



**天津天保基建股份有限公司**  
TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

**公司债券受托管理事务报告**  
**(2018年度)**

**债券受托管理人**



(北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层)

**2019年4月**

## 重要声明

中德证券有限责任公司（以下简称“中德证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2019年3月公告的《天津天保基建股份有限公司2018年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中德证券所作的承诺或声明。

# 目 录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 第一章 本次债券概要及债券受托管理人履行职责情况 .....       | 3  |
| 第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况 .....         | 7  |
| 第三章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况 .....       | 10 |
| 第四章 本次债券担保人情况 .....                  | 12 |
| 第五章 债券持有人会议召开的情况 .....               | 15 |
| 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况及本次债券本息偿付情况 .....  | 16 |
| 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 ..... | 17 |
| 第八章 本次债券跟踪评级情况 .....                 | 18 |
| 第九章 发行人证券事务代表的变动情况 .....             | 19 |
| 第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....         | 20 |

## **第一章 本次债券概要及债券受托管理人履行职责情况**

### **一、天津天保基建股份有限公司2015年公司债券（第一期）**

#### **1、债券名称**

天津天保基建股份有限公司2015年公司债券（第一期）。

#### **2、核准文件和核准规模**

2015年4月16日，经中国证监会证监许可[2015]637号文核准，发行人获准公开发行不超过16亿元的公司债券。本期债券为首期发行，发行规模为8亿元。

#### **3、债券简称及代码**

债券简称：15天保01。

债券代码：112256.SZ。

#### **4、发行主体**

天津天保基建股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）。

#### **5、发行规模**

本期债券发行规模为8亿元。根据发行人于2018年7月20日披露的《天津天保基建股份有限公司关于“15天保01”投资者回售结果的公告》，“15天保01”的回售金额为7.69亿元（本金金额），目前本期债券的余额为0.31亿元。

#### **6、票面金额和发行价格**

本期债券每一张票面金额为100元，按面值发行。

#### **7、债券品种的期限**

本期债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

#### **8、债券形式**

实名制记账式公司债券。

#### **9、债券年利率、计息方式和还本付息方式**

##### **（一）债券利率**

2015年7月21日至2018年7月20日，票面利率为4.50%；2018年7月21日至2020年7月20日，票面利率为6.20%。

## （二）还本付息的期限及方式

起息日：2015 年 7 月 21 日。

付息日：本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 21 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券的付息日期为 2016 年至 2018 年每年的 7 月 21 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，顺延期间不另计息。

兑付日：本期债券的兑付日为 2020 年 7 月 21 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2018 年 7 月 21 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

### 10、债券担保情况

天津保税区投资控股集团有限公司为本次债券的还本付息出具了担保函，担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

### 11、发行时信用级别

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。

### 12、债券受托管理人

中德证券有限责任公司。

### 13、募集资金用途

本期债券所募集资金用于补充流动资金。

## 二、天津天保基建股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

### 1、债券名称

天津天保基建股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

### 2、核准文件和核准规模

2015年4月16日，经中国证监会证监许可[2015]637号文核准，发行人获准公开发行不超过16亿元的公司债券。本期债券为第二期发行，发行规模为8亿元。

### **3、债券简称及代码**

债券简称：16天保01。

债券代码：112463.SZ。

### **4、发行主体**

天津天保基建股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）。

### **5、发行规模**

本期债券发行规模为8亿元。

### **6、票面金额和发行价格**

本期债券每一张票面金额为100元，按面值发行。

### **7、债券品种的期限**

本期债券期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

### **8、债券形式**

实名制记账式公司债券。

### **9、债券年利率、计息方式和还本付息方式**

#### **（一）债券利率**

本期债券票面利率为3.18%。

#### **（二）还本付息的期限及方式**

起息日：2016年10月24日。

付息日：本期债券的付息日为2017年至2021年每年的10月24日，若投资者行使回售选择权，则本期债券的付息日期为2017年至2019年每年的10月24日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

兑付日：本期债券的兑付日为2021年10月24日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年10月24日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

#### **10、债券担保情况**

天津保税区投资控股集团有限公司为本次债券的还本付息出具了担保函，担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

#### **11、发行时信用级别**

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。

#### **12、债券受托管理人**

中德证券有限责任公司。

#### **13、募集资金用途**

本期债券所募集资金用于补充流动资金。

#### **三、债券受托管理人履行职责情况**

中德证券作为本次债券的受托管理人，2018年按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，2018年1月-12月，中德证券每月定期向发行人发送《中德证券有限责任公司关于新增借款及其他重大事项的询证函》，了解发行人是否发生了应披露的重大事项，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。2018年12月7日，督促发行人披露了《天津天保基建股份有限公司董事长、总经理发生变动的公告》。

中德证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的相关规定，于2018年4月10日出具了《天津天保基建股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2017年度）》，发行人将上述受托管理事务报告及时完成了对外披露。

## 第二章 发行人2018年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

#### （一）发行人基本情况

1、中文名称：天津天保基建股份有限公司

英文名称：Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

2、公司法定代表人：夏仲昊

3、成立日期：1998年9月30日

4、统一社会信用代码：91120000700597012E

5、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

6、股票简称：天保基建

7、股票代码：000965

8、上市日期：2000年4月6日

9、注册资本金：110,983.09万元

10、注册地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

11、公司住所：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

12、经营范围：基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（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）。

#### （二）发行人主营业务范围及主要产品

公司属于房地产类上市公司，主要从事房地产开发、物业出租、物业管理等业务。经营范围为基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务。

### 二、发行人2018年度经营情况

2018年，发行人主营业务利润主要来源于房地产业务，发行人房地产开发项目以住宅项目为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区。在京津冀一体化的背景下，天津经济的持续快速发展和滨海新区的开发开放，将带来较充裕的人流、物流、资金流，从而带动区域地产投资的需求。



2018年，发行人围绕战略部署，坚持稳中求进，迎难而上，扎实工作，有效应对外部市场环境变化，经营收入持续增长，房地产业务稳步发展，园区业务开局良好，各项管理创新深入推进，保持了公司健康、可持续发展状态。

2018年度，发行人实现营业收入22.90亿元，比上年同期增长24.03%；主要原因为意境兰庭二期、天保金海岸D07项目满足结转收入条件，确认收入所致。2018年发行人利润总额为2.54亿元，较上年同期减少55.15%，主要原因是对部分存货、商誉计提减值，及公司参股子公司中天航空本年度亏损导致投资收益大幅减少所致。2018年发行人归属于上市公司股东的净利润为0.96亿元，较上年同期减少76.61%，原因是利润总额同比减少，相应净利润减少所致。

2018年度，发行人主营业务（按行业，产品情况以及地区）表如下所示：

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 |
|--------|------------------|----------------|---------|-------------|-------------|
| 分行业、产品 |                  |                |         |             |             |
| 房地产销售  | 2,212,612,765.40 | 893,585,212.72 | 59.61%  | 66.10%      | 55.57%      |
| 物业出租   | 52,912,334.69    | 42,455,865.27  | 19.76%  | 16.68%      | 12.41%      |
| 物业管理   | 23,852,802.80    | 33,533,469.31  | -40.59% | 28.14%      | 12.16%      |
| 其他业务   | 296,350.10       | 172,542.00     | 41.78%  | -99.93%     | -99.90%     |
| 分地区    |                  |                |         |             |             |
| 天津     | 2,289,674,252.99 | 969,747,089.30 | 57.65%  | 24.03%      | 17.75%      |

### 三、发行人2018年度财务情况

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：元

|                | 2018年12月31日      | 2017年12月31日       | 增减率     |
|----------------|------------------|-------------------|---------|
| 流动资产合计         | 8,103,142,669.83 | 8,763,664,579.60  | -7.54%  |
| 非流动资产合计        | 1,573,153,188.96 | 1,538,599,231.46  | 2.25%   |
| 资产总计           | 9,676,295,858.79 | 10,302,263,811.06 | -6.08%  |
| 流动负债合计         | 3,250,596,719.41 | 3,131,608,923.41  | 3.80%   |
| 非流动负债合计        | 1,206,915,472.35 | 2,048,941,179.58  | -41.10% |
| 负债合计           | 4,457,512,191.76 | 5,180,550,102.99  | -13.96% |
| 归属于母公司所有者权益合计  | 5,209,670,070.02 | 5,121,713,708.07  | 1.72%   |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 5,218,783,667.03 | 5,121,713,708.07  | 1.90%   |

(二) 合并利润表主要数据

单位：元

| 项目            | 2018年度           | 2017年度           | 增减率     |
|---------------|------------------|------------------|---------|
| 营业总收入         | 2,289,674,252.99 | 1,846,068,699.61 | 24.03%  |
| 营业总成本         | 2,003,409,370.35 | 1,288,746,501.34 | 55.45%  |
| 营业利润          | 252,023,482.19   | 565,472,365.84   | -55.43% |
| 利润总额          | 253,666,629.56   | 565,557,355.79   | -55.15% |
| 净利润           | 97,023,993.88    | 410,859,621.67   | -76.39% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 96,102,349.92    | 410,859,621.67   | -76.61% |
| 基本每股收益（元/股）   | 0.09             | 0.37             | -75.68% |
| 稀释每股收益（元/股）   | 0.09             | 0.37             | -75.68% |

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：元

| 项目            | 2018年度            | 2017年度            | 增减率      |
|---------------|-------------------|-------------------|----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,971,935,777.14 | -1,289,409,871.17 | -52.93%  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -3,292,342.14     | -329,586,692.61   | 99.00%   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -370,147,395.30   | 362,382,081.19    | -202.14% |
| 现金及现金等价物净增加额  | -2,344,730,140.36 | -1,256,614,482.59 | 86.59%   |

### 第三章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

#### 一、天津天保基建股份有限公司2015年公司债券（第一期）

##### （一）募集资金情况

2015年4月16日，经中国证监会证监许可[2015]637号文核准，发行人获准公开发行不超过16亿元的公司债券。发行人于2015年7月21日至2015年7月22日公开发行了8亿元公司债券。

本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2015年7月23日汇入发行人指定的银行账户。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本期债券募集资金到位情况出具了编号为瑞华验字【2015】12050001号的验资报告。

根据本期债券募集说明书的相关内容，募集资金扣除发行费用后，全部用于补充流动资金。

本期债券为按照《公司债券发行试点办法》发行的公司债券，按照当时的监管要求，本期公司债券未设立募集资金专项账户。

##### （二）募集资金实际使用情况

根据发行人2018年年度报告以及相关说明，本期公司债券募集资金扣除承销费用、保荐费以及其他发行费用后，按照募集说明书承诺的用途已全部补充流动资金，目前本期债券募集资金已经全部使用完毕。

#### 二、天津天保基建股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

##### （一）募集资金情况

2015年4月16日，经中国证监会证监许可[2015]637号文核准，发行人获准公开发行不超过16亿元的公司债券。发行人于2016年10月24日至2016年10月25日公开发行了8亿元公司债券。

本期债券合计发行人民币8亿元。本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2016年10月26日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的立信中联会计师事务所

(特殊普通合伙)对本期债券募集资金到位情况出具了编号为立信中联验字(2016)A-0028号验资报告。

根据本期债券募集说明书的相关内容,募集资金扣除发行费用后,全部用于补充流动资金。

本期债券为按照《公司债券发行试点办法》发行的公司债券,按照当时的监管要求,本期公司债券未设立募集资金专项账户。

## **(二) 募集资金实际使用情况**

根据发行人2018年年度报告以及相关说明,本期公司债券募集资金扣除承销费用、保荐费以及其他发行费用后,按照募集说明书承诺的用途已全部补充流动资金,目前本期债券募集资金已经全部使用完毕。

## 第四章 本次债券担保人情况

### 一、担保人基本情况简介

担保人名称：天津保税区投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：91120116681881834F

法定代表人：赵家旺

注册资本：2,125,303.15万元

成立日期：2008年12月17日

住所：天津空港物流加工区西三道166号

经营范围：对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理、咨询服务；国际贸易；仓储（危险期除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务。（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）

截至2018年12月31日，天津保税区投资控股集团有限公司持有天津天保控股有限公司100%股权；天津天保控股有限公司作为发行人的控股股东直接持有发行人51.45%的股份。因此，担保人间接持有发行人51.45%的股份。

### 二、资信状况

天津保税区投资控股集团有限公司资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，截至2018年12月31日，担保人合计取得各银行综合授信额度1,307.28亿元，其中尚未使用的银行授信额度488.93亿元，在偿还银行债务方面未发生违约行为。

截至2018年12月31日，天津保税区投资控股集团有限公司累计担保余额为340.83亿元，占其净资产的比例为77.06%，其中为集团内部提供担保311.42亿元，占集团累计担保余额比例为91.37%，为集团外部提供担保29.41亿元，占集团累计担保余额比例为8.63%（以上数据均为未经审计数据）。

天津保税区投资控股集团有限公司在区域经济、多元化发展和经营实力等方面具有显著优势，行业地位和运营管理能力突出，经营状况良好。

### （一）区域经济优势

天津港保税区位于天津市滨海新区内，于1991年5月12日经国务院批准设立，是我国北方地区规模最大的保税区。经过多年的创新发展，天津港保税区已经形成了“一委三区”的管理体制，即由天津港保税区管委会管理天津港保税区、天津空港经济区和天津空港国际物流区共三个区域，统称“天津港保税区”。天津港保税区已从单一的海港保税区逐步成为拥有“三个区域、五种形态”联动的综合型保税区。其中，“三个区域”即天津港保税区、天津空港经济区、天津空港国际物流区；“五种形态”则包括海港保税区、空港经济区、空港国际物流区、空港保税区和保税物流园区。

天津港保税区是我国继经济特区、经济技术开发区、国家高新技术产业开发区之后，经国务院批准设立的新的经济性区域。保税区按照国际惯例运作，享有“免证、免税、保税”政策，实行“境内关外”运作方式。自我国1990年5月建立上海外高桥保税区以来，已经陆续建立了天津港、深圳福田港、宁波港等多个保税区，这些保税区功能主要定位于“保税仓储、出口加工、转口贸易”。随着经济全球化程度的不断加深和我国经济的持续快速发展，国内保税区也得到了高速发展，尤其是国家级保税区已成为区域经济的重要增长点。

### （二）多元化发展优势

作为天津港保税区管委会下属国有独资企业，经管委会授权，天津保税区投资控股集团有限公司主要承担天津港保税区、天津空港经济区和天津空港国际物流区的区域服务职能，并负责上述三个区域的基础设施建设及运营，同时还参与了空客A320系列飞机天津总装线等重大项目的投资和建设。投控集团通过产融结合，初步形成了航空产业、城市基础设施（建设和运营）业、现代服务业和金融及股权投资四大主营业务板块。

### （三）经营实力优势

截至2018年12月31日，天津保税区投资控股集团有限公司的总资产达到1,286.28亿元，净资产为442.32亿元，2018年度，天津保税区投资控股集团有限公

司营业收入为81.65亿元，净利润为-8.90亿元（以上数据均为未经审计数据）。

天津保税区投资控股集团有限公司资产规模大，经营状况良好，具有雄厚的经营实力。

## 第五章 债券持有人会议召开的情况

2018年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。



## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况及本次债券本息偿付情况

### 一、天津天保基建股份有限公司2015年公司债券（第一期）

截至2016年12月31日，发行人已支付了第一年利息。

截至2017年12月31日，发行人已支付了第二年利息。

2018年7月21日，发行人已支付了第三年利息。

2018年7月21日，发行人兑付了投资者回售的7.69亿元债券（本金金额），目前本期债券的余额为0.31亿元。

### 二、天津天保基建股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

截至2017年12月31日，发行人已支付了第一年利息。

2018年10月24日，发行人已支付了第二年利息。

### 三、本次债券偿债保障措施执行情况

2018年内发行人按照本次债券募集说明书的约定较为有效地执行了本次债券的相关偿债保障措施。

## 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人第五届董事会三十次会议及2014年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 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、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

2018年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第八章 本次债券跟踪评级情况

2017年5月25日，联合信用评级有限公司出具了《天津天保基建股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》，评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为“稳定”，“15天保01”、“16天保01”的信用等级为AA+。

2018年5月18日，联合信用评级有限公司出具了《天津天保基建股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》，评定发行人主体信用等级为AA，评级展望为“稳定”，“15天保01”、“16天保01”的信用等级为AA+。

如本次债券的跟踪评级情况发生变化，导致出现对债券持有人利益有重大实质影响的情形，债券受托管理人将向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告。

## 第九章 发行人证券事务代表的变动情况

根据发行人2017年4月发布的《天津天保基建股份有限公司关于证券事务代表辞职的公告》，发行人原证券事务代表付丹丹女士因工作调动辞任。

根据发行人2017年10月发布的《天津天保基建股份有限公司关于聘任公司证券事务代表的公告》，聘任侯丽敏女士为公司证券事务代表，任期至公司第七届董事会任期届满为止。

2018年，侯丽敏女士任公司证券事务代表，未发生变动。

## 第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、对外担保情况

根据发行人2018年年度报告，报告期内，发行人不存在新增重大担保事项。

### 二、重大诉讼、仲裁事项

2018年度，发行人未发生重大诉讼、仲裁事项。

### 三、相关当事人

报告期内，本次债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（本页无正文，为《天津天保基建股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2018年度）》之盖章页）



债券受托管理人（盖章）：中德证券有限责任公司

2019 年 4 月 11 日