

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
（2017 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）

2018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2018年3月对外公布的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2017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。

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 2017 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2017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2017年度经营情况

2017年，发行人主营业务按产品及地区分类的情况表如下所示：

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	6,142,847,389.48	4,889,987,049.18	20.40	83.85	111.45
建筑材料	86,945,037.33	85,501,746.54	1.66	2.81	2.69
出租	63,325,717.21	53,575,907.07	15.40	-9.17	1.48
物业管理及其他	56,376,707.54	24,021,512.67	57.39	57.38	38.89
合计	6,349,494,851.56	5,053,086,215.46	20.42	79.81	104.92
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	6,349,494,851.56	5,053,086,215.46	20.42	79.81	104.92
苏州市	-	-	-	-	-

三、发行人2017年度财务情况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2017年度	2016年度	增减率
流动资产合计	33,664,158,463.20	32,383,700,479.01	3.95%
非流动资产合计	2,014,918,828.58	2,101,249,740.80	-4.11%
资产总计	35,679,077,291.78	34,484,950,219.81	3.46%
流动负债合计	19,353,704,891.23	11,432,093,194.14	69.29%
非流动负债合计	11,165,987,722.81	17,798,599,891.13	-37.26%
负债合计	30,519,692,614.04	29,230,693,085.27	4.41%
归属于母公司股东所有者权益合计	4,380,663,310.95	4,162,899,529.29	5.23%
少数股东权益	778,721,366.79	1,091,357,605.25	-28.65%
所有者权益合计	5,159,384,677.74	5,254,257,134.54	-1.81%

(二) 合并利润表主要数据

单位：元

项目	2017年度	2016年度	增减率
营业收入	6,349,494,851.56	3,531,248,854.39	79.81%
营业利润	452,755,540.41	-160,933,466.01	381.33%
利润总额	453,065,629.82	-162,426,585.84	378.94%
净利润	325,163,622.91	-247,729,449.45	231.26%
归属于母公司所有者的净利润	218,125,831.42	-376,767,645.85	157.89%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	1,984,667,327.69	-2,209,532,934.25	189.82%
投资活动产生的现金流量净额	12,210,088.62	-131,593,803.40	109.28%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,141,374,495.33	4,362,375,338.84	-172.01%

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。

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。

截至本报告出具日，天房集团未发生债务违约的情况。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2017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2017年8月6日按期支付了本期债券自2016年8月6日（起息日）至2017年8月5日期间的利息。

第七章 本期债券跟踪评级情况

2017年11月20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2017年跟踪信用评级报告》，将“15天房债”债券信用等级评定为“AA+”，同时将发行人主体长期信用等级评定为“AA”，评级展望为“稳定”。

2018年4月24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2018年跟踪信用评级报告》，将“15天房债”债券信用等级评定为“AA+”，同时将发行人主体长期信用等级评定为“AA”，评级展望为“稳定”。

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，2017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（2017年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中德证券有限责任公司



2018年6月8日