经营方针及战略

自 1993 年成立以来，发行人凭借环渤海经济区的经济良好发展，深耕天津市及周边地区的房地产开发，同时拓展房地产开发行业的上下游业务，发展成集物业、供热、建筑施工、装饰、酒店旅游于一体的综合型国有企业集团。

发行人将充分把握国家房地产政策持续向好的有利契机和金融市场的宽松环境，利用“京津冀一体化”发展的区位优势，立足天津地区，大力量挖掘天津中心城区以及具备良好发展前景的环城四区和滨海新区优质项目。同时，利用房地产业务回暖的契机，加快工程监理、建筑施工、装饰装修等业务，发挥多元化经营优势。

3、发行人竞争优势

(1) 区位优势突出

发行人总部位于天津市，随着《京津冀协同发展规划纲要》的出台，天津市被定位为全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区和改革先行示范区；天津市提出要着力提高先进制造研发水平，构筑以海空两港为核心的现代综合交通网络，推动京津双城联动模式，并培育一批集聚能力较强的重要节点城市，推动双城联动向多城联动转变。这将为发行人房地产开发及相关的工程施工、工程监理业务带来巨大的机遇。

(2) 品牌知名度高

发行人是天津市综合性的大型企业集团，在天津地区已经经营多年。在房地产开发流通、建筑施工、物业管理、城市供热和工程监理等领域，发行人都在天津有着较高的知名度，并拥有众多的品牌项目。良好的市场声誉和项目品牌，使得发行人的多项业务能够获得市场的普遍认同和好评。

(3) 地区政策支持

发行人作为天津市保障性住房开发和建设的主要承担者之一，在资源配置、税收优惠、收益返还等方面获得政府的多方面政策支持。

(4) 多元化经营优势

发行人业务涉及房地产开发经营、建筑施工、工程监理、城市供热、物业管理和酒店管理等多个领域，多元化经营使得公司能够适应市场的不同需求，在市

场发生变化时仍然能保持稳定的盈利能力。

(5) 具有高效的管理团队和专业人才

发行人的主要管理团队和关键岗位员工具有中级职称和大专以上学历。管理团队从事房地产行业多年,能够敏锐地把握市场动向,并在战略规划、公司治理、资本运作方面拥有丰富的经验。

(6) 较强的外部融资能力

发行人作为多元化经营综合大型企业集团公司,拥有良好的信用。发行人与信托、商业银行等金融机构保持着密切而广泛的合作关系,拥有各商业银行对发行人的综合授信。快速的融资能力可以为发行人在遇到优质开发项目时提供保障。

(三) 主要产品与服务的上下游产业链情况

发行人房地产业务客户主要是个人购房者,消费者分散,不存在严重依赖个别客户的行为。发行人房地产业务上游供应商主要为建筑材料、门窗、电梯等工程物资,上游市场供给充足且品种较为分散,发行人不存在依赖个别供应商的情况。

六、发行人关联交易情况

(一) 关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定,公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下:

发行人控股股东和实际控制人情况详见本节“三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况”和“第四节一、担保人基本情况”。

发行人子公司情况详见本节“二、(一) 1、发行人主要控股子公司基本情况”

发行人合营和联营企业情况详见本节“二、(一) 2、发行人主要的合营、联营公司基本情况”。

(二) 关联方交易情况

1、关联担保情况

截至 2017 年 9 月 30 日，发行人累计对外担保合计 26.20 亿元，均系为关联方提供的担保。对合并范围外关联公司担保情况如下：

被担保单位名称	担保余额（亿元）	担保类型	被担保债务到期时间
天房集团	2.75	保证	2017 年 10 月 12 日
天房集团	4.80	保证	2018 年 5 月 20 日
天房建设	0.72	保证	2018 年 6 月 16 日
天房集团	15.00	保证	2017 年 12 月 14 日
天房集团	2.93	保证	2019 年 1 月 26 日
合计	26.20	—	—

2、关联方应收应付款项

单位：万元

科目	单位	2017-9-30	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
其他应收款	天房集团	98,622.00	97,535.40	97,535.40	97,535.40
	天都开发	88,776.77	65,911.83	53,530.96	-
	合惠投资	4,975.00	4,785.00	4,635.00	4,635.00
	天房矿业	5,076.60	4,767.20	4,330.28	3,883.52
其他应付款	天房集团	38,464.06	68,464.06	44,871.45	43,922.55
	天津市天房信诚房地产开发有限公司	-	-	-	15,000.00
	天津天房瑞诚置业有限公司	-	23,000.00	45,000.00	50,000.00
长期应付款	瑞丰租赁	127.50	2,550.00	2,600.00	2,600.00

注：2014 年 5 月，天津市国资委以行政划拨形式将其持有的本公司股权划拨给天房集团，本公司股东由天津市国资委变更为天房集团，因此 2014 年 5 月前本公司与天房集团及下属子公司为非关联方。

本公司与天房集团的关联往来系本公司子公司泰达恒生与天房集团之间的往来款项。上述款项系本公司股权行政划拨入天房集团之前形成的往来款项。泰达恒生在发生上述往来款时履行了用款申请手续。根据 2015 年 11 月 20 日天房集团出具了《还款计划》，在 2020 年 5 月之前归还泰达恒生往来款 5 亿元，在

2020年10月之前归还泰达恒生往来款 47,535.40 万元。

3、关联资金拆借情况

单位：万元

关联方	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
拆入				
天房集团	-	-	-	152,214.95
拆出				
天房集团	1,086.60	-	-	152,214.95
天都开发	22,864.94	12,380.87	53,530.96	-
合惠投资	190.00	150.00	-	580.00
天房矿业	309.40	436.92	446.76	900.00

报告期内，本公司与天房集团存在关联资金拆借情况。2014年末本公司及时清理了与天房集团之间的往来款项。

天都开发系本公司子公司房信经营参股的公司，根据天房集团的资金调动安排，房信经营向其支付往来款。

合惠投资系本公司与天房集团共同投资设立的公司，本公司与天房集团各持有其50%的股份，为本公司合营企业。报告期内，合惠投资根据投资项目资金需求申请股东给予资金支持，并按照市场融资成本支付借款利息。

天房矿业系本公司与天房集团共同投资设立的公司，本公司与天房集团各持有其50%的股份，为本公司合营企业。报告期内，天房矿业根据投资项目资金需求申请股东给予资金支持，并按照市场融资成本支付借款利息。

本公司在债券存续期内，如发生关联资金拆借情况，本公司将按照《天津市房地产信托集团有限公司关联交易决策管理制度》，履行相应的决策程序并参照

企业会计准则《关联方披露》的相关披露要求进行持续信息披露。

4、关联租赁情况

(1) 2017 年 1-9 月关联租赁情况

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	2017 年 1-9 月 租赁收益	租赁收益确定依据
瑞丰租赁	天津市房信节能建材科技有限公司	年产 2*15 万立方米外墙保温板生产线及配套工程	31,737,333.31	2014.2.27	2017.2.26	-	融资租赁合同

(2) 2016 年度关联租赁情况

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	2016 年度 租赁收益	租赁收益确定依据
瑞丰租赁	天津市房信节能建材科技有限公司	年产 2*15 万立方米外墙保温板生产线及配套工程	31,737,333.31	2014.2.27	2017.2.26	1,777,777.74	融资租赁合同

(3) 2015 年度关联租赁情况

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	2015 年度 租赁收益	租赁收益确定依据
-------	-------	--------	----------	-------	-------	-----------------	----------

瑞丰租赁	天津市房信节能建材科技有限公司	年产 2*15 万立方米外墙保温板生产线及配套工程	31,737,333.31	2014.2.27	2017.2.26	1,733,333.34	融资租赁合同
------	-----------------	---------------------------	---------------	-----------	-----------	--------------	--------

(4) 2014 年度关联租赁情况

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	2014 年度租赁收益	租赁收益确定依据
瑞丰租赁	天津市房信节能建材科技有限公司	年产 2*15 万立方米外墙保温板生产线及配套工程	31,737,333.31	2014.2.27	2017.2.26	1,593,703	融资租赁合同

5、建筑施工业务关联交易情况

公司为天房集团及其下属子公司提供建筑施工业务，2014年、2015年、2016年及2017年1-9月分别确认收入40,085.18万元、64,781.97万元、75,083.72万元和19,619.00万元。公司上述业务未履行关联交易程序，但均通过公开招投标方式获得。工程建设单位在天津建设工程信息网发布公开招标公告确定施工方，公司参与投标，最终中标结果亦在天津建设工程信息网公示。建筑施工业务关联交易价格为市场价格，交易价格公允。

（三）关联交易决策权限、决策程序和定价机制

公司制定了《天津市房地产信托集团有限公司关联交易决策管理制度》，明确了关联交易的决策流程和定价机制。

1、决策权限和决策程序

（1）公司拟与关联方达成的单项交易总额高于公司最近一期经审计净资产值的10%，须提交公司董事会审议。公司董事会应当对该交易是否对公司有利发表意见，董事会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。公司董事会作出决议后提交公司股东审议。

（2）该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议

（3）公司董事会就关联交易表决时，有利害关系的当事人属下列情形的，有关联关系的董事和其他当事人应予以回避，不得参加表决，也不得代理其他董事行使表决权：

①与董事个人利益有关的关联交易；

② 董事个人在关联企业任职或拥有关联企业的控股权或控制权的该等企业与公司的关联交易；

③按照法律、法规和《公司章程》规定回避的。

2、定价机制

（1）关联交易活动应遵循公平、公正、公开的商业原则，关联交易的价格不应偏离市场独立第三方的价格或收费标准。公司应对关联交易的定价依据予以充

分说明。

(2) 关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

3、关联方资产拆借决策权限及决策程序

拆借金额达到公司最近一期经审计净资产值的 10%，须提交公司董事会审议。拆借金额未达到公司最近一期经审计净资产值的 10%的，用款公司提交请款报告，对借款的背景、用途等作出说明，同时附《天津市房地产信托集团有限公司用款事项申请单》，经过公司总经济师、总经理及董事长审阅并批示，同意后方可付款。

除尚未实现营业收入的子公司的借款外，其余拆出资金均按照市场融资成本来确定用款公司的借款成本，按月计息。

七、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

作为非上市公司，发行人目前没有公众股东，因此未设置负责信息披露与投资者关系维护的岗位与部门，发行人已发行的企业债券的信息披露工作由公司财务部负责。

为确保本次债券发行以及上市后及时、准确、公平地履行披露义务，发行人将本次债券信息披露与债权人关系管理的责权分工作出如下约定：与债权人重大事项沟通的第一负责人确定为公司董事长。公司董事、总经济师乔军将作为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的主要负责人，确定财务部配合

负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

第五节 财务会计信息

本公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，且已经亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2017 年 1-9 月财务报表未经审计。

报告期内公司不存在会计估计变更。

2015 年年报公司存在的前期差错更正如下：

①根据公司 2009 年 11 月 27 日总经理办公会决议：将以经营性租赁方式长期对外出租的位于南开区王顶堤园荫里、南开区红旗南路、南开区澄江路、雅安道、鞍山西道、和平区承德道、大同道等处的 5209 处房产，自 2009 年 12 月 31 日起转为投资性房地产管理。根据北京国府嘉瑞资产评估有限公司 2010 年 1 月 18 日出具的评估基准日为 2009 年 12 月 31 日的资产评估报告(京国评报字[2010]第 059 号)，评估确认上述房产公允价值为 3,002,802,600.00 元，公允价值大于原账面价值的差额 2,186,599,793.49 元计入公司资本公积。根据新修订的企业会计准则规定，公司应将上述计入资本公积的评估增值调整到其他综合收益核算，本期将该项账务处理作为前期差错进行更正，将其重分类为其他综合收益核算。该项差错更正对各期期初合并财务报表的影响包括：合并资产负债表中 2014 年期初、2015 年期初资本公积减少 2,186,599,793.49 元，2014 年期初、2015 年期初其他综合收益增加 2,186,599,793.49 元。

②公司 2014 年末下属子公司天津市房信供热有限公司的配套建设费 72,756,906.50 元为递延收益，企业在其他流动负债项目列示，本期将该项账务处理作为前期差错进行更正，将其重分类为递延收益项目列示。该项差错更正对 2015 年期初合并财务报表的影响包括：合并资产负债表中 2015 年期初其他流动负债减少 72,756,906.50 元，递延收益增加 72,756,906.50 元。

非经特别说明，募集说明书中引用的本公司 2014 年至 2016 年度相关财务数据均摘自经审计的财务报告。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年度经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报

表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、最近三年及一期财务会计资料

本公司三年及一期合并以及母公司口径简要资产负债表、利润表以及现金流量表如下所示：

母公司及合并资产负债表

单位：万元，下同

项目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
货币资金	383,106.59	61,110.93	629,702.48	171,954.31	518,156.68	139,184.71	296,568.32	62,430.13
应收票据	1,611.21	-	1886.5	-	3,805.00	-	1,823.07	-
应收账款	42,144.01	-	51,174.21	-	134,009.59	-	81,828.76	0.03
预付款项	106,392.44	10,580.18	113,658.96	6,839.87	94,504.25	29,364.75	64,340.97	27,382.42
其他应收款	280,146.61	732,859.87	299,305.52	761,650.62	284,691.58	533,299.85	217,950.97	349,415.51
存货	2,102,683.61	276,842.78	1,937,387.26	299,543.61	1,628,827.60	254,504.15	1,428,114.65	185,294.71
其他流动资产	54,272.36	1,133.16	22,746.86	165.92	23,431.66	-	4,925.00	-
流动资产合计	2,970,356.83	1,082,526.92	3,055,861.80	1,240,154.35	2,687,426.36	956,353.45	2,095,551.73	624,522.79
可供出售金融资产	3,595.94	3,595.94	3,595.94	3,595.94	5,777.77	5,777.77	3,932.68	3,875.47
长期股权投资	6,338.53	366,177.45	12,097.16	376,654.51	34,715.54	365,968.94	31,178.98	322,830.88
投资性房地产	470,661.64	443,605.78	470,661.64	443,605.78	439,303.54	416,959.11	415,935.38	393,792.63
固定资产	49,869.15	1,842.32	51,339.45	2,185.49	19,233.51	2,369.35	20,509.79	2,515.85
在建工程	11,780.19	-	11,363.15	-	25,483.53	--	16,308.81	-
无形资产	10,531.62	2,449.06	9,644.74	1,426.20	8,863.13	490.33	9,073.86	488.7
商誉	18,635.85	-	18,635.85	-	18,635.85	-	18,484.35	-
长期待摊费用	3,867.85	870.17	8,070.05	5,736.99	1,994.15	987.76	2,284.21	1,057.90

递延所得税资产	2,204.11	821.72	2,204.11	821.72	1,694.92	412.65	1,432.90	418.5
其他非流动资产	11,829.00	5,000.00	11,107.00	5,000.00	5,466.75	-	4,925.00	-
非流动资产合计	589,313.88	824,362.45	598,724.02	839,031.58	561,168.68	792,965.92	524,065.96	724,979.93
资产总计	3,559,670.71	1,906,889.36	3,654,585.82	2,079,185.93	3,248,595.04	1,749,319.37	2,619,617.69	1,349,502.73

母公司及合并资产负债表（续）

项目	2017年9月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
短期借款	427,345.00	231,000.00	459,149.00	220,000.00	328,721.00	15,819.00	275,717.00	1,000.00
应付票据	23,558.00	-	87,998.00	-	128,420.00	150.00	500.00	2,500.00
应付账款	92,521.34	32,831.11	108,336.39	33,295.36	195,709.79	28,885.89	81,938.89	1,055.81
预收款项	967,234.13	1,900.28	535,269.24	10,293.65	249,961.99	100.00	220,451.37	100.00
应付职工薪酬	574.59	52.77	430.50	49.68	625.06	128.00	709.25	140.43
应交税费	76,466.65	630.05	82,583.69	118.94	11,911.68	3,144.21	2,030.65	3,112.29
应付利息	19,270.74	19,270.74	32,000.97	31,998.96	18,073.17	18,073.17	16,227.39	16,227.39
应付股利	26.16	-	941.90	-	1,266.49	-	1,253.26	-
其他应付款	216,172.55	572,240.01	240,968.14	679,852.01	360,433.74	906,554.09	301,704.87	634,860.25
一年内到期的非流动负债	301,400.00	140,000.00	455,610.69	200,000.00	526,809.00	-	255,100.00	117,000.00
流动负债合计	2,124,569.16	997,924.96	2,003,288.53	1,175,608.60	1,821,931.92	972,854.36	1,155,632.68	775,996.17
长期借款	330,475.00	30,000.00	499,567.00		559,431.69	180,000.00	610,855.00	-
应付债券	364,993.82	364,993.82	388,815.71	388,815.71	99,367.55	99,367.55	99,128.63	99,128.63
长期应付款	14,109.85	3,173.62	19,687.16	3,116.16	27,620.18	3,999.29	27,462.82	3,849.20
专项应付款	33.11	-	33.11	-	167.24	-	58.41	-
递延收益	17,696.59	-	18,656.53	-	15,864.97	-	7,275.69	-
递延所得税负债	115,215.27	109,011.96	115,188.81	109,011.96	107,394.74	102,395.75	101,577.13	96,628.56
非流动负债合计	842,523.64	507,179.40	1,041,948.32	500,943.83	809,846.38	385,762.59	846,357.68	199,606.39
负债合计	2,967,092.80	1,505,104.36	3,045,236.85	1,676,552.43	2,631,778.30	1,358,616.95	2,001,990.36	975,602.56
实收资本	56,215.14	56,215.14	56,215.14	56,215.14	56,215.14	56,215.14	56,215.14	56,215.14
资本公积	2,072.68	1,907.71	2,072.68	1,907.71	2,072.68	1,907.71	42,072.68	1,907.71
其他综合收益	219,108.17	218,533.30	219,109.65	218,853.16	219,020.25	218,989.54	219,093.53	219,062.81
盈余公积	19,151.96	19,225.76	19,151.96	19,225.76	18,019.01	18,019.01	14,643.91	14,643.91
未分配利润	130,751.14	105,903.09	145,259.16	106,431.72	147,940.53	95,571.02	126,744.09	82,070.59

归属于母公司的所有者权益合计	427,299.09	401,785.00	441,808.59	-	443,267.62	-	458,769.35	-
少数股东损益	165,278.81	-	167,540.38	-	173,549.12	--	158,857.98	-
所有者权益合计	592,577.91	401,785.00	609,348.97	402,633.49	616,816.75	390,702.42	617,627.33	373,900.17
负债和所有者权益总计	3,559,670.70	1,906,889.36	3,654,585.82	2,079,185.93	3,248,595.04	1,749,319.37	2,619,617.69	1,349,502.72

母公司及合并利润表

项目	2017年1-9月		2016年度		2015年度		2014年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	271,284.63	39,897.66	994,473.15	31,555.54	1,169,462.67	20,023.46	939,071.17	22,765.69
减：营业成本	291,790.06	41,073.98	902,376.66	29,398.69	1,080,300.02	18,436.58	866,137.76	20,377.05
营业税金及附加	4,069.35	1,862.02	23,107.07	879.86	27,490.35	1,121.31	20,120.49	1,274.88
销售费用	10,386.84	1,085.73	7,474.19	1,350.93	4,660.64	257.65	6,159.75	311.72
管理费用	20,320.31	1,969.53	23,344.90	2,743.51	21,480.82	2,795.57	19,464.66	2,675.52
财务费用	11,424.79	-665.77	9,452.54	5,550.04	11,116.06	4,177.24	8,877.84	1,253.27
资产减值损失	-26.58	-27.95	2,207.73	1,636.25	1,271.77	-23.36	-524.5	1,614.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	31,358.10	26,646.67	23,368.16	23,166.48	28,494.44	28,331.03
投资收益（损失以“-”号填列）	562.04	562.04	95.31	2,034.44	104.77	5,253.64	2,990.80	9,492.15
其他收益	3,488.46	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	-16,454.93	-614.28	57,963.47	18,677.36	46,615.96	21,678.58	50,320.42	33,081.61
加：营业外收入	772.44	95.14	3,977.55		6,413.34	1,000.00	2,233.25	161.43
减：营业外支出	365.97	9.48	476.33	357.30	332.24	5.59	678.39	345.08
三、利润总额	-16,048.47	-528.63	61,464.70	18,320.05	52,697.07	22,672.99	51,875.28	32,897.96
减：所得税费用	721.11	-	22,733.95	6,252.60	16,160.66	5,797.46	14,302.81	7,208.65
四、净利润	-16,769.58	-528.63	38,730.75	12,067.45	36,536.41	16,875.53	37,572.47	25,689.31
归属于母公司所有者的净利润	-14,508.02	-	19,946.00	-	24,571.55	-	34,254.14	-
*少数股东损益	-2,261.56	-	18,784.75	-	11,964.86	-	3,318.32	-
五、其他综合收益的税后净额	-1.48	-319.86	89.40	-136.37	-73.28	-73.28	588.24	588.24
六、综合收益总额	-16,771.06	-848.49	38,820.14	11,931.07	36,463.13	16,802.25	38,160.71	26,277.55

母公司及合并现金流量表

项目	2017年1-9月		2016年度		2015年度		2014年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：								
销售商品、提供劳务收到的现金	725,536.31	38,654.73	1,278,608.64	42,083.02	1,119,412.58	20,023.46	996,070.45	18,124.48
收到的税费返还	1,415.11	-	15.57	-	15.62	-	49.1	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,691,265.34	606,134.85	689,422.17	909,107.65	1,499,619.28	1,501,334.88	713,910.33	670,534.97
收取利息、手续费及佣金的现金	1,248.07	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	2,419,464.83	644,789.59	1,968,046.38	951,190.67	2,619,047.49	1,521,358.33	1,710,029.87	688,659.45
购买商品、接受劳务支付的现金	309,844.41	8,372.84	823,174.22	14,378.21	1,156,066.12	32,551.32	1,014,177.99	33,813.71
支付给职工以及为职工支付的现金	18,162.84	1,663.66	20,844.66	2,306.87	19,593.25	2,365.38	17,427.58	1,876.27
支付的各项税费	50,116.29	3,296.86	63,615.53	4,683.79	43,611.94	1,460.32	45,093.35	1108.28
支付其他与经营活动有关的现金	1,933,187.48	662,815.60	940,568.92	1,348,565.74	1,512,706.58	1,421,977.58	916,327.74	839,558.36
支付利息、手续费及佣金的现金	76.29	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	2,311,387.32	676,148.96	1,848,203.33	1,369,934.61	2,731,977.88	1,458,354.60	1,993,026.67	876,356.62
经营活动产生的现金流量净额	108,077.51	-31,359.38	119,843.05	-418,743.93	-112,930.40	63,003.74	-282,996.79	-187,697.17

二、投资活动产生的现金流量：

收回投资收到的现金	10,212.48	10,212.48	-447.76	-	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	2,687.13	2,270.62	787.34	5,537.35	1,359.41	907.45	1,578.31	909.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	259.91	247.05	59.65	-	25.35	-4.08	125.97	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	30.53	-	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	447.76	-	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	13,159.52	12,730.15	429.76	5,985.11	1,384.76	903.37	1,704.28	909.65

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,317.55	9.03	6,315.92	20.97	9,059.97	36.65	14,404.39	743.81
投资支付的现金	-	1,000.00	19,216.00	26,634.17	12,901.50	43,101.50	2,031.48	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,019.34	-	-	-	2,000.07	2,000.07	-	-
投资活动现金流出小计	3,336.89	1,009.03	25,531.92	26,655.15	23,961.54	45,138.22	16,435.87	743.81
投资活动产生的现金流量净额	9,822.62	11,721.12	-25,102.17	-20,670.04	-22,576.79	-44,234.85	-14,731.59	165.84

三、筹资活动产生的现金流量：

吸收投资收到的现金	-	-	-	-	8,000.00	-	27,766.00	-
取得借款收到的现金	464,362.00	261,000.00	1,051,254.71	440,000.00	904,978.69	198,000.00	701,381.00	101,500.00
发行债券收到的现金	-	-	310,000.00	310,000.00	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,737.10	49.27	53,000.00	53,000.00	47,610.00	37,000	27,958.37	-
筹资活动现金流入小计	467,099.10	261,049.27	1,414,254.71	803,000.00	960,588.69	235,000.00	757,105.37	101,500.00
偿还债务支付的现金	711,871.29	300,000.00	1,220,685.94	235,819.00	652,307.00	120,515.00	549,996.89	12,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,027.94	52,255.44	63,446.69	30,278.13	43,759.96	19,434.70	58,826.63	8,786.09
支付其他与筹资活动有关的现金	6,012.89	0.15	65,823.06	64,719.30	65,848.78	37064.6-	44566-	-
筹资活动现金流出小计	787,912.13	352,255.59	1,349,955.69	330,816.43	761,915.74	177,014.30	653,389.51	21,286.09
筹资活动产生的现金流量净额	-320,813.03	-91,206.32	64,299.01	472,183.57	198,672.96	57,985.70	103,715.85	80,213.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-21.78	-	19.68	-	15.75	-	-	-
五、期末现金及现金等价物净增加额	-202,934.67	-110,844.57	159,059.58	32,769.60	63,181.52	76,754.58	-194,012.53	-107,317.42
加：期初现金及现金等价物余额	586,041.27	171,955.50	337,549.84	139,184.71	274,368.32	62,430.13	468,380.85	180,976.92
六、期末现金及现金等价物余额	383,106.59	61,110.93	496,609.42	171,954.31	337,549.84	139,184.71	274,368.32	73,659.50

二、报告期内发行人合并财务报表范围的变化情况

本公司的报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及

一期发行人合并财务报表范围变化情况如下：

（一）2017年1-9月合并报表范围变化情况

2017年1-9月较2016年度，公司转让控股子公司天津市信浩房地产开发有限公司股权，公司合并财务报表范围减少一家子公司。

（二）2016年度合并报表范围变化情况

2016年度较2015年度，公司合并财务报表范围增加一家子公司，减少两家子公司。

2016年度，公司注销天津市金宏投资有限公司、天津市信美置业有限公司两家二级子公司。

2016年度，公司对天津市美都大酒店持股比例由2015年末的20%增加到100%，纳入合并范围。

（三）2015年度合并报表范围变化情况

2015年度较2014年度，公司合并财务报表范围增加两家子公司。

2015年度，公司出资4,500万元设立天津市信科置业有限公司，持股比例45%，并将其纳入合并范围。

2015年度，公司出资2,500万元设立天津万信合置业有限公司，持股比例50%，并将其纳入合并范围。

（四）2014年度合并报表范围变化情况

2014年度较2013年度，公司合并财务报表范围增加两家子公司。

2014年度，公司出资1,000万元设立天津市房信房地产研发有限公司，持股比例100%，并将其纳入合并范围。

2014年度，公司出资5,500万元设立天津市信美置业有限公司，持股比例55%，并将其纳入合并范围。

三、最近三年及一期主要财务指标及分析

公司管理层以最近三年及一期公司财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及可持续性、未来发展目标进行了分析。具体分析如下：

（一）主要财务指标

财务指标	2017年 9月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率（倍）	1.40	1.53	1.48	1.81
速动比率（倍）	0.41	0.56	0.58	0.58
资产负债率（%）	83.35	83.33	81.01	76.42
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
财务指标	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次）	3.78	10.74	10.84	19.09
存货周转率（次）	0.14	0.51	0.34	0.70
利息保障倍数（倍）	0.01	2.07	0.66	0.59
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.07	0.89	0.70	0.62
总资产周转率（次）	0.08	0.29	0.40	0.37
总资产报酬率（%）	0.02	2.22	2.33	2.57

上述财务指标计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （5）利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- （6）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- （7）存货周转率=营业成本/存货平均余额；

(8) 利息保障倍数 = (利润总额 + 财务费用的利息支出) / (财务费用的利息支出 + 资本化利息支出) ;

(9) 总资产周转率 = 营业收入 / 资产总额平均余额;

(10) 总资产报酬率 = (利润总额 + 财务费用的利息支出) / 资产总额平均余额;

(11) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (资本化利息 + 计入财务费用的利息支出)

EBITDA = 利润总额 + 财务费用中的利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销

(二) 净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号--净资产收益率的计算及披露》(2010 年修订)的要求计算的净资产收益率如下(合并报表口径):

财务指标	2017 年度 1-9 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
加权平均净资产收益率(%)	-3.34	4.40	5.25	8.06
扣除非经常性损益后 加权平均净资产收益率(%)	-3.86	-1.13	0.98	2.89

四、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本次公司债券发行完成后,将引起公司资产负债结构发生变化,假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动:

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2017年9月30日;
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 12 亿元,即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行;
- 3、本期债券募集资金 12 亿元全部用于偿还借款;
- 4、假设公司债券于完成发行;
- 5、假设财务数据基准日与本次公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2017年9月30日 (原报表)	2017年9月30日 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产	2,970,356.83	2,970,356.83	-
非流动资产	589,313.88	589,313.88	-
资产总计	3,559,670.71	3,559,670.71	-
流动负债	2,124,569.16	2,004,569.16	-120,000.00
非流动负债	842,523.64	962,523.64	120,000.00
负债合计	2,967,092.80	2,967,092.80	-
资产负债率(%)	83.35	83.35	-
流动比率(倍)	1.40	1.48	0.08

第六节 募集资金运用

一、本期发行公司债券募集资金数额

根据《债券管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及资金需求状况，经发行人董事审议通过，并经股东同意，发行人向中国证监会申请发行不超过人民币14亿元公司债券。本期债券基础发行规模为不超过12亿元（含12亿元）。

二、本期发行公司债券募集资金的使用计划

本期债券基础发行规模为不超过12亿元（含12亿元），募集资金用于偿还借款。该等资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构，节约财务费用，进一步提高公司持续盈利能力。

根据自身财务状况及借款情况，公司拟定了偿还计划，具体情况如下表所示：

单位：万元

融资单位	借款单位	借款金额	起止期限
房信集团	2014年天津市房地产信托集团有限公司公司债券	20,000.00	2014.3.20-2021.3.13
房信建筑	华能信托	50,000.00	2015.3.20-2018.3.31
房信集团	山东信托	186,530.00	2017.4.19-2018.4.19
房信集团	山东信托	33,470.00	2017.4.28-2018.4.28
合计		290,000.00	-

待本期债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位规模、时间和公司债务结构调整资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还所借贷款。

本公司承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还存量债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

三、本期募集资金专项账户管理安排

公司在兴业银行股份有限公司天津金纬路支行设立了募集资金使用专项账户。公司对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均必须通过上述募集资金专户进行划转。募集资金专户内的资金必须严格用于本期债券《募集说明书》约定的用途，不得擅自变更资金用途。

四、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次发行公司债券募集资金运用对本公司财务状况将产生如下影响：

1、降低公司融资成本

目前，因银行对房地产企业项目开发贷款尚未完全放开，公司主要以信托融资作为项目开发融资的主要渠道。公司目前信托融资票面年利率在 9.5%-12.5% 之间，实际融资成本则更高，本公司 2016 年发行的“16 房信 01”公司债券，债券

票面利率为 6%。如债券市场利率保持稳定，则本次公司债券发行将有利于公司降低融资成本，提高公司业绩。

2、改善公司债务结构和短期偿债能力

本期债券成功发行后，以 2017 年 9 月 30 日公司合并财务报表测算，公司非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 28.40%增加至发行后的 32.44%。长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

本期债券成功发行后，以 2017 年 9 月 30 日公司合并财务报表测算，公司合并财务报表中的流动比率将由发行前的 1.40 增加至发行后的 1.48。流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

五、前次公司债券募集资金使用情况

发行人公开发行 2016 年公司债券（第一期），募集资金总额 20,000 万元。募集资金按照募集说明书的约定使用，其中 6,870 万元用于偿还借款，剩余部分用于补充流动资金；截至 2017 年 9 月 30 日，募集资金已全部使用。

第七节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人2014-2016年度审计报告及2017年1-9月财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

- 1、天津市房地产信托集团有限公司

地 址：和平区睦南道 74 号

电 话：022-23116196

传 真：022-23111321

联系人：刘学文

- 2、浙商证券股份有限公司

地 址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 E 座 4 层

电 话：010-65546328

传 真：010-65546309

联系人：邹颖

(本页无正文，为《天津市房地产信托集团有限公司公开发行 2018 年公司
债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》摘要盖章页)

天津市房地产信托集团有限公司

2018年3月6日

