股票代码:000965　　股票简称:天保基建

天津天保基建股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书摘要

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.
（天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼）

保荐人（主承销商）

（北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层）
签署日期:2015年7月17日

发行人声明

本募集说明书摘要全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要封面载明日期，本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行公司债券的投资价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。根据《证券法》的规定，公司债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购、受让并合法持有本次公司债券均视作同意本募集说明书摘要对《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《担保协议》及《担保函》的约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告特置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除本公司董事会和保荐人（主承销商）外，没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列载的信息和对本募集说明书摘要作任何解释或者说明。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

公司提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、本期债券评级为AA+级；本期债券上市前，公司最近一年末的净资产为42.52亿元（截至2014年12月31日合并报表中所有者权益合计），最近一期末的净资产为42.81亿元（截至2015年3月31日合并报表中所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为1.97亿元（2012年、2013年以及2014年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息，截至2014年12月31日，发行人合并报表口径资产负债率为17.16%，母公司资产负债率为0.07%，均不高于70%；截至2015年3月31日，公司合并报表口径资产负债率为16.16%，母公司资产负债率为0.07%，均不高于70%。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》所审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

三、公司于2014年10月27日经2014年第二次临时股东大会审议通过，拟发行总额不超过16亿元人民币的公司债券；本次公司债券申请发行总额不超过16亿元人民币，并已于2015年4月23日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]637号文核准，本期债券为本次债券的首期发行，发行规模为8亿元。

四、最近三年，公司资产负债率（合并口径）分别为46.89%、50.77%和17.16%，低于同行业上市公司的平均水平（根据Wind资讯对证监会行业分类中的房地产上市公司统计，最近三年资产负债率平均值分别为63.11%、62.75%和64.51%）。本期债券发行后，若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

五、房地产行业的周期波动带来市场繁荣与萧条反复运动的风险。2007年，随着宏观调控政策的实施以及市场预期的变化，各主要城市的房价增速出现不同程度的回落，楼市成交量也有所萎缩，尤其是部分一线城市的商品房销售量呈现单边下降的走势。根据国家统计局统计，2008年度全国房地产开发投资增速回落至20.90%，商品房销售面积同比下降18.51%，商品房销售均价同比下降0.22%，其中，商品住宅销售均价同比下降了0.27%。随着国家在2008年相继出台了一系列房地产刺激政策，国内房地产行业在2009年呈现走向繁荣的趋势，2010年，房地产行业延续2009年的景气，并受4万亿投资影响，房地产开发投资同比增长33.2%，全国70个大中城市商品房销售均价同比上升6.4%。从2012年开始，我国宏观经济进一步收紧，2012年全年商品房销售面积同比增长1.8%，商品房销售额同比增长10%，增速比上一年度回落均在2个百分点以上，而2013年全国商品房销售面积130,550.59万平方米，同比增速回升至17.29%。未来一段时间内，房地产业面临着国内宏观经济增长放缓等不利因素，预期仍将延续调整格局。

尽管我国的房地产市场短期波动，仍将保公司债券本息偿付的风险。

六、土地是房地产企业生存和发展的基础。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了公司进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。2008年1月31日国务院《国务院关于促进节约集约用地的通知》的实施，对房地产企业的项目开发速度提出了更高的要求。此外，由于土地方不可再生资源，具有典型的稀缺性特征，政府严格控制土地供应及开发，公司的项目用地可能由于政府调整规划、拆迁政策变化及项目自身开发周期影响而导致公司土地贬值、缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

七、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”），但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现不利变化，债券流动性存在不能及时、足额或按照预期价格顺利出售的风险。

八、公司将在本期债券发行结束后，积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、利率市场环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

九、经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）评级，本公司的主体信用等级为AA，该等评级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本次公司债券的信用等级为AA+，该等级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因国家政策调整、市场环境发生变化等不可控制因素影响，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能影响本次债券的本息按期兑付。在本次债券存续期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。资信评级机构将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事件或者其他事项时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，报以确认或调整本次债券的信用等级。跟踪评级结果将在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）、联合信用评级有限公司网站（www.lianhecreditrating.com.cn）公告并报送有关监管部门和监管部门。

十、本次债券由天津保权投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，若不考虑为本次债券的担保，则截至2014年9月30日，投控集团为其他单位提供债务担保的金额为1,511,138.91万元，占投控集团2014年9月30日净资产比例为48.91%，其中为投控集团内部提供担保1,511,138.91万元（为发行人及其子公司提供担保0元），为投控集团外部提供担保0元。若考虑本次债券的担保，投控集团担保余额增加160,000万元，达到1,671,138.91万元，占投控集团2014年9月30日净资产比例为54.09%。投控集团包括本次债券在内的累计担保余额略高，本次债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

十一、本次债券由投控集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保人资产规模较大，经营状况良好，盈利能力较强，2014年1-9月担保人净利润为9.89亿元；担保人资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，截至募集说明书签署日，担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。本次债券发行后，若担保人未来经营情况发生重大不利变化，从而导致资信下降，进而发生影响履行担保责任能力的重大变化，债券受托管理人将根据《债券持有人会议规则》规定召集债券持有人及时召开债券持有人会议，变更或增添担保人或者担保方式。

十二、发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。本期债券质押式回购相关申请尚需相关部门批准，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

十三、根据《关于发布<深圳证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）>的通知》（以下简称“《通知》”）的要求，本期债券适用《深圳证券交易所公司债券上市规则（2012年修订）》的相关规定，可以面向公众投资者以及各格投资者发行上市。但提醒投资者注意，根据《通知》第二条的衔接安排，如发行后本期债券在获深圳内出现调整投资者适当性管理的情形，则本期债券将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与，公众投资者不得再买入本期债券，届时有债券的公众投资者只可选择持有到期或者卖出债券，如出现上述情形影响本期债券的流动性，特提示欲参与本期债券发行的全体投资者关注相关风险，谨慎投资。

第一节　发行概况

一、发行人基本情况

（一）公司名称:

（中文）天津天保基建股份有限公司

（英文）Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

（二）法定代表人:孙亚宁

（三）注册地:天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

（四）办公地址:天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

（五）邮政编码:300300

（六）设立日期:1998年9月30日

（七）注册资本:1,008,937,178元

（八）企业法人营业执照注册号:120000000000438

（九）股票已上市地及股票代码:

A股:深交所,代码:000965

（十）董事会秘书:秦峰

二、本次债券发行批准及核准情况

（一）2014年6月12日,发行人召开第五届董事会第三十次会议,审议通过了发行人公开发行票面本金总额不超过16亿元人民币公司债券的相关议案,并提交发行人2014年第二次临时股东大会审议批准。

2014年10月9日,发行人召开第六届董事会第四次会议,审议通过了将本次发行公司债券事宜的股东大会决议有效期调整为自公司股东大会审议通过之日起12个月内有效的相关议案,并提交发行人2014年第二次临时股东大会审议批准。

上述董事会决议公告在深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、《中国证券报》、《证券时报》予以披露。

（二）2014年10月27日,发行人召开2014年第二次临时股东大会,审议及批准发行人公开发行票面本金总额不超过16亿元人民币公司债券的相关议案。

本次股东大会决议公告已在深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、《中国证券报》、《证券时报》予以披露。

（三）2015年4月16日,经中国证监会监许可[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。

根据上述核准情况,发行人将采取分期方式公开发行不超过16亿元的公司债券,其中首期发行规模为8亿元,自中国证监会核准本次债券发行之日起六个月内发行完毕,剩余额度将按照《试点办法》的相关规定,根据本公司的发展状况和资金需求,自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

三、本期债券的主要条款

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）。

发行主体:天津天保基建股份有限公司。

债券期限: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。

发行人上调票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人在本期债券第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发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权,则本期债券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本期债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日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,公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内,予以回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报,债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券份额将被冻结交易;回售申报期不进行申报的,则视为放弃回售选择权。

9、投资者回售选择权;发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日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,公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内,予以回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报,债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券份额将被冻结交易;回售申报期不进行申报的,则视为放弃回售选择权。

10、本期债券票面利率询价区间为4.50%-5.50%。本期债券最终票面利率将由发行人和保荐人（主承销商）根据网下利率询价情况在上述利率预设区间内协商确定。

发行人和保荐人（主承销商）将于2015年7月20日（T-1日）向网下机构投资者进行利率询价,并根据网下询价情况在上述利率询价区间内协商确定本期债券最终的票面利率。发行人和保荐人（主承销商）将于2015年7月21日（T日）在《中国证券报》、《证券时报》、深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率,敬请投资者关注。

11、本期债券发行采取网上面向拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格A股证券账户的社会公众投资者公开发行和网下面向拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格A股证券账户的机构投资者询价配售相结合的方式。网上申购按“时间优先”的原则实时成交;网下申购由发行人与簿记管理人根据网下询价情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。配售原则详见本公告“四、网下发行之（六）配售”部分。

12、本期债券网上、网下预设的发行数量分别为0.8亿元和7.2亿元,占发行规模的比例分别为10%和90%。发行人和保荐人（主承销商）将在2015年7月21日（T日）当天网上发行结束后,根据网上发行情况决定是否启动回拨机制,如网上发行数量获得全额认购,则不进行回拨;如网上发行数量认购不足,则将剩余部分全部回拨至网下发行。如本期债券最终认购不足,认购不足8亿元的部分全部由主承销商以余额包销的方式购入。本期债券采取单向回拨,不进行网下向网上回拨。

13、网上投资者通过深圳证券交易所交易系统参加申购。本期债券网上发行代码为“101650”,简称为“15天保01”。参与本次网上发行的每个证券账户最小申购单位为1手（10张,即1,000元）,超过1手的必须是1手的整数倍。网上申购次数不受限制,申购上限不得超过网上发行规模。本期债券发行结束后,网上发行代码“101650”将转换为上市代码“112256”。

14、网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格A股证券账户的机构投资者。机构投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。机构投资者网下最低申购单位为1,000手（100万元）,超过1,000手的必须是1,000手（100万元）的整数倍,簿记管理人另有规定的除外。

15、投资者不得非法利用他人账户或资金进行申购,也不得违规融资或替他人违规融资申购。投资者申购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定,并自行承担相应的法律责任。

16、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

17、发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。本期债券质押式回购相关申请尚需相关部门批准,具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

18、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续,本期债券具体上市时间另行公告。

19、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明,不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况,请仔细阅读《天津天保基建股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》。本期债券募集说明书摘要已刊登在2015年7月17日（T-2日）的《中国证券报》、《证券时报》上,有关本次发行的相关资料,投资者亦可到深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）查询。

20、有关本次发行的其他事宜,发行人和保荐人（主承销商）将视需要在《中国证券报》、《证券时报》、深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）与巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上及时公告,敬请投资者关注。

21、根据《关于发布<深圳证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）>的通知》（以下简称“《通知》”）的要求,本期债券适用《深圳证券交易所公司债券上市规则（2012年修订）》的相关规定,可以面向公众投资者以及合格投资者发行上市。但提醒投资者注意,根据《通知》第二条的衔接安排,如发行后本期债券在获深圳内出现调整投资者适当性管理的情形,则本期债券将被实施投资者适当性管理,仅限合格投资者参与,公众投资者不得再买入本期债券,届时有债券的公众投资者只可选择持有到期或者卖出债券,如出现上述情形影响本期债券的流动性,特提示欲参与本期债券发行的全体投资者关注相关风险,谨慎投资。

释　义

除非另有说明,下列简称在本公告中具有如下含义:

发行人、本公司、公司、天保基建	指	天津天保基建股份有限公司
中德证券/保荐人（主承销商）	指	中德证券有限责任公司
本期债券	指	天津天保基建股份有限公司2015年公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
网下询价日	指	2015年7月20日（T-1日）,为本次发行接受机构投资者网下询价的日期
发行首日,网上申购日	指	2015年7月21日（T日）,为本次发行接受投资者网上申购的日期
承销团	指	保荐人（主承销商）为本次发行根据承销团协议组织的、由签署承销团协议的各方组成的承销团
元	指	人民币元

一、本次发行基本情况

1、发行主体:天津天保基建股份有限公司。

2、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）,简称“15天保01”。

3、发行规模:本次债券的发行总规模为不超过16亿元,采用分期发行方式,本期债券为首期发行,发行规模为8亿元。

4、向公司原有股东配售安排:本期债券不向公司A股股东配售。

5、票面金额及发行价格:本期债券每一张票面金额为100元,按面值平价发行。

上市安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请,具体上市时间将另行公告。

质押式回购:发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+,本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。本期债券质押式回购相关申请尚需相关部门批准,具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

债券受托管理人违约责任:如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责或有其他违约行为的,债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任,债券受托管理人应依法赔偿债券持有人或债券发行人由此遭受的经济损失。

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。

四、本次发行相关日期及上市安排

发行公告刊登日:2015年7月17日

发行首日:2015年7月21日

预计发行期限:2015年7月21日至2015年7月22日

网上申购日期:2015年7月21日

网下发行期限:2015年7月21日至2015年7月22日

本次发行结束后,发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请,具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人:天津天保基建股份有限公司

住所:天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

法定代表人:孙亚宁

联系人:秦峰

联系电话:022-8486　6656

传真:022-8486　6667

（二）承销团:

1、保荐人（主承销商）:中德证券有限责任公司

住所:北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人:侯巍

联系人:刘翔宇、辛志军

电话:010-5902　6600

传真:010-5902　6602

2、分销商:太平洋证券股份有限公司

住所:云南省昆明市青年路389号志远大厦18F

法定代表人:李长伟

联系人:莫婷

电话:010-8832　1531

传真:010-8832　1685

（三）发行人律师:天津高地律师事务所

住所:天津市塘沽区天津开发区广场东路20号滨海金融街E4C6层

负责人:叶剑

经办律师:高原、李克东

电话:022-59810067

传真:022-59810068

（四）会计师事务所:信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所:北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

负责人:叶剑勤

注册会计师:周军、林国伟

电话:022-5829　6209

传真:022-5829　6299

（五）担保人:天津保权投资控股集团有限公司

住所:天津空港物流加工区西三道166号

法定代表人:邢国友

联系人:尹宏海

电话:022-8490　6665

传真:022-8490　6981

（六）信用评级机构:联合信用评级有限公司

住所:天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓508

法定代表人:吴金善

联系人:李晶、刘鹏

电话:022-5835　6914

传真:022-5835　6998

（七）债券受托管理人:中德证券有限责任公司

住所:北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人:侯巍

联系人:任钰

电话:010-5902　6653

传真:010-5902　6602

（八）收款银行

开户名:中德证券有限责任公司

开户行:中国工商银行华贸中心支行

帐号:0200234529027300258

（九）本次债券申请上市的交易场所:深圳证券交易所

住所:深圳市深南中路5045号

法定代表人:宋丽萍

电话:0755-8208　3333

传真:0755-8208　3275

（十）证券登记机构:中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所:广东省深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

法定代表人:戴文华

电话:0755-2593　8000

传真:0755-2598　8122

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人,下同）被视为作出以下承诺:

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定生效合法受更,在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受该等变更;

（三）本期债券发行结束后,发行人将申请本期债券在深交所上市交易,并由主承销商代为办理相关手续,投资者同意并接受这种安排。

七、发行人和中介机构利害关系

截至募集说明书签署日,发行人与所聘请的上述与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节　发行人的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经联合评级综合评定,发行人的主体信用等级为AA,本次债券的信用等级为AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

联合评级评定发行人的主体信用等级为AA,本级别的涵义为受评主体偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

联合评级评定本次债券信用等级为AA+,本级别的涵义为本次债券偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

联合评级评定天保基建本主体信用等级为AA,联合评级肯定了公司丰富的房地产开发经验、规模较大的土地储备、较低的财务杠杆及较小的偿债压力,同时联合评级也关注到公司所在房地产行业受宏观经济增速、房地产调控政策影响较大以及项目分布较为集中等可能对公司经营造成的不确定性。

联合评级评定天保基建本次债券信用等级为AA+,该级别反映了本次债券偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响不大,违约风险很低。本次债券由天津保权投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,对提升本次债券的信用状况有积极作用。

（三）评级报告的主要内容

1、正面

（1）房地产行业是国民经济的重要组成部分,并将在中国经济转型和城镇化过程中发挥重要作用。天津地区经济发展较快,经济规模较大,为公司的发展提供了较好的外部环境。

（2）公司具有较长的房地产开发经验,在天津地区具有一定的品牌优势。公司的实际控制人是天津保权区国有资产管理局,有助于公司获得政策支持。

（3）公司在建项目规模较大,预售款规模较大,未来可结转收入较多,公司财务杠杆水平较低,偿债压力较小。

（4）若公司收购中天航空60%股权经股东大会通过,天保基建经营业务将向航空领域扩展,新的业务有助于分散公司目前专注于房地产开发的经营风险,有助于形成公司新的利润增长点。

（5）投控集团经营范围广、资产规模较大,其担保对本期债券的信用提升有明显的积极作用。

2、关注

（1）近年来,受宏观经济、货币政策和房地产供求关系的综合影响,房地产行业景气度波动较大。受土地价格大幅上涨和市场存量规模较大的影响,行业整体毛利率水平呈下降趋势,去化压力加大。

（2）公司规模主要集中于天津地区,天津市房地产政策变化和房地产市场的波动对公司经营状况有较大影响。

（4）公司收购中天航空60%股权顺利完成后,公司经营业务将向航空领域扩展,航空行业对于公司属于新行业,公司能否有效地整合相关资源值得关注。

（四）主要财务指标

主要财务指标	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	4.78	1.74	1.84
速动比率（倍）	1.71	0.39	0.27
资产负债率（%）	17.16	50.77	46.89
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	4.21	3.76	3.54

主要财务指标	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	887.77	694.34	99.24
存货周转率（次）	0.33	0.16	0.24
利息保障倍数（倍）	250.65	102.56	20.43
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.35	0.33	0.07

2、母公司报表口径

主要财务指标	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	420.64	0.18	0.13
速动比率（倍）	420.64	0.18	0.13
资产负债率（%）	0.07	36.07	36.55

主要财务指标	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-
利息保障倍数（倍）	-26.36	36.26	290.35
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.04	0.05	-0.19

注:上述财务指标计算方法:

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

息税前利润=利润总额+利息费用（总公司利息费用以财务费用代替）

利息保障倍数=息税前利润/利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=相关债务到期已支付的利息/相关债务到期应支付的利息

第三节　担保事项

本次债券由天津保权投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人的基本情况

（一）担保人基本情况简介

担保人名称:天津保权投资控股集团有限公司

工商登记号:120000000007724

法定代表人:邢国友

注册资本:1,682,200万元

设立日期: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:对投资、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（危险物除外）;资监代理;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2014年12月31日,天津保权投资控股集团有限公司持有天津天保投资有限公司100%股权;天津天保投资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）担保人最近一年及一期的主要财务指标（截近一期财务数据未经审计）

项目	2014年9月30日	2013年12月31日
总资产（亿元）	939.45	918.06
总负债（亿元）	630.50	630.82
净资产（亿元）	308.95	287.24
资产负债率（%）	67.11	68.71
净资产收益率（%）	0.03	3.38
流动比率（倍）	2.25	2.14
速动比率（倍）	1.39	1.33

项目	2014年1-9月	2013年度
营业收入（亿元）	67.77	78.99
净利润（亿元）	9.89	9.44

注:担保人的财务信息源自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2013年度审计报告（中兴财光华审字（2014）第05024号）和未经审计的2014三季度财务报告。

截至本募集说明书摘要签署之日,担保人投控集团尚未完成其2014年度财务报表的编制。

上述财务指标计算方法:

资产负债率=负债合计/资产总计

净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（三）担保人资信状况

投控集团资信状况良好,与国内主要银行保持着长期合作关系,截至2014年9月30日,投控集团合计取得各银行综合授信额度291.16亿元,其中尚未使用的银行授信额度有73.96亿元。截至目前,担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。

本次债券由投控集团担保,若考虑为本次债券的担保,则截至2014年9月30日,投控集团为其他单位提供担保的金额为1,511,138.91万元,占投控集团2014年9月30日净资产比例为48.91%,其中为投控集团内部提供担保1,511,138.91万元（为发行人及其子公司提供担保0元）,为投控集团外部提供担保0元。若考虑本次债券的担保,投控集团担保余额增加160,000万元,达到1,671,138.91万元,占投控集团2014年9月30日净资产比例为54.09%。

截至2014年12月31日,天津保权投资控股集团有限公司持有天津天保投资有限公司100%股权;天津天保投资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）担保人最近一年及一期的主要财务指标（截近一期财务数据未经审计）

项目	2014年9月30日	2013年12月31日
总资产（亿元）	939.45	918.06
总负债（亿元）	630.50	630.82
净资产（亿元）	308.95	287.24
资产负债率（%）	67.11	68.71
净资产收益率（%）	0.03	3.38
流动比率（倍）	2.25	2.14
速动比率（倍）	1.39	1.33

项目	2014年1-9月	2013年度
营业收入（亿元）	67.77	78.99
净利润（亿元）	9.89	9.44

注:担保人的财务信息源自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2013年度审计报告（中兴财光华审字（2014）第05024号）和未经审计的2014三季度财务报告。

截至本募集说明书摘要签署之日,担保人投控集团尚未完成其2014年度财务报表的编制。

上述财务指标计算方法:

资产负债率=负债合计/资产总计

净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（三）担保人资信状况

投控集团资信状况良好,与国内主要银行保持着长期合作关系,截至2014年9月30日,投控集团合计取得各银行综合授信额度291.16亿元,其中尚未使用的银行授信额度有73.96亿元。截至目前,担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。

天津保权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,盈利能力较强。

1、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“条三区”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一个区域,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实行“免关、免税、免检、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。

2、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,投控集团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。

3、经营实力优势

截至2014年9月30日,投控集团的总资产达到939.45亿元,营业收入为66.37亿元,净利润为9.89亿元,投控集团资产规模大,持续盈利能力强,经营状况良好,具有雄厚的经营实力。

（四）担保人累计对外担保情况及占净资产的比重

若不考虑为本次债券的担保,则截至2014年9月30日,投控集团为其他单位提供债务担保的金额为1,511,138.91万元,占投控集团2014年9月30日净资产比例为48.91%,其中为投控集团内部提供担保1,511,138.91万元（为发行人及其子公司提供担保0元）,为投控集团外部提供担保0元。若考虑本次债券的担保,投控集团担保余额增加160,000万元,达到1,671,138.91万元,占投控集团2014年9月30日净资产比例为54.09%。

（五）担保人偿债能力分析

投控集团经营状况良好,盈利能力较强,资产规模持续扩大,盈利能力突出,可为发行人的债务偿付提供有效的保障。

1、投控集团资产负债结构及偿债能力情况

2013年末、2014年9月末,投控集团的总资产分别为9,180,604.61万元、9,394,498.77万元,所有者权益合计分别为2,872,420.66万元、3,089,541.62万元,资产负债率（合并口径）分别为68.17%、67.11%。2013年末、2014年9月末,投控集团的流动资产分别为3,489,771.69万元、3,442,767.37万元,其中货币资金分别占27.86%、33.59%。交易性金融资产占流动资产比例分别为1.43%和0.00%,应收账款占流动资产的比例分别为2.94%、3.15%,预付账款占流动资产的比例分别为2.81%、1.45%。2013年末和2014年9月末,投控集团的流动比率分别为2.14、2