股票代码:600322　　股票简称:天房发展

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）

公开发行2015年公司债券募集说明书摘要

主承销商

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）

签署日期:2015年8月4日

声 明

本募集说明书摘要全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其它现行法律、法规的规定,以及中国证监会对本次债券的核准,并结合发行人的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺,截至本募集说明书摘要封面载明日期,本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书中财务会计报告真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定,履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使债券持有人遭受损失的,或者公司债券出现违约情形或违约风险的,受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见,并以自己名义代表债券持有人主张权利,包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判,提起民事诉讼或申请仲裁,参与重组或者破产的法律程序等,有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺,在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为,给债券持有人造成损失的,将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者,请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件,进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定,均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司董事会和主承销商外,没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列载的信息和对募集说明书作任何解释或者说明。

投资者若对募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时,应特别审慎地考虑募集说明书第三节所述的各项风险因素。

除非另有说明或要求,本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

公司提请合格投资者对公司以下事项予以特别关注:

一、本次债券评级为AA+级;本次债券上市前,公司最近一年末的净资产为59.42亿元（截至2014年12月31日合并报表中所有者权益合计）;本次债券上市前,公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为1.91亿元（2012年、2013年以及2014年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值）,最近三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。

二、公司于2014年12月29日经2014年第二次临时股东大会审议通过,拟发行总额不超过10亿元人民币的公司债券;本次公司债券发行申请已于2015年7月20日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1712号文核准。

三、最近三年及一期,公司资产负债率分别为59.10%、68.28%、68.36%及69.90%,目前高于同行业上市公司的平均水平（根据Wind资讯对132家A股房地产上市公司（证监会行业分类）统计,最近三年及一期房地产上市公司的资产负债率平均值分别为63.11%、62.75%、64.46%及63.03%）。若未来公司的经营环境发生重大不利变化,负债水平不能保持在合理的范围内,则有可能出现无法按期足额兑付本次债券本息的风险。

四、最近三年及一期,公司归属于母公司所有者的净利润分别为26,021.96万元、14,370.44万元、16,836.32万元及3,584.57万元,公司经营业绩总体良好,其中2013年净利润下降主要是由于房地产开发项目收入结转的周期性影响所致。2014年,受国家房地产行业调控的影响,公司部分计划在2014年开盘的项目进度延期,未能在2014年开盘预售,导致公司2014年销售面积、销售金额均较2013年下降,且幅度较大。公司根据《企业会计准则》的规定和同行业公司收入确认的惯例,在满足公司收入确认政策、于房屋交付时点确认收入,因而公司2014年销售金额大多在2015年及之后年度确认收入,2014年销售金额的下降将对2015年度的营业收入带来不利影响。若未来国家宏观调控政策和市场需求等因素发生重大不利变化,公司未来经营业绩可能发生较大幅度波动,对发行人的持续稳定发展和持续盈利能力带来一定的风险。

五、最近三年及一期,公司经营活动产生的现金流量净额分别为-8,807.46万元、-150,082.39万元、-323,637.17万元及-44,679.67万元,其中最近一年经营活动产生的现金流量净额为负的主要原因是公司支付土地出让金所致。土地是房地产企业生存和发展的基础。目前,全国各地均已实行土地公开出让制度,地价支付周期缩短,加大了房地产企业进行土地储备的资金压力。如果公司经营活动产生的现金流持续为负将可能对偿债能力产生不利影响。

六、本次债券发行结束后,公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,具体上市进程在时间上存在不确定性。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、合格投资者分布、合格投资者交易意愿等因素的影响,公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其持有的债券。

七、受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响,债券市场利率存在波动。由于本次公司债券采用固定利率,在本次公司债券存续期内,如果未来市场利率波动,可能会使合格投资者实际投资收益水平存在一定的不确定性。

八、经鹏元资信评估有限公司评级,本公司的主体信用等级为AA,该等评级表明发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低,本次公司债券的信用等级为AA+,该等级表明本次债券安全性很高,违约风险很低。但在本次债券存续期内,若因国家政策调整、市场环境发生变化等不可控制因素影响,本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金,将可能影响本次债券的本息按期兑付。在本次债券存续期内,鹏元资信将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,对发行人的信用风险进行持续跟踪。持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级,定期跟踪评级每年进行一次。债券存续期内,每年发行人公告年报后两个月内对本次公司债券进行一次定期跟踪评级。鹏元资信将持续关注与发行人有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。跟踪评级结果将同时在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和鹏元资信评估有限公司网站（www.pyrating.cn）公告,并报送天津市房地产发展（集团）股份有限公司和监管部门,并且在上交所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

九、本次债券由天津房地产集团有限公司（以下简称“天房集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。若不考虑为本次债券的担保,截至2015年3月31日,天房集团为其他单位提供债务担保的余额为123.57亿元,占天房集团2015年3月31日净资产比例为53.15%,其中为天房集团内部提供担保123.57亿元（为发行人及其子公司提供担保74.37亿元）,为天房集团外部提供担保0元。若考虑本次债券的担保,天房集团担保余额增加10亿元,达到133.57亿元,占天房集团2015年3月31日净资产比例为57.45%,天房集团包括本次债券在内的累计担保余额较高。在本次债券存续期内,担保人的经营状况、资产状况及支付能力可能发生负面变化,甚至丧失履行为本次债券承担的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保的能力,使本次债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》所审议通过的决议,对所有本次未偿还债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

（一）公司名称:

（中文）天津市房地产发展（集团）股份有限公司

（英文）TIANJIN REALTY DEVELOPMENT（GROUP）CO.,LTD.

（二）法定代表人:张建台

（三）住所:天津市和平区常德道80号

（四）办公地址:天津市和平区常德道80号

（五）邮政编码:300050

（六）设立日期:1993年02月25日

（七）注册资本:1,105,700,000元

（八）企业法人营业执照注册号:120000000001594

（九）股票已上市地及股票代码:

A股:上交所,代码:600322

（十）董事会秘书:杨新喆

二、本次债券发行批准及核准情况

（一）2014年12月12日,发行人召开八届五次董事会,审议通过了发行人公开发行票面本金总额不超过10亿元人民币公司债券的相关议案,并提交发行人2014年第二次临时股东大会审议批准。

上述董事会决议公告已在上交所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》予以披露。

（二）2014年12月29日,发行人召开2014年第二次临时股东大会,审议及批准发行人公开发行票面本金总额不超过10亿元人民币公司债券的相关议案。

本次股东大会决议公告已在上交所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》予以披露。

（三）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。

根据上述核准情况,发行人将采取一次性发行方式公开发行不超过10亿元的公司债券,自中国证监会核准本次债券发行之日起六个月内发行完毕。

三、本次债券的主要条款

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。

发行主体:天津市房地产发展（集团）股份有限公司。

发行规模:本次债券的发行总规模为不超过10亿元,一次发行。

债券期限:本次发行的债券为5年期（3+2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。

发行人上调票面利率选择权:发行人在本次债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权,则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

合格投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后,合格投资者有权选择在本次债券第3个计息年度付息日将其持有的本次债券全部或部分按面值回售给发行人。本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日,发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起5个交易日内,行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报,债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券份额将被冻结交易;回售申报期不进行申报的,则视为放弃回售选择权。

债券形式:实名制记账式公司债券。合格投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。

票面金额:本次公司债券每一张票面金额为100元。

发行价格:本次公司债券按面值发行。

债券认购单位:合格投资者认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

债券利率及其确定方式:本次债券为固定利率债券,票面利率由发行人与主承销商通过市场情况询价协商确定。

起息日:2015年8月6日。

付息日:本次债券的付息日为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,则本次债券的付息日为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。

兑付日:本次债券的兑付日为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。

还本付息方式:本次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。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

担保情况:天房集团为本次债券的还本付息出具了担保函,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。天房集团就本次担保不向公司收取任何费用。

募集资金专项账户:中国银行天津西康路支行 277860064793。

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,本次债券的信用等级为AA+。

债券受托管理人:中德证券有限责任公司。

发行方式和发行对象:本次公司债券的发行方式为公开发行;发行对象为符合法律、法规规定的合格投资者。

向公司原有股东配售安排:本次公司债券不向公司股东优先配售。

承销方式:本次债券的发行由主承销商中德证券组织承销团,采取余额包销的方式承销。

募集资金用途:本次债券所募集资金将用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

拟上市交易场所:上海证券交易所。

上市安排:本次债券发行结束后,发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

债券受托管理人违约责任:如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责或有其他违约行为的,债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任,债券受托管理人应依法赔偿债券持有人或债券发行人由此遭受的经济损失。

税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,合格投资者投资本次债券所应缴纳的税款由合格投资者承担。

四、本次债券发行的有关机构

（一）主承销商及其他承销机构:

1、主承销商:中德证券有限责任公司

住所:北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人:侯巍

项目负责人:刘晓宁、辛志军、郭强

项目组成员:滕树彤、樊佳妮

电话:010-5902 6600

传真:010-5902 6602

2、分销商:东海证券股份有限公司

住所:常州市延陵西路23号投资广场18层

法定代表人:朱科敏

联系人:桓朝娜、阮洁琼

电话:021-20333219

传真:021-50498839

（二）发行人律师:天津嘉德恒时律师事务所

住所:天津市河西区马场道59号国际经济贸易中心A-1009

负责人:孟卫民

经办律师:李天力、高振雄

电话:022-8386 5255

传真:022-8386 5266

（三）会计师事务所:中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

住所:北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

负责人:张增刚

注册会计师:王会栓、苏志军

电话:010-6708 5873

传真:010-6708 4147

（四）担保人:天津房地产集团有限公司

住所:天津市河西区宾水道增9号A区A座17-19层

法定代表人:邸达

电话:022-2836 8996、2836 8599

传真:022-2836 8599

（五）信用评级机构:鹏元资信评估有限公司

住所:深圳市深南大道7008号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人:刘思源

联系人:杨建华、王帆

电话:010-6621 6006

传真:010-6621 2002

（六）债券受托管理人:中德证券有限责任公司

住所:北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人:侯巍

联系人:陶臻

电话:010-5902 6653

传真:010-5902 6602

（七）收款银行

开户名:中德证券有限责任公司

开户行:中国工商银行华贸中心支行

账号:0200234529027300258

（八）募集资金专项账户开户银行

开户名:天津市房地产发展（集团）股份有限公司

开户行:中国银行天津西康路支行

账号:277860064793

（九）本次债券申请上市的交易场所:上海证券交易所

住所:上海市浦东南路528号上海证券大厦

法定代表人:黄红元

电话:021-6880 8888

传真:021-6880 4868

（十）证券登记机构:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所:上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

法定代表人:高斌

电话:021-3887 4800

传真:021-5875 4185

五、认购人承诺

购买本次债券的合格投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人、下同）被视为作出以下承诺:

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,合格投资者同意并接受该等变更;

（三）本次债券发行结束后,发行人将申请本次债券在上交所上市交易,并由主承销商代为办理相关手续,合格投资者同意并接受这种安排。

六、发行人和中介机构利害关系

截至本募集说明书摘要签署日,发行人与所聘请的上述与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经鹏元资信综合评定,发行人的主体信用等级为AA,本次债券的信用等级为AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

鹏元资信评定发行人的主体信用等级为AA,本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

鹏元资信评定本次债券信用等级为AA+,本级别的涵义为本次债券安全性很高,违约风险很低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

鹏元资信评定天房发展主体信用等级为AA。鹏元资信认为目前公司是天津市房地产龙头企业之一,在建、拟建和在售的房地产项目较多,未来收入较有保障。同时鹏元资信也关注到公司房地产业务受调控政策的影响而发生波动,未来商品房项目销售进度存在不确定性,并且公司在建、拟建项目投入资金量较多,刚性债务规模较大,公司承担了一定的资金和偿债压力等风险。

鹏元资信评定天房发展本次债券信用等级为AA+,该级别反映了本次债券安全性很高,违约风险很低。本次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,对提升本次债券的信用状况有积极作用。

（三）评级报告的主要内容

1、正面

（1）房地产行业调控新政有利于行业长期稳定,公司经营环境较好。近期,国家房地产调控政策长效机制逐步取代限购、限贷等短期调控手段,未来国家将进一步采取长效、稳定的调控方式以保障房地产行业的长期稳定发展。公司作为天津市房地产龙头企业之一,天津城市定位的升级为当地房地产行业的发展带来新的机遇,长期来看天津市房地产行业仍具有较大市场空间,有利于公司未来的发展。

（2）公司在建、拟建项目充足,收入较有保障。公司目前在建、拟建和在售的房地产项目较多,其中天津湾、天房美域、栖塘佳苑、美塘佳苑等项目是当地的重点房地产项目;截至2014年末,主要在售房地产项目的剩余可销售面积约168.75万平方米,未来随着这些项目的销售,公司可获得房地产经营收入仍较可观。

（3）公司土地资源储备较为丰富,可持续发展能力较强。2012-2014年期间,公司土地储备3宗,合计约291,086.90平方米,新增土地储备有效地提升了公司的可持续发展能力。

（4）母公司提供的担保有效提升了本次债券安全性。天房集团是天津市国资委全资子公司,经营实力强,其为本次债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保有效地提升了本次债券的安全性。

2、关注

（1）房地产行业短期内压力较大,公司经营业绩易受行业调控政策的影响。伴随着国家对房地产市场调控政策的不断深入,我国房地产行业增长速度放缓,进入2014年,商品住宅市场承压较重,已显下滑迹象,未来存在一定的不确定性。房地产行业易受政策因素的影响,面临房地产行业、土地调控政策风险以及金融政策风险,公司主要从事房地产经营与开发业务,主营业务突出,但公司经营业绩易受国家以及天津市对房地产行业调控政策的影响。

（2）公司存在业务区域集中风险,未来商品房项目销售进度存在不确定性。公司所有开发项目均在天津市,对单一区域市场的依赖将导致公司的经营业绩与天津房地产市场的变化直接相关,公司存在业务区域集中风险。此外2014年公司开发房地产项目力度较大,受房地产行业波动较大等因素的影响,公司未来商品房项目销售进度存在不确定性。

（3）公司资金支出压力较大。截至2014年末,公司主要在建、拟建项目仍需要投资83.00亿元,随着房地产项目的持续推进,公司还需投入大量建设资金,资金支出压力较大。

（4）公司存在一定的债务偿付压力。公司资产负债率水平较高,近年来公司有息债务大幅增加且规模较大,截至2014年末,有息债务规模达85.04亿元,公司存在一定的刚性偿付压力。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度,鹏元资信在初次评级结束后,将在本次债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级,鹏元资信将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。债券存续期内,每年发行人公告年报后两个月内对本次公司债券进行一次定期跟踪评级。届时,发行人须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料,鹏元资信将根据发行人信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,发行人应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与发行人有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析,并决定是否调整发行人信用等级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,鹏元资信有权根据发行人公开信息进行分析并调整信用等级,必要时,可公布信用等级暂时失效或终止评级。

跟踪评级结果与跟踪评级报告将同时在上交所网站（www.sse.com.cn）和鹏元资信网站（www.pyrating.cn）公告,并报送发行人、监管部门和交易机构等,并且在上交所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

（五）其他重要事项

2013年9月17日,大公国际资信评估有限公司出具了大公报D[2013]892号《天津市房地产发展（集团）股份有限公司2013年度公司债券信用评级报告》。经大公国际资信评估有限公司评级评定,公司的主体信用等级为AA-。

三、发行人的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

截至2015年3月31日,发行人获得各银行的授信总额为31.85亿元,其中已使用授信额度为25.43亿元,未使用的授信额度为6.42亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时,是否有严重违约情况

最近三年发行人在与主要客户的业务往来中,未发生严重违约情况。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

1、最近三年发行的债券以及偿还情况

2014年4月25日,公司发行了规模为12亿元人民币的天津市房地产发展（集团）股份有限公司2013年公司债券（13天房债）,期限为7年（5+2年期）,票面利率为8.90%,到期日为2021年4月25日。截至本募集说明书摘要签署日,该公司债券尚未到期兑付。

2、最近三年其他债务融资工具的情况

天房发展最近三年并未发行私募债、短期融资券、中期票据等其他债务融资工具。

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末经审计净资产的比例

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后,发行人的累计公司债券余额为22亿元,发行人2015年3月31日经审计的合并资产负债表中所有者权益合计数为59.81亿元,本次债券全部发行完毕后,累计公司债券余额占净资产的比例为36.78%,未超过发行人经审计净资产的40%。

（五）最近三年及一期主要财务指标

1、合并报表口径

主要财务指标	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	2.76	2.54	2.04	2.40
速动比率（倍）	0.27	0.16	0.46	0.31
资产负债率（%）	69.90	68.36	68.28	59.10
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	4.18	4.15	4.04	3.98
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
主要财务指标	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	40.48	323.60	179.19	197.92
存货周转率（次）	0.01	0.15	0.10	0.23
利息保障倍数（倍）	2.99	3.69	3.21	14.01
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.40	-2.93	-1.36	-0.08
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

2、母公司报表口径

主要财务指标	2015年3月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	2.06	1.50	1.07	1.23
速动比率（倍）	1.86	1.30	0.68	0.59
资产负债率（%）	56.92%	54.25	60.37	51.97
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
主要财务指标	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	75.71	592.32	266.07	379.28
存货周转率（次）	0.22	1.30	0.27	0.38
利息保障倍数（倍）	3.59	1.59	1.75	8.32
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-1.21	0.20	0.02	0.23
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注:上述财务指标计算方法:

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

息税前利润=利润总额+利息支出（母公司以财务费用计算）

（下转A15版）

股票代码:600322　　股票简称:天房发展

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

TIANJIN REALTY DEVELOPMENT（GROUP）CO.,LTD.L

（天津市和平区常德道80号）

公开发行2015年公司债券发行公告

主承销商

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）

签署日期:2015年8月4日

本公司及董事会全体成员保证本公告所披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重 要 提 示

1、中国证监会于2015年7月20日以“证监许可[2015]1712号”文核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“天房发展”）向合格投资者公开发行总额不超过10亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

2、本次债券拟发行面值为100,000万元,每张面值为人民币100元,共计1,000万张,发行价格为100元/百元面值。

3、发行人本次债券债项评级为AA+,主体信用评级为AA;发行人截至2015年3月31日合并报表中所有者权益合计为59.81亿元,合并报表口径资产负债率为69.90%,母公司报表口径资产负债率为56.92%;2012年度、2013年度和2014年度发行人归属于母公司所有者的净利润分别为26,021.96万元、14,370.44万元、16,836.32万元,最近三年平均归属于母公司所有者的净利润为19,076.24万元,预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。发行人在本次债券发行前的财务指标符合相关规定。

4、本次发行的债券为5年期（3+2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。

5、本次债券票面利率询价区间为5.00%-7.79%。发行人和主承销商将于2015年8月5日（T-1日）向网下合格投资者进行利率询价,并根据网下询价情况在上述利率询价区间内协商确定本次债券最终的票面利率。发行人和主承销商将于2015年8月6日（T日）在上交所网站（http://www.sse.com.cn）上公告本次债券最终的票面利率,敬请投资者关注。

6、本次债券发行采取网下面向符合《公司债管理办法》等相关规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据询价情况进行配售,配售原则详见本公告“三、网下发行”中的“（六）配售”。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

7、网下发行仅面向合格投资者。合格投资者通过与主承销商签订认购协议或向其发送缴款通知书的方式参与网下申购,合格投资者网下最低申购单位为1,000手（100万元）,超过1,000手的必须是1,000手（100万元）的整数倍,主承销商另有规定的除外。

8、投资者不得非法利用他人账户或资金进行申购,也不得违规融资或替他人违规融资申购。投资者申购并持有本次债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定,并自行承担相应的法律责任。

9、敬请投资者注意本公告中本次债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

10、发行人将在本次债券发行结束后尽快办理有关上市手续,本次债券具体上市时间另行公告。本次债券仅在上交所上市交易,可同时在上交所竞价交易系统、大宗交易系统和固定收益证券综合电子平台挂牌上市,不在上交所以外的其他交易场所上市交易。

11、本公告仅对本次债券发行的有关事宜进行说明,不构成针对本次债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本次债券情况,请仔细阅读《天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行2015年公司债券募集说明书（面向合格投资者）》。募集说明书摘要已于2015年8月4日（T-2日）刊登,投资者可到上交所网站（http://www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《证券时报》查阅。有关本次发行的相关资料,投资者亦可到上交所网站（http://www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《证券时报》查询。

12、有关本次发行的其他事宜,发行人和主承销商将视需要在上交所网站（http://www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《证券时报》上及时公告,敬请投资者关注。

释 义

除非另有说明,下列简称在本公告中具有如下含义:

发行人/天房发展/公司/本公司	指	天津市房地产发展（集团）股份有限公司
中德证券/主承销商	指	中德证券有限责任公司
本次债券	指	天津市房地产发展（集团）股份有限公司2015年公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
担保人/天房集团	指	天津房地产集团有限公司
《公司债管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
网下询价日	指	2015年8月5日（T-1日）,为本次发行接受合格投资者网下询价的日期
发行首日	指	2015年8月6日（T日）,为本次发行的起始日
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由签署承销团协议的各方组成的承销团
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

一、本次发行基本情况

1、发行主体:天津市房地产发展（集团）股份有限公司。

2、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。

3、发行规模:本次债券的发行总规模为不超过10亿元,一次发行。

4、债券期限:本次发行的债券为5年期（3+2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。

5、发行人上调票面利率选择权:发行人在本次债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权,则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、合格投资者回售选择权:发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后,合格投资者有权选择在本次债券第3个计息年度付息日将其持有的本次债券全部或部分按面值回售给发行人。本次债券第3个计息年度付息日即为回售支付日,发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起5个交易日内,行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报,债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券份额将被冻结交易;回售申报期不进行申报的,则视为放弃回售选择权。

7、债券形式:实名制记账式公司债券。合格投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。

8、票面金额:本次公司债券每一张票面金额为100元。

9、发行价格:本次公司债券按面值发行。

10、债券利率及其确定方式:本次债券为固定利率债券,票面利率由发行人与主承销商通过市场情况询价协商确定。

11、起息日:2015年8月6日。

12、付息日:本次债券的付息日为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,则本次债券的付息日为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。

13、兑付日:本次债券的兑付日为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。

14、还本付息方式:本次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。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

15、担保情况:天房集团为本次债券的还本付息出具了担保函,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。天房集团就本次担保不向公司收取任何费用。

16、募集资金专项账户:中国银行天津西康路支行 277860064793。

17、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,本次债券的信用等级为AA+。

18、债券受托管理人:中德证券有限责任公司。

19、发行方式和发行对象:本次公司债券的发行方式为公开发行;发行对象为符合法律、法规规定的合格投资者。

20、向公司原有股东配售安排:本次公司债券不向公司股东优先配售。

21、承销方式:本次债券的发行由主承销商中德证券组织承销团,采取余额包销的方式承销。

22、募集资金用途:本次债券所募集资金将用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

23、拟上市交易场所:上海证券交易所。

24、上市安排:本次债券发行结束后,发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

25、债券受托管理人违约责任:如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责或有其他违约行为的,债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任,债券受托管理人应依法赔偿债券持有人或债券发行人由此遭受的经济损失。

26、税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,合格投资者投资本次债券所应缴纳的税款由合格投资者承担。

27、与本次债券发行有关的时间安排:

日期	发行安排
2015年8月4日（T-2日）	披露募集说明书及摘要、评级报告、发行公告
2015年8月5日（T-1日）	网下询价 确定票面利率
2015年8月6日（T日）	公告最终票面利率 网下发行起始日
2015年8月10日（T+2日）	网下发行截止日 网下合格投资者于当日17:00前将认购款划至主承销商专用收款账户
2015年8月11日（T+3日）	披露发行结果公告

注:上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行,发行人和主承销商将及时公告,修改发行日程。

二、网下向合格投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价对象为在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本次债券的票面利率询价区间为5.00%-7.79%,本次债券最终的票面利率将由发行人和主承销商根