

---

债券代码：112238

债券简称：15 振业债



深圳市振业（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）

债券受托管理人



（住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 楼）

二〇一六年四月

---

## 重要提示

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“深振业”、“发行人”或“公司”）对外公布的《深圳市振业（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、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。招商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招商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，招商证券不承担任何责任。

---

# 目 录

重要提示 .....	1
目 录 .....	2
<b>第一章 本期债券概况.....</b>	<b>4</b>
一、债券名称 .....	4
二、核准文件和核准规模.....	4
三、债券简称及代码 .....	4
四、发行主体 .....	4
五、债券期限 .....	4
六、发行规模 .....	4
七、债券利率、计息方式和还本付息方式.....	4
八、担保情况 .....	5
九、发行时评级情况 .....	5
十、债券受托管理人 .....	5
<b>第二章 发行人 2015 年度经营和财务状况.....</b>	<b>6</b>
一、发行人基本情况 .....	6
二、发行人 2015 年度经营情况.....	6
三、发行人 2015 年度财务情况.....	9
<b>第三章 发行人募集资金使用情况.....</b>	<b>11</b>
<b>第四章 本期债券利息偿付情况.....</b>	<b>12</b>
<b>第五章 本期债券跟踪评级.....</b>	<b>13</b>
<b>第六章 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施.....</b>	<b>14</b>
<b>第七章 债券持有人会议召开情况.....</b>	<b>15</b>
<b>第八章 公司债券担保人资信情况.....</b>	<b>16</b>
<b>第九章 债券受托管理人履行职责的情况.....</b>	<b>17</b>
<b>第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....</b>	<b>18</b>
<b>第十一章 其他事项 .....</b>	<b>19</b>
一、对外担保情况 .....	19
二、涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	19

---

三、公司其他债券及债务融资工具的付息兑付情况.....	21
四、公司获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况.....	21
五、公司执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况.....	21
六、相关当事人 .....	21

---

## 第一章 本期债券概况

### 一、债券名称

深圳市振业（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（债券简称：“15 振业债”）

### 二、核准文件和核准规模

深圳市振业（集团）股份有限公司经中国证监会“证监许可[2015]169 号”文核准。发行人获准发行总规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券。发行人本次债券已于 2015 年 3 月 17 日发行完成。

### 三、债券简称及代码

15 振业债，112238。

### 四、发行主体

深圳市振业（集团）股份有限公司。

### 五、债券期限

本期发行的公司债券期限为 3 年。

### 六、发行规模

本期公司债券的发行规模为 15 亿元。

### 七、债券利率、计息方式和还本付息方式

本期债券为 3 年期固定利率债券，本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券票面利率根据网下询价结果，由发行人与主承销商按照市场情况进行充分协商，最终确定本期债券票面利率为 5.20%。

本期公司债券的起息日为 2015 年 3 月 13 日，付息日为 2016 年至 2018 年每年的 3 月 13 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延

---

至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息)。兑付日为 2018 年 3 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

本期公司债券按年付息，到期一次还本。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券登记机构的相关规定办理。

## **八、担保情况**

本期公司债券采用无担保形式发行。

## **九、发行时评级情况**

经鹏元资信评估有限公司综合评定，公司的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA。

## **十、债券受托管理人**

本期公司债券的债券受托管理人为：招商证券股份有限公司。

---

## 第二章 发行人 2015 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

英文名称：Shenzhen Zhenye (Group) Co., Ltd.

注册资本：1,349,995,046 元

注册地址：广东省深圳市罗湖区宝安南路 2014 号振业大厦 B 座 11-17 层

股票简称：深振业 A

股票代码：000006

股票上市地：深圳证券交易所

经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理

1989 年 4 月，发行人经深圳市人民政府[深府办（1989）360 号]文批准在原深圳市建设（集团）公司开发部的基础上成立，并获批准以发行股票方式筹集资金，发行股票 69 万股，每股面值 10 元。本次发行经深圳市金鹏会计师事务所“（1989）验字 28 号”验资报告验证。1989 年 5 月，经深圳市工商局“深民洁字（1989）00046 号”文批准，发行人取得法人营业执照：深司字 N23093 号。

目前，公司主营业务包括房地产开发与销售、出租及物业管理。

### 二、发行人 2015 年度经营情况

发行人 2015 年实现合同销售收入 32.04 亿元（不含地铁合作项目合同销售收入 20.01 亿元），资金回笼 29.91 亿元，租赁收入 8,584 万元；全年新开工项目面积 27 万平米，竣工 27 万平米，在建项目面积 112 万平米；完成营业收入 36.54 亿元，比上年增加 56.92%，利润总额 5.93 亿元，净利润 4.39 亿元；截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 127.03 亿元、净资产 43.93 亿元。一年来，公司先后荣获 2015 深圳房地产开发十强企业、2015 深圳房地产销售十强企业、2015 深圳企业 100 强等荣誉称号。

---

### 1、以营销为龙头，全力促进项目去化

2015 年，公司坚决贯彻落实“以营销为龙头”的经营方针，深入分析政策走势，积极调整营销策略，统筹调配营销资源，全力保障重点项目销售，全年累计实现合同销售面积 31.01 万平方米，合同销售金额 32.04 亿元（不含公司与深圳地铁集团合作的锦荟 PARK 项目实现的合同销售面积 7.22 万平方米、合同销售金额 20.01 亿元，由于该项目不纳入合并报表范围，不计入本年度销售数据，待项目结算后计入投资收益）。

### 2、积极探索和实践，资源获取渠道多元化

公司于 2015 年 3 月份成功发行了 15 亿元的公司债，票面利率远低于同期发行的同级别公司债券票面利率水平，节约融资成本近 2,500 万元；与此同时，继续加大资金筹措力度，全年累计新增借款 20.22 亿元，借款余额 36.07 亿元（不含公司债），新增商业汇票融资额度 6 亿元，新增储备贷款额度 40.5 亿元。2015 年度内，公司取得了南宁柳沙半岛地块，探索推进股权收购、国企合作、政府保障房建设、旧城改造等项目获取新方式，为企业下一步的发展打下了良好基础。

### 3、坚持创新发展，项目开发能力进一步提高

为适应市场需求及自身发展需要，公司加大产品创新力度，推进住宅产业化研究，编制完成了《振业集团产业化住宅技术手册》、《振业集团批量精装修交楼技术手册》，进一步梳理完善公司建筑设计产品标准化系列，同时积极组织开展新材料、新技术、新工艺的推广应用工作，共计 10 项新材料、新技术、新工艺将付诸实际。加强目标成本及合同规划的审核，做到预算审核与预控目标成本对比，提高了目标成本管控的效果；根据实际进行权限调整，改革核价方式，充分利用“市场定价”原则，有效地通过业务创新降低成本，提升效率。

### 4、完善制度机制，企业内部管理水平持续提升

2015 年度内，公司按照《高级经营管理人员年度考核评价办法》启动首次考核，实现了高管激励约束机制的落地，提高了高管干事创业的积极性。以绩效和合规性为重点，建立了审计、行政督察、制度督察、纪检监察四位一体的监督稽查体系，促进了各项工作的有效落实。同时，高度重视内部控制和风险防范，



实施内部控制运行情况检查，及时整改内控和风控运行缺陷，保障企业健康稳定发展。

2015 年，发行人房地产开发与销售工作进展顺利，具体项目进展情况如下表：

项目名称		占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	可售面积 (万 m <sup>2</sup> )			项目现状	开工时间	竣工时间
				商业	住宅	总计			
振业峦山谷花园二期		10.14	32.61	0.99	22.81	23.81	竣工在售	2011.03	2014.11
锦荟 PARK	2、3、9、10 栋	11.12	8.93	0	8.54	8.54	在建、在售	2015.07	2016.11
	4~8 栋及 B 地块		9.34	—	9.09	9.09	在建	2015.07	2017.04
	集中商业以及 1 栋 B、C、D、E 座		14.82	4.66	4.91	9.57	在建	2015.07	2017.04
	1 栋 A 座：商务公寓			—	4.1	4.1	在建	2015.08	2017.1
惠阳·振业城二期	G、H 组团	9.13	4.4	0.33	3.16	3.49	竣工在售	2010.09	2011.12
	D 组团	5.02	2.15	0	1.6	1.6	竣工在售	2011.09	2013.11
	Q 组团	3.4	12.25	—	—	—	在建	2015.07	2018.08
	剩余组团	15.14	53.41	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·振业城 F1 组团		5.8	—	—	—	—	前期筹备	—	—
东莞松湖雅苑		5.85	10.97	0.4	8.13	8.53	在建、在售	2014.07	2016.08
广州广钢新城项目		2.85	16.68	—	—	—	前期筹备	—	2017.12
西安振业·泊墅一期		8.45	23.37	0.6	17.92	18.52	竣工在售	2010.04	2012.06
西安振业·泊墅二期	A 组团	3.9	22.11	1.61	10.86	12.46	竣工在售	2013.03	2014.09
	B 组团	4.89	19.53	0.28	17.65	17.93	竣工在售	2014.03	2015.11
西安世博大道项目		7.06	19.32	—	—	—	前期筹备	—	2017.1
长沙·振业城一期		12.25	13.32	—	11.26	11.26	竣工在售	2012.12	2014.11 (洋房等)
长沙·振业城二期	西组团	11.24	16.25	0.61	11.37	11.98	在建	2015.03	2016.11
	东组团		6.77	0.34	6.08	6.42	在建	2015.07	2017.09
	别墅		2.68	—	2.4	2.4	前期筹备	—	—
长沙·振业城剩余组团		17.87	55.72	—	—	—	前期筹备	—	—
广西振业·尚府		1.26	9.46	0.75	6.17	6.92	在建、在售	2014.06	2016.11

广西振业·邕江雅苑	1.34	—	—	—	—	前期筹备	—	2017.1
天津·新博园	4.79	24.55	0.6	18.76	19.36	尾盘销售	2010.12	2013.1
天津·启春里	4.12	13.34	1.04	8.47	9.5	在建、在售	2014.12	2016.11
天津·铂雅轩	2.86	9.71	—	6.89	6.89	前期筹备	2015.08	2017.05

注：1、2015年6月16日，发行人下属子公司广西振业房地产股份有限公司以竞拍方式竞得广西南宁青秀区邕江雅苑项目，成交总价为15,910.6万元，项目占地1.34万平方米。

2、发行人与深圳市地铁集团合作开发的横岗车辆段综合物业（项目推广名：锦荟 Park）位于深圳市龙岗区横岗街道六约片区。根据约定，项目用地登记在深圳地铁名下，以深圳地铁的名义申请项目立项、报批报建、开发建设、物业租售等手续，发行人主要负责建设管理。双方采取以下投资模式：发行人向深圳地铁支付86,636.84万元，获得住宅、商务公寓和配套物业70%的投资、开发、收益权，而商业物业及车位由深圳地铁负责全部投资，产权归深圳地铁所有（详情参见公司于2013年11月28日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网的公开披露公告）。

截至2015年12月31日，发行人已支付合同价款86,636.84万元，项目启动资金5,000万元，合计91,636.84万元。2015年度内，该项目实现合同销售面积7.22万平方米，合同销售金额20.01亿元，由于该项目不纳入合并报表范围，不计入本年度销售数据，待项目结算后计入投资收益。

### 三、发行人2015年度财务情况

根据发行人2015年度报告，截至2015年12月31日，发行人合并财务报表总资产为12,703,504,209.26元，较2014年末的11,753,217,519.19元增加8.09%；归属于母公司所有者权益为4,393,080,213.27元，较2014年末的4,134,453,952.38元增加6.26%。

发行人2015年合并口径实现营业收入3,654,309,497.23元，较上年增加56.92%；实现归属于母公司所有者的净利润416,752,839.52元，较上年减少17.97%。

发行人主要财务数据如下：

#### （一）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	增减变动
资产合计	12,703,504,209.26	11,753,217,519.19	8.09%
负债合计	8,208,379,056.36	7,538,751,702.75	8.88%
归属于母公司所有者权益合计	4,393,080,213.27	4,134,453,952.38	6.26%
所有者权益合计	4,495,125,152.90	4,214,465,816.44	6.66%

## (二) 合并利润表主要数据

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	增减变动
营业收入	3,654,309,497.23	2,328,729,592.72	56.92%
营业成本	2,388,342,883.37	1,477,457,378.12	61.65%
营业利润	592,102,817.31	671,279,811.48	-11.79%
利润总额	593,119,108.50	685,154,590.12	-13.43%
净利润	438,785,915.09	512,453,559.51	-14.38%
归属于母公司所有者的净利润	416,752,839.52	508,030,702.22	-17.97%

## (三) 合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
经营活动产生的现金流量净额	-303,662,562.85	-1,097,953,994.97
投资活动产生的现金流量净额	-406,035,024.09	383,427,879.78
筹资活动产生的现金流量净额	1,186,064,416.81	-35,746,984.51
现金及现金等价物净增加额	476,602,597.26	-750,260,358.54
期末现金及现金等价物余额	1,732,717,417.78	1,256,114,820.52

---

### 第三章 发行人募集资金使用情况

发行人中国证监会“证监许可[2015]169 号”文核准，向社会公开发行不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券。

发行人本次债券已于 2015 年 3 月 17 日发行完成，本期债券募集资金总额为人民币 15 亿元万元。本期债券网上实际发行数量为人民币 0.3 亿元，占本期债券发行总量的 2%；网下机构投资者认购数量为 14.7 亿元，占本期债券发行总量的 98%。

根据发行人公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人拟将本次债券募集资金 6.90 亿元用于偿还银行贷款，其余 8.10 亿元用于补充公司流动资金。

募集资金全部存放于募集资金专户，运作情况良好，截至 2015 年 12 月 31 日，公司债券募集资金余额为 19.85 万元。截至本报告出具日，发行人已按照募集说明书的约定使用募集资金。

---

## 第四章 本期债券利息偿付情况

本期债券采取单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期公司债券的起息日为 2015 年 3 月 13 日，付息日为 2016 年至 2018 年每年的 3 月 13 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。兑付日为 2018 年 3 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

本期债券已于 2016 年 3 月 14 日支付自 2015 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 13 日期间的利息。本次付息对象为截止 2016 年 3 月 11 日（该日期为债权登记日）下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称：中国结算深圳分公司）登记在册的全体“15 振业债”持有人。发行人利息支付及时、足额，无任何违约行为，完全符合《募集说明书》的约定。

---

## 第五章 本期债券跟踪评级

鹏元资信评估有限公司将在本次债券存续期内，在每年公司年报公告后及时进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2015年5月22日，鹏元资信评估有限公司对上述公司债券作出最新跟踪评级，出具了《深圳市振业（集团）股份有限公司2015年公司债券2015年跟踪信用评级报告》（鹏信评[2015]跟踪第[125]号 01），维持本次公司债券信用等级为AA，维持发行主体长期信用等级为AA，维持评级展望为稳定。

本期公司债券的信用评级机构鹏元资信评估有限公司将在近期出具本期债券的第二次跟踪评级报告，详细情况敬请投资者关注跟踪评级报告。

---

## 第六章 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

2015 年，发行人经营情况良好，运作规范，盈利能力强，2015 年实现的营业收入 36.54 亿元，为偿还本期债券本息提供保障。

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

(1) 发行人制定了《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人，切实做到专款专用。截止 2015 年 12 月 31 日，募集资金已用于偿还银行贷款及补充流动资金，年末余额 19.85 万元。

(2) 发行人严格按照《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

(3) 根据发行人股东大会决议的授权，发行人第八届董事会第十八次会议通过决议，在未能按时偿付本期债券本金或利息期间，公司将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：①不向股东分配利润；②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；④主要责任人不得调离。

截至本报告出具之日，发行人未出现未能按期偿付利息情形。

---

## 第七章 债券持有人会议召开情况

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



---

## 第八章 公司债券担保人资信情况

本期公司债券无担保。

---

## 第九章 债券受托管理人履行职责的情况

2015 年，债券受托管理人按照相关法律、法规的规定以及《债券受托管理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

---

## 第十章 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。

## 第十一章 其他事项

### 一、对外担保情况

2015 年度内，除对子公司提供担保外，发行人无对外重大担保事项。

截至 2015 年末，公司当期审批对子公司担保额度合计 280,000 万元，对子公司担保实际发生额合计 175,210 万元。担保情况如下：

单位：万元

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生 日期（协议 签署日）	实际 担保 金额	担保类 型	担保期	是否 履行 完毕
西安振业房地产开发有限公司	2015/6/10	65,000	2015/6/19	60,000	连带责任保证	债务人履行 债务届满之 日起 2 年	否
天津振业佳元房地产开发有限公司	2015/6/10	60,000	2015/6/16	26,447	连带责任保证	债务人履行 债务届满之 日起 3 年	否
天津振业津滨房地产开发有限公司	2015/10/14	50,000	2015/10/29	23,763	连带责任保证	债务人履行 债务届满之 日起 2 年	否
湖南振业房地产开发有限公司	2015/6/10	50,000	2015/7/16	30,000	连带责任保证	债务人履行 债务届满之 日起 2 年	否
东莞市振业房地产开发有限公司	2015/6/10	30,000	2015/6/30	20,000	连带责任保证	债务人履行 债务届满之 日起 2 年	否
惠州市惠阳区振业创新发展有限公司	2015/6/10	25,000	2015/7/21	15,000	连带责任保证	债务人履行 债务届满之 日起 2 年	否

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

#### 1、新城花园合作建房纠纷

公司前期披露的新城花园合作建房纠纷，2011 年 6 月 20 日，雄丰集团（深圳）有限公司以龙城公司、雄丰公司为被告向深圳中院提起涉案地块土地使用权确权诉讼事项。深圳市中级人民法院已于 2012 年 7 月 23 日作出准许原告撤诉的

---

裁定。

2015 年度内，公司仍未就分割、拍卖、共同开发等可行性方案与农业银行、龙城公司清算组、雄丰公司、深圳中院取得一致意见。

上述未决诉讼或仲裁事项对当期无影响。

## 2、金龙大厦（原“振兴大厦”）合作建房纠纷

公司前期披露的金龙大厦（原“振兴大厦”）合作建房纠纷一案，广东省高级人民法院已于 2005 年 9 月 5 日作出终审判决。

目前该案仍在执行当中，2015 年度内无最新进展。上述未决诉讼或仲裁事项对当期无影响。

## 3、与长沙项目合作方 B&F&LGROUPLIMITED 仲裁请求案

公司前披露的向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会（现“华南国际经济贸易仲裁委员会”）提出对公司长沙项目合作方 B&F&LGROUPLIMITED（以下简称“佰富利集团”）仲裁请求一案。

2013 年 6 月 8 日，佰富利集团向深圳中院提起诉讼，要求确认双方在原股权转让相关协议中制定的仲裁条款无效，2013 年 7 月 12 日，深圳中院作出终审裁定，驳回了佰富利集团的申请。

2013 年 8 月 16 日，华南国际经济贸易仲裁委员会就本案作出《裁决书》，该裁决为终局裁决，自作出之日起生效。2014 年 3 月 4 日，佰富利集团向深圳中院诉请撤销华南国仲深裁（2013）128 号仲裁裁决并由我公司承担本案的诉讼费用。

公司下属子公司湖南振业房地产开发有限公司收到湖南省长沙市开福区人民法院[2015]开执字第 00990-1 号《执行裁定书》，法院依法冻结佰富利集团在湖南公司所持有的全部股权。2015 年 8 月 24 日，公司收到长沙市中级人民法院关于佰富利集团对《执行裁定书》不服申请不予执行的《听证告知书》，于 8 月 27 日举行了听证，暂未收到法院的裁定。

上述未决诉讼或仲裁事项对当期无影响。

---

### 三、公司其他债券及债务融资工具的付息兑付情况

公司未发行其他债券和债务融资工具。

### 四、公司获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司 2015 年初银行贷款余额 33.96 亿元，报告期内共获得银行授信 40.5 亿元，新增银行贷款 20.22 亿元，归还银行贷款 19.11 亿元，所有贷款均按时偿还，年末银行贷款余额 35.07 亿元。

### 五、公司执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

2015 年度内，公司不存在募集说明书中所涉及需旅行约定或承诺的情形发生。

### 六、相关当事人

截至本报告出具日，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（以下无正文）

---

(本页无正文, 为《深圳市振业(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: 招商证券股份有限公司

