

广州市天建房地产开发有限公司

2016 年公司债券年度报告摘要



2017 年 6 月 16 日



## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。

## 二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
16 天建 01	136345	上海证券交易所
16 天建 02	136346	上海证券交易所

## 三、公司主要财务数据

单位：万元

主要会计数据和财务指标	2016 年	2015 年	增减比率(%)
总资产	3,265,355.62	2,386,261.68	36.84
归属于母公司股东的净资产	619,781.04	610,277.99	1.56
营业收入	205,786.77	351,330.84	-41.43
归属于母公司股东的净利润	9,503.05	108,345.86	-91.23
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	65,490.17	198,673.45	-67.04
经营活动产生的现金流量净额	-719,290.35	246,212.20	-392.14
投资活动产生的现金流量净额	-5,275.14	-2,164.29	-143.74
筹资活动产生的现金流量净额	813,756.88	-231,684.43	451.24
期末现金及现金等价物余额	209,161.43	119,970.04	74.34
流动比率 (倍)	1.92	1.48	29.73
速动比率 (倍)	0.62	0.95	-34.74
资产负债率 (%)	79.41	72.22	9.96
EBITDA 全部债务比 (%)	5.57	37.11	-84.99
利息保障倍数	0.90	3.96	-77.27
现金利息保障倍数	-49.49	6.74	-834.27
EBITDA 利息保障倍数	1.11	4.34	-74.42
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

注：1. 期末现金及现金等价物余额是指货币资金余额减去受限货币资金后的余额

2. 财务指标计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债;
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额;
- (4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;
- (5) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务;
- (6) 利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出);
- (7) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出);
- (8) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;
- (9) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息等财务指标;
- (10) 现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出。

此外，由于公司 2016 年度在杭州、佛山及天津购入地块支出，使部分会计数据和财务指标呈现不同程度的波动，具体情况如下：

## 公司于杭州、佛山及天津土地开发项目的具体数据

在建项目名称	所在市(县)	广州天建权益	建设进度	预计取得预售证时间	土地面积(平方米)	土地成本(万元)权益后	截至2016年12月31日止权益建筑面积(平方米)	预计可售面积(平方米)	截至2016年12月31日预计总投资(万元)	截止目前已完成投资(万元)20161231权益后
杭州萧山项目	杭州	100%	部分小高层封顶,高层施工至10层	2017年	18,778	103,000	56,334	56,334	133,984	107,833
杭州乔司项目	杭州	50%	部分楼栋结构封顶	2017年	66,236	83,540	69,548	69,548	121,791	83,540
杭州申花项目	杭州	100%	部分楼栋结构封顶	2017年	20,891	144,300	50,138	50,138	171,876	153,512
天津滨海项目	天津	50%	部分楼栋结构封顶	2017年	106,985	288,500	131,052	131,052	360,578	300,438
佛山顺德项目	佛山	100%	部分楼栋结构封顶	2017年	92,319	343,000	304,652	304,652	443,535	363,610
合计					305,209	962,340	611,724	611,724	1,231,764	1,008,932

上述项目截至 2016 年 12 月 31 日的总投资约为 123.18 亿元，其中已完成投资 100.89 亿元，尚需后续开发资金约为 22.29 亿元。上述项目的后续开发资金的主要来源具体如下：

截至 2016 年 12 月 31 日，公司货币资金账面余额为人民币 25.23 亿元，其中 4.31 亿元为商品房预售款、贷款专户款项、按揭及贷款保证金。截至 2016 年 12 月 31 日，公司可支配的资金为 20.92 亿元。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司存货账面余额为人民币 193.22 亿元。随着上述存货中的项目达到预售及收入确认条件，其销售所带来的净利可以作为上述项目的后续开发资金。

此外，上述开发项目，均为分期开发项目，随着项目各期逐渐竣工，并销售，已完工销售的项目收入回款可用作后续项目的开发资金。同时上述开发项目后续会有部分银行项目贷款，对项目后续开发资金进行有力的补充。

公司截至 2016 年 12 月 31 日，短期借款余额为人民币 9.6 亿元，一年内到期的非流动负债为人民币 2.95 亿元，公司在短期内所需偿债的总额约为 12.55 亿元。此外，公司于 2016 年公开及非公开发行合计 87 亿元公司债券，最早将于 2019 年 3 月底到调整期。上述公司债券所产生的利息，每年约为人民币 4.75 亿元。公司 2016 年度总收入为人民币 20.58 亿元，上述项目 2017 年预计产生的收入以及公司目前已完工项目在 2017 年达到预售条件的项目收入足以覆盖公司未来一年所到期的短期债务以及利息支出。

## **四、重大事项**

### **一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项**

报告期内，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序涉及或可能涉及影

响已发行债券的按期偿付。

## 二、报告期内破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整相关事项。

## 三、暂停上市或终止上市

截至本报告签署之日，本次债券不存在暂停上市、挂牌或终止上市、挂牌的风险。

## 四、报告期内公司及其股东、实际控制人等涉嫌犯罪情况

报告期内，本公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

## 五、其他重大事项

### （一）公司报告期内当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十

公司 2015 年末净资产金额为 66.29 亿元，上年末借款余额 53.53 亿元（其中短期借款（含一年内到期的非流动借款）21.76 亿元、长期借款 31.77 亿元），截至 2016 年 12 月 31 日，公司借款余额 117.64 亿元（其中短期借款（含一年内到期的非流动借款）12.55 亿元、长期借款 18.57 亿元、应付债券 86.52 亿元），累计新增借款金额为 64.11 亿元，占上年末净资产的 96.72%。

新增借款的分类情况见下表：

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	净增金额
银行借款	31.12	53.53	-22.41
公司债券	86.52	-	86.52
合计	117.64	53.53	64.11

公司于 2016 年加快了全国化布局、扩大了经营规模,在新增融资的支持下,公司把握市场机会,获取了大量优质的土地储备,为公司未来发展提供了充足的资源,有利于公司按照既定战略,更加充分的发挥产品和品牌的溢价能力,有效利用规模化带来的成本控制优势,提高利润水平。

新增融资虽然提高了公司资产负债率水平,但目前公司 EBITDA 全部债务比、利息保障倍数、EBITDA 利息保障倍、现金利息保障倍数等指标均维持健康水平,随着公司全国化布局的基本完成,经营规模对应的经营业绩将逐渐得到释放,相关指标将进一步优化,本年度新增融资不会对公司债务偿付能力产生不利影响。

(二)公司报告期内当年累计新增对外担保超过上年末净资产的百分之二十。

#### 1、2016 年对关联方担保情况

公司 2015 年末净资产金额为 66.29 亿元,上年末对关联方担保余额 2.30 亿元,截止 2016 年 12 月 31 日,无对关联方提供担保,累计减少担保金额为 2.30 亿元,占上年末净资产的 3.46%。

2、2016 年,公司未对非关联方提供任何担保。

#### 3、其他担保情况

公司属于房地产行业,按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保,该种担保一般不会给公司造成实际损失。截至 2016 年 12 月 31 日,公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 34.98 亿元(2015 年末公司及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 18.85 亿元),累计新增 16.13 亿元,占上年末净资产比例为 24.33%。

公司被担保关联方经营正常且资信良好,担保事项为正常业务需要,不会对公司生产经营和偿债能力产生不利影响;公司向银行提供商品房按揭贷款担保为行业惯例,一般不会对公司造成实际损失,亦不会对公司生产经营和偿债能力产生不利影响。

(三) 公司不存在其他需披露重大事项。



（本页无正文，为《广州市天建房地产开发有限公司 2016 年公司债券年度  
报告摘要》之盖章页）

广州市天建房地产开发有限公司  
有限公司  
2017年6月16日

天建  
房产  
开发