

天津津滨发展股份有限公司公司债券2011年跟踪评级报告

天津津滨发展股份有限公司：受贵公司委托，中诚信证券评估有限公司对公司及贵公司已发行的“天津津滨发展股份有限公司2009年公司债券”的资信状况进行了跟踪分析...

中诚信证券评估有限公司信用评级委员会 二〇一一年四月十八日 信用评级 AA 评级展望：稳定

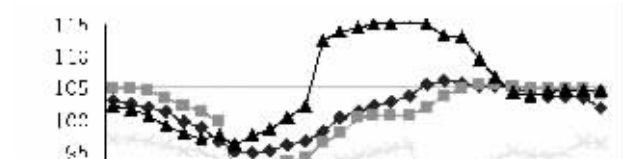
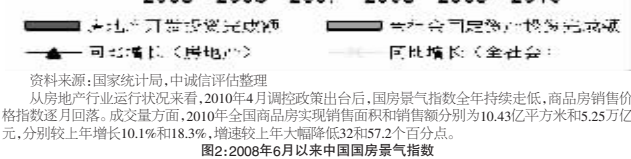
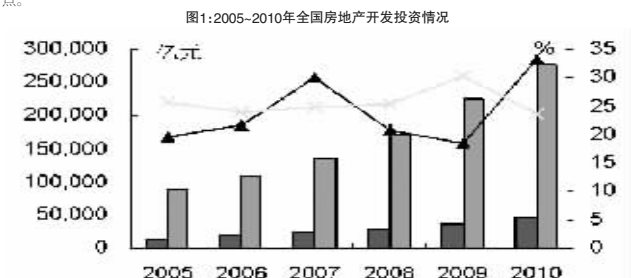
概况数据 津滨发展 2008 2009 2010 所有者权益(亿元) 27.77 26.64 24.15 总资产(亿元) 71.42 83.61 76.41

注：泰达控股2010.Q3总债务/EBITDA经过年化处理。 分析师 姜华 wjwang@ccx.com.cn 邵津豪 shaoj@ccx.com.cn

基本观点 2010年房地产行业在国家宏观调控背景下仍然保持了较快的增长，在此行业背景下天津津滨发展股份有限公司(以下简称“津滨发展”或“公司”)当年房产销售收入持续增长...

正面 经营业绩改善，储备项目启动。受结算周期及外部环境良好的影响，2010年公司房地产业务收入大幅增长，带动营业收入同比增长34.48%...

关注 政策导向非常明确，行业需要主动调整。政策对房地产市场的影响，房地产业融资渠道日益收紧，部分地方政府出台严厉的限购政策...



资料来源：国家统计局，中诚信评估整理 土地方面，2010年购置土地面积14.02万平方米，较上年增长28.4%...

资料来源：国家统计局，中诚信评估整理 2010年以来，国内宏观经济呈现快速增长，货币供应处于高位...

表1: 2010年4月以来房地产行业相关政策一览表。包含时间、政策、主要内容。

资料来源：中诚信评估整理 此外，2010年以来，国内宏观经济呈现快速增长，货币供应处于高位...

表2: 2009-2010年房地产开发投资资金来源。包含资金来源、2009、2010、占比。

资料来源：国家统计局，中诚信评估整理 中诚信评估认为，短期来看，2011年房地产调控的政策高压仍将依然延续...

一步稳定，房地产行业竞争的重心将转向融资能力及品牌影响力。随着行业竞争升级，行业入门门槛逐渐抬高...

2010年，在国家及天津市政府宏观调控政策的影响下，天津市房地产价格于年中略有调整，天津房屋销售价格指数逐月下降...

业务运营 公司的主营业务主要包括房屋租赁、商品房销售、商品销售(主要是钢材贸易)等。2010年公司实现营业收入34.48亿元...

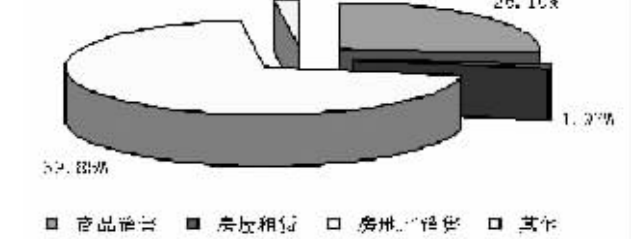


表3: 2008-2010年公司开工和销售面积。包含开工面积、竣工面积、销售面积、签约面积。

资料来源：公司提供 2010年公司房地产业务收入大幅增加，但受结算项目较少的影响，2011年房地产业务收入将有所下降...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：公司提供 总体来看，近两年房地产市场良好，使得公司存量房产得以迅速消化，2010年公司结转收入大幅增长...

表4: 截至2010年末公司在建项目情况。包含项目名称、占地面积、建筑面积、计划总投资、已完成投资、预计完工时间。

资料来源：公司提供 总体来看，近两年房地产市场良好，使得公司存量房产得以迅速消化，2010年公司结转收入大幅增长...

资料来源：公司提供 此外，2010年公司对天津津滨置业有限公司增资3,000万元，持股比例增至73.33%...

资料来源：公司提供 截至2010年末，公司拥有天津经济技术开发区内“厂房及商业办公楼”共31.02万平方米...

资料来源：公司提供 此外，2010年公司对天津津滨置业有限公司增资3,000万元，持股比例增至73.33%...

资料来源：公司提供 截至2010年末，公司拥有天津经济技术开发区内“厂房及商业办公楼”共31.02万平方米...

资料来源：公司提供 此外，2010年公司对天津津滨置业有限公司增资3,000万元，持股比例增至73.33%...

资料来源：公司提供 截至2010年末，公司拥有天津经济技术开发区内“厂房及商业办公楼”共31.02万平方米...

资料来源：公司提供 此外，2010年公司对天津津滨置业有限公司增资3,000万元，持股比例增至73.33%...

资料来源：公司提供 截至2010年末，公司拥有天津经济技术开发区内“厂房及商业办公楼”共31.02万平方米...

资料来源：公司提供 此外，2010年公司对天津津滨置业有限公司增资3,000万元，持股比例增至73.33%...

资料来源：公司提供 截至2010年末，公司拥有天津经济技术开发区内“厂房及商业办公楼”共31.02万平方米...

资料来源：公司提供 此外，2010年公司对天津津滨置业有限公司增资3,000万元，持股比例增至73.33%...



资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

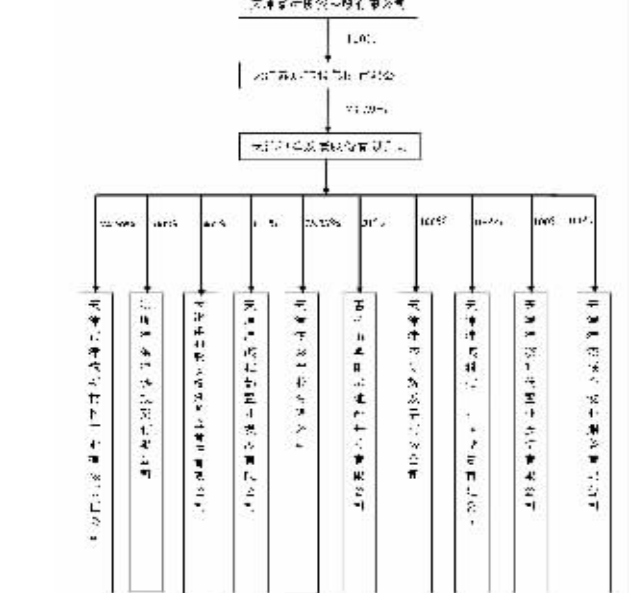
资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

资料来源：Wind资讯，中诚信评估整理 2010年公司经营活动现金流净额1.749亿元，经营净现金流对短期债务覆盖倍数为0.26...

中诚信评估维持本次公司债券信用等级为AA，维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。

附一：天津津滨发展股份有限公司股权结构图(截至2010年12月31日)



附二：天津津滨发展股份有限公司主要财务数据及指标

主要财务数据及指标表，包含营业收入、净利润、总资产、负债等数据。

附三：泰达控股股份有限公司主要财务数据及指标

泰达控股股份有限公司主要财务数据及指标表，包含营业收入、净利润、总资产、负债等数据。

附四：泰达控股使用会计准则下2010年前3季度总债务EBITDA经过年化处理

泰达控股使用会计准则下2010年前3季度总债务EBITDA经过年化处理表。

附五：基本财务指标的会计公式

基本财务指标的会计公式表，包含EBIT、EBITDA、EBITDA利息倍数等公式。

附六：信用评级符号及定义

信用评级符号及定义表，包含AAA、AA、A、BBB等评级等级的含义。

附七：信用评级符号及定义

信用评级符号及定义表，包含AAA、AA、A、BBB等评级等级的含义。