证券代码:000965 证券简称:天保基建 公告编号:2018-05

天津天保基建股份有限公司

2017 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

周广林董事长、路昆董事、薛晓芳董事、周善忠董事、马弘独立董事、运乃建独立董事、段咏独立董事全部亲自出席了审议本报告的董事会会议。

1、非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

2、董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

3、是否以公积金转增股本

√ 是 □ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以1,008,937,178股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.10元(含税),送红股0股(含税),以资本公积金向全体股东每10股转增1股。

4、董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	天保基建	股票代码	000965
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	秦峰	侯丽敏	
办公地址	天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼	天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼	
传真	(022)84866667	(022)84866667	
电话	(022)84866617	(022)84866617	
电子信箱	dongmi@tbjijian.com	tbj000965@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(一)报告期内公司从事的主要业务情况

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。

在公司房地产开发项目中,在建和在售项目包括“天保金海岸项目”、“天保意境兰庭项目”、“汇津广场项目”、“汇盈产业园项目”,上述项目主要位于天津滨海新区,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包括“天保公寓”、“名居花园底商”、“天保金海岸B05底商”、“天保金海岸B06”、“汇津广场一期”,上述投资型物业主要集中于天津滨海新区,物业类型包括公寓、写字楼等。

物业管理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号楼等。

在做好房地产开发主业的同时,公司积极开拓新的资源,通过完成中天航空公司60%股权的收购,成功介入航空制造产业。中天航空公司持有空中客车(天津)总装有限公司49%的股权,天津空客以充足的储备订单和良好的市场环境为支撑,其作为空客亚洲交付中心的定位也将有助于实现其未来自身产能的进一步提升,从而为公司未来业绩成长打开成长空间。此外,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。新的业务拓展,进一步提升了公司的可持续发展能力。

(二)报告期内公司所属行业发展情况

房地产行业在我国的经济发展中有着非常重要的地位,其周期波动与经济周期波动密切相关,并受到金融政策、土地政策、市场供求状况、国际宏观调控政策等多种因素的影响。在过去的二十多年来,我国的房地产行业取得了快速发展,一方面得益于我国的经济发展、投资环境和人口结构,另一方面也得益于房地产制度的改革所释放的政策红利。近年来,房地产行业高速增长的情况开始发生变化,在政府不间断的调控政策的引导下,房地产市场增速趋缓,目前处于平稳发展阶段。报告期内,房地产调控政策与去库存政策并存,作为调控重点的一二线城市房价与市场成交量得到了抑制,三四线城市的市场回升弥补了一二线城市政策调控导致的下滑,全国商品房销售面积和销售额平稳增长,土地市场呈现补库存效应,调控政策效果显现。

公司房地产开发项目以住宅为主,项目和土地储备主要集中于天津滨海新区,累计开发项目面积近200万平方米,并多次获得天津市工程建设各类奖项,其中意境兰庭项目曾荣获两项国家级大奖,不仅填补了区域空白,同时也为公司和区域争得了荣誉。公司多年来深耕于天津滨海新区,在该区域内有着非常有竞争力的运营优势,并在区域内树立了良好的品牌形象。近年来,公司稳健经营,总资产、净资产、净利润等经营指标逐年攀升,各项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,在做好房地产开发主业的同时,积极拓展航空产业、园区开发等新的业务领域,为公司提供新的盈利增长点。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2017年	2016年	本年比上年增减	2015年
营业收入	1,846,068,699.61	1,654,884,216.49	11.55%	1,306,307,370.41
归属于上市公司股东的净利润	410,859,621.67	290,632,020.89	41.37%	186,876,400.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	208,270,181.86	284,376,234.66	-26.76%	186,235,574.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,289,409,871.17	1,384,642,454.46	-193.12%	613,720,797.13
基本每股收益(元/股)	0.41	0.29	41.38%	0.19
稀释每股收益(元/股)	0.41	0.29	41.38%	0.19
加权平均净资产收益率	8.36%	6.39%	1.97%	4.32%
	2017年末	2016年末	本年末比上年末增减	2015年末
总资产	10,302,263,811.06	8,394,968,623.87	22.72%	6,615,762,147.04
归属于上市公司股东的净资产	5,121,713,708.07	4,684,236,928.55	9.34%	4,407,725,268.39

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	472,361,400.94	66,958,074.08	75,019,732.76	1,231,729,491.83
归属于上市公司股东的净利润	176,634,448.70	-2,922,895.93	-8,408,344.42	245,556,413.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-24,940,020.57	-3,307,955.99	-8,934,736.69	245,452,895.11
经营活动产生的现金流量净额	-1,770,273,233.15	-830,476,669.35	871,378,808.92	439,961,222.41

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	56,926	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	56,860	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

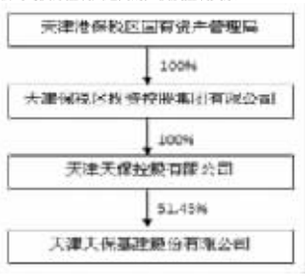
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45%	519,087,178	0		
天津津融投资服务集团有限公司	国有法人	0.93%	9,400,000	0		
赵阳民	境内自然人	0.58%	5,835,400	0		
庄振鸿	境内自然人	0.40%	4,000,000	0		
刘定舫	境内自然人	0.34%	3,404,292	0		
广发证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.30%	3,016,100	0		
天津市万博咨询有限公司	境内非国有法人	0.27%	2,772,300	0		
李日丁	境内自然人	0.26%	2,629,000	0		
黄卫国	境内自然人	0.25%	2,525,000	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.25%	2,471,899	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至2017年12月31日,公司第一大股东天津天保控股有限公司与其他股东不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人,除此之外,其他9名股东之间未知是否存在其它关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	公司前10名普通股股东中赵阳民股东、刘定舫股东、黄卫国股东参与了融资融券业务,截至2017年12月31日,股东赵阳民共持有公司股份5,835,400股,占公司总股本的0.58%,其中普通账户持股3,835,400股,信用账户持股2,000,000股。股东刘定舫共持有公司股份3,404,292股,占公司总股本的0.34%,其中普通账户持股700,000股,信用账户持股2,704,292股。股东黄卫国共持有公司股份2,525,000股,占公司总股本的0.25%,其中普通账户持股89,200股,信用账户持股2,435,800股。					

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
天津天保基建股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	15天保01	112256	2020年07月20日	80,000	4.50%
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)	16天保01	112463	2021年10月23日	80,000	3.18%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于2017年7月21日支付15天保01公司债券2016年7月21日至2017年7月20日期间的利息3600万元;公司于2017年10月24日支付16天保01公司债券2016年10月24日至2017年10月23日期间的利息2544万元				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

联合信用评级有限公司于2017年5月25日出具了《天津天保基建股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》,公司主体长期信用等级为AA,评级展望为稳定,“15天保01”、“16天保01”债券信用等级为AA+。本次跟踪评级结果与上一次相比没有变化。《天津天保基建股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》于2017年5月27日在巨潮资讯网上刊登。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2017年	2016年	同期变动率
资产负债率	50.29%	44.20%	6.09%
EBITDA全部债务比	0.13%	0.13%	0.00%
利息保障倍数	7.99	10.66	-25.05%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期内,公司主营业务利润主要来源于房地产业务,公司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。面对2017年天津房地产市场的政策变化,公司密切关注市场走势,审慎增加土地储备,报告期内成功竞得天津滨海新区塘沽及中新生态城区域2个地块,为公司房地产开发业务进一步持续发展提供了保障。此外,公司准确把握销售时机,稳步实施营销方案,凭借公司商品房项目长期以来积累的良好的市场口碑,公司于2017年6月推出的意境兰庭二期项目一经开盘当天即再次取得了“开盘售罄”的佳绩,并一举包揽了当月单个项目全市销售套数榜、面积榜、金额榜三项冠军,显示出市场对“天保”品牌的认可。

报告期内,公司房地产业务相关情况如下:

(1)公司的土地储备情况

序号	项目名称	所在区域	土地用途	报告期新增待开发土地面积(平方米)	报告期累计待开发土地面积(平方米)	报告期累计待开发建筑面积(平方米)
1	天保金海岸03-22号地块住宅项目	天津	城镇住宅用地、商服用地	-	67,214.90	156,610.83
2	天保金海岸03-32号地块商业项目	天津	商服用地	-	4,332.70	6,499.11
3	天保金海岸C03地块商业项目	天津	商业用地	-	14,223.90	48,361.26
4	天津生态城地块住宅项目	天津	城镇住宅用地	63,511.50	63,511.50	127,000.00
5	塘沽大连东道地块住宅项目	天津	城镇住宅、商服用地	11,084.10	11,084.10	27,710.25
6	汇津广场二期	天津	商业用地	-	-	54,117.00
7	合计	-	-	74,595.60	160,367.30	420,298.45

序号	项目名称	业态	所在地区	类别	权益比例(%)	开工时间	占地面积(平方米)	计容建筑面积(平方米)	已完工建筑面积(平方米)	预计总投资金额(万元)	实际投资金额(万元)	是否存在停工可能
1	意境兰庭二期项目	住宅	天津	竣工	100	2015年10月	58,900.00	142,791.18	143,001.15	93,731.00	72,294.52	否
2	天保金海岸D07项目	住宅	天津	在建	100	2016年02月	27,386.30	73,408.37	0.00	55,115.00	51,734.14	是(注)
3	天保金海岸B03项目	住宅	天津	在建	100	2016年10月	44,341.00	79,813.80	0.00	95,464.00	35,610.96	是(注)
4	合计	-	-	-	-	-	130,627.30	296,013.35	0.00	244,310.00	131,947.01	-

(2)公司的房地产开发情况

注:根据天津市建委《2017-2018年秋冬季建设工程施工现场扬尘治理攻坚行动方案》的要求,本项目于2017年10月1日至2018年3月31日期间暂停施工。根据天津市建委《关于做好2018年春季建设工程全面复工的通知》,本项目已于2018年3月16日恢复施工。后续还将根据政府部门环保要求配合安排相关施工计划。

(3)公司的房地产销售情况

(1)公司全资子公司天保房产与天保热电于2014年10月15日签署了《采暖供需合同书》,协议有效期自2014年10月15日起至2019年3月31日止,由天保热电为青年公寓提供采暖服务。采暖面积为112,825.92平方米,计量热力费为6.25元/平米/月。

(2)公司全资子公司天保房产与天保租赁于2018年2月14日签署了《房屋租赁合同》,由天保房产为天保租赁提供房屋租赁服务,租赁面积706.24平方米,租金标准3.5元/平米/天,2018年度租金为790,999.8元,租赁期限自2018年2月15日至2020年12月31日止。

(3)公司全资子公司天保房产与天保租赁于2018年2月14日签署了《房屋租赁合同》,由天保房产为天保租赁提供房屋租赁服务,租赁面积397.38平方米,租金标准3.5元/平米/天,2018年度租金为445,065.6元,租赁期限自2018年2月15日至2020年12月31日止。

(4)公司全资子公司百利公司与天保财务管理公司于2013年6月1日签署了《租赁合同》,由百利公司为天保财务管理公司提供房屋租赁服务,租赁面积447.27平方米,租金标准3元/平米/天,年租金合计489,761元,租赁期限自2013年6月1日至2014年5月31日止,之后每年与其签署《租赁合同补充协议》,目前租赁期限已延长至2018年5月31日。

(5)公司全资子公司百利公司与天保财务管理公司于2016年11月4日签署了《汇津广场一期写字楼租赁合同》,由百利公司为天保财务管理公司提供房屋租赁服务,租赁面积650.43平方米,租金标准3.5元/平米/天,年租金合计830,924元,租赁期限自2016年12月1日至2019年11月30日止。

(6)公司全资子公司百利公司与天保财务管理公司于2017年4月3日签署了《汇津广场一期写字楼租赁合同》,由百利公司为天保财务管理公司提供房屋租赁服务,租赁面积1,049.78平方米,租金标准4元/平米/天,年租金合计1,532,676元,租赁期限自2017年6月1日至2020年5月31日止。

(7)公司全资子公司百利公司与天保财务管理公司于2017年5月3日签署了《汇津广场一期写字楼租赁合同》,由百利公司为天保财务管理公司提供房屋租赁服务,租赁面积611.48平方米,租金标准3.5元/平米/天,年租金合计781,166元,租赁期限自2017年11月1日至2020年10月31日止。

(8)公司全资子公司嘉创物业与天保保理于2017年3月14日签署了《汇津办公楼物业服务委托合同》,由嘉创物业为天保保理提供物业服务,物业管理面积397.38平方米,物业服务费标准14.7元/平米/月,年度费用合计70,098元,合同期限自2017年4月1日至2018年3月31日止。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

上述接受采暖服务,完全按照天津市统一的收费标准计价,是公司日常经营活动的正常支出,对公司没有任何不良影响。提供租赁服务、物业服务的关联交易,完全按照市场定价,是在公平、平等、互利的基础上进行的,不会对公司本期及未来的财务状况、生产经营产生不利影响,不会对公司的独立性产生影响,也不会对关联方产生依赖。

五、独立董事对关联交易的独立意见

公司接受采暖服务,完全按照天津市统一的收费标准计价;公司预计的2018年提供租赁服务、物业服务的日常关联交易完全按照市场定价,是在公平、平等、互利的基础上进行的,是公允的关联交易,不存在利益转移。我们认为,公司2018年度的日常关联交易是在自愿和诚信的原则下进行,定价方法客观、公允,交易方式和价格符合市场规则。交易对上市公司独立性没有影响,公司主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或者被其控制。我们同意公司提供的2018年度预计日常关联交易的情况。

六、备查文件

1.第七届董事会第九次会议决议。

2.独立董事有关该事项发表的独立意见。

特此公告

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇一八年三月二十二日

证券代码:000965 证券简称:天保基建 公告编号:2018-07

天津天保基建股份有限公司 2018年日常关联交易预计公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、预计全年日常关联交易的基本情况

(一)日常关联交易概述

2018年,天津天保基建股份有限公司(以下简称“公司”)全资子公司天津天保房地产开发有限公司(以下简称“天保房产”)就接受采暖服务与天津天保热电有限公司签署了服务合同;天保房产及公司全资子公司天津市百利建设工程有限公司(以下简称“百利公司”)分别就提供写字楼租赁服务与天津天保租赁有限公司、天津天保商业保理有限公司和天津天保财务管理有限公司签署了写字楼租赁合同;公司控股子公司天津嘉创物业服务有限公司(以下简称“嘉创物业”)与天津天保商业保理有限公司签署物业服务合同。上述交易属于受同一法人控制下的关联交易。2017年实际发生总金额为594.95万元,2018年预计总金额为776.08万元。

2018年3月20日,公司第七届董事会第九次会议,以2票回避、5票同意、0票反对、0票弃权,审议通过了《预计2018年日常关联交易的议案》。关联董事薛晓芳女士、周善忠先生回避表决。本次日常关联交易事项无须提交股东大会审议。

(二)预计日常关联交易类别和金额

单位:万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	截至披露日已发生金额	上年发生金额
接受关联人提供的服务	天津天保热电有限公司	天保房产接受采暖服务	政府定价	282.00	251.63	251.63
	小计	-	-	282.00	251.63	251.63
向关联人提供租赁服务	天津天保租赁有限公司	天保房产提供租赁服务	市场价格	79.10	0.00	68.35
	天津天保商业保理有限公司	天保房产提供租赁服务	市场价格	44.51	0.00	38.33
	天津天保财务管理有限公司	百利公司提供租赁服务	市场价格	83.09	83.09	52.76
	天津天保财务管理有限公司	百利公司提供租赁服务	市场价格	78.12	32.55	0.00
	天津天保财务管理有限公司	百利公司提供租赁服务	市场价格	153.27	166.04	130.66
	天津天保财务管理有限公司	百利公司提供租赁服务	市场价格	48.98	32.65	46.60
	小计	-	-	487.07	314.43	336.70
向关联人提供物业服务	天津天保商业保理有限公司	嘉创物业提供物业服务	市场价格	7.01	7.01	6.61
	小计	-	-	7.01	7.01	6.61

(三)上一年度日常关联交易实际发生情况

单位:万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额	预计金额	实际发生额占同类业务比例(%)	实际发生额与预计金额差异(%)	披露日期及索引
接受关联人提供的服务	天津天保热电有限公司	天保房产接受采暖服务	251.63	282	100%	-10.77%	2018年3月22日刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《2017年度报告》(公告编号:2018-06)
	小计		251.63	282	100%	-10.77%	
向关联人提供租赁服务	天津天保租赁有限公司	天保房产提供租赁服务	68.35	77.33	1.51%	-11.61%	2018年3月22日刊登在巨潮资讯网及《中国证券报》、《证券时报》的公司《2017年度报告》(公告编号:2018-06)
	天津天保商业保理有限公司	天保房产提供租赁服务	38.33	43.51	0.85%	-11.91%	
	天津天保财务管理有限公司	百利公司提供租赁服务	230.02	246.66	5.07%	-6.67%	
	小计	-	336.7	367.3	7.43%	-8.33%	
向关联人提供物业服务	天津天保商业保理有限公司	嘉创物业提供物业服务	6.61	0	0.36%	100.00%	
	小计	-	6.61	0	0.36%	100.00%	
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明(如适用)	无						
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明(如适用)	不适用						

二、关联方介绍和关联关系

(一)基本情况

1.天津天保热电有限公司(以下简称“天保热电”)

注册资本:47,686万元

注册地址:天津空港经济区纬七道169号

法定代表人:田林

经营范围:供热、供冷、供蒸汽、发电设施的建设和日常运营管理及相关产品的销售;供热供冷及相关技术咨询、设备安装、销售、调试维修;承包锅炉运行;承接以上相关工程设计施工。

截至2017年12月31日,天保热电总资产为213,349.29万元,净资产为48,686.76万元、主营业务收入为24,946.18万元,净利润为-3,169.68万元。

2.天津天保租赁有限公司(以下简称“天保租赁”)

注册资本:100,000万元

注册地址:天津空港经济区西三道166号投资服务中心C区520

法定代表人:任强

经营范围:公共设施、房屋、基础设施、各种先进或适用的生产设备、通信设备、科研设备、检验检测设备、工程机械、交通运输工具(包括飞机、汽车、船舶)等设备及其附带技术的融资租赁业务;租赁交易咨询和相保业务;产权交易代理中介服务;国际国内保付代理;自营和代理货物及技术进出口。

截至2017年12月31日,天保租赁总资产为674,027.81万元,净资产为120,527.26万元、主营业务收入为41,100.03万元、净利润为9,047.32万元。

3.天津天保商业保理有限公司(以下简称“天保保理”)

注册资本:50,000万元

注册地址:天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼902

法定代表人:夏仲昊

经营范围:以受让应收账款的方式提供贸易融资;应收账款的收付结算、管理与催收;销售分户(分类)账管理;与本公司业务相关的非商业性坏账担保;客户资信调查与评估;相关咨询服务。

截至2017年12月31日,天保保理总资产为133,441.53万元,净资产为57,744.70万元、主营业务收入为7,695.86万元,净利润为3,566.79万元。

4.天津天保财务管理有限公司(以下简称“天保财务管理公司”)

注册资本:2,000万元

注册地址:天津空港经济区西五道35号汇津广场4号楼9层901室

法定代表人:燕伟

经营范围:代理记账;企业管理咨询;企业税务咨询;财务咨询服务。

截至2017年12月31日,天保财务管理公司总资产为3,891.04万元、净资产为2,764.32万元、主营业务收入为3,058.55万元,净利润为312.98万元。

(二)与上市公司的关联关系

上述4家公司与本公司均受同一法人控制,根据《深圳证券交易所股票上市规则》第10.1.3条,该公司为本公司的关联方。

(三)关联方履约能力分析

天保热电主要负责天津空港经济区内的供暖服务;天保租赁主要从事融资租赁业务、租赁交易咨询、担保业务、产权交易代理中介服务等业务;天保保理主要从事以受让应收账款的方式提供贸易融资、应收账款的收付结算、管理与催收等业务;天保财务管理公司主要从事提供代理记账、企业管理咨询、税务咨询和财务咨询服务。上述4家公司资产规模较大,经营稳定,均具备持续经营能力,不存在履约能力障碍。经查询,上述4家公司均未发现被认定为失信被执行人的情况。

三、关联交易主要内容

1.关联交易主要内容

(1)本公司接受采暖服务完全按照天津市政府经听证会后确定的价格定价,按照实际采暖面积计算并支付款项,是公允的关联交易,不存在利益转移。关联交易价格为6.25元/平米/月,在每年采暖期前付清相关费用。

(2)本公司提供写字楼租赁服务完全按照实际市场价格定价,是公允的关联交易,不存在利益转移。关联交易价格为3-4元/平米/天,以半年为周期按照计租面积计算并收取租金。

(3)本公司提供物业服务完全按照实际市场价格定价,是公允的关联交易,不存在利益转移。关联交易价格为14.7元/平米/月,每季度按照物业面积收取物业服务费。

2.关联交易协议的签署情况

(1)公司全资子公司天保房产与天保热电于2014年10月15日签署了《采暖供需合同书》,协议有效期自2014年10月15日起至2019年3月31日止,由天保热电为青年公寓提供采暖服务。采暖面积为112,825.92平方米,计量热力费为6.25元/平米/月。

(2)公司全资子公司天保房产与天保租赁于2018年2月14日签署了《房屋租赁合同》,由天保房产为天保租赁提供房屋租赁服务,租赁面积706.24平方米,租金标准3.5元/平米/天,2018年度租金为790,999.8元,租赁期限自2018年2月15日至2020年12月31日止。

(3)公司全资子公司天保房产与天保租赁于2018年2月14日签署了《房屋租赁合同》,由天保房产为天保租赁提供房屋租赁服务,租赁面积397.38平方米,租金标准3.5元/平米/天,2018年度租金为445,065.6元,租赁期限自2018年2月15日至2020年12月31日止。

(4)公司全资子公司百利公司与天保财务管理公司于2013年6月1日签署了《租赁合同》,由百利公司为天保财务管理公司提供房屋租赁服务,租赁面积447.27平方米,租金标准3元/平米/天,年租金合计489,761元,租赁期限自2013年6月1日至2014年5月31日止,之后每年与其签署《租赁合同补充协议》,目前租赁期限已延长至2018年5月31日。

(5)公司全资子公司百利公司与天保财务管理公司于2016年11月4日签署了《汇津广场一期写字楼租赁合同》,由百利公司为天保财务管理公司提供房屋租赁服务,租赁面积650.43平方米,租金标准3.5元/平米/天,年租金合计830,924元,租赁期限自2016年12月1日至2019年11月30日止。

(6)公司全资子公司百利公司与天保财务管理公司于2017年4月3日签署了《汇津广场一期写字楼租赁合同》,由百利公司为天保财务管理公司提供房屋租赁服务,租赁面积1,049.78平方米,租金标准4元/平米/天,年租金合计1,532,676元,租赁期限自2017年6月1日至2020年5月31日止。

(7)公司全资子公司百利公司与天保财务管理公司于2017年5月3日签署了《汇津广场一期写字楼租赁合同》,由百利公司为天保财务管理公司提供房屋租赁服务,租赁面积611.48平方米,租金标准3.5元/平米/天,年租金合计781,166元,租赁期限自2017年11月1日至2020年10月31日止。

(8)公司全资子公司嘉创物业与天保保理于2017年3月14日签署了《汇津办公楼物业服务委托合同》,由嘉创物业为天保保理提供物业服务,物业管理面积397.38平方米,物业服务费标准14.7元/平米/月,年度费用合计70,098元,合同期限自2017年4月1日至2018年3月31日止。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

上述接受采暖服务,完全按照天津市统一的收费标准计价,是公司日常经营活动的正常支出,对公司没有任何不良影响。提供租赁服务、物业服务的关联交易,完全按照市场定价,是在公平、平等、互利的基础上进行的,不会对公司本期及未来的财务状况、生产经营产生不利影响,不会对公司的独立性产生影响,也不会对关联方产生依赖。

五、独立董事对关联交易的独立意见

公司接受采暖服务,完全按照天津市统一的收费标准计价;公司预计的2018年提供租赁服务、物业服务的日常关联交易完全按照市场定价,是在公平、平等、互利的基础上进行的,是公允的关联交易,不存在利益转移。我们认为,公司2018年度的日常关联交易是在自愿和诚信的原则下进行,定价方法客观、公允,交易方式和价格符合市场规则。交易对上市公司独立性没有影响,公司主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖或者被其控制。我们同意公司提供的2018年度预计日常关联交易的情况。

六、备查文件

1.第七届董事会第九次会议决议。

2.独立董事有关该事项发表的独立意见。

特此公告

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇一八年三月二十二日

证券代码:000965 证券简称:天保基建 公告编号:2018-08

天津天保基建股份有限公司 关于2017年度募集资金存放及使用情况的专项报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据中国证监会《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定,现将本公司2017年上半年度募集资金存放与使用情况报告如下:

一、募集资金基本情况

1.募集资金金额及到账情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]402号文核准,公司于2014年4月29日以非公开发行股票的方式向7家特定投资者发行了31,660万股人民币普通股(A股),发行价格为每股人民币4.46元。2014年5月8日,主承销商中德证券有限责任公司将上述非公开发行股份的认购款项扣除承销保荐费后的余额划转至公司指定的本次募集资金专户内。2014年5月9日,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(XYZH/2013TJA2034-2)。根据验资报告。本次发行募集资金总额为人民币1,412,036,000.00元,扣除发行费用人民币18,066,066.63元,实际募集资金净额为人民币1,393,969,933.37元。

2014年5月8日,中德证券有限责任公司将募集资金总额扣除承销费、保荐费、奖励佣金后的余额人民币1,394,815,640.00元划转至本公司在渤海银行股份有限公司天津保税区支行开立的2000161324000186银行账号内。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对募集资金到位情况进行审验并出具XYZH/2013TJA2034-2号验资报告。根据验资报告,本次非公开发行募集资金总额为人民币1,412,036,000.00元,扣除发行费用人民币18,066,066.63元,募集资金净额为人民币1,393,969,933.37元。

2.募集资金以前年度使用金额

2014年度募集资金用于募投项目工程支出110,270,598.12元,以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金103,129,761.65元,补充流动资金300,000,000.00元,银行手续费支出286.20元;取得利息收入16,674,894.66元;截至2014年12月31日,本公司募集资金专户余额为897,244,182.06元。

2015年度募集资金用于募投项目工程支出430,652,409.04元,银行手续费支出523.47元,取得利息收入35,589,609.47元;截至2015年12月31日,本公司募集资金专户余额为502,180,859.02元。

2016年度募集资金用于募投项目专项支出270,675,246.20元,银行手续费支出1,341.71元,取得利息收入9,814,307.01元;截至2016年12月31日,本公司募集资金专项账户余额为241,318,578.12元。

3.本年度募集资金使用情况及余额

公司本年度募集资金专项账户年初余额241,318,578.12元,本年度募集资金项目专项支出171,200,431.01元,取得利息收入2,221,152.37元,支付银行手续费1,000.39元。截至2017年12月31日,公司募集资金专项账户余额为72,338,299.09元。

二、募集资金存放和管理情况

1.募集资金管理情况

根据公司《募集资金管理制度》,公司对募集资金实行专户存储,在银行设立募集资金专户,并协同保荐机构中德证券有限责任公司分别与天津滨海农村商业银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司天津保税区支行、中国农业银行股份有限公司天津港保税区分行签订了《募集资金专户存储三方监管协议》,明确了各方的权利和义务。三方监管协议与深圳证券交易所三方监管协议范本无重大差异。

根据公司《募集资金管理制度》,公司对募集资金实行专户存储,在银行设立募集资金专户,并协同子公司天津天保房地产开发有限公司、保荐机构中德证券有限责任公司、天津滨海农村商业银行股份有限公司签订了《募集资金专户存储四方监管协议》,明确了各方的权利和义务。四方监管协议与深圳证券交易所监管协议范本无重大差异。

根据公司《募集资金管理制度》,公司对募集资金实行专户存储,在银行设立募集资金专户,并协同子公司天津滨海开元房地产开发有限公司、保荐机构中德证券有限责任公司,分别与渤海银行股份有限公司天津保税区支行、中国农业银行股份有限公司天津港保税区分行签订了《募集资金专户存储四方监管协议》,明确了各方的权利和义务。四方监管协议与深圳证券交易所监管协议范本无重大差异。

公司已严格按照《募集资金管理制度》的规定存放、使用和管理募集资金。

2.募集资金专户存储情况

截至2017年12月31日,公司募集资金专户及募集资金存放情况如下:

单位:元

开户银行	银行账号	资金所属项目	余额		
			募集资金	利息收入	合计
天津滨海农村商业银行股份有限公司	1010220000235658	天保房地产空港商业区住宅项目(一期)	12,522,816.49	39,830,725.67	52,353,542.16
	1010220000256042		143,984.44	25,517.86	169,502.30
渤海银行股份有限公司天津保税区支行	2000161324000186	天保金海岸D06住宅项目	0.00	6,422,286.70	6,422,286.70
	2000225275000813		1,638,427.59	88,852.35	1,727,279.94
中国农业银行股份有限公司天津港保税区分行	250801040003087	天保金海岸D07住宅项目	0.00	11,447,586.90	11,447,586.90
	02250801040003145		204,372.31	13,728.78	218,101.09
合 计			14,509,600.83	57,828,698.26	72,338,299.09

三、本年度募集资金的实际使用情况

本年度募集资金实际使用情况详见附表:2017年度募集资金使用情况对照表。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

本公司募集资金投资项目未发生变更情况。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

本公司募集资金使用情况的披露与实际使用情况相符,不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况,也不存在募集资金违规使用的情形。

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇一八年三月二十二日

2017年度募集资金使用情况对照表

单位:元

| 募集资金总额 | | 1,393,969,933.37 | | | 本年度投入募集资金总额 | 171,201,431.40