



大公下调天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体信用等级至 A

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。截至本报告出具日，大公国际资信评估有限公司（以下简称“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-，天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）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。

2020 年前三季度，天房发展营业收入为 19.47 亿元，同比下降 39.83%，净利润为 0.28 亿元，同比减少 2.29 亿元，盈利能力明显下降。天房发展于 2021 年 1 月 30 日发布《天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2020 年年度业绩预亏公告》称，预计其 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润约为-19.69 亿元至-24.69 元之间，上述业绩预告未经注册会计师审计。天房发展 2020 年年度业绩预亏的主要原因是受新冠肺炎疫情影响，房产开发项目销售、工程进度均放缓，部分项目较正常周期延缓 3 至 5 个月，导致项目结算收入和利润出现下滑；同时地产及金融政策持续收紧，导致部



分项目销售价格不及预期，存货成本有所增加。基于谨慎性原则，天房发展拟对苏州美瑜华庭、美瑜兰庭等部分项目存货计提跌价准备，拟计提金额对归属于上市公司股东的净利润的影响约为-20 亿元至-25 亿元。

同时，天房发展短期有息债务规模较大，短期偿债压力增大。截至 2020 年 9 月末，短期有息债务为 93.80 亿元，较 2019 年末增长 11.56%，期末现金及现金等价物余额为 5.93 亿元。截至本公告出具日，天房发展未来 3 个月内到期及行权的债券金额为 12.53 亿元；未来 6 个月内到期及行权的债券金额为 19.38 亿元，短期偿债压力增大，面临一定的集中兑付压力，且其偿债来源存在较大不确定性。

此外，由于截至 2020 年 6 月 29 日，“13 天房债”的担保方天房集团因仍未披露 2018 年度及 2019 年度审计报告，且未提供与其评级相关资料，大公决定终止其主体信用评级；根据公开信息显示，2020 年 9 月 8 日，天房集团已发生实质违约，对本期债券保障程度明显下降。

大公认为，天房发展前三季度收入和利润下滑，2020 年业绩预告出现大幅亏损，盈利能力下降，经营风险上升；同时，天房发展债务负担较重，集中偿付压力较大，可用资金对债务的覆盖程度较低，近期到期及行权债券偿还资金来源存在较大不确定性，债务偿还能





力下降。因此，大公决定将天房发展主体信用等级调整为 A，评级展望调整为负面，“13 天房债”信用等级调整为 A。

特此公告。

大公国际资信评估有限公司

2021 年 2 月 10 日

