

股票代码：600322

股票简称：天房发展



天房发展

股票代码 600322

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

TIANJIN REALTY DEVELOPMENT (GROUP) CO., LTD.

（天津市和平区常德道80号）

**2015 年公司债券
受托管理事务报告
（2015 年度）**

债券受托管理人



中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

（北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层）

2016年6月

重要声明

中德证券有限责任公司（简称“中德证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2016年4月对外公布的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年年度报告》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。中德证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中德证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中德证券不承担任何责任。

目 录

第一章 本期债券概要	3
第二章 发行人 2015 年度经营和财务状况	5
第三章 发行人募集资金使用情况	8
第四章 本期债券担保人情况	9
第五章 债券持有人会议召开的情况	10
第六章 本期债券本息偿付情况	11
第七章 本期债券跟踪评级情况	12
第八章 发行人证券事务代表的变动情况	13

第一章 本期债券概要

一、债券名称

天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券（简称“本期债券”）。

二、核准文件和核准规模

2015年7月20日，经中国证监会证监许可[2015]1712号文核准，发行人获准公开发行不超过10亿元的公司债券。

三、债券简称及代码

债券简称：15天房债。

债券代码：122421。

四、发行主体

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（简称“发行人”）。

五、发行规模

10亿元人民币。

六、票面金额和发行价格

本期债券每一张票面金额为100元，按面值发行。

七、债券品种的期限及规模

本期债券为固定利率债券，期限为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权及合格投资者回售选择权，发行规模为10亿元。

八、债券形式

实名制记账式公司债券。

九、债券利率、计息方式和还本付息方式

（一）债券利率

本期债券票面利率为5.80%。

（二）计息方式

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

（三）还本付息的期限及方式

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券的起息日为本次发行的发行首日，即2015年8月6日。本期债券的付息日为2016年至2020年每年的8月6日；若合格投资者行使回售选择权，则本期债券的付息日为2016年至2018年每年的8月6日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

本期债券的兑付日为2020年8月6日；若合格投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年8月6日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

十、债券担保情况

天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）为本期债券提供担保，担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

十一、发行时信用级别

经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。

十二、债券受托管理人

发行人聘请中德证券作为本期债券的债券受托管理人。

十三、募集资金用途

本期债券所募集资金用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

第二章 发行人2015年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人基本情况

- 1、中文名称：天津市房地产发展（集团）股份有限公司
英文名称：TIANJIN REALTY DEVELOPMENT（GROUP）CO., LTD.
- 2、法定代表人：熊光宇
- 3、成立日期：1993年02月25日
- 4、企业法人营业执照注册号：120000000001594
- 5、注册地址：天津市和平区常德道80号
- 6、注册资本：1,105,700,000元
- 6、公司股票上市交易所：上海证券交易所
股票简称：天房发展
证券代码：600322
上市日期：2001年9月10日

(二) 发行人经营范围及主要产品

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；房屋置换；以下限分支机构经营：物业管理；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

二、发行人2015年度经营情况

2015年，发行人主营业务按行业以及产品情况表如下所示：

单位：元

主营业务分行业情况					
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)
房地产 开发经营	3,669,963,761.38	2,764,841,686.03	24.66	20.58	36.04
建筑材料	41,860,049.01	41,205,119.64	1.56	-10.87	-10.89

出租	59,156,690.05	45,017,183.80	23.90	-9.59	17.79
物业管理及其他	31,195,773.95	16,253,235.52	47.90	24.92	97.52
合计	3,802,176,274.39	2,867,317,224.99	24.59	19.53	34.93
主营业务分产品情况					
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)
房地产开发经营	3,669,963,761.38	2,764,841,686.03	24.66	20.58	36.04
建筑材料	41,860,049.01	41,205,119.64	1.56	-10.87	-10.89
出租	59,156,690.05	45,017,183.80	23.90	-9.59	17.79
物业管理及其他	31,195,773.95	16,253,235.52	47.90	24.92	97.52
合计	3,802,176,274.39	2,867,317,224.99	24.59	19.53	34.93
主营业务分地区情况					
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比去年增减(%)	营业成本比去年增减(%)
天津市	3,802,176,274.39	2,867,317,224.99	24.59	19.53	34.93

三、发行人2015年度财务情况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
流动资产合计	22,761,437,448.82	17,572,014,005.46	29.53%
非流动资产合计	1,629,575,685.75	1,208,196,409.52	34.88%
资产总计	24,391,013,134.57	18,780,210,414.98	29.88%
流动负债合计	7,211,970,526.41	6,929,220,086.27	4.08%
非流动负债合计	11,576,341,905.32	5,908,693,823.58	95.92%
负债合计	18,788,312,431.73	12,837,913,909.85	46.35%
归属于母公司股东所有者权益合计	4,542,244,268.55	4,588,731,494.10	-1.01%
少数股东权益	1,060,456,434.29	1,353,565,011.03	-21.65%
所有者权益合计	5,602,700,702.84	5,942,296,505.13	-5.71%

(二) 合并利润表主要数据

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
----	---------	---------	-----

营业收入	3,802,176,274.39	3,181,037,356.19	19.53%
营业利润	216,682,516.63	431,366,480.62	-49.77%
利润总额	300,072,857.87	431,465,183.53	-30.45%
净利润	182,260,295.65	307,507,095.34	-40.73%
归属于母公司所有者的净利润	4,494,808.10	168,363,178.81	-97.33%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-3,605,528,372.73	-3,236,371,724.64	11.41%
投资活动产生的现金流量净额	-505,302,708.94	577,906.56	-87536.75%
筹资活动产生的现金流量净额	6,489,707,675.33	751,345,976.18	763.74%

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1712号”文件核准，发行人于2015年8月6日至2015年8月10日公开发行了10亿元公司债券。

本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2015年8月11日汇入发行人指定的银行账户。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期债券《募集说明书》的相关内容，本期债券所募集资金用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

发行人严格按照《募集说明书》中的约定使用募集资金，截至2015年12月31日，本期债券募集资金已经使用完毕。

第四章 本期债券担保人情况

本期债券由天房集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人保证的范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

天房集团是天津市国有大型房地产开发经营企业，主要从事房地产开发、土地整理、城市基础设施建设、工程施工等。截至2015年3月31日，天房集团的总资产达到1,294.17亿元，营业收入为38.73亿元，净利润为670.10万元。天房集团资产规模大，持续盈利能力强，经营状况良好，具有雄厚的经营实力。

天房集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，报告期内，天房集团在偿还银行债务方面未发生违约行为。

报告期内，天房集团与主要客户发生业务往来时均严格履行签署的协议，未出现违约的情形。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2015年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第六章 本期债券本息偿付情况

2016年8月6日为本期债券首次付息日。2015年度，本期债券不存在付息兑付情况。

第七章 本期债券跟踪评级情况

截止本受托管理事务报告出具日，鹏元资信评估有限公司尚未出具本期债券的定期跟踪评级报告。发行人将在鹏元资信评估有限公司出具**2016**年定期跟踪评级报告后立即进行公告。如本期债券的跟踪评级情况发生变化，导致出现对债券持有人利益有重大实质影响的情形，债券受托管理人将向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告。

第八章 发行人证券事务代表的变动情况

发行人证券事务代表为丁艳女士，2015年度未发生变动。

（本页无正文，为《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券受托管理事务报告（2015年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中德证券有限责任公司



2016年6月17日