

股票简称：中房地产

股票代码：000736

债券简称：15中房债

债券代码：112263

中房地产股份有限公司 2015 年公司债券
受托管理事务报告
(2015 年度)

发行人

中房地产股份有限公司

(重庆市江北区观音桥建新北路 86 号)

债券受托管理人

华融证券股份有限公司

(北京市西城区金融大街 8 号)

2016 年 5 月

重要声明

华融证券股份有限公司（以下简称“华融证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中房地产股份有限公司（以下简称“中房地产”、“发行人”或“公司”）2016年3月对外披露的《中房地产股份有限公司2015年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向华融证券出具的说明文件。华融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人任何责任。

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华融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，华融证券不承担任何责任。

目录

第一节 本期公司债券概况	3
第二节 受托管理人履行职责情况	6
第三节 发行人的经营与财务状况	7
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	11
第五节 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况.....	12
第六节 债券持有人会议召开情况	13
第七节 公司债券担保人资信情况	14
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	17
第九节 本期公司债券的信用评级情况	18
第十节 其他情况	19

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中房地产股份有限公司

二、本期公司债券核准文件及核准规模

2015 年 6 月 9 日，本次发行获得中国证监会证监许可[2015]1174 号文核准，核准规模为不超过 7 亿元（含 7 亿元）。

三、本期债券的主要条款

- 1、债券名称：中房地产股份有限公司 2015 年公司债券。
- 2、债券简称及代码：债券简称“15 中房债”，证券代码“112263”。
- 3、发行规模：本期债券发行总规模为人民币 7 亿元。
- 4、票面金额：本期债券每张票面金额为 100 元。
- 5、债券期限：本期债券期限为 5 年。

6、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

7、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按

照债权登记机构的相关规定办理。

8、利息登记日：本期债券付息的利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。

9、起息日：本期债券的起息日为 2015 年 8 月 12 日。

10、付息日：本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 12 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。

11、到期日：本期债券的到期日为 2020 年 8 月 12 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

12、兑付日：2020 年 8 月 12 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

13、计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 8 月 12 日至 2020 年 8 月 11 日。

14、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司借款、调整债务结构和补充流动资金。

15、担保安排：本期债券由中国交通建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

16、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

17、债券利率：本期债券为固定利率债券，本期债券票面利率为

4.22%。

18、信用级别及信用评级机构：根据联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）出具的《中房地产股份有限公司 2014 年公司债券信用评级分析报告》（联合评字[2014]307 号），发行主体长期信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AAA。根据联合信用于 2016 年 5 月 13 日出具的《中房地产股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级跟踪评级结果为 AA，评级展望为“稳定”，本期债券债项信用等级跟踪评级结果为 AAA。

19、债券受托管理人：华融证券股份有限公司。

20、质押式回购：公司主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按深交所及登记公司的相关规定执行。

第二节 受托管理人履行职责情况

华融证券作为本期债券受托管理人，于报告期内按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

第三节 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：中房地产股份有限公司

英文名称：China Real Estate Corporation Limited

法定代表人：吴文德

注册地址：重庆市江北区观音桥建新北路86号

邮政编码：401147

成立日期：1993年2月3日

注册资本：297,193,885元

统一社会信用代码：915000002028133840

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：中房地产

股票代码：000736

董事会秘书：田玉利

联系电话：023-67530016

传真：023-67530016

互联网网址：<http://www.china-propertyholding.com>

经营范围：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品、

建筑材料、装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

二、发行人 2015 年度经营情况

截至2015年12月31日，发行人总资产812,693.80万元，归属于母公司股东权益合计170,902.03万元；2015年发行人实现营业收入111,226.92万元，较2014年增加57.00%；实现利润总额4,575.86万元，比2014年减少63.03%；实现归属于母公司股东的净利润2,842.40万元，比2014年减少62.43%。

2015年度，发行人主营业务分行业、分产品和分地区情况如下：

1、主营业务分行业情况

单位：元

行业名称	营业收入	营业成本	毛利率
地产销售	1,063,606,499.82	825,410,933.58	22.40%
工业厂房租赁、管理	42,917,050.06	14,597,874.00	65.99%
合计	1,106,523,549.88	840,008,807.58	不适用

2、主营业务分产品情况

单位：元

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率
中房F联邦	25,520,725.00	12,754,905.89	50.02%
中房千寻	20,643,789.00	5,592,805.54	72.91%
中房瑞致	556,784,723.00	401,207,316.85	27.94%
中房那里	239,691,648.00	224,017,577.19	6.54%
中房颐园	220,965,614.82	181,838,328.11	17.71%
深圳百门前工业区厂房租赁管理	42,917,050.06	14,597,874.00	65.99%

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率
合计	1,106,523,549.88	840,008,807.58	不适用

3、主营业务分地区情况

单位：元

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率
华中地区	582,305,448.00	413,962,222.75	28.91%
华东地区	220,965,614.82	181,838,328.11	17.71%
西南地区	260,335,437.00	229,610,382.72	11.80%
华南地区	42,917,050.06	14,597,874.00	65.99%
合计	1,106,523,549.88	840,008,807.58	不适用

三、发行人 2015 年度财务状况

发行人2015年按照中国企业会计准则编制的财务报告已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	增减率
资产总计	8,126,938,033.56	6,088,118,720.46	33.49%
负债合计	5,155,440,130.74	3,138,461,274.50	64.27%
股本	297,193,885.00	297,193,885.00	0.00%
归属于母公司股东权益合计	1,709,020,270.35	1,686,540,130.86	1.33%
股东权益合计	2,971,497,902.82	2,949,657,445.96	0.74%

2、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	1,112,269,246.23	708,458,242.31	57.00%
营业利润	45,492,965.09	123,866,736.50	-63.27%
利润总额	45,758,589.78	123,774,692.64	-63.03%
净利润	27,784,318.78	67,269,165.32	-58.70%
归属于母公司股东的净利润	28,424,001.41	75,653,885.63	-62.43%

3、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	-581,700,401.37	-1,381,580,701.08	57.90%

项目	2015年度	2014年度	增减率
投资活动产生的现金流量净额	-6,480,242.50	159,317,472.77	-104.07%
筹资活动产生的现金流量净额	715,261,696.70	1,038,227,670.85	-31.11%
现金及现金等价物净增加额	127,081,052.83	-184,035,557.46	169.05%
期末现金及现金等价物余额	553,976,906.27	426,895,853.44	29.77%

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1174号文批准，向合格投资者公开发行不超过7亿元的公司债券。本期债券募集资金总额为人民币70,000.00万元

在股东大会批准的用途范围内，本期债券募集资金中1亿元拟用于偿还公司子公司借款，调整债务结构；剩余募集资金用于补充公司流动资金，募集资金的具体用途将根据最终实际发行规模与公司实际情况进行调整。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至2015年12月31日，本期债券募集资金已全部使用完毕，其中10,000万元用于置换已先行偿还银行贷款的自筹资金，剩余募集资金用于补充流动资金，符合本期债券募集说明书约定。

第五节 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本 息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括拓宽融资渠道、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

截至本报告出具日，发行人严格履行已披露的各项偿债保障措施。

二、本期债券的本息偿付情况

本期债券采用单利按年计息，不计复利。按年付息、到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 12 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券的本金支付日为 2020 年 9 月 12 日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告签署日，本期债券尚未开始支付利息。

第六节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，本期债券未召开债券持有人会议。

第七节 公司债券担保人资信情况

本期债券拟由中国交通建设集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人的基本情况

担保人名称：中国交通建设集团有限公司

英文名称： China Communications Construction Group(Ltd.)

法定代表人：刘起涛

成立日期： 2005 年 12 月 8 日

注册资本： 585,542.38297 万元

住所： 北京市西城区德胜门外大街 85 号

经营范围：承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包建造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

中交集团是根据国务院国资委《关于中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司重组的通知》（国资改革[2005]703 号），

由中国港湾建设（集团）总公司与中国路桥（集团）总公司通过新设合并而成立。2006 年 10 月 8 日，根据《关于中国交通建设集团公司整体重组并境内外上市的批复》（国资改革[2006]1063 号），中交集团经过整体重组改制，以其及其下属的全资企业、控股公司、合营、联营公司与主营业务相关的资产和股权出资，独家发起设立了中国交通建设股份有限公司（以下简称“中国交建”），中交集团的核心业务都已经进入了中国交建。中交集团作为一家国有独资公司，由国务院国资委全资及直接拥有，主要作为中间控股公司持有中国交建的股份，本身不从事任何实际的业务活动，只设立董事会，不设经营管理层和业务职能部门，不再直接从事生产经营业务。

二、担保人主要的财务状况

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对中交集团 2015 年的财务数据进行了审计，并出具了编号为“瑞华审字[2016]01610330 号”标准无保留意见的审计报告。中交集团其主要财务指标如下：

单位：万元

合并报表项目	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
总资产	91,418,775.39
总负债	69,967,758.74
所有者权益	21,451,016.65
归属于母公司所有者权益	9,473,415.37
资产负债率	76.54%
流动比率（倍）	1.21
速动比率（倍）	0.72
营业收入	42,585,681.63
利润总额	2,124,543.69
净利润	1,714,534.92
归属于母公司所有者的净利润	1,073,854.70

合并报表项目	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
净资产收益率	7.99%

注：上述财务指标的计算方法如下：

- (1) 资产负债率=总负债/总资产
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债
- (3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- (4) 净资产收益率=净利润/所有者权益

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2015 年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九节 本期公司债券的信用评级情况

发行人聘请了联合信用对本期债券的资信情况进行评级，根据联合信用出具的《中房地产股份有限公司 2014 年公司债券信用评级分析报告》（联合评字[2014]307 号），发行人主体长期信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AAA。

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本期债券存续期内，每年中房地产股份有限公司公告年报后 2 个月内对中房地产股份有限公司 2015 年公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

根据联合信用于 2016 年 5 月 13 日出具的《中房地产股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级跟踪评级结果为 AA，评级展望为“稳定”，本期债券债项信用等级跟踪评级结果为 AAA，评级展望为“稳定”。

第十节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人担保情况如下：

1、发行人对其子公司重庆中房嘉润房地产开发有限公司（以下简称“重庆嘉润”）提供的连带责任担保，担保合同金额为 15,000.00 万元。重庆嘉润的另一股东中国房地产开发集团有限公司（原中国房地产开发集团公司，以下简称“中房集团”）向发行人出具反担保函，中房集团保证按其持有重庆嘉润股权比例（30%）支付由发行人垫付的全部款项以及自付款之日起的利息（利息额计算至我方实际支付日）、违约金、损失及其他一切费用，重庆嘉润也向发行人出具此笔担保的反担保函。具体担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保合同金额	担保期限	被担保方与担保方关系
中房地产	重庆嘉润	15,000.00	2014 年 4 月至 2017 年 1 月	子公司

注：上表所述担保期限为主债权期限，担保期间为主债权到期或提前到期之后两年。

截至 2015 年 12 月 31 日，此笔担保义务已履行完毕。

2、为保障项目二期后续开发建设的资金需求，长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“长沙兆嘉”）与昆仑信托有限责任公司签订《信托贷款合同》，贷款金额为 3.2 亿元，期限 24 个月，贷款利率 9.80%。发行人为此笔贷款提供连带担保责任，长沙兆嘉另一股东中房集团按其持有的长沙兆嘉股权比例（20%）向发行人提供反担保。具体担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保合同金额	担保期限	被担保方与担保方关系
-----	------	--------	------	------------

担保方	被担保方	担保合同金额	担保期限	被担保方与担保方关系
中房地产	长沙兆嘉	32,000.00	2015 年 1 月至 2019 年 1 月	子公司

注：上表所述担保期限为主债权期限，担保期间为主债权到期或提前到期之后两年。

3、经发行人 2015 年 3 月 9 日召开的第六届董事会第四十三次会议审议通过，发行人拟为长沙兆嘉提供担保额度 50,000 万元，拟为重庆嘉润提供担保额度 100,000 万元，拟为中房（天津）置业有限公司提供担保额度 30,000 万元，担保期限自 2014 年度股东大会召开之日起至 2015 年度股东大会召开之日止。该担保事项经发行人 2014 年度股东大会审议通过。此担保为拟担保授权事项，相关担保协议尚未签署，担保协议将于具体担保事项发生时经发行人董事会审议通过后确定，最终实际担保总额将不超过此次授权的担保额度。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

发行人子公司长沙兆嘉于 2007 年 6 月 19 日与湖南华夏投资集团有限公司（以下简称“华夏公司”）签订《华夏科技与长沙兆嘉关于协助拆迁的协议》，华夏公司承诺以 2.5 亿元的包干费确保华夏项目拆迁工作，并承诺在 2007 年 12 月 20 日前完成项目土地的征地补偿、安置及房屋拆迁的 90%以上的工作，同时约定如因自身原因导致拆迁进度的延迟，除应在原包干费用范围内完成拆迁工作外，还应按照造成的实际损失的 2 倍向长沙兆嘉支付违约金。

长沙兆嘉原为华夏公司的子企业，华夏公司与长沙兆嘉签订《华夏科技与长沙兆嘉关于协助拆迁的协议》在长沙兆嘉作为华夏公司子企业时即已存在。为了顺利完成对发行人的重组，同时积极推进长沙兆嘉项目开发进程，进而维护上市公司的利益，发行人控股股东中住

地产开发有限公司（原中住地产开发公司，以下简称“中住地产”）和华夏公司于 2008 年 10 月 24 日签订了《补充协议》，其中涉及长沙兆嘉土地拆迁的约定有：应华夏公司的要求，就土地拆迁成本增加、调整费用、协议款项延期支付等问题，中住地产一次性补偿华夏公司 7,300 万元，作为对此前协议执行中的问题的了结；从 2008 年 12 月 1 日起，长沙兆嘉项目土地的拆迁工作由华夏公司移交至长沙兆嘉，如有剩余工作，由长沙兆嘉继续完成；若在华夏公司向长沙兆嘉移交拆迁工作时尚余未拆迁户，华夏公司按每户 5 万元的标准预留拆迁工作经费准备金。

2008 年初长沙市实施了《长沙市征地补偿安置条例》，该条例增加了征地补偿标准，导致拆迁补偿款总额增加。长沙兆嘉为避免损失，与项目所在地拆迁部门签订了拆迁工作补充协议并垫付了上述新增拆迁补偿资金。

2010 年，长沙兆嘉对华夏公司提起诉讼，要求赔偿损失。2012 年，华夏公司以长沙兆嘉未完全履行 2008 年 10 月 24 日其与中住地产签订的《补充协议》为由提出反诉，要求赔偿相关损失。2013 年 8 月 15 日，公司收到湖南省长沙市中级人民法院（2011）长中民征初字第 0782 号民事判决书，对案件判决如下 1、长沙兆嘉支付华夏公司欠款 2,381.2 万元；2、长沙兆嘉支付华夏公司违约金 5,291.03 万元，上述两项合计 7,672.23 万元；3、第三人中住地产对长沙兆嘉的上述债务承担连带清偿责任；4、驳回长沙兆嘉诉讼请求；5、驳回华夏公司其它诉讼请求。

此后，长沙兆嘉向湖南省高级人民法院提出上诉，审判决书（2013）湘高法民一终字第 161 号已于 2013 年 12 月 24 日送达，判决长沙兆嘉支付华夏公司欠款 2,381.20 万元、投资违约金 5,540.58 万元，并撤销一审中关于中住地产对长沙兆嘉的上述债务承担连带清偿责任判决。

因对判决结果不服，2014 年，长沙兆嘉向最高人民法院提起再审诉讼程序，并于 2014 年 7 月 14 日收到最高人民法院（2014）民申字第 1089 号民事申请再审案件受理通知书。2014 年 12 月 9 日，长沙兆嘉收到最高人民法院（2014）民申字第 1089 号民事裁定书，主要内容为：本案由最高人民法院提审；再审期间，中止原判决的执行。2015 年 4 月 24 日，本案在最高院开庭，双方代理人到庭参加诉讼。庭审经过陈述、辩论阶段，审判长充分听取了双方意见，当庭未宣判。

长沙兆嘉于 2015 年 11 月 23 日收到最高人民法院（2015）民提字第 2 号民事判决书，主要内容为：1、维持湖南省长沙市中级人民法院（2011）长中民征初字第 0782 号民事判决书中关于长沙兆嘉支付华夏公司欠款 2,381.20 万元的判决；2、维持湖南省高级人民法院（2013）湘高法民一终字第 161 号民事判决书中关于长沙兆嘉支付华夏公司投资违约金 5,540.58 万元的判决，并撤销一审中关于中住地产对长沙兆嘉的上述债务承担连带清偿责任的判决；3、华夏公司应自此判决生效之日起十日内支付给长沙兆嘉 4,963.31069 万元。此判决为终审判决。长沙兆嘉已于 2015 年 12 月 3 日收到华夏公司支付的 4,963.31069 万元。

三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

截至 2015 年 12 月 31 日，中房地产借款余额合计 322,050.30 万元，较上年末增加 97,048.32 万元，新增借款占上年末净资产的 32.90%。截至 2015 年 12 月 31 日，公司对外提供担保余额 32,000 万元，较上年末增加 17,000 万元，新增对外担保占上年末净资产的 5.76%。

四、相关当事人

2015 年度，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

债券受托管理人：华融证券股份有限公司

2016 年 5 月 27 日