



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）

2013 年公司债券受托管理事务报告

（2019 年度）

债券受托管理人：安信证券股份有限公司



（住所：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元）

二〇二〇年六月

重要声明

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”，“发行人”或“公司”）对外公布的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。安信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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安信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，安信证券不承担任何责任。

第一章 本次公司债券概况

一、核准文件和核准规模

经中国证券监督管理委员会《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2014]401号）核准，天房发展获准向社会公开发行面值不超过17亿元的公司债券。

二、债券名称

本次公司债券的名称为天津市房地产发展（集团）股份有限公司2013年公司债券（以下简称“本次公司债券”）。

三、债券简称及代码

本次公司债券简称为“13天房债”，上市代码为122302.SH。

四、发行主体

本次公司债券发行主体为天津市房地产发展（集团）股份有限公司。

五、发行规模

本次公司债券的发行规模为人民币12亿元。

六、债券期限

本次公司债券的期限为7年期（5+2年期），附第5年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

七、债券利率

本次公司债券存续期的票面利率由公司与联席主承销商（安信证券股份有限公司及瑞信方正证券有限责任公司）按照国家有关规定根据市场询价结果确定，为8.90%。2014年4月25日至2019年4月24日，本期债券票面利率为8.90%，2019年4月25日至2021年4月24日本期债券债券票面利率不做调整，仍为

8.90%。

八、还本付息的期限及方式

本次公司债券每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。

本次公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2014 年 4 月 25 日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次，付息日为 2015 年至 2021 年每年的 4 月 25 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自 2015 年至 2019 年每年的 4 月 25 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。本次公司债券到期日为 2021 年 4 月 25 日，到期支付本金及最后一期利息。公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，到期兑付本息的债权登记日为到期日前 3 个工作日。在债权登记日当日收市后登记在册的本次公司债券持有人均有权获得上一计息期限的债券利息和/或本金。本次公司债券的付息和本金兑付工作按照登记机构相关业务规则办理。

九、担保情况

本次公司债券发行时由公司的控股股东天津市房地产开发经营集团有限公司为本次公司债券提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。按照天津市国资委《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）文件要求，天津市房地产开发经营集团有限公司与天津市房地产信托集团有限公司进行整合重组，天津市房地产开发经营集团有限公司于 2014 年 6 月 25 日正式更名为天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”），仍旧继续履行对本次公司债券的担保责任。

十、发行时信用级别

根据大公国际资信评估有限公司于 2013 年 9 月 17 日出具的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2013 年度公司债券信用评级报告》（大公报 D【2013】892 号），公司的主体信用等级为 AA-，本次公司债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

十一、债券受托管理人及履行职责情况

本次公司债券的受托管理人为安信证券。报告期内，安信证券全面履行受托管理人的职责，履行的事项包括：持续关注公司和担保人的资信情况，确保债券本息的及时、足额兑付，对专项账户进行监督，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况，定期进行访谈并出具债券受托管理事务报告等。

第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：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.
上市地点：上海证券交易所
证券简称：天房发展
证券代码：600322
法定代表人：郭维成
注册资本：1,105,700,000 元
注册地址：天津市和平区常德道 80 号
办公地址：天津市和平区常德道 80 号
邮政编码：300050
联系电话：022-23317185
传真：022-23317185
网址：<http://www.tffzgroup.cn>
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2019年度经营情况

天房发展是以房地产开发经营为主，物业管理为辅，集商品房销售、商业资产运营和建筑材料经营为一体的房地产综合性大型企业。

（一）公司所从事的主要业务

1、主营业务

房地产开发及销售系公司的核心业务，也是主营业务收入的主要来源。企业

经营模式和业务环节主要包括获取土地项目、开发产品规划设计、项目建设、项目销售和竣工交付结算等环节。

2、其他业务

公司其他业务主要包括已开发项目的公建和商业的租赁经营、配套物业管理以及对项目建设所需钢材等重点建筑材料的经营销售等业务。

报告期内，公司主营业务收入主要来源于房地产项目销售，公司主要业务和经营模式未发生变化。

（二）公司所处行业环境的情况说明

2019年，在“房住不炒”的总体基调下，全国商品房市场以稳为主，成交面积增速继续放缓，销售额平稳增长。重点房企抢抓窗口行情和城市结构性机遇，以定位主流需求、高性价比、创新产品赢得市场，实现销售业绩持续增长。全国各地纷纷出现人才住房政策，为城市发展注入活力。

在中央“稳地价、稳房价、稳预期”主基调下，天津市场一方面继续严格执行限购限贷限价的“三价联控”政策，另一方面大力落实一城一策、因城施策的房地产市场长效管理机制，鼓励房企拿地，加强监管，支持居民刚性和改善型居住需求，传递市场稳定信号。2019年，天津市房地产开发投资增长12.5%；天津市商品房销售面积1478.68万平方米，相较2018年增长18.3%；实现销售额2274.14亿元，增长13.3%。

苏州方面，以“稳房价、控地价、保自住、扶租赁、去库存”为目标，2019年房地产市场延续了2016年调控以来的平稳态势，三四月度出现反弹，5.11新政后逐步回落趋以平稳。全年商品房销售面积2156万平米，同比增长8.1%，整体市场稳中有升。

（三）报告期内主要经营情况

2019年度，发行人合规经营，主营业务保持稳定，公司实现营业收入95.64亿元，利润总额5.49亿元，净利润为1.85亿元。归属于母公司所有者净利润为1.42亿元。

截至 2019 末，公司总资产为 255.77 亿元，净资产为 54.44 亿元，归属于母公司所有者净资产为 46.56 亿元。公司（含全资、控股子公司、参股公司按权益计算）2019 年全年实现合同销售面积 10.88 万平方米，实现合同销售金额 26.63 亿元。公司全年施工面积为 314.77 万平方米，竣工面积为 45.50 万平方米。

2019 年，发行人营业收入、营业成本、毛利率按分产品、分地区构成情况如下：

单位：万元

主营业务分产品情况						
	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 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发经营	9,380,183,055.45	7,052,163,828.56	24.82	189.28	177.85	3.09
建筑材料	29,740,095.07	29,133,765.94	2.04	-4.23	-5.08	0.89
出租	65,994,495.81	52,446,669.44	20.53	0.79	-5.88	5.63
物业管理及其他	88,553,279.90	46,760,813.04	47.19	42.07	69.42	-8.52
合计	9,564,470,926.23	7,180,505,076.98	24.93	181.19	170.74	2.90
主营业务分地区情况						
	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 (%)	毛利率比上年增减 (%)
天津市	7,384,164,739.22	5,400,375,483.19	26.87	117.09	103.62	4.84
苏州市	2,180,306,187.01	1,780,129,593.79	18.35	100	100	18.35

三、发行人2019年度财务状况（经审计）

（一）发行人资产负债状况

单位：元

项目	2019 年末	2018 年末	比上年同期变动 (%)
资产总额	25,577,101,263.19	31,662,985,935.20	-19.22
负债总额	20,133,558,179.07	26,400,636,194.25	-23.74
股东权益	5,443,543,084.12	5,262,349,740.95	3.44

项目	2019 年末	2018 年末	比上年同期变动 (%)
归属于母公司的所有者权益	4,656,143,811.11	4,515,157,631.52	3.12

(二) 发行人盈利能力

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	比上年同期变动 (%)
营业收入	9,564,470,926.23	3,401,413,515.70	181.19
营业利润	548,035,691.19	244,562,214.18	124.09
利润总额	549,304,526.24	252,452,220.61	117.59
净利润	185,072,314.07	144,036,260.13	28.49
归属于母公司所有者的净利润	141,571,684.63	134,717,142.75	5.09

(三) 发行人现金流量状况

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	比上年同期变动 (%)
经营活动产生的现金流量净额	949,444,540.01	4,001,679,101.91	-76.27
投资活动产生的现金流量净额	-279,910,301.01	-146,813,405.62	90.66
筹资活动产生的现金流量净额	-1,428,747,653.36	-6,433,444,839.96	-77.79
现金及现金等价物净增加额	-759,213,414.36	-2,578,579,143.67	-70.56

四、发行人对外担保情况

2019 年末，发行人与全资、控股子公司或全资、控股子公司相互间提供的担保金额为 521.751.20 万元，占发行人最近一个会计年度经审计的归属母公司所有者权益 465,614.38 万元的 112.10%；本公司及其控股子公司对全资及控股子公司以外的担保对象提供的担保累计金额为 186,055.85 万元，占本公司最近一个会计年度经审计的归属母公司所有者权益 465,614.38 万元的 39.96%。

五、发行人涉诉情况

2019 年度，天房发展不存在正在进行的或未决的会对其财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。

第三章 本次公司债券 2019 年回售结果

根据《天津市房地产发展(集团)股份有限公司公开发行 2013 年公司债券 募集说明书》中设定的投资者回售选择权,发行人于 2019 年 3 月 14 日披露了《天津市房地产发展(集团)股份有限公司关于不调整“13 天房债”公司债券票面利率的公告》(公告编号:2019-014)及《天津市房地产发展(集团)股份有限公司关于“13 天房债”公司债券回售的公告》(公告编号:2019-015),并于 2019 年 3 月 15 日、3 月 18 日、3 月 19 日分别披露了“13 天房债”回售的第一次、第二次和第三次提示性公告(公告编号:2019-016、2019-017、2019-018)。回售价格为人民币 100 元/张(不含利息)。“13 天房债”回售申报日为 2019 年 3 月 21 日至 2019 年 3 月 25 日。

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,“13 天房债”回售申报有效数量为 696,814 手,回售金额为人民币 696,814,000 元(不含利息)。发行人已于 2019 年 3 月 27 日披露《天津市房地产发展(集团)股份有限公司关于“13 天房债”公司债券回售申报情况的公告》(公告编号 2019-021)。

2019 年 4 月 25 日为本次回售申报的资金发放日。本次回售实施完毕后,“13 天房债”在上海证券交易所上市并交易的数量为 503,186 手(总面值人民币 503,186,000 元)。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人于2014年4月25日至2014年4月29日公开发行了人民币12亿元的公司债券，本次债券募集资金总额扣除承销佣金及保荐佣金等发行费用后的募集净额为119,030.00万元，已于2014年5月6日汇入发行人账户，中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对本次债券募集资金到位情况进行了验证并出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行公司债募集资金验资报告》（中喜验字[2014]第0053号）。

发行人本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用7亿元投资于新景园保障性住房项目，剩余部分偿还金融机构借款改善公司债务结构。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

发行人根据本次公司债券募集说明书约定的用途使用募集资金。截至2019年12月31日，募集资金中69,582万元已用于新景园保障房项目，49,030万元用于偿还金融机构借款，剩余418万元将继续按募集说明书用途使用。

第五章 本次公司债券偿债保障措施执行情况

一、本次公司债券内外部增信机制、偿债保障措施的变动情况

报告期内，本次公司债券的内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

（一）本次公司债券担保人情况

担保人名称：天津房地产集团有限公司

注册资本：200,000 万元

法定代表人：姜义

注册地址：天津市河西区宾水道增 9 号 A 区 A 座 17-19 层

经营范围：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）。

实际控制人：天津市人民政府国有资产监督管理委员会

天房集团作为天津市委、市政府批准组建的大型国有独资控股集团公司，业务覆盖房地产、基础设施建设、信息科技、建筑材料等多元化业务领域，通过控股和参股下属子公司获得经营收益。

2、涉及的重大诉讼、仲裁情况

（1）因天房集团下属子公司天津市天港建设开发有限公司、天津市天政基础设施建设有限公司出现贷款逾期问题，同时天房集团为上述两公司的担保人，

债权人平安银行股份有限公司郑州分行向天津市第二人民法院申请 12.73 亿元范围内的财产保全。

2019 年 6 月 13 日，根据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 0613-04 号的《股权司法冻结及司法划转通知》及天津市第二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》，公司控股股东天房集团所持有的公司全部股份共 149,622,450 股股份全部被司法冻结，占公司总股本比例 13.53%。所冻结天房集团持有股份中，其中 109,000,00 股为已质押无限售流通股，冻结起始日为 2019 年 6 月 13 日，冻结终止日为 2022 年 6 月 12 日；剩余 40,622,450 股股份为未质押无限售流通股，涉及两次轮候冻结，冻结期限为三年，自转为正式冻结之日起计算。

2019 年 6 月 27 日，根据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 0627-01 号的《股权司法冻结及司法划转通知》，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司解除了天房集团所持股份的司法冻结，共 149,622,450 股股份，占公司总股本比例 13.53%，占其所持公司股份数的 100%。

(2) 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，而天房集团为其担保人，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 177,658,957.38 元的诉前财产保全。根据北京市第二中级人民法院出具的 (2019)京 02 财保 76 号民事裁定书，查封、冻结天津市团泊湖投资发展有限公司、天津房地产集团有限公司所有的财产，限额人民币 177,658,957.38 元。

2019 年 7 月 8 日，根据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》。天房集团所持有的发行人股份，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。

2019年11月22日，根据到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1122-03号的《股权司法冻结及司法划转通知》中国证券登记结算有限责任公司上海分公司解除了天房集团所持股份的司法冻结，共149,622,450股股份，占公司总股本比例13.53%，占其所持公司股份数的100%。

（二）本次公司债券其他增信机制、偿债保障措施执行情况

2019年度，发行人严格按照募集说明书中约定的偿债计划及偿债保障措施履行相应的义务，切实保障债券持有人的利益。

（三）其他情况

根据《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于控股股东天房集团混合所有制改革进展的公告》（公告编号：2019-031），天房集团天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”或“公司”）收到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”）《关于重新启动天津房地产集团有限公司混合所有制改革工作并确定混改基准日的函》，经天津津诚国有资本投资运营有限公司（以下简称“津诚资本”）研究决定，拟重新启动天房集团混合所有制改革工作，并以2019年3月31日为天房集团混改基准日，选聘中介机构，开展审计评估工作。

2019年4月28日，公司收到控股股东天房集团《关于重新启动天津房地产集团有限公司混合所有制改革工作并确定混改基准日的函》，该函全文及对公司的影响如下：

一、《关于重新启动天津房地产集团有限公司混合所有制改革工作并确定混改基准日的函》全文：

“天津津诚国有资本投资运营有限公司负责推动天津房地产集团有限公司混合所有制改革。经津诚资本研究决定，拟重新启动天房集团混合所有制改革工作，并以2019年3月31日为天房集团混改基准日，选聘中介机构，开展审计评估工作。”

二、天房集团混合所有制改革对发行人的影响

天房集团（持有天房发展 13.53%的股权）是发行人的控股股东，是国有独资公司天津津诚国有资本投资运营有限公司（直接持有天房发展 13.21%的股权，合计控制比例为 26.74%）的全资子公司。本次混改如实施完成，天房集团股权结构可能发生重大变化，进而可能导致天房发展实际控制人发生变更。

三、风险提示

- 1、天房集团混合所有制改革意向投资者尚存在不确定性。
- 2、待投资者确定后，须履行相应的审批手续。
- 3、由于天房集团公司股权结构可能发生重大变化，进而可能导致天房发展实际控制人发生变更。

第六章 债券持有人会议召开情况

2019年度内，本次公司债券未召开债券持有人会议。

第七章 本次公司债券利息的偿付情况

2019年4月25日，发行人如期足额偿付了本次公司债券自2018年4月25日至2019年4月24日期间的利息，每手“13天房债”（面值人民币1,000元）实际派发利息为人民币89.00元（含税）。

第八章 本次公司债券跟踪评级情况

一、跟踪评级延迟公告

2019年6月20日，大公国际资信评估有限公司发布《大公关于延迟披露天津市房地产发展（集团）股份有限公司及相关债项2019年度跟踪评级报告的公告》，公告全文如下：

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）于2014年4月25日发行了“13天房债”，本期债券由天房发展的控股股东天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，在上海证券交易所上市流通。

天房发展已于2019年4月27日披露2018年度审计报告，根据《证券市场资信评级机构评级业务实施细则（试行）》，大公应于2019年6月27日前完成本期债券跟踪评级报告并对外公告。但因截至本公告出具日，天房集团尚未披露2018年度审计报告，故大公将相应延迟披露“13天房债”2019年度跟踪评级报告。

大公将在天房集团披露2018年度审计报告后，根据天房发展及天房集团提供的跟踪评级资料，及时完成“13天房债”跟踪评级报告，并对外发布。

二、关注发行人控股股东混合所有制改革进展的公告

2019年5月5日，大公国际资信评估有限公司《大公关于关注天津市房地产发展（集团）股份有限公司控股股东混合所有制改革进展的公告》，公告全文如下：

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）于债券市场公开发行多期债券。截至本公告出具日，大公评定天房发展主体信用等级为AA-，评级展望为稳定，“13天房债”信用等级为AA+。

大公关注到，天房发展于2019年4月30日发布《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于控股股东天房集团混合所有制改革进展的公告》称，2019年4月28日，其收到控股股东天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）

《关于重新启动天津房地产集团有限公司混合所有制改革工作并确定混改基准日的函》，经天房集团控股股东天津津诚国有资本投资运营有限公司研究决定，拟重新启动天房集团混合所有制改革工作，并以2019年3月31日为天房集团混改基准日，选聘中介机构，开展审计评估工作。天房集团混合所有制改革意向投资者尚存在不确定性，待投资者确定后，须履行相应的审批手续，本次混改如实施完成，天房集团股权结构可能发生重大变化，进而可能导致天房发展实际控制人发生变更。

大公认为，上述事项尚未对天房发展的经营活动和信用水平产生重大影响。大公将持续关注上述事项进展，并与天房发展保持联系，密切关注上述事项对其信用水平可能产生的影响，及时进行信息披露。

三、2020 年跟踪评级公告

2020年6月29日，大公国际资信评估有限公司披露《天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体与相关债项2020年度跟踪评级报告》，其中跟踪评级公告（大公报SDB[2020]117号）如下：

大公国际资信评估有限公司通过对天津市房地产发展（集团）股份有限公司及“13天房债”的信用状况进行跟踪评级，天津房地产集团有限公司为“13天房债”提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，截至本公告出具日，天津房地产集团有限公司仍未披露2018年度及2019年度审计报告，未提供与其评级相关资料，大公国际资信评估有限公司决定终止其主体信用评级，对天津房地产集团有限公司的主体评级结果宣告失效，确定天津市房地产发展（集团）股份有限公司的主体长期信用等级维持AA-，评级展望维持稳定，“13天房债”的信用等级调整为AA-。

第九章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

根据天房发展于2019年9月28日发布的公告（公告编号：2019—072），公司自2019年9月27日起聘任张亮先生担任公司董事会秘书，聘期至第九届董事会届满。聘任王文康先生担任公司证券事务代表，协助董事会秘书开展工作，聘期至第九届董事会届满。目前“13天房债”事务由公司董事会秘书张亮负责。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、重大事项受托管理临时报告

(1) 2019年7月12日,受托管理人披露《天房发展2013年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》,报告全文如下:

一、人员变动的基本情况

2019年6月26日,发行人召开2019年第四次临时股东大会,会议通过了以下议案:关于选举郭维成先生为公司董事的议案;关于选举周岚女士为公司董事的议案;关于选举王志刚先生为公司监事的议案;

2019年6月26日,发行人召开九届三十一次临时董事会会议,会议通过了以下议案:关于选举董事长的议案,选举郭维成先生为公司董事长,任期至第九届董事会届满为止;关于聘任总经理的议案,聘任孙建峰先生为公司总经理,聘期至第九届董事会届满为止。

新任董事长、董事、监事及总经理基本情况如下:

郭维成,男,1964年9月生,大学本科学历、在职硕士学位,中共党员,正高级工程师。现任天津房地产集团有限公司副总工程师,天津天房津滨新城投资有限公司党支部书记、董事长、总经理,天房投资有限公司党支部书记、董事长。

周岚,女,1989年7月生,硕士研究生,现任天津津诚国有资本投资运营有限公司投资管理部副经理。曾任渤海证券股份有限公司机构业务总部高级经理。

王志刚,男,1975年12月生,中共党员,硕士研究生,工程师,现任天津津诚国有资本投资运营有限公司总经理助理。曾任天津津融投资服务集团有限公司投融资部副经理、资本运营部副经理、财务资金中心经理、天津津融国信资本管理有限公司总经理。

孙建峰:男,1963年11月生,硕士,正高级工程师。现任公司董事、总经

理。曾任公司一分公司开发科科长，公司投资策划部部长。

二、本次人员变动的的影响分析

本次人事变动系正常工作调动，对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无不良影响。上述人事变动后发行人治理结构符合法律规定和公司章程规定。

特此提醒债券投资者关注上述事项及相关公告，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(2) 2019年7月16日，受托管理人披露《天房发展2013年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，报告全文如下：

2019年7月9日，发行人发布《天房发展关于控股股东股份被冻结的公告》称，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”）所持有发行人的股份被司法冻结，公告全文如下：

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

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。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本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。

特此提醒债券投资者关注上述事项及相关公告，并请投资者对相关事项做出独立判断。

安信证券将持续关注上述事项进展，并与天房发展保持联系，及时进行信息披露。

二、评级机构公告

(1) 2019 年 7 月 12 日，大公国际资信评估有限公司披露《大公关于关注天津市房地产发展（集团）股份有限公司控股股东股份被冻结的公告》，公告全文内容如下：

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）于债券市场发行多期债券。2017 年 8 月 28 日，大公评定天房发展主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定，“13 天房债”信用等级为 AA+，上述债券由天房发展控股股东天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

大公关注到，天房发展于 2019 年 7 月 9 日发布《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》称，其于 2019 年 7 月 8 日收到相关监管部门通知，因控股股东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，天房集团作为上述公司的担保人，所持有天房发展全部股份，共 149,622,450 股股份被司法冻结，占天房发展总股本比例 13.53%。所冻结天房集团持有股份中，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。

大公认为，上述事项对天房发展及相关债项的影响存在不确定性。大公将持续关注上述事项进展，并与天房发展保持联系，密切关注上述事项对其信用水平可能产生的影响，及时进行信息披露。

(2) 2019年8月12日，大公国际资信评估有限公司披露《大公关于关注天津市房地产发展（集团）股份有限公司及下属子公司拟进行债务重组的公告》，公告全文内容如下：

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）于债券市场发行多期债券。截至本公告出具日，大公评定天房发展主体信用等级为AA-，评级展望为稳定，“13天房债”信用等级为AA+。

大公关注到，天房发展于2019年8月7日发布《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于公司及下属子公司拟进行债务重组的公告》称，自2018年2月以来，天房发展向苏州信托有限公司（以下简称“苏州信托”）累计融资4.91亿元人民币，目前融资余额4.91亿元人民币。天房发展全资子公司天津市华景房地产开发有限公司（以下简称“天津华景”）2017年4月5日向北京银行股份有限公司天津分行（以下简称“北京银行天津分行”）融资8.00亿元人民币，目前该笔融资余额5.11亿元。上述两笔融资现即将到期。中国长城资产管理股份有限公司（以下简称“长城资产”）拟与上述两笔融资的债权人及债务人签订《债权转让协议》，收购上述两笔融资的债权，共计不超过10.02亿元。同时，长城资产拟与天房发展、天津华景、天房发展全资子公司天津市华博房地产开发有限公司（以下简称“天津华博”）签署《债务重组协议》，商定由天房发展、天津华景及天津华博作为重组后债务共同还款人，重组后债务总额不超过10.02亿元，债务重组期限为3年。保障措施为天房发展以其持有的天津华景30%股权、天津市华兆房地产开发有限公司30%股权及天津华博100%股权为该笔债务提供质押担保；天津华博将其所有的盛文佳苑小区土地使用权为该笔债务提供抵押担保；天津华景将其持有的盛庭豪景、盛庭名景小区部分商品房及包含的土地使用

权提供抵押担保；追加天津华博作为共同债务人。

大公认为，上述事项尚未对天房发展的经营活动和信用水平产生重大影响。大公将持续关注上述事项进展，并与天房发展保持联系，密切关注上述事项对其信用水平可能产生的影响，及时进行信息披露。

特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2013年公司债券受托管理事务报告（2019年度）》之盖章页）



2020年6月30日