

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  
（2016 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）

**2017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2017年4月对外公布的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2016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 2016 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2016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2016年度经营情况

2016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	3,341,138,648.59	2,312,590,498.71	30.78	-8.96	-16.36

建筑材料	84,571,275.50	83,259,768.61	1.55	102.03	102.06
出租	69,717,312.18	52,793,475.78	24.27	17.85	17.27
物业管理及其他	35,821,618.12	17,294,906.80	51.72	14.83	6.41
合计	3,531,248,854.39	2,465,938,649.90	30.17	-7.13	-14.00
<b>主营业务分产品情况</b>					
<b>分行业</b>	<b>营业收入</b>	<b>营业成本</b>	<b>毛利率 (%)</b>	<b>营业收入比上年增减 (%)</b>	<b>营业成本比上年增减 (%)</b>
房地产开发经营	3,341,138,648.59	2,312,590,498.71	30.78	-8.96	-16.36
建筑材料	84,571,275.50	83,259,768.61	1.55	102.03	102.06
出租	69,717,312.18	52,793,475.78	24.27	17.85	17.27
物业管理及其他	35,821,618.12	17,294,906.80	51.72	14.83	6.41
合计	3,531,248,854.39	2,465,938,649.90	30.17	-7.13	-14.00
<b>主营业务分地区情况</b>					
<b>分地区</b>	<b>营业收入</b>	<b>营业成本</b>	<b>毛利率 (%)</b>	<b>营业收入比去年增减 (%)</b>	<b>营业成本比去年增减 (%)</b>
天津市	3,531,105,183.00	2,465,938,649.90	30.17	-7.13	-14.00
苏州市	143,671.39	-	-	-	-

### 三、发行人2016年度财务情况

#### (一) 合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016年度	2015年度	增减率
流动资产合计	32,383,700,479.01	22,761,437,448.82	42.27%
非流动资产合计	2,101,249,740.80	1,629,575,685.75	28.94%
资产总计	34,484,950,219.81	24,391,013,134.57	41.38%
流动负债合计	11,432,093,194.14	7,211,970,526.41	58.52%
非流动负债合计	17,798,599,891.13	11,576,341,905.32	53.75%
负债合计	29,230,693,085.27	18,788,312,431.73	55.58%
归属于母公司股东所有者权益合计	4,162,899,529.29	4,542,244,268.55	-8.35%
少数股东权益	1,091,357,605.25	1,060,456,434.29	2.91%
所有者权益合计	5,254,257,134.54	5,602,700,702.84	-6.22%

#### (二) 合并利润表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	增减率
营业收入	3,531,248,854.39	3,802,176,274.39	-7.13%
营业利润	-291,700,554.57	216,682,516.63	-234.62%
利润总额	-162,426,585.84	300,072,857.87	-154.13%
净利润	-247,729,449.45	182,260,295.65	-235.92%
归属于母公司所有者的净利润	-376,767,645.85	4,494,808.10	-8,482.29%

### (三) 合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-2,209,532,934.25	-3,605,528,372.73	38.72%
投资活动产生的现金流量净额	-131,593,803.40	-505,302,708.94	73.96%
筹资活动产生的现金流量净额	4,362,375,338.84	6,489,707,675.33	-32.78%



## 第三章 发行人募集资金使用情况

### 一、本期债券募集资金情况

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。

本期债券募集资金净额97,422万元，其中92,941万元用于偿还金融机构借款，4,481万元用于补充流动资金。该笔募集资金已使用完毕。

## 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。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

2016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

《募集说明书》约定，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。

发行人已于2016年8月6日按期支付了本期债券自2015年8月6日（起息日）至2016年8月5日期间的利息。

## 第七章 本期债券跟踪评级情况

2016年9月23日，鹏元资信评估有限公司出具了《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券2016年跟踪信用评级报告》，将“15天房债”评定为“AA+”，同时给予发行人主体评级“AA”，评级展望为“稳定”。

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2017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，2016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（2016年度）》之盖章页）



债券受托管理人：中德证券有限责任公司

2017 年 6 月 1 日