

**2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司债券**

**2019年度履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

天津经济技术开发区国有资产经营公司

主承销商



二〇二〇年七月

申  
万  
宏  
源

## 重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”或“本公司”）作为2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于天津经济技术开发区国有资产经营公司对外公布的《天津经济技术开发区国有资产经营公司公司债券2019年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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申万宏源证券所作的承诺或声明。

# 目录

一、发行人基本情况.....	3
二、本期债券基本情况.....	3
三、发行人履约情况.....	5
（一）办理上市或交易流通情况.....	5
（二）付息情况.....	5
（三）募集资金使用情况：.....	5
（四）信息披露情况.....	6
四、发行人偿债能力分析.....	7
（一）资产负债结构以及偿债指标分析.....	7
（二）发行人盈利能力分析.....	11
（三）现金流量分析.....	12
（四）增信情况.....	12

## 一、 发行人基本情况

中文名称：天津经济技术开发区国有资产经营有限公司

法定代表人：傅鑫

注册资本：1,580,000万元人民币

注册地址：天津开发区宏达街19号

办公地址：天津经济技术开发区宏达街21号泰达档案馆六层

邮政编码：300457

联系电话：022-66371045

传真：022-66211481

统一社会信用代码：911201162396786307

经营范围：投资、参股及国有资产的股权管理；房屋租赁；设备租赁；基础设施开发；汽车租赁；会展和展览服务；科技企业孵化器；物业管理；知识产权服务（需凭许可证经营的项目除外）；房屋销售（不含房地产开发）；医疗用品及器材零售；其他日用品零售；劳保用品批发及零售。

（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、 本期债券基本情况

债券名称	2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券（品种二）
债券简称	银行间市场：12津开债02
	上海证券交易所：PR津开02
债券代码	银行间市场：1280435.IB
	上海证券交易所：124066.SH
发行总额	人民币4.5亿元
债券余额	人民币2.025亿元

债券期限	10年
债券利率	6.5%
发行方式及对象	本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行人
起息日	本期债券的起息日为发行首日,即2012年12月3日。以后本期债券存续期内每年的12月3日为该计息年度的起息日。
计息期限	自2012年12月3日至2022年12月2日
付息日	本期债券的付息日为2013年至2022年每年的12月3日(如遇法定节假日,则顺延至下一个工作日)
还本付息方式	每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,自本期债券存续期第三年末至第六年末,即于2015年12月03日、2016年12月03日、2017年12月03日、2018年12月03日分别偿还本期债券本金余额的10%。自本期债券存续期第七年末起至第十年末,即于2019年12月03日、2020年12月03日、2021年12月03日、2022年12月03日分别偿还本期债券本金余额的15%。上述每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
债权代理人	中国农业银行股份有限公司天津经济技术开发区分行
担保情况	本次债券由天津泰达投资控股有限公司提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。
上市或交易流通情况	2012年12月14日在银行间市场上市;2013年3月28日在上海证券交易所上市。

### 三、发行人履约情况

#### (一) 办理上市或交易流通情况

2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券（品种二）于2012年12月14日在银行间市场上市，于2013年3月28日在上海证券交易所上市。

#### (二) 付息情况

“12津开债02”债券已于2013年12月03日、2014年12月03日、2015年12月03日、2016年12月03日、2017年12月03日、2018年12月03日、2019年12月03日（上述兑付日如遇法定节假日，则顺延至下一个工作日）按时完成7期利息支付，并于2015年12月03日、2016年12月03日、2017年12月03日、2018年12月03日、2019年12月3日（上述兑付日如遇法定节假日，则顺延至下一个工作日）已完成2.475亿元的本金偿付。截至本报告出具日，本期债券余额为人民币2.025亿元，尚需要偿付2019年12月03日到2022年12月02日期间的债券利息及本金。

#### (三) 募集资金使用情况

根据《2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券募集说明书》，“12津开债02”共募集资金总额为4.50亿元，用于天津南港工业区西港池南侧四区吹填及地基处理工程和天津南港工业区西港南侧五区吹填工程项目。

经发行人确认，本期债券募集资金用途已按照募集说明书约定的用途使用，资金使用均履行了相应的审批流程。

#### (四) 信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）等网站披露。2019年度已披露的主要文件情况如下：

##### 1、定期披露报告

公告时间	公告地点	公告文件
2019年3月8日	上海证券交易所网站	天津经济技术开发区国有资产经营公司2018年度业绩预告
2019年3月8日	中国债券信息网	天津经济技术开发区国有资产经营公司2018年度业绩预告
2019年4月30日	上海证券交易所网站	天津经济技术开发区国有资产经营公司2018年公司债券年度报告
2019年4月30日	上海证券交易所网站	天津经济技术开发区国有资产经营公司2018年财务报表及附注
2019年4月30日	上海证券交易所网站	天津经济技术开发区国有资产经营公司2018年公司债券年度报告摘要
2019年4月30日	中国债券信息网	天津经济技术开发区国有资产经营公司2018年公司债券年度报告
2019年6月26日	上海证券交易所网站	天津经济技术开发区国有资产经营公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告
2019年6月26日	中国债券信息网	天津经济技术开发区国有资产经营公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告
2019年8月30日	上海证券交易所网站	天津经济技术开发区国有资产经营公司2019年半年度报告
2019年8月30日	上海证券交易所网站	天津经济技术开发区国有资产经营公司2019年公司债券半年报摘要
2019年8月30日	上海证券交易所网站	天津经济技术开发区国有资产经营公司2019年半年度财务报表及附注
2019年11月26日	上海证券交易所网站	2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券（品种二）2019年分期偿还本金公告
2019年11月26日	上海证券交易所网站	2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券（品种二）2019年付息公告

2019年11月26日	中国债券信息网	2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券（品种二）2019年付息及分期偿还本金兑付公告
2019年11月29日	上海证券交易所网站	2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券（品种二）2019年分期偿还本金提示性公告

## 2、临时信息披露报告

无。

## 四、发行人偿债能力分析

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2019 年度出具了立信中联审字[2020]A-0100 号标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2018-2019 年度/末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

### （一）资产负债结构以及偿债指标分析

#### 1、资产分析

单位：万元

项目	2019年	2018年	变动幅度
<b>流动资产：</b>			
货币资金	192,662.19	328,582.08	-41.37%
应收票据及应收账款	1,839,129.39	1,948,411.62	-5.61%
预付款项	303,533.13	231,141.20	31.32%
其他应收款	2,949,990.30	2,940,990.54	0.31%
存货	1,192,299.43	963,246.87	23.78%
其他流动资产	9,087.33	6,895.06	31.79%
<b>流动资产合计</b>	<b>6,486,701.77</b>	<b>6,419,267.37</b>	<b>1.05%</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	288,197.17	285,659.08	0.89%
长期股权投资	64,190.00	60,452.34	6.18%



固定资产	958,312.97	910,386.41	5.26%
在建工程	690,549.11	652,899.65	5.77%
无形资产	82,382.86	63,993.18	28.74%
开发支出		8.01	
长期待摊费用	24,046.13	25,254.32	-4.78%
递延所得税资产	1,562.16	1,606.88	-2.78%
其他非流动资产	107,875.26	107,862.21	0.01%
非流动资产合计	<b>2,218,677.94</b>	<b>2,108,122.07</b>	<b>5.24%</b>
资产总额	<b>8,705,379.71</b>	<b>8,527,389.44</b>	<b>2.09%</b>

从上表可见，发行人总资产规模保持较为平稳态势。2019 年末较 2018 年末，发行人货币资金余额下降 41.37%，主要是因为 2019 年并购泰滨建设、慧谷投资支付投资款和经营活动现金流减少所致；预付款项余额增加 31.32%，也主要是由于 2019 年并购泰滨建设和慧谷投资所致。

其他流动资产变动比例超过 30%，主要源于留抵增值税额增加，但非流动资产占发行人总资产比例较低，变动产生的影响较小。除此之外，报告期内发行人的主要资产情况未发生重大不利变化。

## 2、负债及所有者权益分析

单位：万元

项目	2019年	2018年	变动幅度
<b>流动负债：</b>			
短期借款	138,000.00	3,000.00	4500.00%
应付票据及应付账款	300,997.68	263,389.75	14.28%
预收款项	66,576.88	79,590.60	-16.35%
应付职工薪酬	1,405.63	1,773.92	-20.76%
应交税费	3,946.15	1,692.61	133.14%

其他应付款	73,881.23	205,087.05	-63.98%
一年内到期的非流动负债	1,565,743.13	736,318.57	112.64%
其他流动负债	97.86	90.64	7.97%
流动负债合计	2,150,648.56	1,290,943.13	66.60%
非流动负债：	-	-	
长期借款	3,056,847.51	3,325,995.92	-8.09%
应付债券	13,500.00	520,250.00	-97.41%
长期应付款	183,824.47	167,386.02	9.82%
递延收益	2,066.32	1,917.37	7.77%
非流动负债合计	<b>3,259,827.78</b>	<b>4,015,549.31</b>	-18.82%
负债总额	<b>5,410,476.34</b>	<b>5,306,492.44</b>	1.96%
所有者权益：			
实收资本	1,580,000.00	1,580,000.00	-
资本公积	1,385,799.61	1,323,891.96	4.68%
专项储备	225.76	176.04	28.24%
盈余公积	21,388.90	21,118.17	1.28%
未分配利润	239,621.07	224,523.70	6.72%
归属于母公司所有者权益合计	3,227,035.34	3,149,709.88	2.46%
少数股东权益	67,868.03	71,187.12	-4.66%
所有者权益合计	<b>3,294,903.37</b>	<b>3,220,897.00</b>	2.30%

从上表可见，发行人总负债和所有者权益规模保持较为平稳态势。2019年末与2018年末相比，短期借款余额有所增长，主要是因为2019年度增加信用借款135,000万元。

发行人应交税费变动比例超过30%，主要原因是增值税、土地增值税和企业所得税费用有所增加，但应交税费占发行人总负债比例较低，变动产生的影响较小。“其他应付款”余额较2018年末减少

63.98%，主要是对南港滩涂往来款减少所致。

“应付债券”和“一年内到期的非流动负债”期末余额变动较大，主要原因是 2020 年 10 月发行人有 50 亿中票即将到期，从“应付债券”科目计入“一年内到期的非流动负债”科目所致。除此之外，报告期内发行人的主要负债及所有者权益情况未发生重大不利变化。

### 3、偿债指标分析

单位：%

项目	2019 年	2018 年	变动幅度
流动比率	3.02	4.97	-39.24
速动比率	2.46	4.23	-41.84
资产负债率	62.15%	62.23%	-0.13
现金利息保障倍数	8.02	10.76	-25.46

注：1)流动比率=流动资产/流动负债

2) 速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

3) 资产负债率=负债总额/资产总额\*100%

4) 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

从短期偿债能力来看，2018 年和 2019 年发行人的流动比率分别是 4.97 倍和 3.02 倍，速动比率分别是 4.23 倍和 2.46 倍。2019 年，发行人流动比率和速动比率较 2018 年下降幅度超过 30%，主要是 2019 年短期借款和一年内到期的借款增加导致流动负债增加所致。

从长期偿债能力来看，发行人 2019 年的资产负债率较 2018 年小幅下降，主要原因是资产规模有所增加；发行人 2019 年现金利息保障倍数较上年有所下降，主要系本年并购泰滨建设和慧谷投资支付投资款和经营活动现金流减少所致。总体而言，发行人偿债能力

处于正常水平。

## (二) 盈利能力分析

单位：万元，%

项目	2019年	2018年	变动幅度
营业收入	211,291.09	134,201.01	57.44
营业成本	144,036.46	80,105.42	79.81
利润总额	18,072.47	10,477.61	72.49
净利润	15,445.43	7,546.29	104.68
扣除非经常性损益后 净利润	-4,039.16	-15,874.74	74.56
归属母公司股东的净 利润	18,780.44	11,525.81	62.94
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	63,531.69	51,731.16	22.81

发行人 2019 年度较 2018 年度营业收入和营业成本变动幅度超过 30%，主要源于本年度子公司泰达发展 2019 年度完成交房验收使得业务规模增加所致。

2018 年和 2019 年，发行人利润总额分别为 10,477.61 万元和 18,072.47 万元，净利润分别为 7,546.29 万元和 15,445.43 万元，归属母公司股东的净利润分别为 11,525.81 万元和 18,780.441 万元，扣除非经常性损益后净利润分别为 -15,874.74 和 -4,039.16 万元。2019 年度发行人各项利润指标较 2018 年度均增幅超过 30%，主要源于本年度子公司泰达发展写字楼销售利润增加和本年度投资收益有所增加。

### （三）现金流量分析

单位：万元，%

项目	2019年	2018年	变动幅度
经营活动产生的现金流净额	226,350.08	286,293.86	-20.94
投资活动产生的现金流净额	-274,406.27	-75,239.24	-264.71
筹资活动产生的现金流净额	-87,628.92	-182,972.10	52.11
期末现金及现金等价物余额	192,102.28	327,795.55	-41.40

2018年和2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为286,293.86万元和226,350.08万元，下降20.94%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金流量减少所致。

2018年和2019年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-75,239.24万元和-274,406.27万元，2019年较上年度净流出增长264.71%，主要是发行人年内并购泰滨建设和慧谷投资支付投资款所致。

2018年和2019年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-182,972.10万元和-87,628.92万元，2019年发行人筹资活动产生的现金流量净流出额减少，主要原因为借款规模增加导致筹资活动产生的现金流入增加。期末现金及现金等价物余额下降41.40%，主要为本期并购泰滨建设和慧谷投资支付投资款和经营活动现金流减少所致。

### （四）增信情况

天津泰达投资控股有限公司为本期债券的本息兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，2019年度本期债券的增信情况未发生重大不利变化。

天津泰达投资控股有限公司是国内知名的大型国有独资投资控

股公司，担保人资信优良，自成立以来，在公司债券还本付息方面从无违约记录，诚信程度高，与各大商业银行都有良好的合作关系，各大银行均给予了较高的授信额度。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2020 年 5 月 28 日出具的跟踪信用评级报告，维持天津泰达投资控股有限公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

担保人在担保函中承诺，对“12 津开债 02”债券的到期兑付提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保。在“12 津开债 02”债券存续期及到期之日起两年内，如公司不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入企业债券登记机构或主承销商指定的账户。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字【2020】第 3-00008 号的标准无保留意见的审计报告，担保人天津泰达投资控股有限公司的主要财务数据和财务指标如下：

项目	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总额（万元）	27,645,573.11	26,142,683.29
负债总额（万元）	20,680,433.02	19,336,793.49
净资产（万元）	6,965,140.09	6,805,889.80
营业收入（万元）	3,776,961.69	5,781,744.20
利润总额（万元）	228,496.29	175,502.82
净利润（万元）	123,634.26	101,166.62
资产负债率（%）	74.81	73.97
流动比率（倍）	1.12	1.21
速动比率（倍）	0.71	0.72

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2012年天津经济技术开发区国有资产经营公司企业债券2019年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

