

债券简称： 16 泰禾 02

债券代码： 112394

债券简称： 16 泰禾 03

债券代码： 112395



泰禾集团股份有限公司
2016 年公开发行公司债券
受托管理事务报告
(2016 年度)

债券受托管理人



(住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 12、15 层)

2017 年 6 月

重要声明

东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾”、“发行人”或“公司”）对外公布的《泰禾集团股份有限公司 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、泰禾提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。东兴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东兴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，东兴证券不承担任何责任。

目录

第一章	本期公司债券概况.....	4
一、	泰禾集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（品种一）	4
	（一）发行人基本情况.....	4
	（二）公司债券发行核准情况.....	4
	（三）本期债券基本情况.....	5
二、	泰禾集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（品种二）	10
	（一）发行人基本情况.....	10
	（二）公司债券发行核准情况.....	10
	（三）本期债券基本情况.....	11
第二章	受托管理人履行职责情况.....	15
第三章	发行人 2016 年度经营情况和财务状况.....	16
一、	公司信息.....	16
二、	历史沿革.....	16
三、	发行人 2016 年度经营情况.....	17
四、	发行人 2016 年度财务情况.....	20
第四章	公司债券募集资金使用情况.....	22
第五章	本期债券利息偿付情况.....	24
第六章	债券持有人会议召开情况.....	25
第七章	公司债券的信用评级情况.....	26
第八章	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	27
第九章	其他情况.....	28

第一章 本期公司债券概况

一、泰禾集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（品种一）

（一）发行人基本情况

注册名称：泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

设立日期：1992 年 12 月 29 日

注册资本：1,244,450,720 元人民币

注册地址：福建省三明市梅列区徐碧

联系地址：福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 29 层
邮政编码：350011

联系电话：0591-87731557

经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资或投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（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）

统一社会信用代码：91350000155584573M

（二）公司债券发行核准情况

2015 年 10 月 16 日，发行人第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于拟公开发行不超过人民币 45 亿元公司债券方案的议案》等本次发行相关议案。

2015 年 11 月 2 日，发行人 2015 年第七次临时股东大会表决通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于拟公开发行不超过人民币 45 亿元公司债券方案的议案》等议案，批准公司面向合格投资者公开发行不超过 45 亿元（含 45 亿元）的公司债券。

公司本次公开发行总规模为不超过人民币 45 亿元的公司债券已经中国证监会证监许可[2016]517 号文核准。本次发行的公司债券在获得中国证监会核准后在中国境内公开发行，品种一基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元，已于 2016 年 5 月 25 日发行完毕，目前债券尚在存续期内。

（三）本期债券基本情况

发行主体：泰禾集团股份有限公司

债券名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

债券期限：品种一为 3+2 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权

发行总额：品种一基础发行规模为 20 亿元，可超额配售不超过 10 亿元，本期债券一次发行

票面金额：人民币 100 元

发行价格：按面值平价发行

担保人及担保方式：本期债券无担保

债券利率：本期债券品种一票面利率为 6.00%。本期债券票面利率在存续期限前 3 年保持不变；如发行人行使上调票面利率选择权，则未

被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率为债券存续期限前 3 年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变；

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债券登记机构开立的托管账户登记托管。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

还本付息的方式：本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。若品种一的投资者在第 3 年末行使回售选择权，所回售债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日 2019 年 5 月 25 日一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理

起息日：2016 年 5 月 25 日

利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息

付息日：2017 年至 2021 年间每年的 5 月 25 日为上一计息年度的付息日。如品种一的投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 5 月 25 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；顺延期间付息款项不另计利息）

兑付日：本期债券品种一兑付日为 2021 年 5 月 25 日，如投资者行使

回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 5 月 25 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；顺延期间兑付款项不另计利息）

支付金额：本期债券于每年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债券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

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在品种一存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，调整幅度为 0 至 100 个基点（含本数），其中 1 个基点为 0.01%。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上披露是否上调品种一票面利率以及上调幅度。若发行人未行使利率上调权，则品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调品种一票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在品种一第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和债权登记机构相关业务规则完成回售支付工作

投资者回售登记期：投资者拟行使部分或全部回售选择权，须于公司披露是否上调本期债券票面利率以及上调幅度之日起 5 个工作日内

进行登记，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未做登记，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券

募集资金专项账户：

银行：中国建设银行股份有限公司福州城北支行

户名：泰禾集团股份有限公司

账号：3505 0189 0007 0000 0167

信用级别及资信评级机构：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。东方金诚将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级

主承销商：东兴证券股份有限公司

债券受托管理人：东兴证券股份有限公司

发行方式、发行对象与配售规则：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定的在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。本期债券不向公司股东优先配售

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销

上市安排：本期债券在深圳证券交易所上市交易

质押式回购：本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AA+级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登

记机构的相关规定执行

募集资金用途：本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金和偿还公司债务

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担

募集资金的验资确认：本期债券合计发行人民币 30 亿元，均采用网下发行方式。本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已于 2016 年 5 月 27 日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华”）对本期债券网下配售认购资金以及募集资金到位情况出具了编号为“瑞华专申字[2016]40020018”号的验资报告

二、 泰禾集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（品种二）

（一） 发行人基本情况

注册名称：泰禾集团股份有限公司

法定代表人：黄其森

设立日期：1992 年 12 月 29 日

注册资本：1,244,450,720 元人民币

注册地址：福建省三明市梅列区徐碧

联系地址：福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 29 层
邮政编码：350011

联系电话：0591-87731557

经营范围：房地产开发经营；本公司商标特许经营；酒店管理；物业管理；园林绿化工程的设计、施工；商业物资供销（专营、专控、专卖及专项审批的商品除外）；对外贸易；技术开发及技术转让；对第一产业、第二产业及第三产业的投资及投资管理；营养健康咨询服务；金融信息服务；企业管理咨询。（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）

统一社会信用代码：91350000155584573M

（二） 公司债券发行核准情况

2015 年 10 月 16 日，发行人第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于拟公开发行不超过人民币 45 亿元公司债券方案的议案》等本次发行相关议案。

2015 年 11 月 2 日，发行人 2015 年第七次临时股东大会表决通过《关

于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于拟公开发行不超过人民币 45 亿元公司债券方案的议案》等议案，批准公司面向合格投资者公开发行不超过 45 亿元（含 45 亿元）的公司债券。

公司本次公开发行总规模为不超过人民币 45 亿元的公司债券已经中国证监会证监许可[2016]517 号文核准。本次发行的公司债券在获得中国证监会核准后在中国境内公开发行，品种二基础发行规模为 3 亿元，超额配售 12 亿元，已于 2016 年 5 月 25 日发行完毕，目前债券尚在存续期内。

（三）本期债券基本情况

发行主体：泰禾集团股份有限公司

债券名称：泰禾集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

债券期限：品种二为 5 年期

发行总额：品种二为 5 年期，基础发行规模为 3 亿元，超额配售 12 亿元

票面金额：人民币 100 元

发行价格：按面值平价发行

担保人及担保方式：本期债券无担保

债券利率：本期债券品种二票面利率为 7.20%；

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债券登记机构开立的托管账户登记托管。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

还本付息的方式：本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理

起息日：2016 年 5 月 25 日

利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息

付息日：2017 年至 2021 年间每年的 5 月 25 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）

兑付日：品种二兑付日为 2021 年 5 月 25 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；顺延期间兑付款项不另计利息）

支付金额：本期债券于每年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债券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

募集资金专项账户：

银行：中国建设银行股份有限公司福州城北支行

户名：泰禾集团股份有限公司

账号：3505 0189 0007 0000 0167

信用级别及资信评级机构：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。东方金诚将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级

主承销商：东兴证券股份有限公司

债券受托管理人：东兴证券股份有限公司

发行方式、发行对象与配售规则：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定的在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。本期债券不向公司股东优先配售

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销

上市安排：本期债券在深圳证券交易所上市交易

质押式回购：本公司的主体信用等级和本期债券信用等级皆为 AA+级，符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行

募集资金用途：本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金和偿还公司债务

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担

募集资金的验资确认：本期债券合计发行人民币 15 亿元，均采用网

下发行方式。本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额已于 2016 年 5 月 27 日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华”）对本期债券网下配售认购资金以及募集资金到位情况出具了编号为“瑞华专申字[2016]40020018”号的验资报告

第二章 受托管理人履行职责情况

本期公司债券存续期内，债券受托管理人东兴证券严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对发行人资信状况、募集资金管理使用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并监督发行人发布相关临时公告，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

一、 公司信息

股票简称	泰禾集团	股票代码	000732
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	泰禾集团股份有限公司		
公司的中文简称	泰禾集团		
公司的外文名称（如有）	TAHOE GROUP CO., LTD		
公司的法定代表人	黄其森		
注册地址	福建省三明市梅列区徐碧		
注册地址的邮政编码	365000		
办公地址	福州市晋安区岳峰镇横屿路 9 号东二环泰禾城市广场 2 号楼 20-31 层		
办公地址的邮政编码	350011		
公司网址	http://www.tahoecn.com		
电子信箱	thaihot@tahoecn.com		

二、 历史沿革

泰禾集团股份有限公司（原福建三农集团股份有限公司）经福建省体改委[1992]103 号文、闽体改[1992]130 号文批准，于 1992 年 12 月 29 日由原福建省三明农药厂为发起人，以定向募集方式设立，公司股本为 6,352 万元；1995 年 12 月经福建省体改委闽体改[1995]110 号文批准，公司扩大股本到 8,000 万元；1997 年经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]291 号文及证监发字[1997]319 号文批准，于 1997 年 6 月 18 日至 20 日向社会公开发行人民币普通股 4,000 万股，并于 1997 年 7 月 4 日在深圳证券交易所上市。1998 年 5 月公司实施 1997 年度利润分配方案：每 10 股送 1 股，公司股份总数增至 13,200 万股。2000 年经中国证监会证监公司字（2000）12 号文核准，公司于 2000 年 3 月 15 至 30 日实施了 10 配 3 的配股方案，实际配售 2,066.88 万股，公司股本增至 15,266.88 万股；2003 年度实施了 10

转增 3 的公积金转增股本方案，公司总股本为 19,846.94 万元；2009 年度根据股改方案，公司实施了以资本公积 10 转 3 定向增加股本，公司股本增至 233,058,538 股；2010 年 2 月 20 日，中国证券监督管理委员会证监许可（2010）213 号文核准本公司向泰禾投资集团有限公司（以下简称“泰禾投资”）发行新股 784,119,455 股，新发行股份于 2010 年 9 月 30 日上市。截止 2014 年 12 月 31 日，本公司总股本为 1,017,177,993 股，注册资本为 1,017,177,993.00 元。根据本公司 2015 年第三次临时股东大会会议决议及中国证监会“证监许可[2015]1812 号”文《关于核准泰禾集团股份有限公司非公开发行股票批复》核准，本公司发行人民币普通股（A 股）227,272,727 股，增加注册资本人民币 227,272,727.00 元，增资后注册资本为人民币 1,244,450,720.00 元。

三、 发行人 2016 年度经营情况

1. 公司业务概况

2010 年重大资产重组前，公司主营业务为农药产品、化工产品 & 医药产品的生产经营。2010 年完成重大资产重组后，公司主营业务变更为房地产业务，仍保留原有农药及化工业务，但占比极低。

（1）公司房地产业务

公司具有多年的房地产项目运营和管理经验，以房地产开发、销售为主，坚持“扎根福建本土，深耕一线城市”的战略。公司至今已成功开发运营福州红树林、中国院子、福州五四北“泰禾广场”等多

个项目，形成了强大的综合开发实力。

（2）公司竞争优势

目前中国房地产的供求关系决定了市场分化将进一步加剧，一线城市与二线发达城市仍然供不应求，公司的项目均位于市场需求比较大的城市，布局合理，项目资源优质。公司土地投资布局一直以来十分清晰，一以贯之坚持“立足福建本土，深耕一线城市”，深耕福建大本营、同时较早向京津冀和长三角区域的一线重点城市拓展，重点区域和重点城市的刚性需求坚挺，改善性需求巨大，为公司项目的销售规模增长提供深度，同时也为项目的回款速度提供保障。

2. 营业情况简介

（1）营业收入构成

单位：元

	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	20,727,941,732.94	100%	14,813,258,428.98	100%	39.93%
分行业					
房地产行业	20,452,093,628.81	98.67%	14,603,889,099.59	98.59%	40.05%
化工行业	5,302,536.76	0.03%	0.00	0.00%	不适用
服务行业	232,859,080.99	1.12%	102,240,138.35	0.69%	127.76%
零售行业	27,655,146.77	0.13%	14,220,866.05	0.10%	94.47%
其他业务	10,031,339.61	0.05%	92,908,324.99	0.63%	-89.20%
分产品					
房地产	20,170,895,492.36	97.31%	14,488,540,276.92	97.81%	39.22%
租金及托管收入	281,198,136.45	1.36%	115,348,822.67	0.78%	143.78%
化工	5,302,536.76	0.03%	0.00	0.00%	不适用
服务	232,859,080.99	1.12%	102,240,138.35	0.69%	127.76%
零售	27,655,146.77	0.13%	14,220,866.05	0.10%	94.47%
其他业务	10,031,339.61	0.05%	92,908,324.99	0.63%	-89.20%
分地区					
福建区域	10,914,131,240.96	52.65%	7,758,291,561.07	52.37%	40.68%
北京区域	5,478,974,250.55	26.43%	6,791,208,771.91	45.85%	-19.32%

华东区域	4,334,565,971.13	20.91%	263,758,096.00	1.78%	1,543.39%
广深区域	270,270.30	0.00%	0.00	0.00%	不适用

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入 比上年同 期增减	营业成本 比上年同 期增减	毛利率比 上年同期 增减
分行业						
房地产行业	20,452,093,628.81	16,115,575,441.15	21.20%	40.05%	58.86%	-9.33%
分产品						
房地产	20,424,925,822.42	16,115,575,441.15	21.10%	39.21%	58.86%	-9.88%
分地区						
福建区域	10,914,131,240.96	7,850,282,655.56	28.07%	40.68%	67.05%	-11.36%
北京区域	5,478,974,250.55	4,368,051,524.67	20.28%	-19.32%	-19.97%	0.64%
华东区域	4,334,565,971.13	4,037,197,587.39	6.86%	1,543.39%	1,682.08%	-7.25%

受益于 2014 年以来持续宽松的行业政策，2016 年度去库存效果继续显现，全国商品房销售额增至 117,627 亿元，同比增长 34.8%，2016 年公司实现营业收入 207.3 亿元，同比增长 39.9%，其中房地产主业收入达 204.52 亿元，相较 2015 年同期增长 40%，优于行业平均水平。地区上来看，福建地区作为公司的大本营，营业收入持续稳步增长，北京地区的营业收入受政策调控和结算影响，略有下降。公司在 2016 年度持续拿地的策略不变，开始以项目并购的方式为主，加快了在华东地区（包括上海、苏州、南京和杭州等城市）的布局，华东地区的营业收入得到了快速上涨。

2016 年公司的毛利率较 2015 年同期有所下降，原因是公司开发的项目因地域、产品类型不同，短期内毛利率水平出现波动，报告期内结转项目的结构较上年有较大变化，结转项目中毛利率水平较低的产品占比加大，降低了公司的利润水平。

四、 发行人 2016 年度财务情况

根据《泰禾集团股份有限公司 2016 年年度报告》，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总资产 1233.65 亿元，总负债 1016.49 亿元，归属于母公司股东权益为 180 亿元。2016 年度，发行人营业收入为 207.28 亿元，利润总额为 23.1 亿元，归属于母公司所有者的净利润为 17.07 亿元。

发行人 2016 年主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	本年末比上年末变动率
资产总计	123,364,697,642.46	84,781,627,859.65	45.51%
负债合计	101,648,555,096.56	67,713,337,350.40	50.12%
归属于母公司股东权益合计	18,000,836,048.24	13,445,549,301.86	33.88%

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	同期变动率
营业总收入	20,727,941,732.94	14,813,258,428.98	39.93%
营业利润	2,345,490,141.79	1,740,684,910.40	34.75%
利润总额	2,310,213,629.33	1,677,890,007.03	37.69%
净利润	1,713,930,591.99	1,264,522,395.45	35.54%
归属于母公司所有者的净利润	1,707,322,395.92	1,325,155,637.50	28.84%

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	同期变动率
经营活动产生的现金流量净额	-10,140,951,638.47	-2,350,789,048.94	不适用

投资活动产生的现金流量净额	-10,585,780,839.35	-1,387,883,285.70	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	24,744,346,203.30	6,243,613,441.52	296.31%
现金及现金等价物净增加额	3,988,824,147.63	2,504,932,614.19	59.24%
期末现金及现金等价物余额	8,600,422,408.87	4,611,598,261.24	86.50%

4、主要财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	271,122.51	197,510.23	37.27%
流动比率	248.01%	223.81%	24.20%
资产负债率	82.40%	79.87%	2.53%
速动比率	41.78%	47.94%	-6.16%
EBITDA 全部债务比	3.59%	4.40%	-0.81%
利息保障倍数	0.48	0.33	45.45%
现金利息保障倍数	-0.85	0.64	不适用
EBITDA 利息保障倍数	0.49	0.34	44.12%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第四章 公司债券募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

本期债券发行总规模为 45 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额已于 2016 年 5 月 27 日足额划入本期债券募集资金与偿债资金专项账户，发行人已出具募集资金足额到账的确认书，会计师事务所已出具债券资金到位情况专项鉴证报告。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

本期公司债券发行总规模不超过 45 亿元（含 45 亿元），一次发行。本期公司债券募集资金已用于偿还公司及其子公司债务、补充营运资金，改善公司债务结构。

（一）偿还债务

根据公司自身的经营状况及债务情况，发行人本期债券募集资金 40 亿元已用于偿还公司借款，具体如下：

序号	借款主体	贷款主体	偿还金额 (万元)	贷款日	到期日
1	福州中夏	华能信托	200,000.00	2014/1/14	2017/1/14
2	厦门泰禾	重庆农村商业银行	175,000.00	2015/4/30	2018/4/29
3	江阴泰禾	渤海信托	25,000.00	2014/12/26	2016/12/29
合计			400,000.00	-	-

（二）补充营运资金

发行人已将扣除发行费用后募集资金中剩余的 4.73 亿元用于补充营运资金，以满足公司日常生产经营需求，进一步改善公司财务状况、优化资本结构，更快地扩大产销规模，降低经营风险。

截止本报告出具之日，本期公司债券的募集资金扣除发行费用后，已根据募集说明书的约定用于补充营运资金和偿还借款。本期公司债券募集资金的使用均与募集说明书披露的用途、使用计划及其他约定一致，募集资金专项账户运作规范，募集资金的使用审批均依照发行人内部控制程序的相关规定执行。

第五章 本期债券利息偿付情况

根据泰禾集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书的约定：

2017 年至 2021 年间每年的 5 月 25 日为上一计息年度的付息日。如品种一的投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 5 月 25 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种一兑付日为 2021 年 5 月 25 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 5 月 25 日；品种二兑付日为 2021 年 5 月 25 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

一、 16 泰禾 02 第一个付息日为 2017 年 5 月 25 日，因其于 2016 年发行，因此 2016 年度不存在付息兑付的情况。

二、 16 泰禾 03 第一个付息日为 2017 年 5 月 25 日，因其于 2016 年发行，因此 2016 年度不存在付息兑付的情况。

第六章 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。

第七章 公司债券的信用评级情况

2016 年 4 月 5 日，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）为泰禾集团发行的“16 泰禾 02”、“16 泰禾 03”的信用情况进行了信用评级，出具了《泰禾集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（面向合格投资者）信用评级报告》，评级结果如下：

- 一、 本期债券信用评级：AA+
- 二、 发行人主体信用评级：AA+，评级展望为稳定。

2017 年 6 月 19 日，根据跟踪评级安排，东方金诚为泰禾集团发行的“16 泰禾 02”、“16 泰禾 03”的信用情况进行了跟踪评级，出具了《泰禾集团股份有限公司主体及相关债项 2017 年度跟踪评级报告》，评级结果如下：

- 一、 本期债券跟踪评级：AA+
- 二、 发行人主体信用评级：AA+，评级展望为稳定。

第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，泰禾集团负责处理与公司债相关事务专人由洪再春变更为夏亮。

第九章 其他情况

一、 对外担保情况

公司报告期内累计新增对外担保情况已于 2016 年 8 月 10 日和 2016 年 10 月 28 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上披露。

2016 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 9 日累计新增担保 50.83 亿元，超过 2015 年末净资产 170.68 亿元的 20%。2015 年末担保余额为 314.98 亿元，截止 2016 年 8 月 9 日公司担保余额为 365.81 亿元。全部为对下属控股公司及下属公司之间提供担保，不存在逾期担保的情况。

2016 年度，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

二、 新增借款情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司当年累计新增借款超过公司上年末净资产 170.68 亿元的 20%，其中 2016 年公司通过发行中期票据、公司债等累计新增债务融资 95 亿元，2016 年公司通过商业银行等进入机构累计新增借款金额 84.72 亿元。

公司自 2016 年 7 月 1 日至 2016 年 10 月 25 日，公司通过商业银行等金融机构净新增借款余额 112.38 亿元，累计新增借款合计超过 2015 年末净资产 170.68 亿元的 20%。

公司自 2016 年 10 月 26 日至 2016 年 11 月 30 日，公司通过商业银行等金融机构净新增借款金额 139.37 亿元，累计新增借款合计

超过 2015 年末净资产的 20%。

受托管理人已就上述情况在巨潮网站上予以披露。

三、 涉及的未决诉讼或仲裁事项

根据公司 2016 年 9 月 6 日公告的《关于全资子公司诉讼事项进展公告》，原告福建六建集团有限公司和被告泰禾集团全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司双方已签署了《补充协议》，已经就相关诉讼事由达成了和解。

除此之外，报告期内，公司没有正在进行的或未决的会对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

四、 相关当事人

2016 年度，本期债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为《泰禾集团股份有限公司 2016 年公开发行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：东兴证券股份有限公司



2017 年 6 月 21 日

