2013年天津泰达建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人 天津泰达建设集团有限公司 TCG TIANJIN TEDA CONSTRUCTION GROUP CO., LTD.

主承销商 渤海证券股份有限公司 Bohai Securities Co., Ltd.

二〇一三年四月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事及全体高级管理人员承诺其中不存在虚假记载、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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2013年天津泰达建设集团有限公司公司债券（简称“13泰达建设债”）。

（二）发行总额：人民币12亿元整。

（三）债券期限：7年期，每年付息一次，分次还本，自债券发行后的第3年末至第7年末，每年偿还债券发行总额的20%。

（四）票面利率：本期债券为固定利率债券，在债券存续期内票面年利率为6.89%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.49%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（五）发行方式及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

（六）债券担保：本期债券由天津泰达投资控股有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。

（七）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA-级。

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/泰达建设/公司	指天津泰达建设集团有限公司
本期债券	指发行人发行的总额为人民币12亿元的2013年天津泰达建设集团有限公司公司债券
本次发行	指本期债券的发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013年天津泰达建设集团有限公司公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013年天津泰达建设集团有限公司公司债券募集说明书摘要》
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》
国家发展和改革委员会	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司、托管机构、登记结算机构	指中央国债登记结算有限责任公司
主承销商	指渤海证券股份有限公司
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销组织
担保人	指天津泰达投资控股有限公司
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指中华人民共和国的商业银行的对公营业日
元	指人民币元

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金［2013］806号文件批准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：天津泰达建设集团有限公司
住所：天津市开发区洞庭路76号
法定代表人：华志忠
联系人：周风强、钮元新
联系地址：天津市开发区滨海金融街西区2号楼
联系电话：022-66283833、66285003
传真：022-66283838
邮政编码：300457

二、承销团

（一）主承销商：渤海证券股份有限公司
住所：天津经济技术开发区第二大街42号写字楼101室
法定代表人：杜庆平
联系人：柳春雷、宋宏宇、刘志奇、刘胜、王翠玉、诸葛尚琦、吴慧娟
联系地址：天津市南开区宾水西道8号
联系电话：022-28451647、28451895、28372083、23861332
传真：022-28451629
邮政编码：300381

（二）副主承销商：英大证券有限责任公司
住所：深圳市福田区深南中路华能大厦三十、三十一层
法定代表人：赵文安
联系人：范志宏、黄宪奇、陈立思
联系地址：北京市东城区海运仓胡同1号海运仓国际大厦七层
联系电话：010-84001673、0755-83007325、83007315
传真：010-84001152、0755-83007150
邮政编码：100007

（三）分销商

1、德邦证券有限责任公司
住所：上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼
法定代表人：姚文平
联系人：董朝晖、戴素贞
联系地址：上海浦东新区福山路500号城建国际中心26楼
联系电话：021-68768159、68761616-8077
传真：021-68765289
邮政编码：200122

2、信达证券股份有限公司
住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼
法定代表人：高冠江
联系人：周涛、刘洋
联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层
联系电话：010-63081063、63081062
传真：010-63081061
邮政编码：100031

3、华林证券有限责任公司
住所：深圳市福田区民田路178号华融大厦5、6楼
法定代表人：宋志江
联系人：张旋、赵斌
联系地址：北京市西城区金融街35号国际企业大厦A座17层
联系电话：010-88091475、0755-82707771
传真：010-88091796、0755-82707983
邮政编码：100033

4、民生证券有限责任公司
住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层-18层
法定代表人：余政
联系人：吉爱玲、李加生
联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层
联系电话：010-85127601、85127686
传真：010-85127929
邮政编码：100005

5、世纪证券有限责任公司
住所：深圳市福田区深南大道招商银行大厦40-42层
法定代表人：卢长才
联系人：王观勤、林宇华、林溪松
联系地址：深圳市福田区深南大道招商银行大厦40层
联系电话：0755-83199540、83199599-5088、83199599-8139
传真：0755-83589049
邮政编码：518040

三、担保人：天津泰达投资控股有限公司
住所：天津经济技术开发区盛达街9号1201
法定代表人：张秉军
联系人：朱文芳、从恩胜
联系地址：天津经济技术开发区盛达街9号
联系电话：022-66286160、66286163
传真：022-66286231
邮政编码：300457

四、托管人：中央国债登记结算有限责任公司
住所：北京市西城区金融大街10号
法定代表人：刘成相
联系人：张志杰
联系电话：010-88170733
传真：010-88170752
邮政编码：100033

五、审计机构：立信中联阎都会计师事务有限公司
住所：天津开发区新城西路19号22楼
法人代表：李金才
联系人：张桂红、邓超
联系地址：天津经济技术开发区新城西路19号鸿泰花园别墅22号
联系电话：022-66220155
传真：022-66223122
邮政编码：300457

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限公司
住所：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层
法定代表人：关敬如
联系人：高仁航
联系地址：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座7层
联系电话：010-66428877
传真：010-66426100
邮政编码：100031

七、发行人律师：北京金诚同达律师事务所
住所：北京市建国门外大街1号国贸大厦10层
负责人：田予
联系人：张晓明、贺维
联系地址：北京市建国门外大街1号国贸大厦10层
联系电话：010-57068585
传真：010-85150267
邮政编码：100004

八、募集资金使用专项账户及偿债资金账户监管人：中国建设银行股份有限公司天津开发分行
营业地址：天津经济技术开发区广场东路20号滨海金融街E3AB1-4
负责人：张哲
联系人：范黎
联系电话：022-66280914
传真：022-66280947
邮政编码：300457

九、债权代理人：渤海证券股份有限公司
住所：天津经济技术开发区第二大街42号写字楼101室
法定代表人：杜庆平
联系人：柳春雷、宋宏宇、刘志奇、刘胜、王翠玉、诸葛尚琦、吴慧娟
联系地址：天津市南开区宾水西道8号
联系电话：022-28451647、28451895、28372083、23861332
传真：022-28451629
邮政编码：300381

第三条 发行概要

一、发行人：天津泰达建设集团有限公司。

二、债券名称：2013年天津泰达建设集团有限公司公司债券（简称“13泰达建设债”）。

三、发行总额：人民币12亿元。

四、债券期限：7年期，每年付息一次，分次还本，自债券发行后的第3年末至第7年末，每年偿还债券发行总额的20%。

五、票面利率：本期债券为固定利率债券，在债券存续期内票面年利率为6.89%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.49%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

六、发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、债券形式及托管方式：实名制记账式债券，本期债券在中央国债登记公司登记托管。

八、发行方式及对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

九、发行期限：本期债券发行期限为5个工作日，自发行首日起至2013年5月6日止。

十、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2013年4月27日。

十一、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的4月27日为该计息年度的起息日。

十二、计息期限：本期债券的计息期限自2013年4月27日至2020年4月26日止。

十三、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。自债券发行后的第3年末至第7年末，每年偿还债券发行总额的20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

十四、付息日：本期债券付息日为2014年至2020年每年的4月27日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十五、兑付日：本期债券兑付日为2016年至2020年每年的4月27日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

十六、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十七、承销方式：承销团余额包销。

十八、承销团成员：主承销商为渤海证券股份有限公司，副主承销商为英大证券有限责任公司，分销商为德邦证券有限责任公司、信达证券股份有限公司、华林证券有限责任公司、民生证券有限责任公司、世纪证券有限责任公司。

十九、债券担保：本期债券由天津泰达投资控股有限公司提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。

二十、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为AA+级，发行人主体长期信用等级为AA-级。

二十一、上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十二、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应缴纳的有关税款由投资者承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商渤海证券股份有限公司，副主承销商英大证券有限责任公司，分销商德邦证券有限责任公司、信达证券股份有限公司、华林证券有限责任公司、民生证券有限责任公司、世纪证券有限责任公司组成的承销团，以余额包销的方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

二、本期债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

四、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

第七条 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，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本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据有关法律、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，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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；

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第八条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次，后五年每年的应付利息随当年本金部分的兑付一起支付。本期债券付息日为2014年至2020年每年的4月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券分次还本，即自债券发行后的第3年末至第7年末，每年偿还债券发行总额的20%。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券兑付日为2016年至2020年每年的4月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：天津泰达建设集团有限公司

住 所：天津市开发区洞庭路76号

法定代表人：华志忠

注册资本：陆亿元

经营性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：基础设施开发建设；地产开发；各类商业、物资的批发、零售；房屋租赁；房地产信息咨询服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

发行人成立于1995年11月22日，前身为天津滨海建设公司。自成立以来，一直是天津市区和天津经济技术开发区基础设施建设的重要参与者，承担了多项天津市重点工程项目的建设任务。2006年滨海新区纳入国家战略以后，发行人又积极加入到滨海新区的开发建设中，成为滨海新区的重要建设主体。目前发行人承载着多项天津市区和滨海新区的保障性住房及基础设施等建设项目，受到了天津市政府及各相关部门的大力支持。与此同时，发行人也在不断地开拓自身经营性业务，形成了以房地产开发为主业，业务范围涵盖房地产行业的诸多细分行业，包括：保障房性住房建设、普通商品房建设、工业厂房建设、基础设施配套建设、物业出租和管理等全产业链的经营体系。

截至2011年12月31日，发行人总资产1,535,219.22万元，负债总额1,064,154.34万元，所有者权益为460,861.03万元。2011年度发行人实现主营业务收入307,400.82万元，利润总额12,432.85万元，归属于母公司所有者的净利润3,449.14万元。

第十条 发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景

（一）保障性住房建设

1、我国保障性住房建设现状和前景

当前，加快保障性住房建设已经成为国家解决中低收入人群居住问题、稳定房地产市场的重要举措。

保障性安居工程是“十二五”时期保障和改善居民生活的标志性工程，大规模实施保障性住房建设是推动科学发展、加快转变经济发展方式的具体实践；是管理调胀预期、保持经济平稳较快发展的重大举措；是保障和改善民生、促进社会和谐稳定的必然要求；是转变经济发展方式、调整经济结构的有效途径；具有重大的现实意义和深远的历史影响。由于我国保障性住房所占比重还较低，目前尚不到城镇住房的7%，“十二五”规划提出，今后五年这一比重将提高到20%左右。为此，“十二五”期间全国将建设保障性住房、棚户区改造住房3600万套，其中2011年开工建设1000万套。根据住房和城乡建设部的统计，2011年，全国城镇保障性安居工程新开工1043万套，基本建成432万套。2012年，全国计划新开工城镇保障性安居工程700万套以上，基本建成500万套。截至6月底，全国城镇保障性安居工程已开工470万套，开工率为63%，基本建成260万套，完成投资5,070亿元。

2、天津市保障性住房建设现状和前景

天津市在2008年就制订颁布了《天津市解决低收入家庭住房困难发展规划和年度计划（2008-2012年）》（津政发［2008］37号），明确以城市低收入家庭为对象，通过多种住房保障方式实现对城市中低收入住房困难家庭的分层保障。2010年6月，《天津市住房建设规划（2011-2015年）》（公示稿）正式发布。根据规划，2011至2015年规划期内将新建包括经济适用房、限价商品房、公共租赁房和小城镇还迁房在内的保障性住房总计5,205万平方米。

为严格落实国家调控政策，切实将房价控制在合理水平，天津根据本市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力等，确定了2011年建设公共租赁住房、定向安置经济适用住房、限价商品住房等保障性住房23万套。到2011年10月底，已开工建设保障性住房1,600万平方米、23,87万套，提前完成责任目标的104%。2012年初，天津市出台了《关于落实2012年住房保障工作责任目标的实施意见》，确定2012年全市开工建设保障性住房905万平方米、10.5万套，计划两年累计完成“十二五”住房保障规划的51%。2012年上半年，天津市已开工保障性住房近9.8万套，计划年内竣工7万套。

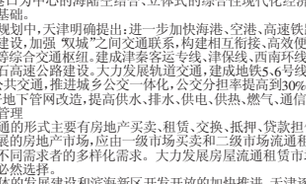
《天津市住房建设规划（2011—2015年）》（公示稿）明确天津区县保障性住房建设主要结合小城镇挂钩试点建设以小镇还迁房为主的住房类型。天津市各区、县积极实施天津市委、市政府制定的保障性住房发展的战略，推进示范小城镇建设，通过示范小城镇建设增加保障性住房房源，改善农村人居环境，加快新农村发展步伐。按照天津市委、市政府要求，郊区、县32个镇、6个村列入了四批示范小城镇试点建设项目，规划建设农民还迁住宅和配套公建3300万平方米，涉及420个村、25万户、68万人。2010年末，四批示范小城镇试点建设项目中已有9个试点项目建成，有15万农民还入生活配套设施齐全的小城镇居住。2011年末，天津市123个建制镇镇区住宅楼竣工面积3.8平方公里，比2010年增长30.6%。示范小城镇建设已成为天津推进城镇化进程，落实保障性住房建设的重要组成部分。

（二）商品房开发

1、全国商品房开发的现状和前景

房地产业是我国国民经济的主导产业，在现代社会经济生活中有责举足轻重的地位。总体来看，2002年至2011年近十年全国商品房销售面积和销售金额稳步增长（见下图）。由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著，2007年10月，为了抑制2007年下半年房价增长过快的势头，央行出台了针对二套房贷的政策，随后商品房销售出现了回落。2008年，受国际金融危机的影响，国际、国内经济出现了明显下滑，我国房地产市场出现了价格下降、销量萎缩的情况。得益于金融危机以后政府推进的信贷宽松政策刺激了房地产业的复苏，2009年全年销售量和销售额再创新高。2010年，针对部分城市房价过快上涨，中央政府连续出台调控措施，从信贷政策、住房保障政策、土地政策、预售制度、行政监管等方面做了进一步规定。来自人民银行的数据显示，房地产贷款余额同比增速回落趋势明显，二套房及以上住房贷款占比呈明显回落态势。房地产市场从最高位逐渐回归到理性位置。2011年，全国商品房销售面积10,99亿平方米，比上年增长4.9%，增速比上年回落5.7个百分点；商品房销售额59,119亿元，增长12.1%，增速比上年回落6.8个百分点。

近十年我国商品房销售面积和金额（2002-2011年）



未来考虑到我国城市化进程的不断推进、经济规模的持续增长和人口红利等因素，中国房地产市场的发展从中长期看仍将保持乐观发展趋势。从我国商品房市场的供需关系来看，随着国民经济的持续快速发展，人民生活水平显著提高，城市化进程进入一个全新的发展阶段。如果没有约束条件，预计2011-2020年住房刚性、改善性基本需求约为每年9-11亿平米建筑面积，假设其60%-80%由商品住宅市场解决（20%-40%由保障房市场解决），则需要每年提供6.4-7.3亿平方米商品住宅。每年10亿平米建筑面积（包括保障房）基本需求6-8亿平米土地供应量。在可供出让土地大幅下降的情况下，土地供给很难满足如此巨大的需求，全国房屋市场上的供需矛盾依旧很大。当前中央政府及地方政府对房地产的调控，主要是针对二套房的限购及限贷，但新增人口及改善性需求对商品房的需求仍然较高，限购政策并不能从根本上改变房地产市场的供需矛盾，因此在未来若干年内商品房价格仍将保持在相对高位，销售额基本面将维持一定的增速。

2、天津市商品房开发的现状和前景

从发行人所在的主要市场—天津房地产市场的销售面积和金额来看，基本与全国的发展趋势相同，同时借助天津市整体的迅速发展和滨海新区效应的带动，增减幅度与全国相比较为平稳（见下图）。

自2010年国家对房地产市场宏观调控以来，天津市的商品房和二手房全年成交面积均有所下降，但由于市场大量刚性需求的支撑，房价仍有小幅上涨。2011年天津房地产市场稳中回落，全年房地产业增加值完成427.28亿元，比上年增长5.5%。全年房地产开发投资1,080.04亿元，增长24.6%。商品房销售面积1,643.11万平方米，增长8.5%；销售额1,473.11亿元，增长14.9%，增幅比上年回落2.2个百分点。存量房交易面积581.22万平方米，交易金额434.09亿元，比上年分别下降24.2%和13.3%。

近几年天津市商品房销售面积和金额（2005-2011年）

未来依托天津市整体发展和滨海新区的带动效应，天津房地产市场还有巨大的发展空间。2011年天津市生产总值突破11,190.99亿元，按可比价格计算，同比增长16.4%，增幅继续位居全国前列；全年实现地方财政收入1,454.87亿元，增长36.1%。2008年3月，国务院正式批复天津滨海新区综合配套改革试验方案，近年来滨海新区发展势头强劲，2011年实现地区生产总值6,206.87亿元，按可比价格计算，比2010年增长23.79%，占天津市地区生产总值的55.46%；实现规模以上工业总产值12,732.22亿元，比2010年增长29.40%，实现固定资产投资3,702.12亿元，比2010年增长32.00%；财政实力方面，2011年滨海新区实现地方财政收入917.30亿元，比2010年增长47.20%。天津作为我国北方经济中心，第三个增长极——环渤海经济带的核心城市，同时也担负着北京的一些重要的交通、配套等功能，预计天津在未来十年内，仍将保持快速发展的趋势，这将对当地房地产市场起到重要支撑作用。

（三）城市基础设施建设

自1998 年以来，我国城市化率以每年1.5%-2.2%的速度增长，根据国家统计局统计，截至2011年底我国城镇人口为6,91亿，较2000年增加2,34亿；城镇化率已达到51.27%，较2000年上升约15个百分点，并首次突破50%大关，标志着我国城镇人口总数已超过农村人口。城市已经成为我国国民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP贡献率超过了70%。近年来，国家在保持对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，并引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。

天津近几年来不断加大城市基础设施固定资产投入，城市基础设施得到快速发展，大大提升了城市管理水平，已初步成为以港口为中心的海陆空结合、立体式的综合性现代化经济中心，为发挥天津在环渤海地区排头兵的作用奠定了基础。

在“十二五”发展规划中，天津明确提出：进一步加快海港、空港、高速铁路、高速公路、地铁“两港三路”为重点的重大基础设施建设，加强“双城”之间交通联系，构建相互衔接、高效便捷的现代综合交通体系。建成天津站、西站、于家堡站等综合交通枢纽。建成津秦客运专线、津保线、西南环线等铁路工程，完成唐津、京津塘高速公路拓宽改造及滨石高速公路建设。大力发展轨道交通，建成地铁5、6号线，启动4、7、10号线。加强中心城区路网建设。优先发展公共交通，推进城乡公交一体化，公交分担率提高到30%。加强城乡公用设施建设，南水北调工程实现通水，搞好地下管网改造，提高供水、排水、供电、供热、燃气、通信等保障能力。

（四）物业出租和管理

房地产交易和流通的形式主要有房地产买卖、租赁、交换、抵押、贷款担保、拍卖、土地使用权出让、转让、出租等。一个健康发展的房地产市场，应由一级市场买卖和二级市场流通租赁两个大部分组成，房地产流通企业的存在可以满足不同需求者的多样化需求。大力发展房屋流通租赁市场，是满足房地产市场有效需求，提高生活居住水平的必然选择。

伴随着天津市整体的发展建设和滨海新区开发开放的加快推进，天津逐步成为万商云集的中心，越来越多的外资机构、民营企业进驻天津，大量的办公楼和其他商业物业需求使得天津的办公楼出租面积一直呈上升趋势。2012年上半年，天津甲级写字楼无新项目入市，总存量面积为46.82万平方米，整体空置率环比下降6.2个百分点至24.7%，（新增供应被强劲需求快速消化。甲级写字楼平均租金成交价格环比上涨0.5%至人民币139.8元每平方米每月，同比上涨2.6%。

与此同时，物业管理作为一种新的产业类型已在社会化分工中被逐步认同，其规模也正在发展成为一个融管理、经营、服务为一体的覆盖全社会的庞大经济行业，并成为现代城市管理和房地产经营管理重要的组成部分和国民经济新的增长点。人们普遍认识到，物业管理与服务已经成为一种社会需求，而越来越多的开发商也开始认识到，今后房地产的竞争主要集中在两点：设计和物业管理。未来物业管理更将成为维系房产品牌的关键，并在整个房地产市场中占据越来越重要的地位。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人自成立以来，一直是天津市区和天津经济技术开发区基础设施建设的重要参与者，承担了多项天津市重点工程项目的建设任务。2006年滨海新区纳入国家战略以后，公司又积极加入到滨海新区的开发建设中，成为滨海新区建设的重要参与者。目前公司承载着多项天津市区和滨海新区的保障性住房及基础设施等建设项目，同时受到天津市政府及各相关部门的大力支持。

与此同时，公司也在不断地开拓自身经营性业务，形成了以房地产开发为主业，业务范围涵盖房地产行业的诸多细分行业，包括：保障房性住房建设、普通商品房建设、工业厂房建设、基础设施配套建设、物业出租和管理等全产业链的经营体系。

（二）发行人的竞争优势

1、天津市政府和泰达控股的大力支持

2011年天津市生产总值突破万亿元，按可比价格计算，同比增长16.4%，增幅位居全国前列；实现地方财政收入1,454.87亿元，同比增长36.1%。公司作为天津市多项重大项目的建设主体，为天津市的发展做出了巨大贡献，在土地储备拓展、项目设计规划和报批报建等方面得到了市政府的较多支持。同时，发行人的控股股东泰达控股是天津市资产规模较大的大型国有企业之一，2011年公司资产总额1,807.57亿元，所有者权益合计410.24亿元，雄厚的资产规模为公司的业务拓展提供了强有力的保障。截止2011年末，泰达控股多次为发行人提供银行贷款担保，占发行人贷款总额的50%左右。

2、经营业务多元化

发行人的业务涉及保障性住房、普通商品房、高档住房、商业租赁、物业管理等多个领域，多元化的经营使得公司能够满足市场的不同需求，并在市场发生变化的时候仍能够维持较为稳定的经营业绩，提高公司的抗风险能力。

3、优秀的人力资源及高效的项目管理能力

发行人的主要管理团队和关键岗位员工均是国有房地产企业中的优秀人才，中级职称和大专学历以上的员工超过一半。管理团队能够敏锐地把握市场的最新动向，并在公司战略、资产管理、资金运用等方面具有丰富的经验。项目管理人员具有完整的专业背景和丰富的实践经验，能够不断提高效率、增加效益，满足客户的需求。

三、发行人主营业务模式、状况及发展规划

（一）发行人的业务模式及状况

发行人主要承担四大板块业务：一是房地产开发，包含保障性住房、商品房和工业厂房的开发建设；二是城市基础设施建设；三是物业出租；四是物业管理。

1、房地产开发

（1）保障性住房建设

目前发行人承担的保障性住房建设主要涉及示范小城镇建设和限价房建设两个方面。

示范小城镇建设主要是由发行人的控股子公司天津泰达中塘投资开发有限公司实施开发建设。目前正在进行的滨海新区中塘示范小城镇农民安置用房建设项目，是滨海新区12个示范小城镇项目中“岂地面积最广、投资规模最大、安置人口最多”的农村城市化建设项目。该项目包括农民安置区、土地复垦区和土地出让区三个部分的整理建设。其中，

①农民安置区：用于农民还迁房和配套设施的建设，全部定向安置拆迁农民，不面向社会销售；

②土地复垦区：根据天津市国土资源和房屋管理局关于中塘镇项目的用地批复，按照国家耕地保护和节约用地制度，做到项目区内增加耕地有效面积，提高耕地质量；

③土地出让区：依据《天津市以宅基地换房建设示范小城镇管理办法》（天津市人民政府令第18号）的文件精神，示范小城镇的建设资金将以项目出让区土地出让收益来平衡。根据天津市滨海新区大港管委会、天津泰达投资控股有限公司和发行人子公司中塘投资签署的《天津市滨海新区大港中塘示范镇项目合作框架协议》及《天津市滨海新区大港中塘示范镇建设项目合作补充协议》，中塘投资负责该项目出让区的一级土地整理，土地出让后，滨海新区大港管委会在收到滨海新区返还的土地出让金（含政府收益部分）后，负责协调财政部门全额返还给中塘投资，用以平衡该项目的建设资金，如资金无法实现就地平衡，滨海新区大港管委会承诺以再增加出让用地或财政贴息补贴的方式确保该项目资金平衡并确保公司投资取得1亿元利润。

在限价房建设方面，发行人开发建设了天津市红荔花园限价房项目，该项目位于北辰区铁东北路东侧，总占地面积为10.2万平方米，建筑面积17.45万平方米，另有2万平方米的绿地公园，11层到顶的小高层共12栋，9层和11层双拼的共21栋，每平方米平均售价不超过4500元。其中一期已经竣工入住，二期正在建设当中。

②商品房建设

作为天津市属国有企业，发行人的房地产开发业务经营区域主要在天津，市场定位以开发中高端、精品商品住宅为主，其中“泰达时代”、“格调春天”、“泰达园”、“翠亨村”、“滨海金融街”和“财富星座”等项目属于天津市知名品牌。

发行人在天津市区域开发及房地产市场中的地位较为突出，投资了多个天津市政府的重点项目，同时在土地资源获取方面得到了政府的大力支持。截至2011年末，公司土地储备面积56万平方米，且大部分为2008年之前获得，获取成本较低，未来随着公司对这些储备土地的陆续开发，预计可获得较为可观的开发收益。除目前现有的储备地外，发行人计划集中资金在2013年获取2-3块住宅项目，为公司的后续发展储备资源。目前，公司在建拟建房地产项目10个，总共可售面积达139.21万平方米。虽然国内房地产市场调控较为严厉，但受益于谨慎的投资行为和较低的土地成本，公司面临的风险相对较低。

③工业厂房建设

发行人长期在天津滨海新区从事标准工业厂房的开发、建设，是滨海新区最主要的标准工业厂房开发商，累计开发厂房40多万平米。公司开发厂房全部采用美国巴特勒板材的单层轻钢结构设计，跨度更大（单跨为30米），长度更长（最长的为180.60米），有利于整体布局和较长生产线的布置，已成为天津滨海新区招商引资的样板工程。目前公司已开发厂房出租率超过70%，经营状况良好，为公司提供了稳定的租金收入。目前公司在建的临港新城厂房，位于天津临港工业区，占地面积10万平方米，总建筑面积约为5万平米，2012年投入使用。

2、城市基础设施建设

发行人投资建设的梅江会展中心是天津市委市政府为迎接2010年“夏季达沃斯论坛”在津举办而确立的市重点建设项目。根据市政府和泰达控股公司的统一部署，公司作为项目的投资主体，履行投资、经营、管理职能。梅江会展中心分两期建设，一期于2010年5月全面竣工并投入使用，先后成功举办了2010年夏季达沃斯论坛、联合国气候大会、国际矿业大会等高规格国际会议和津洽会等一系列大型展会。为了尽快完成梅江会展中心整体工程的建设，与一期工程相结合，迎接更多国内和国际大型会展，二期工程于2010年10月开工建设，2012年8月底竣工。二期工程占地20.76万平米，主体建筑地上两层，局部三层，地下一层，总建筑面积为282,312平方米，总投资29.5亿元。

3、物业出租

发行人持有的物业类型包括写字楼、工业厂房、会展和会展中心等26个项目，截至2011年末总建筑面积达到66.65万平方米，账面净值60.54亿元，2011年公司持有的物业取得租金收入2.32亿元。

截至2011年末，发行人持有泰达大厦、北方金融大厦、北京泰达时代中心等11个写字楼项目，总建筑面积20.73万平方米，账面净值26.04亿元，泰达大厦和北京泰达时代中心分别位于天津市和北京市的繁华地段，出租率高，形成了公司稳定的收入来源。

作为滨海新区标准厂房开发建设的主体，截至2011年末，发行人持有已建成厂房建筑面积19.71万平方米，账面净值5.25亿元。

同时，发行人还开发了部分公寓，作为滨海新区配套设施。截止2011年末，公司持有公寓14.08万平方米，账面净值1.78亿元。

梅江会展中心的运营管理工作由发行人子公司天津滨腾会展管理有限公司负责，项目的营业收入（包括会展场地租赁收入、可经营类场地租赁收入、停车场收入、广告及其他收入等）归发行人所有，作为公司长期的经营性收入来源。

4、物业管理

物业管理作为一种新的产业类型已在社会化分工中被逐步认同。近十年来，我国的年均经济增长保持了10%左右的增幅，城镇居民可支配收入也年增10%左右。在强劲需求的拉动下，房地产投资也强劲增长，为物业管理创造了良好的发展空间。在此实现环境下，发行人成立了大型综合性物管公司天津天罗物业管理有限公司，2001年该公司被建设部批准为“物业管理资质一级企业”并荣获天津市“物业管理十强企业”称号。公司物业管理市场拓展以中高端项目为重点，截至目前，物业管理项目已达80余个，管理规模达450余万平方米，形成了商档写字楼字、高教后勤、工业园区、商业物流、大型图书馆、城市轨道交通、金融机