

大公关于将天津市房地产发展（集团）股份有限公司主体信用等级下调至 BBB+的公告

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 A，评级展望为负面，“13 天房债”信用等级为 A，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。


天房发展短期债券集中兑付压力继续上升。截至本公告出具日，天房发展未来 3 个月内到期或行权的债券金额为 19.38 亿元，短期债券集中兑付压力继续上升。其中，“13 天房债”将于 2021 年 4 月 25 日到期，债券余额为 5.03 亿元。经多次问询与核实了解到，“13 天房债”的偿债来源为经营性现金流以及自有资金，但天房发展营业收入和利润下滑，资金较为紧张，截至目前，天房发展未提供资金账户余额。此外，根据天房发展提供的资料，天房发展与“13 天房债”债券持有人天津银行股份有限公司和天津农村商业银行股份有限公司进行沟通，准备通过抵押天房发展可用资产的方式分别向两家银行申请银行借款用于偿还“13 天房债”到期本金，但截至目前，天房发展与两家银行尚未达成一致意见。综上，“13 天房债”偿付情况存在较大不确定性。



另外，由于“13天房债”的担保方天房集团自2018年开始未披露审计报告且未提供评级相关资料，大公已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。大公关注到，2021年2月10日天房发展出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于公司第二大股东所持股份被轮候冻结的公告》称，近日收到第二大股东天房集团发来的《告知函》，因天房集团债务问题，债权人中国民生银行股份有限公司向北京市第三中级人民法院申请了财产保全，导致天房集团所持有的天房发展149,622,450股股票被轮候冻结，占其持股比例100%。综合分析，担保方天房集团对“13天房债”的保障程度较弱。

大公认为，天房发展未来3个月内债券集中兑付压力继续上升，即将到期的“13天房债”无明确的偿债来源，债券偿付存在较大不确定性，天房发展债务偿还能力进一步下降。因此，大公决定将天房发展主体信用等级调整为BBB+，评级展望维持负面，“13天房债”信用等级调整为BBB+。

特此公告。


大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：席宇

2021年4月12日