（上接A18版）

2、基础设施建设

天房集团承担了大型惠民项目天津市文化中心的建设，完成了博物馆、美术馆、图书馆、大剧院四大场馆主体施工；先后代建了海河赤峰桥、国泰桥、天津理工大学新校区及山东济南建邦黄河大桥等项目。天房集团从事该类业务的子公司主要有天津市天政基础设施建设有限公司、天津市天港建设开发有限公司、天津宝天建设开发有限公司等。

（1）天津市天政基础设施建设有限公司

天津市天政基础设施建设有限公司主要业务为对基础设施、建筑工程投资，为天房集团全资子公司。截至2012年12月31日，天津市天政基础设施建设有限公司总资产为105,530.33万元，净资产为29,402.10万元；2012年营业总收入为15,725.51万元，净利润为2,158.14万元。

（2）天津市天港建设开发有限公司

天津市天港建设开发有限公司主要业务为工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理，为天房集团全资子公司。截至2012年12月31日，天津市天港建设开发有限公司总资产为96,121.40万元，净资产为36,790.20万元；2012年营业总收入为2,980.70万元，净利润为1,585.80万元。

（3）天津宝天建设开发有限公司

天津宝天建设开发有限公司主要业务为荒地、闲置土地复垦、整理，为天房集团全资子公司。截至2012年12月31日，天津宝天建设开发有限公司总资产为44,567.10万元，净资产为39,779.76万元；2012年营业总收入为6,950.23万元，净利润为3,035.19万元。

3、信息科技

天房集团下属子公司天津市天房科技发展股份有限公司在天津市范围内为社区家庭、中小组织提供互联网接入和互联网增值应用服务，同时为大中型企事业单位、政府机构提供信息化解决方案咨询、建设、运维服务。天津市天房科技发展有限公司已承担了包括高校、政府机关、事业单位、住宅小区等数十项智能化楼宇建设和系统集成项目。

截至2012年12月31日，天津市天房科技发展股份有限公司总资产为63,088.41万元，净资产为14,540.59万元；2012年营业总收入为41,997.42万元，净利润为3,784.56万元。

4、多元化业务

2010年以来，天房集团加大推进多元化经营，积极发展光伏发电、三网融合、工程建设、建材材料等业务。天房集团从事该类业务的子公司主要有天津天房建材有限公司、天津天房建设工程有限公司等。

（1）天津天房建材有限公司

天津天房建材有限公司主要业务为建筑材料、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，为天房集团全资子公司。截至2012年12月31日，天津天房建材有限公司总资产为551,759.11万元，净资产为23,015.11万元，2012年营业总收入为104,955.85万元，净利润为2,253.49万元。

（2）天津天房建设工程有限公司

天津天房建设工程有限公司主要业务为工程施工、安装、建筑、劳务服务，为天房集团控股子公司。截至2012年12月31日，天津天房建设工程有限公司天房建设总资产695,928.03万元，净资产14,471.55万元。2012年天房建设实现营业总收入157,256.27万元，净利润1,506.13万元。

（三）主要财务指标

最近一年（经审计）及最近一期（未经审计）的主要财务数据及财务指标（合并报表口径）如下：

项　目	2013年9月30日	2012年12月31日
总资产(万元)	6,702,680.58	5,734,987.95
归属于母公司的所有者权益(万元)	280,677.79	196,970.11
资产负债率	78.30%	78.91%
流动比率	1.78	1.71
速动比率	0.88	0.78
项　目	2013年1~9月	2012年度
营业收入(万元)	1,002,010.00	1,068,454.61
利润总额(万元)	90,111.00	104,912.93
净利润(万元)	73,116.00	66,680.21

最近一年及一期，发行人占担保人主要财务指标的比例如下：

单位：万元

财务指标	2013年9月30日			2012年12月31日		
	天房发展	天房集团	占比(%)	天房发展	天房集团	占比(%)
总资产	1,634,804.75	6,702,680.58	24.39	1,219,835.13	5,734,987.95	21.27
所有者权益	504,737.08	1,454,534.54	34.70	498,854.71	1,209,746.89	41.24
财务指标	2013年1~9月			2012年		
	天房发展	天房集团	占比(%)	天房发展	天房集团	占比(%)
营业收入	135,536.84	1,002,010.00	13.53	321,314.35	1,068,454.61	30.07
净利润	14,180.12	73,116.00	19.39	33,719.32	66,680.21	50.57
归属于母公司所有者净利润	11,141.37	66,458.28	16.76	26,021.96	20,752.90	125.39

（四）资信状况

1、担保人获得主要贷款银行的授信情况

担保人资信状况优良，与国内主要银行保持着长期的合作伙伴关系。天房集团作为天津市龙头企业，经营稳健，资信状况良好，其整体授信额度较高。天房集团近三年及一期未发生银行贷款逾期未还现象。

2、与主要客户的业务往来情况

报告期内，担保人与主要客户发生业务往来时均严格履行签署的协议，从未出现严重违约的情形。

（五）累计对外担保的金额及其占净资产的比例

本次公司债券发行前（截至2013年9月30日），天房集团对外担保总额为66.37亿元，占其净资产的比例为45.63%；其中对集团外部企业担保额为5.38亿元，占担保人净资产的比重为3.70%。

若本次公司债券按12亿元发行规模上限测算，则本次公司债券发行后，天房集团对外担保总额为78.37亿元，占净资产的比例为53.88%。

（六）担保人偿债能力分析

最近三年（经审计）及一期（未经审计），天房集团主要偿债能力指标如下：

单位：万元

项目	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总计	6,702,680.58	5,734,987.95	4,597,914.90	3,593,696.92
负债总计	5,248,146.04	4,525,241.05	3,677,293.97	2,693,846.76
归属于母公司所有者权益	280,677.79	196,970.11	196,459.64	203,745.99
流动资产	5,434,816.98	4,637,489.44	3,591,194.29	2,759,049.29
流动负债	3,052,322.04	2,708,591.02	2,731,128.00	2,043,153.90
流动比率	1.78	1.71	1.31	1.35
速动比率	0.88	0.78	0.44	0.36
资产负债率	78.30%	78.91%	79.98%	74.96%

最近三年及一期，随着天房集团陆续投入泰安道综合开发、文化中心及其他政府重点工程项目，其负债规模逐年增长。截至2013年9月30日，天房集团总负债达到524.81亿元。随着天房集团负债规模的增加，近年来资产负债率整体有所上升，截至2013年9月30日，公司的资产负债率为78.30%。

2013年1~9月、2012年、2011年及2010年，天房集团经营活动产生的现金流量净额分别为-9.43亿元、-29.13亿元、2.35亿元及-22.77亿元。天房集团经营性现金流量净额波动较大，主要原因是天房集团从事多项大型工程建设，项目投资规模较大，同款受工期和销售进度影响较大。

截至2013年9月30日、2012年12月31日、2011年12月31日和2010年12月31日，天房集团流动比率分别为1.78、1.71、1.31和1.35。由于天房集团存货规模较大，近三年及一期的速动比率处于相对较低水平，但近三年及一期呈逐渐上升趋势，天房集团短期偿债能力较强。

整体来看，天房集团流动性良好，资本结构合理，偿债能力较强。随着天房集团主营业务转型，信息科技、建筑施工等板块收入和盈利能力持续提升、对整体利润贡献度不断增长，预计未来天房集团偿债能力将会进一步增强。

二、担保函的主要内容

2013年9月2日，天房集团出具了《担保函》，为本公司本次发行公司债券提供全额的无条件且不可撤销的连带责任保证担保。《担保函》的主要内容如下：

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为经发行人2013年第五次临时股东大会批准，并经中国证监会核准后公开发行的所有各期、各种类的总额不超过人民币17亿元的公司债券。

（二）保证范围

本担保函项下保证人的担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的合理费用。

（三）担保方式

保证人提供担保的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

（四）保证期间

本担保函项下的保证期间为本次债券的存续期及本次债券到期日后六个月止。如本次债券分期发行，各期债券的保证期间应分别计算，分别为各期债券的存续期及各期债券到期日后满后六个月止。

债券持有人在保证期间内未要求保证人承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向保证人追偿的，保证人免除保证责任。

（五）保证责任的承担

如债券发行人未按照《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》的规定按期、足额将到期的本次债券利息和/或本金划入本次债券登记机构指定的银行账户时，依照本次债券受托管理协议的约定，债券受托管理人应根据本担保函的规定，在本次债券付息日和/或到期日的次日，代理债券持有人向保证人发出书面索偿通知，要求保证人履行保证责任，代发行人偿付本次债券的到期本金和/或利息。债券受托管理人未能在上述期限内发出索偿通知的，债券持有人有权自行向保证人发出索偿通知。

保证人应在收到债券受托管理人或债券持有人根据本担保函的规定发出的书面索偿通知后3个工作日内，在不超过保证人保证范围的情况下，将相应的兑付资金划入本次债券登记机构指定的账户。

（六）财务信息披露

本次债券有关主管部门、债券持有人及债券受托管理人有权对保证人的财务状况进行监督，保证人应当按照有关监管规定的要求定期提供会计报表等财务信息。

（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（但债券总额不超过17亿元）时，不需另行经过保证人同意，保证人在本担保函规定的范围内继续承担保证责任。

（八）担保函生效

本担保函于保证人法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。如本次债券的发行未取得中国证监会的核准或因其他原因导致本次债券未能发行，本担保函自动失效。

第四节　发行人基本情况

一、公司设立及上市的简要情况

（一）公司设立及历史沿革基本情况

天房发展是经天津市经济体制改革委员会津体委字[1992]33号文批准，由天津市房地产开发经营集团整体改制，并经中国人民银行天津市分行津银金[1992]479号文批准，发行募集法人股和内部职工股，以定向募集方式成立的股份有限公司。注册资本627,414,835元，成立日期1993年2月25日，其中，天津市房地产开发经营集团整体改制投入股份公司，该次股份制改制进入的资产包括天津市房地产开发经营集团本部和与其统一核算的第一承包工程公司、第二承包工程公司、房产经营公司、建筑材料设备经营公司、设计研究所以及实行独立核算的实业公司的经营性净资产，经天津市国有资产管理局津国资商[1992]17号确认，其评估后净资产为377,414,835.68元，以1:1的折股比例形成国家股377,414,835股，余额0.68元转为公司资本公积金；定向募集法人股和内部职工股以1:1.6溢价发行，每股面值1元，发行价格为1.6元，分别形成102,437,000股募集法人股和147,563,000股内部职工股，超过面值部分15,000万元转为公司资本公积金。2007年增发成功，同年注册资本变更为110,570万元。

股份公司成立的同时，原天津市房地产开发经营集团随之注销，其全部资产负债和权利义务关系由股份公司承继。因此，天房发展从1993年2月25日就获得中华人民共和国建设部获准从事房地产开发经营业务，资质等级为壹级。

（注：为了进一步理顺和明确发行人国有资产的产权关系，经中共天津市委员会、天津市人民政府津党[1998]9号文批准成立了天房集团，代表天津市国有资产管理局持有并享有股份公司国家股权益，行使出资者权利。）

（二）历次股权变动过程及定价依据

1、1999年按50%比例缩股

1999年10月30日，经发行人1999年第一次临时股东大会审议通过，并经天津市国有资产管理局津国资[1999]172号文和天津市人民政府津股批[1999]8号文批准，发行人以原总股本627,414,835股为基数，按50%比例同比例缩股，缩股后国家股、募集法人股、内部职工股股权比例及股本结构保持不变。发行人缩股后总股本为313,707,417股，缩股后的差额313,707,418元转为发行人资本公积金。1999年11月30日，发行人完成了工商营业执照的变更登记。

缩股后公司股本结构如下：

项　目	股数(股)	占总股本的比例
国家股	188,707,417	60.15%
募集法人股	51,218,500	16.33%
内部职工股	73,781,500	23.52%
总股本	313,707,417	100.00%

2、发行人大股东受让发行人股份

由于原有关股东按照《银行法》及中国证监会的有关规定，不适宜持有公司的法人股，2001年5月14日，交通银行秦皇岛分行将其持有的75万股募集法人股转让给天房集团，相应的75万法人股成为国家股，并已办理股权过户手续。由于上述转让行为，公司的股权结构发生了变化，国家股比例增加了0.24%，法人股比例减少了0.24%。转让后天房集团所持有的国有股份由188,707,417股增至189,457,417股。

大股东受让发行人股份后股本结构如下：

项　目	股数(股)	占总股本的比例
国家股	189,457,417	60.39%
募集法人股	50,468,500	16.09%
内部职工股	73,781,500	23.52%
总股本	313,707,417	100.00%

3、首次公开发行股票并上市

天房发展1999年经中华人民共和国建设部《关于推荐天津市房地产发展（集团）股份有限公司为第一家房地产上市公司的函》（建法函[1999]325号）推荐，2001年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股票的通知》（证监发行字[2001]50号）文件核准，于2001年8月6日利用上海证券交易所交易系统，采用网上定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票12,100万股，其中首次公开发行新股11,000万股，国有股存量发行1,100万股，发行价格为每股人民币5元，该部分股份上市日期为2001年9月10日，获准交易数量为12,100万股。发行成功后，天津市五洲联合会计师事务所对本次发行募集资金进行了验资并出具了《验资报告》（五洲会字[2001]1-0215号）。经验资，截至2001年8月14日，天房发展收到新出资者投入的资本537,625,000元（已扣除部分发行费用），其中股本110,000,000元，资本公积金423,550,000元，应付发行费4,075,000元。

在本次发行中，国家股由于执行国有股减持政策而导致股本结构出现变化，国家股数量由年初的189,457,417股减至178,457,417股，公司总股本由年初的313,707,417股增至为423,707,417股。内部职工股73,781,500股根据国家有关规定自本次新股发行之日起满三年后上市。

首次公开发行股票后公司股本结构如下：

项　目	股数(股)	占总股本的比例
国家股	178,457,417	42.12%
募集法人股	50,468,500	11.91%
内部职工股	73,781,500	17.41%
社会公众股	121,000,000	28.56%
总股本	423,707,417	100.00%

首次公开发行的社会公众股于2001年9月10日在上海证券交易所上市流通。

4、内部职工股上市流通

公司内部职工股发行日期为1992年7月20日，发行价格为每股人民币1.6元，发行数量为147,563,000股，1999年10月30日按照50%的比例缩股后，数量为73,781,500股，2004年8月6日内部职工股73,781,500股上市流通，公司流通股由121,000,000股增至194,781,500股，未上市流通股份由302,707,417股减至228,925,917股，公司的股份总数未发生变化。

内部职工股上市流通后公司股本结构如下：

项目	股数(股)	占总股本的比例
国家股	178,457,417	42.12%
募集法人股	50,468,500	11.91%
社会公众股	194,781,500	45.97%
总股本	423,707,417	100.00%

5、公司股权分置改革

2006年3月20日经公司相关股东大会批准，公司实施了股权分置改革方案，方案为：大股东天房集团向全部流通股股东按每10股送3.7股的比例支付流通对价，合计向流通股股东支付了2,069,155股，法人股股东不支付对价也不享受对价。股权分置改革方案实施后，发行人的股本结构为：总股本423,707,417股，其中有限售条件的股份156,856,762股，无限售条件的股份266,850,655股。股权分置改革后，天房集团所持股份由股改前的178,457,417股变为股改后的106,388,262股。

股权分置改革后公司股本结构如下：

项目	股数(股)	占总股本的比例
一、有限售条件股份合计	156,856,762	37.02%
国家股	106,388,262	25.11%
募集法人股	50,468,500	11.91%
二、无限售条件股份合计	266,850,655	62.98%
社会公众股	266,850,655	62.98%
总股本	423,707,417	100.00%

注：有限售条件的50,468,500股法人股在股权分置改革后锁定12个月，已于2007年3月28日上市流通。

6、2006年度分红派息及资本公积金转增股本

天房发展2006年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：每10股派0.60元（扣税后每10股派0.54）转增10股。股权登记日：2007年6月8日，除权除息日：2007年6月11日，新增可流通股份上市流通日：2007年6月12日。实施本次分红派息和资本公积金转增股本方案后，总股本变为847,414,834股，股本结构如下：

项　目	股数(股)	占总股本的比例
一、有限售条件股份合计	212,776,524	25.11%
国家股	212,776,524	25.11%
二、无限售条件股份合计	634,638,310	74.89%
社会公众股	634,638,310	74.89%
总股本	847,414,834	100.00%

7、2007年非公开发行股票

公司非公开发行股票的发行方案经2007年3月24日召开的公司五届十二次董事会会议和2007年4月16日召开的2006年度股东大会审议通过，2007年9月5日，发行申请经中国证监会发行审核委员会审议通过，并于2007年9月25日获得中国证监会证监发行字[2007]314号文件核准。

公司董事会根据上述核准文件要求和公司股东大会的授权办理了本次发行相关事宜，本次向10家特定投资者非公开发行了258,285,166股人民币普通股（A股），发行价格为7.55元/股，募集资金净额为人民币19.05亿元。2007年10月19日，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司批准，公司办理了本次发行新增股份的登记及股份限售手续。公司控股股东天房集团本次认购股份的禁售期为36个月（可在2010年10月19日上市流通）；其他9家发行对象本次认购股份的禁售期为12个月（可在2008年10月20日上市流通），上述禁售期均自2007年10月19日开始计算。本次发行后，公司股权结构如下：

项　目	股数(股)	占总股本的比例
一、有限售条件股份合计	471,061,690	42.60%
国家股	277,661,690	25.11%
境内法人股	193,400,000	17.49%
二、无限售条件股份合计	634,638,310	57.40%
社会公众股	634,638,310	57.40%
总股本	1,105,700,000	100.00%

二、公司上市以来重大资产变化情况

公司近三年及一期内没有发生中国证监会《上市公司重大资产管理办法》所列明的重大资产重组情况。

三、公司股本结构及前十名股东持股情况

截至2013年9月30日，公司总股本为1,105,700,000股，股本结构如下：

股份类别	数量(股)	占总股本比例(%)
一、有限售条件的流通股份	—	—
其中：国家持股股份	—	—
二、无限售条件的流通股份	1,105,700,000	100.00
其中：A股	1,105,700,000	100.00
股份总数	1,105,700,000	100.00

截至2013年9月30日，公司前10名股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数(股)
天津市房地产开发经营集团有限公司	国有法人	25.11	277,661,690
深圳市津房物业发展有限公司	国有法人	1.93	21,361,019
上海锦江国际投资管理有限公司	国有法人	1.81	20,000,000
张小霞	未知	0.50	5,481,376
孙学军	未知	0.36	3,965,176
北京元翔恒基投资有限公司	未知	0.29	3,200,335
林泽波	未知	0.21	2,357,000
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.20	2,192,371
林楚勤	未知	0.20	2,186,600
中国长城资产管理公司	未知	0.18	2,000,000

四、公司业务概况

公司主营业务集中在房地产的开发经营、销售与出租等方面，是一家以房地产开发经营为主，集建筑设计、商品房销售、物业管理、房屋出租和咨询服务为一体的房地产综合性大型企业。公司的房地产开发项目均在天津市，目前没有异地开发的项目及业务。

公司最近三年及一期主营业务收入分产品情况

单位：万元

项目	2013年1~9月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	135,536.84	321,314.35	325,395.61	198,622.62
其中：商品房销售	106,556.54	288,895.42	291,587.84	156,709.16
经济适用房销售	9,037.04	9,074.59	23,950.83	16,266.59
建筑材料销售	13,655.52	15,979.56	3,136.92	8,069.71
房屋出租收入	4,324.54	6,107.39	5,923.64	5,010.95
项目转让收入	—	—	—	4,275.27
土地整理收入	—	—	—	7,698.78
物业管理及其他	1,963.19	1,257.38	796.38	592.16

公司最近三年及一期主营业务收入分地区情况

单位：万元

地　区	2013年1~9月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	135,536.84	321,314.35	325,395.61	198,622.62
天津市	135,536.84	321,314.35	325,395.61	198,622.62

第五节　财务会计信息

一、公司财务指标

（一）公司最近三年及一期的主要财务指标

1、合并报表口径主要财务指标

财务指标	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
总资产(亿元)	163.48	121.98	123.16	126.83
总负债(亿元)	113.01	72.10	75.07	83.04
全部债务(亿元)	69.46	34.91	24.26	28.01
所有者权益(亿元)	50.47	49.89	48.09	43.79
流动比率	1.92	2.40	1.65	1.91
速动比率	0.34	0.31	0.12	0.23
资产负债率(%)	69.13	59.10	60.95	65.47
债务资本比率(%)	57.92	41.17	33.53	39.01
总资产报酬率(%)	1.31	3.79	3.80	2.90
每股净资产(元)	4.01	3.98	3.82	3.63
财务指标	2013年1~9月	2012年度	2011年度	2010年度
营业总收入(亿元)	13.55	32.13	32.54	19.86
利润总额(亿元)	1.99	4.51	5.54	3.89
净利润(亿元)	1.42	3.37	4.06	2.86
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	0.80	3.21	3.24	2.24
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	1.11	2.60	2.68	2.26
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-16.56	-0.88	1.53	9.98
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-0.06	-0.38	-0.03	0.81
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	30.83	7.95	-8.83	-8.75
营业毛利率(%)	36.80	28.29	30.20	35.22
EBITDA(亿元)	3.12	5.36	6.48	4.60
EBITDA全部债务比	0.04	0.15	0.27	0.16
EBITDA利息倍数	0.81	2.76	3.51	2.21
应收账款周转率(次)	359.86	331.15	214.00	192.56
存货周转率(次)	0.08	0.23	0.22	0.14
每股经营活动的现金流量(元)	-1.50	-0.08	0.14	0.90
每股净现金流量(元)	1.29	0.60	-0.66	0.18

2、母公司口径主要财务指标

财务指标	2013.9.30	2012.12.31	2011.12.31	2010.12.31
流动比率	1.07	1.23	1.11	1.47
速动比率	0.67	0.59	0.49	0.52
资产负债率(%)	60.69	51.97	55.51	54.71
每股净资产(元)	3.66	3.70	3.58	3.49

上述财务指标计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

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

资产负债率=负债总额/资产总额

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

总资产报酬率=EBIT/[（期初资产总额余额+期末资产总额余额）/2]

每股净资产=期末归属于母公司所有者权益/期末普通股股份总数

营业毛利率=（营业收入－营业成本）/营业收入

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数

（二）净资产收益率和每股收益

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—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算的最近三年的净资产收益率和每股收益如下：

项　目		2013年1~9月	2012年	2011年	2010年
扣除非经常性损益前每股收益(元)	基本	0.10	0.24	0.24	0.20
	稀释	0.10	0.24	0.24	0.20
扣除非经常性损益前净资产收益率	加权平均	2.52	6.03	6.51	5.77
扣除非经常性损益后每股收益(元)	基本	—	0.22	0.17	0.15
	稀释	—	0.22	0.17	0.15
扣除非经常性损益后净资产收益率	加权平均	1.12	5.66	4.53	4.20

注：数据来源于wind资讯

1、加权平均净资产收益率的计算公式如下：

加权平均净资产收益率＝

P0/（E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0）

其中：P0分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、每股收益的计算公式如下：

（1）基本每股收益＝P÷S

S＝S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

（2）稀释每股收益＝P1/（S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

二、发行人最近三年及一期非经常性损益情况

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

公司最近三年及一期非经常性损益情况如下：

单位：元

项　目	2013年1~9月	2012年度	2011年度	2010年度
非流动资产处置损益	128,440.07	800,823.49	7,815,782.19	75,917,479.39
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	82,075,158.08	21,187,544.88	100,778,262.53	3,030,654.18
除上述各项之外的其他营业外收支净额	252,069.94	86,754.27	162,058.15	4,648,627.18
小　计	82,455,668.09	22,075,122.64	108,756,102.87	83,596,760.75
少数股东权益影响额(税后)	-56,409.51	-549,647.50	-146,622.12	-990,954.40
所得税的影响	-20,613,917.02	-5,518,780.66	-27,189,025.72	-20,899,190.19
非经常性损益净额	61,785,341.56	16,006,694.48	81,420,455.03	61,706,616.16
归属于母公司所有者的净利润	111,413,729.68	260,219,560.87	267,888,908.91	226,184,932.87
非经常性损益占净利润比例	55.46%	6.15%	30.39%	27.28%

第六节　本次募集资金运用

一、本次发行公司债券决策程序

公司发行本次债券方案经2013年8月21日召开的公司第七届董事会二十六次会议和2013年9月6日召开的公司2013年第五次临时股东大会审议通过。本次债券募集资金拟用于新景园保障性住房项目及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投向

本次债券发行所募集资金在扣除发行费用后，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。

（一）新景园保障性住房项目

1、项目建设规模及建设内容

新景园是天房发展2011年获取的限价商品房项目，该项目共分为5个地块，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司与天津市国土资源和房屋管理局于2011年8月4日分别就宗地编号为津南双港（挂）2011-117、津南双港（挂）2011-118、津南双港（挂）2011-119、津南双港（挂）2011-120、津南双港（挂）2011-121等5个地块签订天津市国有建设用地使用权出让合同。

新景园保障性住房项目位于天津市津南区双港镇，北至景粤道，南至景荔道，西至汇川路，东至鄱阳南路，预计总投资12.62亿元。项目总的可建设用地面积14.99万平方米，由5个各自独立又相互关联的地块共同组成，地块间由城市次干道连接。

项目规划建筑面积17.92万平方米，项目建设套数不低于2,389套，套型建筑面积控制在90平方米以下，一居室50平方米左右，两居室70平方米左右。其中一居室、两居室住房套数占住房总套数的比例不低于70%。

2、项目核准情况

本项目分为五个地块，均取得了天津市发改委的备案和津南区环保局的批准。

津南区双港（挂）2011-117地块于2011年9月1日经天津市发改委津发改许可[2011]206号文予以备案；津南区双港（挂）2011-118地块于2011年9月1日经天津市发改委津发改许可[2011]205号文予以备案；津南区双港（挂）2011-119地块于2011年9月1日经天津市发改委津发改许可[2011]207号文予以备案；津南区双港（挂）2011-120地块于2011年9月1日经天津市发改委津发改许可 [2011]208号文予以备案；津南区双港（挂）2011-121地块于2011年9月1日经天津市发改委津发改许可[2011]209号文予以备案。

津南区双港镇（挂）2011-117地块于2011年10月25号经津南区环保局出具津南环保许可字[2011]132号审批意见予以批准；津南区双港镇（挂）2011-118地块于2011年10月25号经津南区环保局出具津南环保许可字[2011]133号审批意见予以批准；津南区双港镇（挂）2011-119地块于2011年10月21日取得津南区环保局的审批意见，同意该建设项目在拟选址处建设；津南区双港镇（挂）2011-120地块于2011年10月21日取得津南区环保局的审批意见，同意该建设项目在拟选址处建设；津南区双港镇（挂）2011-121地块于2011年10月25号经津南区环保局津南环保许可字[2011]134号审批意见予以批准。

3、项目建设主体

项目建设主体为公司的全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司。该公司注册资本为8亿元，经营范围为房地产开发、商品房销售。（以上范围涉及行业审批的，以许可证的经营范围及有效期为准）

4、项目进展情况

该项目于2011年7月取得建筑工程施工许可证，截至2013年9月30日，项目已经完成投资7.81亿元，占项目投资总额的61.89%。

5、项目经济效益分析

根据公司拓展投资部2011年6月出具的《津南双港（挂）2011-117号宗地可行性研究报告》、《津南双港（挂）2011-118号宗地可行性研究报告》、《津南双港（挂）2011-119号宗地可行性研究报告》、《津南双港（挂）2011-120号宗地可行性研究报告》、《津南双港（挂）2011-121号宗地可行性研究报告》，新景园保障性住房项目总投资12.62亿元，可实现总销售收入为14.07亿元（含地下车库销售收入）。

（二）偿还金融机构借款

根据公司债务结构调整及资金使用的需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则，公司将灵活安排偿还金融机构借款改善公司债务结构。

综合考虑目前公司资金状况及其到期时间，公司暂定拟偿还的金融机构借款如下：

单位：万元

序号	借款主体	债务类型	借款单位/债券名称	到期时间	借款金额
1	天房发展	债权资管	富邦创融	2014.09.24	50,000.00
合　计					50,000.00

注：公司向富邦创融借款额为99,810.00万元，借款金额50,000.00万元仅供偿还该笔借款的一部分金额。

第七节　备查文件及查阅相关事项

一、备查文件

1、发行人2010、2011、2012年的财务报告及审计报告、2013年1~9月财务报告

2、关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行2013年公司债券发行保荐书和发行保荐工作报告

3、天津嘉德恒时律师事务所关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行2013年公司债券的法律意见

4、天津市房地产发展（集团）股份有限公司2013年公司债券信用评级分析报告

5、天津市房地产开发经营集团有限公司为本次债券出具的《担保函》

6、天津市房地产发展（集团）股份有限公司2013年公司债券债券持有人会议规则

7、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协议

8、中国证监会签发的核准文件

二、查阅地点

1、发 行 人：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

住　　所：天津市和平区常德道80号

联系电话：022-23317185

传　　真：022-23317185

联 系 人：杨新喆、丁艳

2、保荐机构（牵头主承销商/受托管理人）：安信证券股份有限公司

住　　