

债券代码：149670

债券简称：21基建01



天津天保基建股份有限公司2021年面向
合格投资者公开发行人公司债券（第一期）
受托管理事务报告
（2023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）

2024年6月

重要声明

中德证券有限责任公司（简称“中德证券”）编制本报告涉及的内容及信息来源于发行人公开信息披露文件、发行人向中德证券提供的资料或说明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做出独立判断，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。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，中德证券不承担任何责任。在任何情况下，未经中德证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 债券受托管理人履行职责情况.....	4
第三章 发行人 2023 年度经营和财务状况.....	6
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	6
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	11
第六章 发行人偿债能力和意愿分析.....	12
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	13
第八章 公司债券的本息偿付情况.....	16
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	17
第十章 债券持有人会议召开的情况.....	18
第十一章 本期债券及发行人主体信用跟踪评级情况.....	19
第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及成效	20
第十三章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	21

第一章 受托管理的公司债券概况

(一) 天津天保基建股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)

1、债券简称：21基建01

2、债券代码：149670.SZ

3、发行总额：4亿元

4、债券余额：4亿元

5、起息日：2021年10月19日

6、付息日：本期债券的付息日为2022年至2024年每年的10月19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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券付息日为2022年至2023年每年的10月19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）。

7、债券期限：本期债券为3年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

8、票面利率：6.50%

9、兑付日：本期债券的兑付日为2024年10月19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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2023年10月19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）。

10、信用评级：主体AA/债项AAA

11、增信情况：天津保税区投资控股集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

12、募集资金用途：本期债券所募集资金全部用于偿还到期公司债券。

第二章 债券受托管理人履行职责情况

报告期内¹，中德证券依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

中德证券作为本期债券的受托管理人，按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制。

报告期内，中德证券持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现对债券偿付产生重大不利影响的事项。

报告期内，中德证券持续督导发行人履行信息披露义务，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。

二、持续关注本期债券增信措施

天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“担保人”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。报告期内，中德证券持续关注担保人的资信状况，2023年6月16日，东方金诚国际信用评估有限公司评定担保人主体评级AAA，评级展望为稳定；2023年8月21日，中证鹏元资信评估股份有限公司评定担保人主体评级AAA，评级展望为稳定。2024年6月18日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《天津保税区投资控股集团有限公司主体及相关债项2024年度跟踪评级报告》，维持担保人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

¹ 如无特别说明，“本报告期”均指2023年度。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，中德证券持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储和划转情况，监督募集资金专项账户运作情况。中德证券及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书的约定合法合规使用募集资金。发行人公司债券募集资金实际用途与募集说明书约定一致。

四、持续履行信息披露义务

中德证券作为受托管理人，报告期内积极履行信息披露义务。针对发行人发生的董事长变动事项，本受托管理人于2023年8月21日出具了《中德证券有限责任公司关于天津天保基建股份有限公司董事发生变动的临时受托管理事务报告》；针对发行人转售及回售事项，本受托管理人于2023年10月17日出具了《中德证券有限责任公司关于“21基建01”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告》，并于2023年6月出具了上一年度的年度受托管理事务报告。

五、督促并协助发行人按时完成付息及回售流程

报告期内，中德证券提前提醒发行人有关债券付息及回售事项，对发行人的资金安排进行了提前掌握，协助发行人按时完成付息及回售相关流程，保护投资者权益；督促发行人按时履约，按照证券交易场所和证券登记结算机构相关要求摸排兑付风险，并将相关债券兑付资金安排等情况向其报告。

第三章 发行人2023年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

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.

公司法定代表人：侯海兴

成立日期：1998年9月30日

统一社会信用代码：91120000700597012E

公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：天保基建

股票代码：000965

上市日期：2000年4月6日

注册资本金：110,983.09万元

注册地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

联系地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

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2023年度经营情况

（一）主要业务情况

报告期内，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。

房地产开发业务是公司的主要业务，在公司房地产开发项目中，报告期内在建和在售主要项目包括“天保九如品筑项目”、“天拖二期项目”、“天津生态城地块住宅项目”、“综保区研发中心项目”、“意境芳华项目”、“塘沽大连东道地

块住宅项目”、“汇津广场一期、二期商业项目”及“汇盈产业园项目”。上述项目主要位于天津滨海新区，商业项目多数位于天津自贸区。

公司投资并持有一定的投资型物业，以获取稳定的租金回报。目前持有经营的物业主要包括“天保青年公寓”、“天保金海岸 C04 项目”、“汇津广场一期”、“汇盈产业园”、“名居花园底商”等，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，多数位于天津自贸区，物业类型包括公寓、底商、写字楼等。

公司的物业管理业务收入主要来源于公司及子公司开发的住宅及其配套商业项目、自用办公楼，主要包括意境兰庭住宅、名居花园住宅及底商、天保金海岸住宅及商业、汇津广场 1 号楼、天津生态城“东堤妈祖公园”、空港“京津冀商务中心”等。

在做好房地产开发主业的同时，公司充分利用现有商业资源，努力打造特色专业产业园区，并积极拓展储备项目资源，为后续产业园区持续开发运营奠定基础。

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，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，并已拓展至市区核心区域。通过打造天保金海岸、意境兰庭、意境雅居、天保九如品筑等多个热销项目，公司在滨海新区拥有雄厚的客群基础以及良好的客户口碑，在滨海新区房地产市场占有一定市场份额。公司各项经营管理指标在天津市房地产行业 A 股上市公司中居于前列，但较行业内龙头企业，公司规模相对较小，需进一步挖掘资源，在持续做优房地产开发主业的同时，积极拓展产业园区开发运营、产业投资等业务领域，为公司提供新的盈利增长点。

房地产主业方面，公司实施品牌战略，持续升级产品系，深入推进“未来社区”建设，不断提升房地产主业竞争力。天拖二期（上城观景）项目未来社区体验中心已投入运营，取得了良好的市场反响。天保九如品筑未来社区交房即全场景呈现，实现居民需求与公共服务落地的精准匹配。项目开发建设方面，公司继续保持稳定的开发节奏，统筹、高效推进天保九如品筑、天拖二期、意境芳华等 7 个项目建设，

倾心打造优质工程、精品工程。天拖二期、天保九如品筑 A、C 地块完成集中交付入住。持续举办施工现场观摩交流活动，全面展现施工工艺、产品品质管控，向社会传播“好声音”，打造负责任的企业形象，彰显国企的责任担当。

房地产销售方面，公司抢抓房地产政策宽松期的机遇，住宅销售再创同期历史新高。报告期内实现销售合同金额 27.33 亿元。其中，天保九如品筑项目再创热销佳绩，勇夺滨海新区商品住宅销售冠军。

物业租售及物业业务方面，公司积极克服部分实体行业紧缩以及需求不足的影响，多措并举，报告期内租售和物业业务合计实现收入 1.20 亿元，资产租售率和物业费收缴率分别达到 82.88% 和 95.80%。

产业园区方面，公司主题园区建设加力提速，园区运营扎实推进。报告期内，公司全资子公司天津天保生物医药产业发展有限公司积极参与天津港综合保税区空港区域综合提升项目，获取综保区 1 宗土地并高水平规划建设生物医药研发中心项目。此外，公司还与合作方合资设立天津天保医药科技发展有限公司，以打造药械供应链服务平台为目标，未来将进一步助力园区内营商环境的提升。天保智谷产业园入围国家重大建设项目和国家发改委重点督办的盘活存量资产示范项目，获批政府补助资金 2,893 万元。引入科技型新孵化企业 6 家，达到科技型中小企业、雏鹰企业申报企业辅导全覆盖。

（二）营业收入、成本及毛利率情况

2023 年度，公司营业收入、成本、毛利率（分行业、分产品）表如下所示：

单位：万元

项目	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
房地产销售	294,020.69	247,298.66	15.89%	24.95%	54.07%
物业出租	6,669.89	4,203.30	36.98%	4.93%	15.28%
物业管理	5,347.25	5,776.14	-8.02%	10.99%	3.74%
酒店收入	244.30	2,268.03	-828.39%	100.00%	100.00%
合计	306,282.13	259,546.12	18.01%	24.26%	52.93%

三、发行人2023年度主要财务情况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023年12月31日	2022年12月31日	增减率
流动资产合计	1,095,095.72	1,025,276.72	6.81%
非流动资产合计	254,709.11	256,545.01	-0.72%
资产总计	1,349,804.83	1,281,821.73	5.30%
流动负债合计	546,789.99	611,703.69	-10.61%
非流动负债合计	145,361.90	124,296.79	16.95%
负债合计	692,151.90	736,000.48	-5.96%
归属于母公司所有者权益合计	544,576.09	544,973.26	-0.07%
所有者权益合计	657,652.93	545,821.25	20.49%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	增减率
营业总收入	306,282.13	246,489.84	24.26%
营业总成本	295,252.11	218,938.72	34.86%
营业利润	4,214.54	5,062.92	-16.76%
利润总额	4,285.35	5,104.82	-16.05%
净利润	2,849.93	2,342.36	21.67%
归属于母公司所有者的净利润	2,003.65	2,330.31	-14.02%
基本每股收益（元/股）	0.02	0.02	0.00%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-124,435.21	84,498.39	-247.26%
投资活动产生的现金流量净额	27,217.30	-55,668.89	148.89%
筹资活动产生的现金流量净额	69,981.39	-13,183.11	630.84%

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金使用和披露情况

本期债券募集资金总额为4亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

根据本期债券募集说明书的相关内容，本期债券扣除发行费用之后的募集资金用于偿还发行人到期的公司债券16天保01，目前，本期债券募集资金已按募集说明书约定全部使用完毕。

截至报告期末的募集资金使用情况已在《天津天保基建股份有限公司2023年年度报告》中进行披露，使用情况与募集说明书约定及披露情况均一致。

二、募集资金专项账户运作情况

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。开户银行为天津银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常，不存在违规使用情况。

三、核查情况

截至报告期末，本期债券募集资金使用情况与发行人的定期报告披露内容一致，专户运作正常。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

公司将披露的信息刊登在深圳证券交易所指定的信息披露网站巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>），同时将披露的信息刊登在中国证券报、证券时报上供公众查阅。

定期报告方面，公司已按要求编制了公司年度报告、半年度报告，并将相关定期报告按时披露于巨潮资讯网。2023年1月1日至本报告出具日，公司于2023年3月31日披露了2022年年度报告及其摘要，于2023年8月30日披露了2023年半年度报告及其摘要，于2024年3月29日披露了2023年年度报告及其摘要，在前述定期报告中均披露了“债券相关情况”；2023年5月30日披露了《天津天保基建股份有限公司主体及“21基建01”2023年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0045号），2024年5月29日披露了《天津天保基建股份有限公司主体及“21基建01”2024年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2024】0026号）。

临时公告方面，公司就重大事项及时履行了临时信息披露义务。公司于2023年8月19日披露了《董事变动的公告》；于2023年9月13日、14日、15日发布三次关于“21基建01”票面利率不调整及投资者回售实施办法的提示性公告；于2023年10月17日披露了《“21基建01”回售结果公告》、《关于“21基建01”债券转售的提示性公告》、《2021年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)2023年付息公告》；于2023年11月16日披露了《“21基建01”转售实施结果公告》，就重大事项、公司债券回售、转售及付息等事项及时履行了披露义务。

第六章 发行人偿债能力和意愿分析

发行人偿债来源主要来自于发行人的主营业务收入。发行人主营业务收入主要来源于房地产业务，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。最近三年，发行人营业收入分别为254,023.66万元、246,489.84万元和306,282.13万元，对本期债券的偿付形成一定保障。

从短期偿债指标来看，最近三年末，公司流动比率分别为1.64、1.68和2.00，速动比率分别为0.13、0.19、0.26，公司速动比率较低主要系发行人为房地产企业，存货金额较大；从长期偿债指标来看，最近三年末，公司资产负债率分别为57.70%、57.42%和51.28%，资产负债率整体不高，偿债压力不大。

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

发行人资信情况良好，具有良好的偿债意愿和较强的偿债能力。

第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“担保人”）为21基建01提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，除此之外，未设立其他增信措施。债券存续期内，增信机制无变动。

2023年6月16日，东方金诚国际信用评估有限公司评定担保人主体评级AAA，评级展望为稳定；2023年8月21日，中证鹏元资信评估股份有限公司评定担保人主体评级AAA，评级展望为稳定。2024年6月18日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《天津保税区投资控股集团有限公司主体及相关债项2024年度跟踪评级报告》，维持担保人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（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：钟晓龙

注册资本：2690571.4362万人民币

成立日期：2008年12月17日

住所：天津自贸区（空港经济区）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（危险品除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务；自有房屋租赁（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2023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）担保人财务状况

截至2023年末，担保人资产总计1,679.70亿元，负债总计1,137.41亿元，资产负债率67.72%，担保人总资产体量较大。2023年度，担保人实现营业收入178.93亿元、净利润8.89亿元；经营活动产生的现金净流量净额27.90亿元、投资活动产生的现金流量净额3.85亿元、筹资活动产生的现金流量净额34.53亿元。

二、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）专门部门负责每年的偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

（四）严格的信息披露

发行人遵循真实、准确、完整的信息披露原则披露公司信息，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

（五）发行人承诺

根据发行人于 2019 年 4 月 26 日召开的董事会会议及于 2019 年 7 月 24 日召开的股东大会会议审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期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、与公司债券相关的主要责任人不得调离。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行了各项偿债保障措施。

第八章 公司债券的本息偿付情况

21基建01每年的付息日期为10月19日，报告期内，发行人已足额完成利息支付。2023年度，21基建01涉及回售，有效回售金额2.008亿元，发行人已完成支付；发行人对回售债券进行了转售，并全部转售完成。本次回售后，债券余额仍为4亿元。

第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人不存在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第十章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第十一章 本期债券及发行人主体信用跟踪评级情况

2023年5月23日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《天津天保基建股份有限公司主体及“21基建01”2023年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0045号），维持发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“21基建01”债项信用等级为AAA。

2024年5月22日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《天津天保基建股份有限公司主体及“21基建01”2024年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2024】0026号），维持发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，并维持“21基建01”债项信用等级为AAA。

第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及成效

报告期内，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

第十三章 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2023年年度报告，截至2023年末，发行人对外担保余额4亿元，担保对象为天津保税区投资控股集团有限公司。

二、未决诉讼、仲裁事项

根据发行人2023年年度报告，报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、其他事项

截至2023年12月31日，不存在发行人认为应当披露的其他重大事项。

(本页无正文，为《天津天保基建股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页)

债券受托管理人：中德证券有限责任公司

