

---

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  
(2016 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)

二〇一七年六月

---

## 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 2016 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 2016 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 2016 年度经营情况 .....	6
三、发行人 2016 年度财务情况 .....	10
<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 .....	20

---

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 2016 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 2016 年度经营情况

发行人 2016 年实现合同销售收入 46.12 亿元（不含地铁合作项目合同销售收入 32.67 亿元），资金回笼 41.73 亿元（不含地铁合作项目资金回笼 40.77 亿元），租赁收入 8,333.04 万元。全年新开工项目面积 22.19 万平米，竣工 57.67 万平米，在建项目面积 80.53 万平米。实现营业收入 33.59 亿元，利润总额 9.24 亿元，净利润 8.04 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 131.70 亿元、归属于母公司所有者权益 50.05 亿元。

#### 1、狠抓项目销售工作，公司经营再创佳绩

---

2016年，公司深入分析宏观经济形势和房地产政策环境，准确研判市场走势，把握市场回暖良机，狠抓深圳地铁合作项目、天津启春里、西安泊公馆、长沙振业城二期、东莞松湖雅苑等重点项目的销售工作，公司高层多次深入一线调研，针对不同项目特点，实施“一企一策、一项目一策”，及时解决问题和困难，灵活调整营销策略，一举取得公司历史上最好的销售业绩，全年累计实现合同销售面积44.76万平方米，合同销售金额46.12亿元（不含地铁合作项目合同销售面积9.23万平方米，合同销售金额32.67亿元），分别较去年增长44.28%、44.11%，完成年销售计划的114.46%、115.26%。

## 2、加强战略管理，编制“十三五”战略规划

为明确企业发展方向和实现路径，公司统筹各方资源编制了企业“十三五”战略规划。在广泛调研的基础上，运用多种方法对房地产行业发展趋势、公司现状、公司优劣势进行了客观分析，明确了主要规划指标，并逐一分解，形成了资本、财务、土地、产品、成本、人力、管控模式和党建八个分规划，对重点项目重点分析，建立了战略规划实施的管理体系。在此基础上，公司及时修改完善了《三年滚动开发计划》，为公司未来发展奠定了基础。

## 3、完善法人治理，积极维护投资者权益

公司积极落实证券监管要求，制定了《未来三年股东回报规划》，修改了《公司章程》、《股东大会议事规则》，进一步健全了集团利润分配政策，增强公司现金分红透明度，完善公司治理决策程序，切实维护广大投资者的合法权益。本着回报投资者的原则，公司完成了2015年的利润分配，共派发现金股利1.62亿元，占2015年归属于上市公司普通股股东净利的38.87%，公司已连续3年实现现金分红比例超过当年实现的可分配利润的30%。公司高度重视保护投资者的知情权，全力做好信息披露和投资者接待各项工作，强化内幕信息及知情人管理，未出现内幕信息泄密和内幕交易，公司连续四年获得深交所信息披露考核A级评级。

## 4、拓宽资源获取渠道，保障企业可持续发展

在资金方面，公司加强融资工作力度，加快销售资金回笼，除传统融资方式以外，通过信托借款、信用证融资、项目收益权融资等方式拓展融资渠道，累计



获得银行融资额度 32.70 亿元，新增借款 13.25 亿元，全年累计回笼资金 41.73 亿元（不包含地铁合作项目资金回笼 40.77 亿元），为公司发展打下良好的基础。在土地储备方面，公司紧跟政府战略，积极参与政府土地公开出让投标，成功竞得深汕特别合作区及惠州市惠阳区三宗地块，占地面积共计 16.38 万平米，计容建面共计 31.25 万平米。

#### 5、强化项目施工管理，项目开发稳步推进

工程管理方面，进一步完善产品标准化体系，制定《施工工艺标准化手册》、《施工现场安全防护标准》、《停止验收点》。实行设计巡检，引入第三方实测实量单位，强化在建项目工程质量及安全文明施工检查，狠抓过程管理和结果考核评价工作，促进工程质量进一步提高。同时开展了广州项目、锦荟 PARK 公寓精装修方案的设计，迈出了精装修交楼的第一步。成本管理方面，加强目标成本及合同规划的审核，进一步简化程序，做好分权与监督工作，完善投标单位的产生办法，提升了工作效率，降低了管理成本。

#### 6、落实精准扶贫任务，积极履行社会责任

公司积极响应深圳市委市政府对口扶贫河源的号召，安排工作队常驻龙川县四都镇新四村开展精准扶贫工作，搭建电子商务服务站、组建农民专业合作社、出资改造道路、桥梁等硬件设施，投资参股深圳宝安（龙川）产业转移园，有效地拓宽了当地村民的经济来源，改善了当地的居住及投资环境。公司认真践行“创造价值，利益社会”的理念，积极履行社会责任，为新时期的扶贫工作贡献了应有的力量

2016 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			
锦荟 PARK	2、3、9、10 栋	11.12	8.93	—	8.54	8.54	竣工在售	2015.07	2016.12
	4~8 栋及 B 地块		9.34	—	9.09	9.09	在建、在售	2015.07	2017.08
	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	2018.05
	1 栋 A 座：商务			—	4.1	4.1	在建	2015.08	2018.05

公寓									
深汕振业荣耀华府		8.67	—	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·振业城二期	G、H组团	9.13	4.40	0.33	3.16	3.49	竣工在售	2010.09	2011.12
	D组团	5.02	2.15	—	1.60	1.60	竣工在售	2011.09	2013.11
	Q组团	3.40	12.25	—	—	—	在建	2015.07	2018.04
	剩余组团	15.14	53.41	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·振业城 F1 组团		5.80	—	—	—	—	前期筹备	—	—
惠阳·象岭村项目		7.71	—	—	—	—	前期筹备	—	—
东莞松湖雅苑		5.85	10.97	0.40	8.13	8.53	竣工在售	2014.09	2016.10
广州广钢新城项目		2.85	16.68	—	—	—	在建	2016.03	2018.07
西安振业·泊墅二期	A 组团	8.95	22.11	1.85	10.82	12.67	竣工在售	2013.03	2014.09
	B 组团		19.53	0.28	17.69	17.97	竣工在售	2014.03	2015.11
西安世博大道项目		7.06	19.32	0.99	12.85	13.84	在建	2016.04	2017.10 (洋房)
长沙·振业城一期		12.25	13.66	—	11.26	11.26	竣工在售	2013.05	2014.11 (洋房等) 2015.11 (高层)
长沙·振业城二期	西组团	11.24	16.19	0.61	11.37	11.98	在建、在售	2015.03	2016.11
	东组团		6.43	0.34	6.08	6.42	在建	2015.07	2017.11
	别墅		2.52	—	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	竣工在售	2014.11	2016.10
广西振业·邕江雅苑		1.34	5.56	0.20	3.79	3.99	在建、在售	2016.08	2017.12
天津·启春里		4.12	13.34	1.04	8.47	9.50	竣工在售	2014.12	2016.12
天津·铂雅轩		2.86	9.71	—	6.89	6.89	在建、在售	2015.08	2017.05

注：1、2016年3月8日，下属子公司深圳市振业房地产开发有限公司以竞拍方式竞得深圳市深汕合作区项目，成交总价为人民币10,844万元，项目占地8.67万平方米。

2、2016年12月14日，下属子公司惠州市惠阳区振业创新发展有限公司以竞拍方式竞得惠州市惠阳区GP1643、GP1644号地块土地使用权，成交价分别为1,391万元和14,477万元，占地面积分别为4,006平方米和73,091平方米。

3、本公司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，本公司主要负责建设管理。双方采取以下投资模式：本公司向深圳地铁支付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）。

报告期内，该项目实现合同销售面积9.23万平方米，合同销售金额32.67亿元，其中2、3、9、10栋于2016年12月28日入伙，我公司已确定相应投资收益。

### 三、发行人 2016 年度财务情况

根据发行人 2016 年度报告，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人合并财务报表总资产为 131.70 亿元，较 2015 年末增长 3.68%；归属于母公司所有者权益为 50.05 亿元，较 2015 年末增长 13.93%。

发行人 2016 年合并口径实现营业收入 33.59 亿元，较上年减少 8.09%；实现归属于母公司所有者的净利润 7.79 亿元，较上年增加 86.82%。

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	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	增减变动
资产合计	13,170,385,529.96	12,703,504,209.26	3.68%
负债合计	8,040,509,904.22	8,208,379,056.36	-2.05%
归属于母公司所有者 权益合计	5,005,137,670.58	4,393,080,213.27	13.93%
所有者权益合计	5,129,875,625.74	4,495,125,152.90	14.12%

#### （二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	增减变动
营业收入	3,358,826,445.85	3,654,309,497.23	-8.09%
营业成本	2,380,532,052.71	2,388,342,883.37	-0.33%
营业利润	910,717,401.09	592,102,817.31	53.81%
利润总额	924,397,480.39	593,119,108.50	55.85%
净利润	803,876,525.51	438,785,915.09	83.20%
归属于母公司所有 者的净利润	778,580,909.98	416,752,839.52	86.82%

#### （三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,708,425,723.10	-303,662,562.85
投资活动产生的现金流量净额	605,841,016.91	-406,035,024.09
筹资活动产生的现金流量净额	-1,343,499,646.27	1,186,064,416.81
现金及现金等价物净增加额	971,040,520.41	476,602,597.26
期末现金及现金等价物余额	2,703,757,938.19	1,732,717,417.78

---

### 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 2016 年 12 月 31 日，公司债券募集资金余额为 118.55 元（系结存利息）。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。

本期债券已于 2017 年 3 月 13 日支付自 2016 年 3 月 13 日至 2017 年 3 月 12 日期间的利息。本次付息对象为截止 2017 年 3 月 10 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本期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。

2016年5月5日，鹏元资信评估有限公司对本期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2016年跟踪信用评级报告》（鹏信评[2016]跟踪第[48]号02），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。

2017年5月17日，鹏元资信评估有限公司对本期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2017年跟踪信用评级报告》（鹏信评[2017]跟踪第[58]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。

---

## 第六章 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

2016年，发行人经营情况良好，运作规范，盈利能力强，2016年度实现营业收入33.59亿元，资金回笼41.73亿元，为偿还本期债券本息提供了保障。

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2016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118.55元（系结存利息）。

(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

2016 年度，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

2016 年，债券受托管理人招商证券按照相关法律、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。

2016 年 4 月 20 日，受托管理人出具了《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）》，对公司履行募集说明书中约定义务的情况进行了持续跟踪，对公司的资信状况及偿债保障措施进行了持续关注，对公司债券募集资金的接收、存储、使用与本息偿付进行了监督。

2016 年 8 月 1 日，受托管理人出具了《招商证券股份有限公司关于深圳市振业（集团）股份有限公司 2015 年公司债券重大事项受托管理事务临时报告》，对公司累计新增借款超过 2015 年末经审计净资产 20% 的情况进行了报告并提醒投资者注意相关风险。

---

## 第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016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

2016 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 2016 年末，公司当期审批对子公司担保额度合计 355,000 万元，对子公司担保实际发生额合计 98,455.85 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
天津振业佳元房地产开发有限公司	2015-6-10	60,000	2015-6-16	19,197.17	连带责任保证	债务人履行债务届满之日起 2 年	否
			2016-6-16 (实际贷款时间)	1,308.54			
天津振业津滨房地产开发有限公司	2015-10-14	50,000	2015-10-29	21,008.80	连带责任保证	债务人履行债务届满之日起 2 年	否
			2016-1-14 (实际贷款时间)	3,778.81			
湖南振业房地产开发有限公司	2015-6-10	50,000	2015-7-16	27,000	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	14,600	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
			2016-3-9	10,000			
广州市振发房地产开发有限公司	2016-2-2	80,000	2016-2-25	40,000	连带责任担保	债务人履行债务届满之日起 2 年	否
广州市振发房地产开发有限公司	2016-2-2	125,000	2016-4-15	3,368.49	连带责任担保	债务人履行债务届满之日起 2 年	否
西安振业房地产开发有限公司	2016-4-22	60,000	2016-6-30	39,000 (2016-12-27 还款 1,000 万)	连带责任担保	债务人履行债务届满之日起 2 年	否
广西振业房地产股份有限公司	2016-4-22	20,000	-	-	连带责任担保	债务人履行债务届满之日起 2 年	否
惠州市惠阳区振	2016-4-22	30,000	-	-	连带责	债务人履行	否

业创新发展有限公司					任担保	债务届满之日起 2 年	
天津振业津滨房地产开发有限公司	2016-4-22	20,000	-	-	连带责任担保	债务人履行债务届满之日起 2 年	否
深汕特别合作区振业房地产开发有限公司	2016-4-22	20,000	-	-	连带责任担保	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。

2016 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，2016 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 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。2015 年 4 月，公司向湖南省长沙市中

---

级人民法院申请强制执行。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》，公司参加了湖南省长沙市中院举行的听证会。2016年8月，公司收到湖南省长沙市开福区人民法院发来的《通知书》，该法院委托有关中介机构对佰富利集团所持有的湖南振业房地产开发有限公司20%的股权进行评估、拍卖。8月29日，本次拍卖委托机构发布公告中止拍卖20%股权。

2016年11月25日，公司收到湖南省长沙市中院发来的《执行裁定书》（【2015】长中民执异字第00417号），驳回佰富利集团不予执行华南国际经济贸易仲裁委员会华南国仲深裁【2013】128号仲裁裁决的申请。2016年12月13日，开福区人民法院作出（2016）湘0105执异116号《执行裁定书》，裁定驳回案外人针对股权拍卖的异议请求。案外人不服该裁定，已向长沙中院提起了复议。

2017年2月20日，长沙中院就案外人执行异议复议举行了听证。截至公司2016年度报告出具之日，复议尚未有结果。

### 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2016年初银行贷款余额36.07亿元，报告期内共获得银行授信32.70亿元，新增银行贷款13.25亿元，归还银行贷款21.27亿元，所有贷款均按时偿还，年末银行贷款余额27.05亿元。

### 五、公司执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

2016年度内，公司不存在募集说明书中所涉及需履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（2016 年度）》之盖章页)

债券受托管理人：招商证券股份有限公司

