

导读

日前天津国资委下属省级平台违约吓坏一众投资机构，就在投资机构排雷的过程中，这家同是天津国资委实控的天津最大国有房企天房集团惊爆1800亿负债，接近2000亿的债务犹如一颗随时能爆的地雷，一旦爆发炸伤大半个中国金融圈，可以说非常危险了。

作者 | 小债

来源 | 债市观察 (ID : bondreview)

1

中信信托曝2亿资管本息兑付恐违约

近日，因违约频发，各资管、基金等机构开始排雷，然而就在排雷过程中，中信信托发布公告称，天房集团无法说明信托贷款还款安排，存在债务违约的风险。

天津房地产集团有限公司(以下简称“公司”)于2013年8月6日公开发行人2013年公司债券(以下简称“本期债券”或“13天房债/津房暂停”)。鹏元资信评估有限公司(以下简称“鹏元”)于2017年11月16日出具本期债券2017年定期跟踪信用评级报告,评级结果为:公司主体长期信用等级为AA+,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AAA。

根据公司于2018年1月31日发布的《天津房地产集团有限公司业绩预亏公告》,公司预计2017年年度经营业绩将出现亏损,本次预计的业绩尚未经注册会计师审计。

鹏元将持续跟踪上述事项对公司主体长期信用等级、评级展望以及对本期债券信用等级可能产生的影响。

特此公告。

鹏元资信评估有限公司 证券评级评审委员会

不过,尽管目前天房集团的存量债券外部评级尚未发生变动,但中债估值中心已经率先下调了天房债的市场隐含评级。

中债估值公司11日表示,天津市房地产发展集团股份有限公司是天津房地产集团有限公司的子公司,目前存续债券共5只。结合市场价格和公司最新情况,将“13天房债”中债市场隐含评级由AAA调整至AA-,将其他5只无担保债券的中债市场隐含评级由AA+调整至A+,并将持续关注发行人的最新动态。

2

大半个金融圈借钱给天房

将近2000亿债务,到底哪些机构借钱给天房,“纵容”了天房的举债?

天房集团的债务

结构以金融机构融资负债为主,

截至2017年年中,

天房集团累计在56家金融机构的融资负债1082亿元，涵盖四大行和各大股份银行和主流信托机构。

其中，渤海银行对天房集团的贷款余额达到113亿，天房集团在平安银行、兴业银行、北京银行等借款余额超过40亿元。

序号	金融机构	融资金额(万元)
19	河北银行	57,000
20	华能贵诚信托	360,000
21	华融信托	215,000
22	华夏银行	110,000
23	华鑫信托	55,700
24	汇丰银行	4,903
25	建设银行	40,767
26	建信信托	499,397
27	交通银行	224,600
28	文银国际信托	133,519
29	金城银行	5,000
30	晋城银行	90,000
31	陆家嘴信托	50,000
32	民生信托	30,000
33	民生银行	208,325
34	宁夏银行	80,000
35	农行	82,246
36	农商行	149,549
37	平安信托	260,490

序号	金融机构	融资金额(万元)
53	中信银行	59,246
54	中信信托	462,020
55	中行	326,284

另外，天房集团还有

长期应付款有48亿，其他应付款152亿。

包括英大信托、新华信托、华融国际信托等信托机构；天津万科、天津融创等房企、和兴业租赁、中国外贸租赁等租赁公司；天津土地整理中心、财务管理中心等政府部门；天津天保商业保理等保理公司。

债务人名称	债权人名称	期末余额(元)
天津房地产集团有限公司	天津市滨海新区财务管理中心	2,530,726,541.67
天津天房建设工程有限公司	华融国际信托有限责任公司	2,200,000,000.00
天津天房融创置业有限公司	天津融创汇凯资产管理有限公司	1,893,131,708.24
天津天房建设工程有限公司	华能贵诚信托有限公司	1,800,000,000.00
天津房地产集团有限公司	中国信达资产管理股份有限公司 天津市分公司	1,500,000,000.00
天津市房地产信托集团有限公司	新华信托股份有限公司	777,000,000.00
天津市房地产信托集团有限公司	英大国际信托有限责任公司	666,770,000.00
天津天房置地有限责任公司	天津市土地整理中心	650,000,000.00
天津市房地产信托集团有限公司	天津万科房地产有限公司	614,183,577.37
天津市天泰置业发展有限公司	天津天保商业保理有限公司	420,000,000.00

除此之外，天房集团在
银行间和交易所发行债券179亿元。
仅2016年就发行了16天房01-04四只债券共计127亿元，并且这四只债券将于2019年集中到期，届时将面临不小的兑付压力。



天房集团成立于1999年，由天津市大型房地产国企——天房集团、房信集团整合重组而成，连续15年上榜中国房地产百强企业，是天津最大的国

有房企。实际控制人为天津市国资委，旗下拥有一家A股上市公司天房发展。

近年来，天房集团扩张步伐加快，所投资的公司达到47家，涵盖了房地产开发、物业管理、信托基金、融资租赁、保障性住房、商业银行、矿产品、基础设施建设等多个领域，但房地产增长乏力，其他业务盈利能力也很差。

2018年天房实行混改，4月25日，天房发了实际控制人变更的公告，但实际控制人依旧

是天津市

国资委，只不过股

东换成天津津诚国有资本投资运营有限公司。

混改最初目的为增资扩股，津诚计划让渡65%股权解救天房集团，不过计划落空，融创放弃入主，尚没有战投接盘。

天房集团最令业内瞩目的是其在土地市场的表现

，2014年以来，天房集团仅拿地

就耗资超千亿，

且拿下的地都十分优质，具有很大的溢价空间

。然而，天房面临的发展困境却是，抢得到地却赚不了钱，拿地王当之无愧，可却难以盈利。

天房集团虽然是业内闻名的拿地王，手握不少好牌，然而盈利能力却差强人意，近两年出现连续亏损。日前，天房集团发出2017年预亏的公告。另据披露的2017年中报显示，2015年、2016年营收分别是328亿元和237亿元，但同期对应归母净利润仅为2015年的2亿元和2016年的亏损4.5亿元。截至2017年年中，天房集团的负债总额为1830亿元，负债率为85.81%，流动负债和非流动负债均为900亿左右，左右脚都很沉重。截止2017年年中，账面现金余额仅228亿，仅及负债九分之一。

而这背后，显然是市场运作能力出了问题。

一面不断扩大投资，马不停蹄地在全国开展新业务，一方面盈利能力却持续下降，千亿负债滚雪球式大爆发。

		2017-06-30	2016-12-31	2015-12-31
资产负债表摘要				
流动资产	▲	1,781.09	1,765.47	1,460.08
固定资产	▲	66.65	67.17	65.82
长期股权投资	▲	0.84	0.84	4.25
资产总计	▲	2,132.80	2,097.44	1,792.57
同比(%)	▲			
流动负债	▲	899.25	880.70	777.98
非流动负债	▲	930.88	932.21	731.03