



# 天津保税区投资控股集团有限公司

(住所：天津自贸试验区（空港经济区）西三道 166 号)

## 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）

（第二期）

### 募集说明书摘要

牵头主承销商：

海通证券股份有限公司



海通证券股份有限公司

HAITONG SECURITIES CO., LTD.

上海市广东路 689 号

联席主承销商（排名不分先后）



中信建投证券  
CHINA SECURITIES

北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼



CICC  
中金公司

北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

签署日期：

2019 年 8 月 19 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

一、根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的文号为中审亚太审字[2019]020048B号的审计报告，截至2018年12月31日，公司资产总计1,317.57亿元，所有者权益合计468.26亿元，2018年末公司的资产负债率为64.46%，流动比率为1.72，速动比率为1.19。截至2019年3月末，公司资产总计1,356.43亿元，所有者权益合计464.17亿元，2019年3月末公司的资产负债率为65.78%，流动比率为3.38，速动比率为2.38。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券的交易场所为上海证券交易所。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核或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在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，投资者可能会面临债券流动性风险。

四、本期债券仅面向合格投资者发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

五、除特别说明外，本募集说明书摘要引用的财务数据均为最近三年及一期公司合并财务报表口径。此外，为完整反映公司的实际情况和财务实力，在募集说明书“第六节 发行人近年主要财务状况”中，公司亦以合并财务报表的数据为主进行财务分析。

六、本期债券为无担保债券。本期债券的主体信用评级结果为AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但

在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

七、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。评级报告中的关注事项如下：

（1）公司代建项目投资规模较大，建设资金回收周期及方式尚未明确，形成了相对较大的资金占用；

（2）公司债务率处于较高水平，短期债务占比较大；

（3）公司经营获现能力有所下降，随着 2018 年投资活动现金流转为净流出，公司资金来源对外部融资的依赖性加强。

考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

此外，报告期内上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）和联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对发行人前次债务融资工具的跟踪评级维持主体评级为 AA+，上述评级差异主要是由于东方金诚与上海新世纪和联合资信的评级体系的独立性导致的。详细信息请投资者参见本期债券募集说明书“第三节 发行人及本期债券的资信状况”有关内容。东方金诚与上海新世纪和联合资信的评级结果存在差异，提请投资者关注该评级差异及相应风险。

八、定期跟踪评级每年进行一次，在天津保税区投资控股集团有限公司公布年报后两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。投资者可在上述网站查询跟踪评

级结果。如果未来评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动从而对本期债券的投资者造成损失。

九、遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定及本期债券募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（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取得本期债券的持有人）均有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

十、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了海通证券及国信证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。公司聘任海通证券担任本期公司债券的受托管理人。

十一、发行人的资产负债率持续在相对较高的水平。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人负债总额分别为 773.64 亿元、691.60 亿元、849.30 亿元和 892.26 亿元。发行人最近三年及一期资产负债率分别为 65.81%、62.69%、64.46%和 65.78%，发行人的资产负债率较高，且未来几年项目建设规模和业务扩张力度较大，较高的资产负债率对发行人的债务偿还能力造成一定的影响，并使得发行人未来债务融资空间相对有限。

十二、截至 2018 年末，发行人流动负债余额为 345.31 亿元，占负债合计比例为 40.66%；非流动负债余额为 503.99 亿元，占负债总额比例为 59.34%。截至 2019 年 3 月末，发行人流动负债余额为 181.38 亿元，占负债合计比例为 20.33%；非流动负债余额为 710.88 亿元，占负债总额比例为 79.67%。由于发行人承担着天津保税区基础设施、公用事业的投资和建设职能，融资规模较大。未来几年内发行人将有大量的、持续性的到期贷款需要偿付，且发行人作为区域开发和投资主体，后续融资需求依旧较大。如果未来区域经济增长放缓，可能直接导致发行人收入增长低于预期，还可能通过影响财政收入增长间接影响发行人的收入和盈

利，增加发行人未来偿还债务的压力。

十三、2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人其他应收款合计分别为 140.75 亿元、103.58 亿元、225.58 亿元和 232.57 亿元，占总资产比例分别为 11.97%、9.39%、17.12%和 17.15%；发行人应收账款余额分别为 22.31 亿元、8.22 亿元、4.89 亿元和 24.04 亿元，占总资产比例分别为 1.90%、0.74%、0.37%和 1.77%。截至 2018 年末，发行人其他应收款中，共计应收天津港保税区财政局 113.96 亿元，应收天津港保税区管委会 108.22 亿元，应收天津港保税区建设服务总公司往来款 4.04 亿元（已全额计提坏账准备）、天津市滨海新区财务管理中心垫付款 2.00 亿元（已全额计提坏账准备）以及天津经济技术开发区土地整理中心应收土地收储款 1.00 亿元（已计提坏账准备 0.06 亿元）。

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，长期应收款分别为 171.15 亿元、184.13 亿元、201.78 亿元和 213.66 亿元，占总资产比例分别为 14.56%、16.69%、15.31%和 15.75%；发行人无形资产分别为 97.90 亿元、97.87 亿元、98.05 亿元和 98.03 亿元，占总资产比例分别为 8.33%、8.87%、7.44%和 7.23%，发行人主要无形资产为土地使用权；发行人在建工程分别为 128.73 亿元、138.27 亿元、131.11 亿元和 130.76 亿元，占总资产比例分别为 10.95%、12.53%、9.95%和 9.64%，基础设施代建项目为发行人在建工程重要组成部分。

以上资产科目的构成均与地方政府业务有一定关联。受近年来国家宏观经济形势下行的影响，我国为了刺激经济平稳增长对税收政策进行了一些调整，出台了一系列税费减免政策，对地方政府财政收入的增长带来了一定影响。如果天津保税区区域内经济总量增长放缓，将影响区域财政收入，造成部分工程停工，对发行人的在建工程科目可能造成一定负面影响。同时，近年来我国土地市场亦面临了较大压力，土地资产减值的预期客观存在，有可能对发行人的无形资产价值造成影响。此外，如果由于保税区和滨海新区等地的财政收入减少导致发行人无法按期收回部分其他应收款项以及长期应收款项，将造成其他应收款项及长期应收款项坏账。因此，发行人存在其他应收款项及长期应收款项坏账风险。

十四、发行人受管委会委托，负责空港经济区一期、二期、三期以及空客 A320 总装线基础设施项目建设，但除空港一期项目外，均未签订项目移交协议，未来项目代垫款项的收回存在不确定性。

十五、截至 2018 年末，发行人所有权或使用权受限制的资产合计 261.69 亿

元，占当期发行人总资产19.86%。其中受限货币资金为4.51亿元，受限应收账款为13.50亿元，受限存货为43.14亿元，受限一年内到期的非流动资产13.54亿元，受限长期应收款153.54亿元，受限投资性房地产4.56亿元，受限固定资产0.49亿元，受限在建工程4.48亿元，受限无形资产0.02亿元以及受限可供出售金融资产23.92亿元（发行人上述受限资产中包含子公司之间的应收款项）。发行人受限资产余额较多，占比较大，若未来资金偿还出现问题，受限资产将面临被处置风险，可能对公司经营产生影响。

十六、2016年末、2017年末、2018年末和2019年3月末，发行人存货账面价值分别为129.27亿元、156.89亿元、182.20亿元和181.77亿元，占流动资产比例分别为26.18%、36.03%、30.64%和29.67%，金额呈上升趋势。如存货中完工未结算款不能及时结算，则有可能对发行人的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

十七、2018年发行人实现主营业务毛利合计为20.90亿元，其中交通运输业务板块实现毛利润1.29亿元，房地产开发业务板块实现毛利润14.24亿元，市政公用业务板块毛利润0.24亿元，金融业务板块实现毛利润2.91亿元，其他业务板块实现毛利润2.22亿元。2018年，发行人投资收益8.13亿元，营业外收入23.60亿元。发行人主营业务对总体净利润的贡献度较低，盈利能力较弱。由于发行人承担的天津保税区基建投入及对外投资较为集中，对保税区财力的依赖程度进一步增加。若未来保税区财力出现大幅波动或增长明显弱于预期，则将影响到公司的整体经营和财务状况，并影响其偿债能力。所以发行人存在主营业务盈利能力较差的风险。

十八、2018年发行人实现毛利合计20.90亿元，同时投资收益与营业外收入也是发行人利润的主要来源，2016-2018年投资收益分别为9.78亿元、9.39亿元和8.13亿元。2019年1-3月发行人实现毛利3.00亿元，投资收益为2.88亿元。财政补贴作为企业营业外收入的重要组成部分，由于发行人承担的保税区基建投入及对外投资较为集中，对保税区财力的依赖程度进一步增加。若未来保税区财力出现大幅波动或增长明显弱于预期，则将影响到公司的整体经营和财务状况，并影响其偿债能力。

十九、截至2019年3月末，发行人资本公积余额117.35亿元，主要为划拨土地。2006年12月31日，根据区管委会《关于同意向天津保税区投资有限公

司按评估价值无偿划转土地的批复》文件，区管委会把保税区和空港加工区经天津市科亿有限责任土地价格评估事务所及天津市中地房地产价格评估咨询有限公司评估的价值人民币 65.18 亿元土地无偿划拨给公司，该部分土地用途为天津空港物流加工区的道路、蓄水湖、森林公园、环区防护林地及河道用地等非经营性资产。2007 年 6 月 29 日，根据区管委会《关于同意向天津保税区投资有限公司按评估价值无偿划转土地的批复》文件，区管委会把天津空港物流加工区（二期）经天津市科亿有限责任土地价格评估事务所评估的价值人民币 30.51 亿元的道路用地无偿划拨给发行人，合计公益性资产 95.69 亿元。此外，发行人子公司天津天保控股有限公司存在管委会划拨的道路、桥梁、基础设施等在建工程 7.26 亿元，发行人子公司天津天保市政有限公司存在道路、绿化、照明基础设施等固定资产 6.09 亿元。上述公益性资产合计占发行人 2019 年 3 月末净资产的 23.28%，占发行人总资产的 8.27%，整体占比较大，发行人存在公益性资产规模较大风险。

二十、2018 年发行人利润总额较 2017 年增长 7.03 亿元，增幅为 66.72%；净利润较 2017 年增长 7.57 亿元，增幅为 107.67%。利润总额和净利润较 2017 年都有较大幅度的提升。

二十一、发行人全权代理区管委会行使业主职能，主要从事基础设施建设及公用事业服务，投建的项目数量多、金额大。而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，在项目转固之前受到多方面因素影响，风险暴露时间较长。资金、技术、季节、天气等方面因素带来的潜在风险，都会随着基建工程施工期的增加而放大。同时在基础设施项目建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。此外，城市基础设施建设是一项非常复杂的系统工程，建设规模大，施工强度高，如果在管理和技术等方面出现失误，可能对整个工程的质量和效益产生影响。

二十二、目前全国范围内，经海关总署验收并正式投入运营的保税区共 30 个，天津港保税区经济发展水平相对较高，是我国开放度较大、经济较活跃的保税区之一。但其它保税区同样拥有其自身的地缘优势和区域优势，在对外投资及大型企业吸引上会给天津港保税区带来一定的竞争，并进而对发行人的业务产生影响。另一方面，按照天津市滨海新区规划发展思路，滨海新区实施“一核双港、九区支撑、龙头带动”的发展策略。其中“一核”指滨海新区商务商业核心区，由



于家堡金融商务区、响螺湾商务区、开发区商务及生活区、解放路和天碱商业区、蓝鲸岛生态区等组成，重点发展金融服务、现代商务、高端商业，建设成为滨海新区的标志区和国际化门户枢纽。“双港”指天津港的北港区和南港区。“九区支撑”指通过滨海新区九个功能区的产业布局调整、空间整合，打造航空航天、石油化工、汽车及装备制造、电子信息、生物制药、新能源新材料、轻工纺织、国防科技等 8 大支柱产业，形成产业特色突出、要素高度集聚的功能区，成为高端化、高质化、高新化的产业发展载体，支撑新区发展，发挥对区域的产业引导、技术扩散、功能辐射作用。“龙头带动”指通过加快“一核双港九区”的开发建设，凸显天津滨海新区作为新的经济增长极的龙头带动作用，在加快天津发展，促进环渤海地区经济振兴，推动全国区域协调发展中发挥更大作用。九个功能区包括先进制造业产业区、滨海高新技术产业园区、南港工业区、滨海新区中心商务区、海港物流区、临空产业区、滨海旅游区、临港经济区、中新天津生态城<sup>1</sup>。天津保税区目前涵盖了其中的海港物流区和临空产业区两个区域，那么必然与滨海新区内其他功能区域之间存在一定的竞争，并进而对发行人的业务产生影响。

二十三、房地产行业受国家宏观经济政策影响较大，周期性波动明显。宏观经济因素的变化会透过房产市场供需的变化对房产市场产生重大影响。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈波动走势。若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严格的监管政策，则都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，因而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

二十四、发行人代理区管委会行使业主职能，主营业务中部分从事基础设施建设及公用事业服务，投建的项目数量较多、金额大。而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，在项目转固之前受到多方面因素影响，风险暴露时间较长。资金、技术、季节、天气等方面因素带来的潜在风险，都会随着基建工程施工期的增加而放大。另外，发行人金融板块有一定股权投资项目，存在投资收益不稳定、退出时间不可预知等风险。随着未来项目投资规模不断增加，发行人资金回收时间存在一定的不确定性。

<sup>1</sup>现中心商务区并入经济开发区，临港经济区并入保税区。

二十五、物流业是融合运输业、仓储业、货代业、信息业的复合型产业，具有跨行业、多环节的特点，加之受限于物流科技水平、管理水平不高以及存在条块分割、部门分割、地区分割等问题，因此，我国物流业较之发达国家存在成本居高不下的现象，日益成为一大制约因素。物流业是亲周期行业，受经济周期影响较大。近两年来，国内经济增速放缓，物流业总体市场需求回落。同时，该行业对汽油等原材料的消耗量较大，油价的大幅度波动会对公司的经营造成不利影响。此外，物流业的竞争激烈，伴随着行业的发展以及同业服务水平的不断提高，发行人的物流经营面临一定竞争压力。

二十六、发行人下属子公司天津天保国际物流集团有限公司通过出具银行承兑汇票等方式为下游有采购需求的客户提供账期服务，服务对象主要为信用较好的国有企业或大型企业，针对的货物为钢材、煤炭、汽车等具有一定流动性的货物，具备市场需求量大而稳定、市场流动性好、质量稳定和易储藏保管等特点，其风险相对较小。但如果上述货物的市场价格发生较大的波动，进而影响下游客户的正常履约，将给发行人正常经营带来一定的流动性风险。

二十七、发行人系 2008 年 12 月 17 日由天津港保税区国有资产管理局在天津港保税区国有企业实施产业重组基础上注册成立的国有独资公司，由区属两大投融资平台企业天保控股和天保投资合并成立。目前天保投控与天保控股公司合署办公，“两块牌子，一套人马”，天保控股和天保投资均作为新的二级公司进行管理。发行人子公司层级与数量较多，涉及行业差别较大，子公司间可能会在管理风格、财务制度、人员管理等方面存在业务磨合的问题和风险。同时发行人将按照保税区国资局总体部署和市国资委对公司确定的战略方向，进一步明确公司战略和主业，对下属控股企业进行业务整合，发行人子公司层级较多，控股企业及参股企业数量较大，且涉及航空、市政、物流等多领域，管理存在一定难度，对内控管理有效性要求较高，可能出现管理不到位、内控管理传导产生偏差的情况，导致公司战略难以如期顺利实施的风险。

二十八、天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空”）原为发行人二级子公司，是发行人交通运输业务板块中航空收入的来源之一。2017 年 2 月，因发行人一级子公司天津保税区投资有限公司业务转型的需要，将持有的中天航空 60%股权转让给天津天保基建股份有限公司（以下简称“天保基建”），天保基建向中天航空委任董事不足中天航空董事会成员的三分之二，根据中天航

空公司章程，天保基建不能对中天航空形成控制，故不再纳入发行人合并范围，被归为发行人合营企业。2014 年、2015 年及 2016 年，发行人航空业务板块分别实现收入 47,973 万元、42,341 万元以及 49,816 万元，分别占发行人当年营业收入的 5.27%、5.80% 和 7.46%，此次划转后，发行人无航空板块业务收入，对发行人收入及利润水平有所影响。截至 2016 年末，中天航空总资产为 6.01 亿元，占发行人合并口径总资产的 0.51%，占比较小，对发行人整体影响不大。发行人未来将积极拓展物流、汽车展贸、物流金融、房地产、基础设施建设等业务，不断提升收入水平及盈利能力。

二十九、2018 年 9 月 12 日，穆迪投资服务有限公司将发行人主体评级以及发行人境外债评级由 Baa2 下调至 Baa3，穆迪认为，地方国有城市基础设施建设类企业由于承担较多地方基础设施建设任务，地方城府的支持是该类企业信用评级的重要考量因素。但在过去两年，中国政府颁布一系列政策规范地方国有城市基础设施建设类企业与政府之间的关系，防范债务风险，地方政府对于从事城市基础设施建设的地方国有企业的支持可能性在减弱，因而下调了多家地方国有城市基础设施建设类企业的评级。发行人是天津保税区重要的基础设施建设主体，承担空港经济区一期、二期、三期以及空客 A320 等众多基础设施项目的建设任务，也在此次评级下调范围之内。此次评级下调，虽然并非因发行人业务经营状况恶化导致，也未对发行人境内发行的债券造成实质性影响，但是可能引发市场投资者对于发行人偿债能力的关注，对其正常的融资及经营活动造成一定的影响。

## 目 录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
目 录 .....	11
释义 .....	13
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>18</b>
一、发行人基本情况.....	18
二、本次债券批准情况.....	18
三、本次债券发行核准情况.....	18
四、本期债券的基本条款.....	19
五、本期债券发行及上市安排.....	20
六、本期债券发行的有关机构.....	20
七、认购人承诺.....	23
八、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	23
<b>第二节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b>	<b>24</b>
一、资信评级机构及信用评级情况.....	24
（一）本期债券信用评级情况 .....	24
（二）发行人历史债券信用评级情况 .....	24
二、信用评级报告的主要事项.....	25
（一）信用评级结论及标识所代表的含义 .....	25
（二）评级报告的主要内容 .....	25
（三）跟踪评级安排 .....	26
（四）关于前次评级结果差异的说明 .....	26
三、发行人的资信情况.....	30
（一）发行人获得银行授信情况 .....	30
（二）最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时债务违约情况 ..	32
（三）最近三年及一期发行的债券产品及偿付情况 .....	32
（四）本次债券全部发行后累计债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例 .....	33
（五）近三年及一期主要财务指标 .....	34
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>35</b>
一、发行人概况.....	35
二、发行人历史沿革.....	36
三、重大资产重组情况.....	38

四、股权结构、控股股东和实际控制人情况.....	38
五、重要权益投资情况及主要子公司介绍.....	39
六、发行人组织结构.....	52
七、发行人治理结构.....	54
八、内部控制制度.....	56
九、董事会、监事会及高级管理人员情况.....	58
十、公司及公司董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规情况.....	61
十一、发行人主营业务情况.....	61
十二、发行人独立性.....	84
十三、关联交易情况.....	85
十四、发行人主要在建项目及拟建项目.....	86
<b>第四节 发行人近年主要财务状况 .....</b>	<b>89</b>
一、发行人近年财务报告编制及审计情况.....	89
二、发行人近三年及一期主要财务数据.....	91
三、有息债务情况.....	98
四、重大或有事项或承诺事项.....	99
五、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况.....	103
<b>第五节 募集资金运用 .....</b>	<b>105</b>
一、募集资金运用计划.....	105
二、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	105
三、募集资金监管机制.....	106
四、本次债券前期募集资金运用情况.....	107
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>108</b>
一、备查文件.....	108
二、查询地址.....	108

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/天保投控/公司	指	天津保税区投资控股集团有限公司
本次债券	指	发行人本次发行的天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者），含可交债、绿色债、纾困债及各类专项债，不含公募永续期债
本期债券	指	天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）募集说明书》
牵头主承销商/海通证券	指	海通证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
受托管理人	指	本次债券项下除纾困债以外各期债券的受托管理人由海通证券股份有限公司担任；本次债券项下各期纾困债的受托管理人由国信证券股份有限公司担任。本期债券的受托管理人为海通证券股份有限公司
发行人律师	指	国浩律师（天津）事务所
审计机构/中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构/中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/资信评级机构/东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
承销协议	指	主承销商与发行人为本次发行签订的《天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）之承销协议》
合格投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者
债券受托管理协议	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签订的《天津保税区

		投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）受托管理协议》
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
债券持有人会议规则	指	为保护本次债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）债券持有人会议规则》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记结算机构、债券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
余额包销	指	主承销商按照承销协议之规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期债券全部自行购入的承销方式
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购本期债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。
保税区管委会/管委会	指	天津港保税区管委会
保税区国资局/国资局	指	天津港保税区国有资产管理局
保税区财政局、财政局	指	天津港保税区财政局
天保控股	指	天津天保控股有限公司
天保投资/投资公司	指	天津保税区投资有限公司
天保热电	指	天津天保热电有限公司
天保市政	指	天津天保市政有限公司
天保建设	指	天津天保建设发展有限公司
天保宏信	指	天津天保宏信物流中心有限公司

空港国际物流/空港物流	指	天津空港国际物流有限公司
米兰置地	指	天津天保米兰置地投资有限公司
天保基建	指	天津天保基建股份有限公司
天保酒店	指	天津天保国际酒店有限公司
空港汽车园	指	天津空港国际汽车园发展有限公司
天保物业	指	天津天保物业服务服务有限公司
天保国际物流	指	天津天保国际物流集团有限公司
中天航空	指	天津中天航空工业投资有限责任公司
天保置业	指	天津天保置业有限公司
天津银行	指	天津银行股份有限公司
天保嘉业	指	天津天保嘉业投资有限公司
天保嘉圆	指	天津天保嘉圆投资有限公司
天保嘉顺	指	天津天保嘉顺投资有限公司
空客/空客公司	指	空中客车公司。空中客车公司（Airbus，又称空中巴士），是一家欧洲飞机制造公司，1970年在法国成立。空中客车公司是由来自法国、德国、以及后来加盟的西班牙与英国公司合作创建的欧洲集团。2001年欧洲航空防务航天公司（由原空客集团的三家伙伴公司法宇航、德宇航和西班牙宇航合并而成）和英国的英宇航，将其所有在原空客集团的资产全部过度到一个新的合资公司。目前空中客车公司唯一股东是欧洲宇航防务集团
中航直升机	指	中航直升机有限责任公司，由发行人子公司天保投资与中国航空工业集团合资组建
滨海开元	指	滨海开元指天津滨海开元房地产开发有限公司
天保房地产	指	天保房地产指天津天保房地产开发有限公司
百利建设	指	百利建设指天津市百利建设工程有限公司
古德里奇	指	Goodrich，古德里奇公司是世界五百强企业之一，全球航空工业领域整体系统和主导供应商



A320	指	空中客车(Airbus)A320 系列飞机是欧洲空中客车工业公司研制生产的一系列单通道双发中短程 150 座级客机，共有 A318、A319、A320 和 A321 四个型号，是全世界第一款使用数字电传操纵飞行控制系统的商用飞机
保税物流中心	指	保税物流中心是封闭的海关监管区域，具备口岸功能。分 A 型和 B 型两种。A 型保税物流中心，是指经海关批准，由中国境内企业法人经营、专门从事保税仓储物流业务的海关监管场所；B 型保税物流中心，是指经海关批准，由中国境内一家企业法人经营，多家企业进入并从事保税仓储物流业务的海关集中监管场所
工装夹具	指	工装，即工艺装备，指制造过程中所用的各种工具的总称，包括刀具、夹具、模具、量具、检具、辅具、钳工工具、工位器具等。夹具是加工时用来迅速紧固工件，使机床、刀具、工件保持正确相对位置的工艺装置
哈飞	指	哈飞航空工业股份有限公司
中直机公司	指	中航直升机有限责任公司
天保名门公司	指	天保名门（天津）国际货运代理有限公司
普林电路	指	天津普林电路股份有限公司
小额贷款公司/天保小贷公司	指	天津滨海新区天保小额贷款有限公司
民生金融租赁	指	民生金融租赁股份有限公司
渤海租赁	指	天津渤海租赁有限公司
中远/中远公司	指	中国远洋运输（集团）总公司
宝钢	指	宝钢集团有限公司
中粮	指	中粮集团有限公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
最近三年	指	2016 年度、2017 年度及 2018 年度
最近三年末	指	2016 年末、2017 年末及 2018 年末
最近一期	指	2019 年 1-3 月

最近一期末	指	2019 年 3 月末
报告期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年第一季度
元	指	指人民币元（如无特别说明）
交易日	指	指上海证券交易所的正常交易日

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

中文名称：天津保税区投资控股集团有限公司

注册资本：人民币 2,595,303.15 万元

法定代表人：赵家旺

成立日期：2008 年 12 月 17 日

公司住所：天津自贸试验区（空港经济区）西三道 166 号

上市地点：上海证券交易所

信息披露事务负责人：沈钢

信息披露事务联络人：赵静

电话号码：022-84906344

传真号码：022-84906981

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）。

### 二、本次债券批准情况

2018年11月9日，公司董事会2018年第6次会议审议通过了申报公开发行不超过144.84亿元（含144.84亿元）公司债券（含可交债、绿色债、纾困债及各类专项债，不含公募永续期债）的决议，并提交天津市滨海新区国有资产监督管理委员会审议。

2019年1月30日，天津市滨海新区国有资产监督管理委员会批准了上述议案，同意批准公司申报公开发行不超过144.84亿元（含144.84亿元）公司债券（含可交债、绿色债、纾困债及各类专项债，不含公募永续期债）。

### 三、本次债券发行核准情况

2019年5月23日，经中国证监会《关于核准天津保税区投资控股集团有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]942号）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过75亿元的公司债券。

#### 四、本期债券的基本条款

**发行主体：**天津保税区投资控股集团有限公司。

**债券名称：**天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）。

**发行规模：**本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

**债券期限：**3 年。

**债券利率或其确定方式：**本期债券采用固定利率，本期债券票面利率将根据簿记建档结果确定。

**债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**发行方式与发行对象：**本期债券发行方式为面向合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，发行方式与发行对象安排具体情况请参见发行公告。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**发行首日：**2019 年 8 月 21 日。

**起息日：**2019 年 8 月 23 日。

**付息日：**本期债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 8 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

**兑付日：**本期债券的兑付日为 2022 年 8 月 23 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**利息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定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业务规则办理。

**担保方式：**本期债券无担保。

**信用评级及资信评级机构：**经东方金诚国际信用评估有限公司出具的《天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；本期公司债券信用等级为 AAA。

**募集资金专项账户：**发行人在中国工商银行股份有限公司天津空港经济区支行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

**承销方式：**本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

**拟上市地：**上海证券交易所。

**募集资金用途：**本期债券募集资金拟用于偿还公司借款。

**质押式回购安排：**发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，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待相关机构批准，具体折算率等事宜按证券登记机构的相关规定执行。

**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。

## 五、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019年8月19日

发行首日：2019年8月21日

发行/网下认购期限：2019年8月21日-2019年8月23日

### （二）本期债券上市安排

本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易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。

## 六、本期债券发行的有关机构

- |               |                         |
|---------------|-------------------------|
| <b>1、发行人：</b> | 天津保税区投资控股集团有限公司         |
| <b>住所：</b>    | 天津自贸试验区（空港经济区）西三道 166 号 |
| <b>法定代表人：</b> | 赵家旺                     |
| <b>电话：</b>    | 022-84906344            |

传真：022-84906981

联系人：赵静

**2、牵头主承销商：海通证券股份有限公司**

注册地：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

项目负责人：李群、纪闻楚

项目组成员：李菁、王志恒、林法纲、何星若

电话：010-88027267

传真：010-88027190

**3、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

注册地：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：郭春磊

项目组成员：吴云超、孙康、刘重庆、张辉

电话：010-85130424

传真：010-65608445

**联席主承销商：中国国际金融股份有限公司**

注册地：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层  
及 28 层

法定代表人（代）：毕明建

项目负责人：刘展睿

项目组成员：朱正宇、王磊、郭静波

电话：010-65051166

传真：010-65059092

**4、发行人律师：国浩律师（天津）事务所**

住所：天津市和平区贵州路18号君悦大厦B座8层

负责人：梁爽

经办律师：孙继勇、张曼宇

电话：022-85586588

- 传真：022-85586677
- 5、财务审计机构：**中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
- 住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24
- 负责人：姚庚春
- 电话：010-52805600
- 传真：010-52805601
- 经办会计师：齐正华、王凤岐
- 财务审计机构：**中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
- 住所：北京市海淀区复兴路 47 号天行建大厦 23 层
- 负责人：郝树平
- 电话：18622552399
- 传真：88238896
- 经办会计师：马泽红、莘延成
- 6、资信评级机构：**东方金诚国际信用评估有限公司
- 住所：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层
- 负责人：罗光
- 电话：010-62299800
- 传真：010-65660988
- 分析师：周丽君、王二娇
- 7、公司债券登记机构：**中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
- 住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼
- 总经理：聂燕
- 电话：021-38874800
- 传真：021-58754185
- 8、拟申请上市场所：**上海证券交易所
- 住所：上海市浦东南路 528 号
- 负责人：黄红元
- 电话：021-68808888
- 传真：021-68804868

## 七、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以及其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本期债券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）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意由海通证券股份有限公司担任本次债券项下除纾困债以外各期债券的债券受托管理人；同意由国信证券股份有限公司担任本次债券项下各期纾困债的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《天津保税区投资控股集团有限公司2019年公开发行公司债券（面向合格投资者）受托管理协议》项下的相关规定。本期债券的受托管理人为海通证券股份有限公司；

（三）本期债券持有人认购、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次债券制定的《天津保税区投资控股集团有限公司2019年公开发行公司债券（面向合格投资者）持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，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；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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。

## 八、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与发行人聘请的与本期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重大直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。



## 第二节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、资信评级机构及信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级情况

发行人聘请了东方金诚国际信用评估有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。

#### （二）发行人历史债券信用评级情况

表 2.1 发行人历史主体评级情况表

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2019-07-26	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2019-07-05	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-07-05	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-06-25	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-06-03	AA	稳定	中债资信
主体评级	2019-04-17	BBB	负面	惠誉
主体评级	2019-01-16	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2018-12-14	BBB+	稳定	惠誉
主体评级	2018-10-25	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2018-09-12	Baa3	稳定	穆迪公司(MOODYS)
主体评级	2018-07-26	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2018-07-10	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2018-07-04	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2018-06-20	Baa2	稳定	穆迪公司(MOODYS)
主体评级	2018-04-20	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2017-07-27	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-07-21	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2017-07-21	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2016-08-10	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2016-07-28	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2016-07-19	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2015-12-08	Baa1	稳定	穆迪公司(MOODYS)
主体评级	2015-11-25	Baa1	稳定	穆迪公司(MOODYS)
主体评级	2015-10-23	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2015-10-08	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2015-08-31	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2015-06-29	AA	稳定	中债资信
主体评级	2015-06-29	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2015-04-22	AA+	稳定	上海新世纪

主体评级	2015-01-12	AA+	稳定	上海新世纪
------	------------	-----	----	-------

## 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含义

东方金诚评定发行人的主体长期信用等级为 AAA，该等级的定义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

东方金诚评定本期公司债券的信用等级为 AAA，该等级的定义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

### （二）评级报告的主要内容

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具《天津保税区投资控股集团有限公司2019年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级评级结果为AAA级，评级展望为稳定，债券信用等级AAA。该评级表示“该级别反映了本期债券具备极强的偿还保障，到期不能偿还的风险极低。”。

本期信用评级分析报告主要意见如下：

#### 1、评级观点

东方金诚评定公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，该评级反映了公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### 2、优势

（1）天津港保税区紧邻天津港和天津滨海国际机场，产业聚集效应明显，经济实力很强；

（2）公司从事的天津港保税区内的基础设施建设、公用事业运营等业务具有很强的区域专营性，在增资、资产划拨和财政补贴等方面获得股东及相关各方的有力支持；

（3）近年来公司股权投资规模较大，所投资的天津银行、渤海证券等企业运营良好，持续为公司带来较大规模的投资收益。

#### 3、关注

（1）公司代建项目投资规模较大，建设资金回收周期及方式尚未明确，形成了相对较大的资金占用；

（2）公司债务率处于较高水平，短期债务占比较大；

(3)公司经营获现能力有所下降,随着2018年投资活动现金流转为净流出,公司资金来源对外部融资的依赖性加强。

### **(三) 跟踪评级安排**

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度,东方金诚将在“天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）”的存续期内密切关注天津保税区投资控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况、可续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项,实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次,在天津保税区投资控股集团有限公司公布年报后两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告;不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动,并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间,东方金诚将向天津保税区投资控股集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查,天津保税区投资控股集团有限公司应严格按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如天津保税区投资控股集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时,东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定,同时在交易所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告,且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

### **(四) 关于前次评级结果差异的说明**

报告期内上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）和联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对发行人前次债务融资工具的跟踪评级维持主体评级为AA+,本期债券由东方金诚评定的发行人主体评级为AAA。上述评级差异主要是由于东方金诚与上海新世纪和联合资信的评级体系的独立性导致的。

#### **1、东方金诚城市基础设施建设公司评级方法和评级要素**

根据《东方金诚城市基础设施建设公司评级方法》，东方金诚对城市基础设施建设公司从定量和定性两方面进行评估，主要考察以下几个核心评级要素：

（1）专营地位与政府支持：城市基础设施建设公司在所在城市基础设施建设市场的专营地位是其竞争优势的集中体现，专营地位的高低决定了其所拥有的城市基础设施项目资源质量、所能获得政府支持的程度，以及在当地银行或资本市场进行融资的便利程度等。另一方面，城市基础设施建设公司是政府相关实体，地方政府在增资、资产注入、税收优惠政策、融资等方面对城市基础设施建设公司的支持是受评主体开展城市基础设施项目融资和建设的基础条件，地方政府对基础设施项目或服务的采购、政府在基础设施项目上支付的补贴是受评主体盈利和现金流的重要实现方式，因此地方政府支持是东方金诚评定受评主体信用质量的关键要素。

（2）地方政府信用质量：地方政府的经济财政实力、债务规模、偿债压力和信用记录等决定了地方政府是否能提供或兑现对受评主体的支持，也决定了政府支持的力度和效力。因此，地方政府信用质量是东方金诚评定受评主体的信用质量的重要维度。

（3）业务运营能力及经营现金流水平：首先，城市基础设施建设和运营能力是城市基础设施建设公司的基本素质；其次，对在建及拟建城市基础设施建设工程的分析，有助于判断受评主体的资本支出与筹资压力；最后，尽管城市基础设施建设项目运营所形成的盈利和经营现金流目前通常较弱，但随着地方政府在城市基础设施建设领域的投融资体制改革的推进，基础设施建设项目所产生的盈利和现金流在偿债资金来源中的重要性日益提升。因此，基础设施建设业务运营能力及经营现金流水平是东方金诚对城市基础设施建设公司信用分析的重要维度之一。

（4）债务及偿债保障能力：债务规模和期限结构是判断偿债压力的直接依据，也是判断可供偿债资金对债务覆盖程度的基础。债务覆盖率则是从财务角度对偿债保障能力的度量，东方金诚从资产、所有者权益、盈利、现金流四个维度判断其对到期债务的覆盖率水平。

## 2、影响天保投控信用等级的重要因素

### （1）专营地位

公司是天津港保税区重要的基础设施建设及国有资本运营主体，从事的天津

港保税区内的基础设施建设及土地一级开发、公用事业运营等业务具有很强的区域专营性。

公司主要从事天津港保税区的基础设施建设及土地一级开发、公用事业运营等业务，以及房地产开发、商贸物流和金融等其他经营性业务。

公司基础设施及土地一级开发业务具有很强的区域专营性。近年来，公司主要投资建设了天津空港经济区一期工程（以下简称“空港一期”）、天津空港经济区二期工程（以下简称“空港二期”）、天津空港经济区三期工程（以下简称“空港三期”）和空客A320总装线等项目。

空港一期、空港二期和空港三期主要建设内容为空港经济区内土地一级开发及相关配套设施建设，上述项目的开展在开发天津港保税区的重要拓展区域——空港经济区，并在完善区内基础设施方面发挥了重要作用，有效推进了空港经济区的招商引资及产业发展。

此外，为落实滨海新区方针政策、促进天津港保税区建设发展，公司自2007年受保税区管委会委托承建了空客A320总装线项目的部分建设内容。空客A320总装线项目是空中客车320系列飞机在全球设立的第三条总装线，也是全亚洲第一条民用航空生产线。

## （2）外部支持

公司在增资、资产划拨和政府补助等方面获得实际控制人及相关方的有力支持，并拥有较为顺畅的融资渠道。

近年来公司在增资、资产划拨和政府补助等方面持续获得实际控制人及相关方的支持。

增资方面，自成立以来，天津港保税区国有资产管理局（以下简称“保税区国资局”）多次向公司增资，公司注册资本和实收资本由成立之初的0.20亿元均增加至2018年4月末的192.53亿元。其中，2015年，保税区国资局以现金及资本公积转增实收资本方式向公司增资8.50亿元；2017年，保税区国资局以货币资金向公司累计增资5.32亿元；2018年3月，保税区国资局以货币资金方式向公司增资4.00亿元。

资产划拨方面，公司于2008年获得天津港保税区管理委员会无偿划转的天津天保控股有限公司（以下简称“天保控股”）和天津保税区投资有限公司（以下简称“天保投资”）100%的股权。天保控股和天保投资系天津港保税区原两大最主

要的区域开发建设平台，目前系公司核心子公司。

作为天津港保税区重要的基础设施建设及国有资本运营主体，公司除在增资及资产划拨方面获得政府支持外，每年获得较大金额的政府补助。2015 年-2017 年，公司分别获得政府补贴 22.23 亿元、24.25 亿元和 10.15 亿元，主要为财政贴息。

此外，公司与多家银行保持良好合作关系，融资渠道较为顺畅。截至2018年3月末，公司共获得银行授信1,186.50亿元（包括银行借款和银行承兑汇票），已使用674.70亿元，未使用授信额度为511.80亿元。

### （3）地方政府经济实力

天津港保税区是我国北方经济总量最大的保税区，紧邻天津港和天津滨海国际机场，产业聚集效应明显，近年来经济总量保持较快增长，经济实力很强。

天津港保税区是我国北方规模最大的保税区，于1991年5月经国务院批准设立。天津港保税区最早位于天津港港区内，经过多年发展，已由过去单一的天津港保税区（海港）（以下简称“海港保税区”），逐渐扩大至包含天津滨海国际机场范围，紧邻天津港和天津滨海国际机场，由原来依托海港为主逐步发展为海、空港联动发展格局，区位优势明显。

天津港保税区近年来经济总量保持较快增长。2015年-2017年，天津港保税区地区生产总值分别为1,528.41亿元、1,704.48亿元和1,737.70亿元，同比分别增长13.0%、11.0%和6.4%。

天津港保税区聚集了保税区、保税物流园区、综合保税区等多个海关特殊监管区域，具有国际贸易、现代物流、临港加工和商品展销等功能，享有海关、税收、外汇等优惠政策。经过多年发展，天津港保税区已聚集世界500强企业投资项目160余个，产业聚集效应明显，代表企业包括空中客车、中航直升机、美国卡特彼勒、阿尔斯通水电、GE医疗、联合利华、道达尔润滑油、展讯、锐迪科、中兴通讯、中科院工业生物所、华大基因、瑞普生物、大众进口汽车、3M、史泰博等。

### （4）其他

公司经营性业务较为多元化，房地产销售及现金回流良好，在售的房地产开发项目待售面积较大，未来收入和现金流有一定的保障。

公司经营性业务包括房地产开发、商品贸易、金融投资等。其中，房地产开

发方面，公司下属的三级子公司天津天保基建股份有限公司是天津港保税区唯一一家区属国有控股上市房地产开发企业，也是公司房地产业务的主要开发主体，所开发项目主要分布在天津市滨海新区内，部分分布在天津自贸区，产品定位为中高端小区。2015年-2017年，公司房地产销售收入分别为15.77亿元、18.69亿元和21.23亿元；毛利率分别为29.45%、33.84%和51.52%。

近年来公司股权投资规模较大，所投资的天津银行、渤海证券等企业运营良好，持续为公司带来较大规模的投资收益。

公司通过对天津银行、渤海证券、渤海人寿、天津城投创展租赁有限公司和鑫源融资租赁（天津）股份有限公司（以下简称“鑫源融资租赁”）等金融企业及中航直升机有限责任公司、天津航空有限责任公司等实体企业进行股权投资来获得投资收益。截至2017年末，公司持有天津银行等多家企业的优质股权，股权投资余额合计178.68亿元。

公司主要参股的天津银行等企业经营情况良好，持续为公司带来较大规模的投资收益。公司是天津银行第一大股东，2017年末持有其15.88%的股权。天津银行成立于1996年，于2016年3月30日成功在香港联合交易所主板上市，2017年末资产总额为7019.14亿元，所有者权益为447.56亿元；2017年，天津银行实现营业收入101.43亿元，净利润39.43亿元。2015年-2017年，公司分别实现投资收益17.97亿元、9.78亿元和9.39亿元。

综合考虑以上核心评级要素，东方金诚评定公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

表2.2 2017年天保投控和部分其他AAA级城投企业情况对比

单位：亿元、%

公司名称	评级机构	最新主体级别	最新评级时间	业务范围	2017年				
					GDP	资产总额	营业收入	资产负债率	净利润
天津保税区投资控股集团有限公司	东方金诚	AAA	2018-7-26	天津港保税区	1,737.70	1,104.71	71.16	62.69	7.03
苏州高新区经济发展集团总公司	大公国际	AAA	2018-7-26	苏州高新区	1,160.00	696.61	81.15	76.63	9.36
上海外高桥资产管理有限公司	上海新世纪	AAA	2018-7-27	上海外高桥保税区	-	415.54	92.99	61.17	10.35

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得银行授信情况

截至2019年3月末，公司合并口径在各家商业银行的授信额度1,309.41亿元，实际已使用额度为人民币854.50亿元，未使用授信额度为人民币454.92亿元。

表 2.3 截至 2019 年 3 月末发行人授信情况一览表

单位：人民币亿元

授信银行	授信总额	已使用额	未使用额
建设银行	175.40	129.93	45.47
农业银行	143.83	65.13	78.70
渤海银行	133.80	69.44	64.36
光大银行	130.30	30.07	100.23
中国银行	77.66	57.92	19.74
工商银行	77.32	74.29	3.03
民生银行	70.30	59.04	11.26
浦发银行	69.13	53.04	16.10
中信银行	53.00	52.99	0.01
平安银行	50.00	20.00	30.00
华夏银行	41.10	16.67	24.43
交通银行	37.44	35.11	2.33
兴业银行	35.23	35.03	0.20
浙商银行	34.35	2.39	31.96
上海银行	30.00	30.00	0.00
天津银行	25.38	17.55	7.83
中信建投	21.50	21.50	0.00
渤海证券	20.00	20.00	0.00
进出口银行	15.70	15.70	0.00
中信证券	12.00	12.00	0.00
农商银行	10.05	10.05	0.00
招商银行	10.00	4.97	5.03
中德证券	8.31	8.31	0.00
广发银行	8.00	4.98	3.02
永隆银行	5.00	0.00	5.00
滨海农商	3.90	3.60	0.30
华鑫国际信托	2.65	2.65	0.00
汇丰银行	2.00	0.00	2.00
齐鲁银行	1.12	0.00	1.12
金城银行	1.03	0.93	0.10
大连银行	1.00	0.00	1.00
北京银行	0.96	0.96	0.00
富邦华一	0.90	0.00	0.90
广汽汇理	0.55	0.13	0.42
大众金融	0.50	0.10	0.40
南京银行	0.00	0.00	0.00
津南村镇银行	0.00	0.00	0.00
哈尔滨银行	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>1,309.41</b>	<b>854.50</b>	<b>454.92</b>



**（二）最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时债务违约情况**

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时未发生债务违约情况。

**（三）最近三年及一期发行的债券产品及偿付情况**

最近三年及一期，发行人已发行的公司债券或其他债务不存在违约或延迟支付本息的事实。

**表2.4 截至2019年3月末发行人已发行债券一览表**

债券名称	兑付情况	发行期限	票面利率 (%)	发行日期	发行规模 (亿元)	债券类别
10 天保投资债	尚未到期	5+5 年	5.60	2010-3-15	20.00	企业债
11 津保税 MTN1	按期兑付	5 年	5.67	2011-5-12	20.00	中期票据
12 津保税 PPN001	按期兑付	3 年	5.98	2012-6-29	30.00	定向工具
12 津保税 PPN002	按期兑付	3 年	5.80	2012-8-23	30.00	定向工具
13 天保投控小微债 01	按期兑付	3 年	5.10	2013-3-8	10.00	企业债
13 津保税 PPN001	按期兑付	3 年	5.50	2013-5-24	20.00	定向工具
13 津保税 PPN002	按期兑付	3 年	5.50	2013-5-27	10.00	定向工具
13 津保税 PPN003	按期兑付	3 年	5.45	2013-6-7	20.00	定向工具
13 津保税 CP001	按期兑付	1 年	5.55	2013-8-2	30.00	短期融资券
13 津保税 CP002	按期兑付	1 年	5.55	2013-8-2	16.50	短期融资券
14 津保税 CP001	按期兑付	1 年	5.30	2014-7-17	30.00	短期融资券
14 津保税 CP002	按期兑付	1 年	5.14	2014-9-10	16.50	短期融资券
15 津保税 SCP001	按期兑付	270 天	5.25	2015-3-27	25.00	超短期融资券
15 津保税 SCP002	按期兑付	270 天	4.00	2015-5-15	25.00	超短期融资券
15 津保税 CP001	按期兑付	1 年	4.24	2015-6-1	30.00	短期融资券
15 津保税 SCP003	按期兑付	270 天	4.10	2015-6-10	25.00	超短期融资券
15 津保税 SCP004	按期兑付	270 天	4.25	2015-6-24	25.00	超短期融资券
15 天保 01	尚未到期	3+2 年	6.20	2015-7-21	8.00	公司债
15 津保税 SCP005	按期兑付	270 天	3.50	2015-9-14	10.00	超短期融资券
16 津保税 SCP001	按期兑付	270 天	2.82	2016-3-16	30.00	超短期融资券
16 津保税 SCP002	按期兑付	270 天	3.42	2016-5-31	25.00	超短期融资券
16 津保税 SCP003	按期兑付	270 天	3.31	2016-6-14	25.00	超短期融资券
16 天保 01	尚未到期	3+2 年	3.18	2016-10-21	8.00	公司债
18 津保投 MTN001	尚未到期	5 年	6.46	2018-2-5	15.00	中期票据
18 津保投 MTN002	尚未到期	3 年	5.07	2018-4-16	10.00	中期票据
18 津保投 MTN003	尚未到期	3 年	4.87	2018-4-23	10.00	中期票据
18 津保投 MTN004	尚未到期	3 年	5.96	2018-6-14	5.00	中期票据
18 津保投 MTN006	尚未到期	5 年	6.50	2018-6-14	10.00	中期票据
18 津保投 MTN007	尚未到期	5 年	6.50	2018-6-26	5.00	中期票据
18 津保投 MTN009	尚未到期	3 年	5.55	2018-9-14	10.00	中期票据
18 津保投 MTN008	尚未到期	3 年	5.39	2018-10-11	10.00	中期票据
18 津保投 MTN010	尚未到期	3 年	5.30	2018-10-18	10.00	中期票据
18 津保投 MTN011	尚未到期	3 年	5.58	2018-10-26	10.00	中期票据
18 津保投 MTN012	尚未到期	3 年	4.89	2018-11-19	10.00	中期票据
18 津保投 MTN014	尚未到期	3 年	4.97	2018-11-29	10.00	中期票据
18 津保投 MTN013	尚未到期	3 年	4.96	2018-12-10	10.00	中期票据
18 津保投 MTN015	尚未到期	3 年	5.16	2018-12-18	10.00	中期票据

19 津保投 MTN001	尚未到期	5 年	5.50	2019-01-18	5.00	中期票据
19 津保投 SCP001	尚未到期	0.49 年	3.40	2019-01-29	18.00	超短期融资券
19 天保 01	尚未到期	2+3 年	5.96	2019-03-27	30.40	私募债

表2.5 截至2019年3月末发行人计入权益的债券情况一览表

债券名称	兑付情况	发行期限	票面利率 (%)	发行日期	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	债券类别
15 津保税 MTN001	尚未到期	5 (5+N)	6.00	2015-5-4	20.00	20.00	中期票据
16 津保税 MTN001	尚未到期	5 (5+N)	4.56	2016-3-30	20.00	20.00	中期票据
16 津保税 MTN002	尚未到期	5 (5+N)	5.00	2016-4-20	20.00	20.00	中期票据
17 津保税 MTN001	尚未到期	5 (5+N)	6.50	2017-5-4	5.00	5.00	中期票据
18 津保 Y1	尚未到期	2 (2+N)	6.55	2018-11-28	6.50	6.50	公司债
18 津保 Y3	尚未到期	3 (3+N)	6.74	2018-12-14	10.00	10.00	公司债

注：上表中15津保税MTN001、16津保税MTN001、16津保税MTN002以及17津保税MTN001的均采用固定利率计息。前5个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前5个计息年度内保持不变。自第6个计息年度起，每2年重置一次票面利率；如果发行人不行使赎回权，则自第6个计息年度起，票面利率在前5个计息年度的基础上上调300BP，在第6个计息年度至第7个计息年度内保持不变；此后票面利率每2年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调300BP。

18津保Y1采用固定利率计息，以每2个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期(即延长2年)，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。前2个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300BP，初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。18津保Y3采用固定利率计息，以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期(即延长3年)，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。前3个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300BP，初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

#### （四）本次债券全部发行后累计债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至2019年3月末，发行人及其子公司累计公开发行的公司债券和企业债券余额为28.31亿元，其中10天保投资债余额为20亿元，15天保01余额为0.31亿元，16天保01余额为8亿元。

截至2019年3月末，发行人净资产（含少数股东权益）为4,641,670.14万元人

人民币，本次债券为面向合格投资者公开发行的公司债券，拟发行总额为不超过人民币75亿元（含75亿元），以75亿元的发行规模计算，本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计债券余额为103.31亿元，占发行人截至2019年3月末未经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为22.25%，未超过40%，符合《证券法》第十六条第一款第（二）项“累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十”的规定。

#### （五）近三年及一期主要财务指标

报告期内，公司合并口径偿债能力指标如下：

表 2.6 报告期发行人主要偿债能力财务指标

项目	2019年 3月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率	3.38	1.72	1.32	1.61
速动比率	2.38	1.19	0.84	1.19
资产负债率	65.78%	64.46%	62.69%	65.81%
项目	2019年 1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
利息保障倍数	0.91	0.98	0.65	1.10
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿还率	100%	100%	100%	100%

注：上述财务指标的计算方法：

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/资产合计

利息保障倍数=（利润总额+费用化利息）/（费用化利息+资本化利息）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿还率=实际支付利息/应付利息支出

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人概况

公司名称：	天津保税区投资控股集团有限公司
法定代表人：	赵家旺
注册资本：	人民币 2,595,303.15 万元
实缴资本：	人民币 2,595,303.15 万元
成立日期：	2008 年 12 月 17 日
统一社会信用代码：	91120116681881834F
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
注册地址：	天津自贸试验区（空港经济区）西三道 166 号
邮政编码：	300308
电话：	022-84906665
传真：	022-84906981
经核准的经营围：	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）

国家级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增长点。

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。

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，发行人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。发行人通过产融结合，初步形成了交通运输业务、房地产开发业务、市政公用业务、金融业务以及其他业务等主营业务板块。

发行人经营范围为：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）。

## 二、发行人历史沿革

发行人<sup>2</sup>成立于 2008 年 12 月，是根据天津港保税区管理委员会文件（津保管发【2008】40 号）《关于整合区属国有企业组建母公司的决定》，由天津港保税区国有资产管理局（以下简称“保税区国资局”）作为出资人出资组建的国有独资公司，初始注册资本为 2,000 万元。公司成立后，根据保税区国资局文件（津保国资发【2008】1 号）《关于整合区属国有企业组建母公司的方案》，将下属国有企业天津天保控股有限公司和天津保税区投资有限公司全部所有者权益无偿划转至公司，划转完成后公司资本公积增至 200.16 亿元。公司随后将 49.80 亿元的资本公积转增资本金至 50 亿元。截至 2008 年 12 月 19 日止，发行人变更后注册资本为人民币 500,000 万元。

2009年2月10日根据津保国资批【2009】1号《关于向天津保税区投资控股集团有限公司增资的决定》，天津港保税区国有资产管理局作为出资人对发行人增资人民币5亿元，公司注册资本达到人民币550,000万元。

2010年依据天津港保税区国有资产管理局文件（津保国资批【2010】7号）

---

<sup>2</sup>发行人原名为天津保税区投资控股有限公司，2009 年 9 月，发行人更名为天津保税区投资控股集团有限公司，并在天津市工商行政管理局办理变更登记。

对资本公积转增资本，公司实收资本由55亿元增资到100亿元。依据天津港保税区国有资产管理局《关于向天津保税区投资控股集团有限公司增资事宜的批复》（津保国资批【2010】11号、津保国资批【2010】12号），公司分别于2010年6月29日和2010年9月29日，收到管委会拨付资本金各2亿元。10月，收到管委会空客增资款3亿元，发行人由此增加实收资本3亿元。12月，收到保税区管委会增资款18亿元（津保国资批【2010】8号）。截至2010年12月，发行人实收资本人民币125亿元。

2011年3月25日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2011】2号文件，天津港保税区国有资产管理局作为出资人对发行人增资人民币5亿元，公司注册资本达到人民币130亿元。根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2011】3号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资人民币5亿元，截至2011年9月30日，发行人实收资本为人民币135亿元。

2012年4月26日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2012】4号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资1.5亿元，截至2012年4月26日，公司注册资本为人民币136.5亿元。根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2012】7号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资1亿元，截至2012年5月31日，公司注册资本为人民币137.5亿元。

2013年8月21日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2013】13号、津保国资批【2013】14号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资5.01亿元，截至2013年9月末，公司注册资本为人民币142.51亿元。

2013年12月26日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2013】23号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资18.00亿元，截至2013年末，公司注册资本为人民币160.51亿元。

2014年4月17日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2014】8号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资3.70亿元，公司注册资本为人民币164.21亿元。

2014年7月14日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保

国资批【2014】14号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资4.00亿元，发行人注册资本为人民币168.21亿元。

2014年12月9日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2014】26号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资6.50亿元，发行人注册资本为人民币174.71亿元。

2015年9月30日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的股东决定，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资8.50亿元，发行人注册资本为人民币183.21亿元。

2017年10月25日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的股东决定，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资4.39亿元，发行人注册资本为人民币187.60亿元。

2017年12月31日，发行人股东天津港保税区国有资产管理局对发行人认缴增资0.93亿元，发行人注册资本增至人民币188.53亿元。

2018年4月9日，发行人股东天津港保税区国有资产管理局对发行人增资4亿元，发行人注册资本增至人民币192.53亿元。

2018年8月，发行人股东天津港保税区国有资产管理局对发行人增资20亿元，发行人注册资本增至人民币212.53亿元。

2019年6月，发行人股东天津港保税区国有资产管理局决定对发行人增资47亿元，发行人注册资本增至人民币259.53亿元。

截至本募集说明书摘要出具日，发行人历史沿革未再发生重大变化。

### **三、重大资产重组情况**

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

### **四、股权结构、控股股东和实际控制人情况**

发行人是国有独资企业，由天津港保税区国有资产管理局代表天津市国有资产监督管理委员会对发行人行使出资人职能，天津港保税区国有资产管理局是发行人的唯一股东。根据天津市人民政府办公厅文件《关于进一步完善我市国有资产监管体制实施方案的通知》（津政办发【2012】5号），发行人的国有资产纳入天津市国资委监管。发行人实际控制人是天津市国有资产监督管理委员会，由天津市国有资产监督管理委员会与天津市滨海新区国有资产监督管理委员会共同监管，以天津市滨海新区国有资产监督管理委员会监管为主。

表 3.1 发行人股权结构表

单位：人民币万元

投资方	认缴注册资本额	出资比例（%）
天津港保税区国有资产管理局	2,595,303.15	100.00
<b>合计</b>	<b>2,595,303.15</b>	<b>100.00</b>

截至募集说明书摘要签署日，天津港保税区国有资产管理局持有发行人的股份不存在质押情形。

## 五、重要权益投资情况及主要子公司介绍

### （一）发行人一级子公司情况

截至2019年3月末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共11家，全部为全资子公司。

表 3.2 发行人全资一级子公司情况表

单位：人民币万元

	公司名称	经营范围	注册资本
1	天津天保控股有限公司	投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务；自有房屋租赁；以承接服务外包方式从事财务管理（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）	673,053.15
2	天津保税区投资有限公司	利用自有资金对高科技行业、基础设施进行投资；企业投资管理咨询（不含中介）、国际贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；财务咨询；税务代理；自有房屋租赁；房地产开发及商品房销售；高速公路运营与管理（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）	855,000.00
3	天津天保租赁有限公司	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；租赁交易咨询和担保业务；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（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）	100,000.00
4	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	各项小额贷款、票据贴现、贷款转让，与小额贷款相关的咨询业务，贷款项下的结算，经监管部门批准的其它业务（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）	100,000.00
5	天津天保嘉顺投资有限公司	以自有资金对房地产行业、基础设施、商业设施建设进行投资；商品房销售代理；物业管理；室内外装饰装修工程；技术咨询；房地产开发与经营；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）	10,000.00
6	天津天保嘉业投资有限公司	以自有资金对房地产行业、基础设施、商业设施建设进行投资；房地产开发、经营；商品房销售代理；物业管理；室内装修；技术咨询。（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）	111,600.00



7	天津天保嘉园投资有限公司	以自有资金对房地产业、基础设施、商业设施建设进行投资；房地产开发、商品房销售代理；物业管理；室内装修；自有房屋租赁；以上相关咨询服务。（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）	106,310.00
8	天津天保财务有限公司	对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；固定收益类有价证券投资；成员单位产品的买方信贷及融资租赁（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）	300,000.00
9	天津天保财务管理有限公司	代理记账；企业管理咨询；企业税务咨询；财务咨询服务（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）	2,000.00
10	天津天保商业保理有限公司	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（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）	50,000.00
11	天保控股香港有限公司	国际贸易、投资、咨询	51,577.73

## （二）主要全资子公司基本情况

### 1、天津天保控股有限公司

注册资本：人民币673,053.15万元

公司地址：天津自贸试验区（天津港保税区）

法人代表：赵家旺

天保控股经营范围为：投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务；自有房屋租赁；以承接服务外包方式从事财务管理（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，天保控股总资产 385.49 亿元，总负债 288.51 亿元，净资产 96.97 亿元。2018 年度天保控股实现营业总收入 73.37 亿元，实现净利润 2.35 亿元。

截至 2019 年 3 月 31 日，天保控股总资产 393.17 亿元，总负债 298.43 亿元，净资产 94.75 亿元；2019 年 1-3 月天保控股实现营业收入 12.27 亿元，实现净利润-2.18 亿元。

作为发行人核心子公司之一，天保控股下设众多子公司，主要从事市政公用

业务、房地产业和现代物流业板块的经营。天保控股下属主要控股、参股子公司情况如下表：

**表 3.3 截至 2018 年末天保控股下属主要控股、参股子公司情况**

单位：人民币万元

	公司名称	从事业务所属板块	注册资本	持股比例 (%)	是否纳入合并报表范围
1	天津天保置业有限公司	市政公用业务板块	273,946.15	100.00	是
2	天津天保基建股份有限公司	房地产开发业务板块	110,983.09	51.45	是
3	天津天保热电有限公司	市政公用业务板块	47,686.00	100.00	是
4	天津天保国际物流集团有限公司	交通运输业务板块	131,000.00	95.20	是
5	天津天保市政有限公司	市政公用业务板块	38,257.00	100.00	是
6	天津天保能源股份有限公司	市政公用业务板块	15,992.09	68.54	是
7	天津空港国际物流股份有限公司	交通运输业务板块	11,000.00	90.91	是
8	天津天保临港地产开发有限公司	市政公用业务板块	6,000.00	100.00	是
9	天津天保港务投资发展有限公司	交通运输业务板块	5,300.00	100.00	是
10	天津天保建设发展有限公司	市政公用业务板块	11,600.00	100.00	是
11	家居目标（天津）物流基地有限公司	交通运输业务板块	4,138.00	100.00	是
12	天津空港国际汽车园发展有限公司	交通运输业务板块	14,700.00	32.65	是 <sup>1</sup>
13	天津天保宏信物流中心有限公司	交通运输业务板块	3,062.54	100.00	是

注：1、天保控股持有天津空港国际汽车园发展有限公司32.65%股份，未达到控股，但是天保控股对其具有决策权和控制权，故纳入合并报表范围；

天保控股下属子公司中，天津天保置业有限公司是经天津市政府授权的唯一有资格在天津港保税区（海港）、空港经济区和空港国际物流区内进行土地整理的企业；天津天保基建股份有限公司是发行人从事房地产业的主要主体；天津天保热电有限公司和天津天保能源股份有限公司主要为区内企业提供蒸汽和电力等；天津天保市政有限公司主要负责区内绿化和环境整治；天津天保国际物流集团有限公司和天津空港国际物流股份有限公司主要投资建设现代物流基础设施并为区内企业提供综合性的现代物流服务；天津空港国际汽车园发展有限公司是发行人汽车展贸业的经营主体，投资设立了众多品牌汽车4S店。

#### （1）天津天保热电有限公司

注册资本：人民币47,686.00万元

公司地址：天津空港经济区纬七道169号

法人代表：董建庭

天津天保热电有限公司（以下简称“天保热电”）是国有独资企业，营业执照规定经营范围为：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；供热供冷及相关的技术咨询、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；合理用能评估；节能节电工程、线路管道工程、太阳能光伏工程、设备安装工程的设计、施工及维护维修；工程设备及配件、太阳能光伏产品及设备、节能节电产品、炉灰炉渣、除盐水、计量设备的销售；设备维修；工程技术咨询；自有房屋、设备租赁（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2018年12月31日，天保热电总资产22.45亿元，总负债17.73亿元，净资产4.72亿元。2018年度天保热电实现营业收入2.30亿元，实现净利润0.03亿元。

截至2019年3月31日，天保热电总资产22.98亿元，总负债18.38亿元，净资产4.60亿元；2019年1-3月天保热电实现营业收入1.21亿元，实现净利润-0.11亿元。

## （2）天津天保国际物流集团有限公司

注册资本：人民币131,000.00万元

公司地址：天津自贸区（天津港保税区）海滨七路23号

法定代表人：王小潼

天津天保国际物流集团有限公司（以下简称“天保国际物流”）由天保控股和天保投资组建，天保控股持股95.20%，天保投资持股4.80%，共计100.00%。天保国际物流是发行人全资三级子公司。

天保国际物流经营范围为：保税仓储，拆装箱，简单加工，商品展销，国际贸易，相关业务的咨询服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，进出口货物运输代理服务，搬倒装卸；汽车、摩托车及零配件销售；普通货运、货物专用运输（集装箱）；自有房屋租赁；工业生产用三类3项高闪点液体（剧毒、监控、一类易制毒化学品除外）的批发（无存储、租赁仓储及物流行为）；国际保理（国际国内保付代理、保理项下代收代支）；粮食销售；生产性废旧金属回收；木材、家具、纺织品、钢材、金属制品、塑料制品、农副产品、化工产品及其原料（危险品、剧毒品、易制毒品除外）、铁矿石、铁矿粉、煤炭、饲料、牛肉、羊肉、猪肉、鸡肉批发兼零售。（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）。

截至2018年末，天保国际物流总资产37.08亿元，总负债25.96亿元，净资产11.11亿元。2018年天保国际物流实现营业收入18.85亿元，实现净利润-0.03亿元。

截至2019年3月31日，天保国际物流总资产42.71亿元，总负债31.50亿元，净资产11.21亿元；2019年1-3月天保国际物流实现营业收入3.11亿元，实现净利润0.09亿元。

### （3）天津空港国际汽车园发展有限公司

注册资本：人民币14,700.00万元

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）汽车园中路26号

法定代表人：任东生

天津空港国际汽车园发展有限公司（以下简称“空港汽车园”）由天保控股、天津市浩物机电汽车贸易有限公司、天津农垦集团总公司、天津实发集团有限公司和中国进口汽车贸易有限公司共同出资建立，各公司持股比例分别为：32.65%、4.08%、20.41%、10.21%和32.65%。由于天保控股是持股比例最大的投资方之一，且空港汽车园总经理、财务经理均为发行人委派，有权决定其财务和经营政策，对于空港汽车园的经营具有实际控制权，故将空港汽车园纳入发行人天保控股合并范围。

空港汽车园营业执照规定经营范围为：中外品牌汽车展示、展销及相关的配套服务；中外汽车仓储、分拨、配送；汽车零部件展示、展销；汽车零部件仓储、分拨、配送、加工；二手车销售，二手车交易中介服务；试车场；自有房屋租赁；从事广告经营；汽车销售、汽车售后服务、货物及技术的进出口；汽车美容装饰、汽车停车场经营；物流分拨配送；劳务服务及以上相关咨询服务；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；通讯设备、电子设备的批发兼零售；汽车租赁；财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险兼业代理业务。（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）。

空港汽车园主要投资进口汽车和中高端汽车经营业务，主要经营的汽车品牌有：悍马、进口大众、进口菲亚特和广汽传祺等。另外空港汽车园还通过下属的天津空港北方交易市场有限公司和天津天检汽车检测服务公司提供交易、检测等汽车服务。

截至2018年末，空港汽车园总资产8.84亿元，总负债6.33亿元，净资产2.51

亿元；2018年度完成营业收入23.02亿元，实现净利润0.07亿元。

截至2019年3月31日，空港汽车园总资产9.51亿元，总负债7.05亿元，净资产2.46亿元；2019年1-3月空港汽车园实现营业收入5.78亿元，实现净利润-0.02亿元。

#### **（4）天津天保基建股份有限公司（000965.SZ）**

注册资本：110,983.0895万元

公司地址：天津市空港经济区西五道35号汇津广场一号楼-602

法定代表人：夏仲昊

天保基建的前身为天津水泥股份有限公司，成立于1998年9月30日，是经天津市人民政府津证办字[1998]155号文件《关于同意设立天津水泥股份有限公司的批复》批准，由天津市建筑材料集团（控股）有限公司、天津建筑材料进出口公司、天津市建筑材料科学研究所、天津市新型建筑材料房地产开发公司与天津市天材房地产开发有限公司五家法人单位共同发起设立的股份有限公司，设立时公司注册资本为147,004,921元。2000年3月17日，经中国证监会《关于核准天津水泥股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2000]22号）批准，天水股份公开发行人民币普通股7,000万股，并于4月6日经深交所《深圳证券交易所上市通知书》（深证上[2000]24号）批准在深交所上市，公司注册资本变更为217,004,921元。证券简称“天水股份”，证券编码为“000965”。2006年12月，建材集团等股权划转方与天保控股签订了《股权划转协议》，建材集团等划转方同意将其合计持有的天水股份16,133.58万股，占天水股份股本总额67.59%的股权无偿划转给天保控股，天保控股同意划入该等股权，并在依法办理相关手续后成为天水股份的控股股东。本次股权划转为行政无偿划转，无需支付对价。

2006年12月，天材房产与天保控股签订了《股权转让协议》，该协议规定天材房产同意将其合法持有的天水股份的369,600股股权转让给天保控股，占天水股份股本总额的0.15%，本次转让的股权每股价格为2.29元，总价款为846,384万元。股权计价依据为以2006年6月30日作为审计基准日的天水股份经审计的净资产值。

根据国务院国资委于2007年1月下发的国资产权[2007]55号《关于天津水泥股份有限公司国有股划转及转让有关问题的批复》和中国证监会于2007年8月下发的证监公司字[2007]131号《关于核准豁免天津天保控股有限公司要约收购天津天保基建股份有限公司股票义务的批复》，天保控股受让天材房产、建材集团

以及其所属三家公司（即天津建筑材料进出口公司、天津市建筑材料科学研究所、天津市新型建筑材料房地产开发公司）持有的全部天水股份股权。2007年9月，上述股权在中登公司办理完毕了过户登记手续。

天保基建是目前天津保税区区属唯一一家国有上市公司，公司总股本11.10亿股。公司股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“天保基建”。天保基建的主要经营范围是：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）。

截至2018年末，天保控股持有天保基建570,995,896万股，为天保基建第一大股东，持股比例51.45%。

截至2018年末，天保基建总资产96.76亿元，总负债44.58亿元，净资产52.19亿元；2018年，天保基建完成营业收入22.90亿元，实现净利润0.97亿元。

截至2019年3月31日，天保基建总资产96.36亿元，总负债44.37亿元，净资产51.99亿元；2019年1-3月天保基建实现营业收入0.51亿元，实现净利润-0.20亿元。

#### **（5）天津中天航空工业投资有限责任公司**

注册资本：人民币30,000.00万元

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）外环北路1号2-B-156室

法定代表人：沈钢

经营范围：投资天津空中客车A320系列飞机总装线项目合资公司（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）

中天航空与欧洲空中客车公司合资组建了空中客车(天津)总装有限公司(以下简称“空客总装公司”)，负责经营空中客车A320系列飞机(天津)总装线，其中中天航空持有股份比例为49%。

天津中天航空工业投资责任有限公司(以下简称“中天航空”)是由天保投资与中国航空工业集团公司、中航直升机股份有限公司、江西洪都航空工业股份有限公司共同出资设立的，注册资本为人民币3亿元，其中天保投资直接持股比例为60%。2015年及2016年，天保投资将中天航空纳入合并报表范围，2017年2月，天保投资将持有中天航空的60%股权全部转给天保基建，中天航空为天保基建合营企业，不再纳入发行人合并报表范围。

## **2、天津保税区投资有限公司**

注册资本：人民币855,000.00万元

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）综合保税区航空产业支持中心楼内

法人代表：武韬

天津保税区投资有限公司（以下简称“天保投资”）成立于2002年1月，原为经天津市政府批准由天津港保税区财政局出资成立的国有独资公司，初始注册资本为人民币5,000.00万元。2009年，发行人成立后，天保投资全部国有股权被无偿划转给发行人，成为发行人全资子公司。后经多次增资，截至募集说明书摘要签署日，天保投资注册资本为人民币85.50亿元。

天保投资经营范围为：利用自有资金对高科技行业、基础设施进行投资；企业投资管理咨询（不含中介）、国际贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；财务咨询；税务代理；自有房屋租赁；房地产开发及商品房销售；高速公路运营与管理（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年末，天保投资总资产为606.50亿元，总负债为367.27亿元，净资产为239.24亿元。2018年度实现营业收入0.94亿元，实现净利润7.24亿元。天保投资净利润主要来源于对联营企业和合营企业的投资收益。

截至2019年3月31日，天保投资总资产621.99亿元，总负债380.13亿元，净资产241.86亿元；2019年1-3月天保投资实现营业收入0.17亿元，实现净利润2.62亿元。

天保投资是发行人在代表天津市政府与国内外知名企业合作投资设立企业时的投资主体，目前天保投资投资经营的主要参股公司情况如下：

**表 3.4 天保投资主要参股公司情况**

单位：人民币万元

	被投资单位名称	所属板块	注册资本	持股比例 (%)
1	中航直升机有限责任公司	交通运输业务-中直直升机项目	800,000.00	19.12
2	天津航空产业开发有限公司	交通运输业务-航空产业园基建开发	10,156.00	49.23

**(1) 中航直升机有限责任公司**

中航直升机有限责任公司（以下简称“中航直升机”）是天保投资与中国航空工业集团有限公司共同出资设立的，注册资本人民币80.00亿元，其中天保投资出资25亿元，持有中航直升机31.25%的股权。

中航直升机有限责任公司下设中国直升机设计研究所、哈尔滨飞机工业集团有限责任公司、昌河飞机工业（集团）有限责任公司和保定惠阳航空螺旋桨制造厂，主要经营直升机及其它航空器、航空零部件的研发、生产、销售、维修、服务；风力发电设备及其它非航空机电产品，具备研制和批量生产多种型号直升机和转包生产各种航空零部件的能力。

中航直升机有限责任公司在天津保税区建立了直升机产业核心聚集基地，重点发展民用直升机，设立了中航直升机公司总部、顶层研发中心、直升机总成和客户化中心、销售与服务中心和运营中心，部分项目基础设施仍在建设过程中。

## （2）天津航空产业开发有限公司

天津航空产业开发有限公司（以下简称“天航开发”）是由天保投资和中国民航大学分别代表天津市政府和国家民航局出资组建的，注册资本为10,156万元人民币，其中天保投资持股占比49.23%。天航开发主要承担滨海新区临空产业区（航空城）内中国民航科技产业化基地的建设、运行、管理、招商引资、入园企业服务的任务。中国民航科技产业化基地占地面积11平方公里，包括8平方公里的航空产业园和3平方公里的飞机维修区。目前已有空客A320总装项目、中直直升机等多个重点项目入驻基地。

表 3.5 天保投资其他投资情况

	被投资单位名称	持股(%)
1	空中客车（天津）工装夹具有限公司	49.00
2	斯提斯（天津）喷涂服务有限公司	48.89
3	天津航空有限责任公司	4.18
4	天津天保成长创业投资公司	29.70
5	天津市扶素生物技术有限公司	9.84
6	天天希杰（天津）商贸有限公司	5.00
7	中冶天工建设有限公司	1.47
8	中环天仪股份有限公司	1.01
9	天保滨海投资服务有限公司	100.00
10	航建航空产业股权投资（天津）有限公司	8.30
11	天津燕山投资管理有限公司	10.00
12	天津银行股份有限公司	15.92
13	天津燕山股权投资基金有限公司	18.83
14	天津经发投资有限公司	18.18
15	光大金控（天津）创业投资有限公司	9.17
16	国科瑞华创业投资企业	4.94
17	天津北方国际信托投资股份有限公司	1.35
18	天津滨海新区投资控股公司	1.50
19	天津航空产业开发有限公司	49.23



	被投资单位名称	持股(%)
20	天津中天航空工业投资有限责任公司	60.00
21	中航直升机有限责任公司	19.12
22	展讯科技（天津）有限公司	75.00
23	天津大无缝投资有限公司	0.95
24	天津泰信资产管理有限责任公司	1.30
25	中节能（天津）投资集团有限公司	2.00
26	天津天创保鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	14.22
27	天津保税区发展有限公司	100.00

### 3、天津天保租赁有限公司

注册资本：人民币100,000.00万元

公司地址：天津自贸试验区（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

天津天保租赁有限公司（以下简称“天保租赁”）成立于2011年11月，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。截至募集说明书摘要签署日天保租赁注册资本为人民币100,000万元。天保租赁经营范围为：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；租赁交易咨询和担保业务；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（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年末，天保租赁总资产为70.84亿元，总负债为57.80亿元，净资产为13.04亿元。2018年度实现营业收入4.14亿元，实现净利润0.98亿元。

截至2019年3月31日，天保租赁总资产75.98亿元，总负债62.54亿元，净资产13.43亿元；2019年1-3月天保租赁实现营业收入1.07亿元，实现净利润0.42亿元。

### 4、天津滨海新区天保小额贷款有限公司

注册资本：人民币100,000.00万元

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）高尔夫球场以北汇津广场1-4号楼S-19

法定代表人：夏仲昊

天津滨海新区天保小额贷款有限公司（以下简称“天保小贷公司”）成立于2009年3月25日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保小贷公司经营

范围为：各项小额贷款、票据贴现、贷款转让，与小额贷款相关的咨询业务，贷款项下的结算，经监管部门批准的其它业务（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年末，天保小贷公司总资产为11.80亿元，总负债为0.40亿元，净资产为11.41亿元。2018年度，天保小贷公司实现销售收入0.51亿元，实现净利润0.48亿元。

截至2019年3月31日，天保小贷公司总资产11.82亿元，总负债0.33亿元，净资产11.49亿元；2019年1-3月天保小贷公司实现营业收入0.09亿元，实现净利润0.08亿元。

#### **5、天津天保嘉顺投资有限公司**

注册资本：人民币10,000.00万元

公司地址：天津市滨海新区塘沽北塘东海路1019号201-14室

法定代表人：凌海君

天津天保嘉顺投资有限公司（以下简称“天保嘉顺”）成立于2011年5月31日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保嘉顺经营范围为：以自有资金对房地产行业、基础设施、商业设施建设进行投资；商品房销售代理；物业管理；室内外装饰装修工程；技术咨询；房地产开发与经营；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）。天保嘉顺主要负责发行人在北塘承建的住宅和写字楼项目的建设。

截至2018年末，天保嘉顺总资产为19.20亿元，总负债为10.15亿元，净资产为9.05亿元。2018年度，实现营业收入0.74亿元，实现净利润为-0.37亿元。

截至2019年3月31日，天保嘉顺总资产19.00亿元，总负债10.00亿元，净资产9.00亿元；2019年1-3月天保嘉顺实现营业收入0.24亿元，实现净利润-0.05亿元。

#### **6、天津天保嘉业投资有限公司**

注册资本：人民币111,600.00万元

公司地址：天津市滨海新区北塘东海路1019号201-5室

法定代表人：凌海君

天津天保嘉业投资有限公司（以下简称“天保嘉业”）成立于2009年8月25日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保嘉业经营范围为：以自有资金对房地产行业、基础设施、商业设施建设进行投资；房地产开发、经营；商品房销

售代理；物业管理；室内装修；技术咨询（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）。天保嘉业主要负责发行人在北塘承建的住宅和写字楼项目，由于项目仍处于建设期，所以天保嘉业尚未实现销售收入。

截至2018年末，天保嘉业总资产为10.82亿元，总负债为0.00亿元，净资产为10.82亿元。2018年度，天保嘉业营业收入为零。

截至2019年3月31日，天保嘉业总资产10.82亿元，总负债0.00亿元，净资产10.82亿元；2019年1-3月天保嘉业营业收入为零。

## 7、天津天保嘉圆投资有限公司

注册资本：人民币106,310.00万元

公司地址：天津市滨海新区临港经济区1号

法定代表人：凌海君

天津天保嘉圆投资有限公司（以下简称“天保嘉圆”）成立于2010年1月29日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保嘉圆经营范围为：以自有资金对房地产业、基础设施、商业设施建设进行投资；房地产开发、商品房销售代理；物业管理；室内装修；自有房屋租赁；以上相关咨询服务（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年末，天保嘉圆总资产为10.89亿元，总负债为0.57亿元，净资产为10.32亿元。2018年度实现营业收入1.16亿元，实现净利润-0.13亿元。

截至2019年3月31日，天保嘉圆总资产10.81亿元，总负债0.49亿元，净资产10.32亿元；2019年1-3月天保嘉圆实现营业收入0.20亿元，实现净利润0.00亿元。

## 8、天津天保财务有限公司

注册资本：人民币300,000.00万元

公司地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场4号楼801/802/803/804

法定代表人：沈钢

天津天保财务有限公司（以下简称“天保财务”）成立于2012年9月25日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保财务经营范围为对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理

贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；固定收益类有价证券投资；成员单位产品的买方信贷及融资租赁（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2018年末，天保财务总资产为101.09亿元，总负债为66.21亿元，净资产为34.88亿元。2018年度营业收入3.29亿元，实现净利润1.85亿元。

截至2019年3月31日，天保财务总资产95.47亿元，总负债60.16亿元，净资产35.31亿元；2019年1-3月天保财务实现营业收入0.81亿元，实现净利润0.43亿元。

## 9、天津天保财务管理有限公司

注册资本：人民币2,000.00万元

注册地址：天津自贸试验区（空港经济区）西五道35号汇津广场4号楼9层901

法定代表人：燕伟

天津天保财务管理有限公司（以下简称“天保财管”）成立于2013年6月25日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。营业范围为：代理记账；企业管理咨询；企业税务咨询；财务咨询服务（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年末，天保财管总资产为0.42亿元，总负债为0.11亿元，净资产为0.31亿元。2018年度营业收入0.33亿元，实现净利润0.03亿元。

截至2019年3月31日，天保财管总资产0.42亿元，总负债0.11亿元，净资产0.31亿元；2019年1-3月天保财管实现营业收入0.08亿元，实现净利润0.00亿元。

## 10、天津天保商业保理有限公司

注册资本：人民币50,000.00万元

注册地址：天津自贸试验区（空港经济区）西五道35号汇津广场1号楼902

法定代表人：韩小磊

天津天保商业保理有限公司（以下简称“天保商业保理”）成立于2013年12月26日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。营业范围为：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收帐款的收付结算、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（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年末，天保商业保理总资产为14.78亿元，总负债为8.63亿元，净资产为6.15亿元。2018年度营业收入0.99亿元，实现净利润0.38亿元。

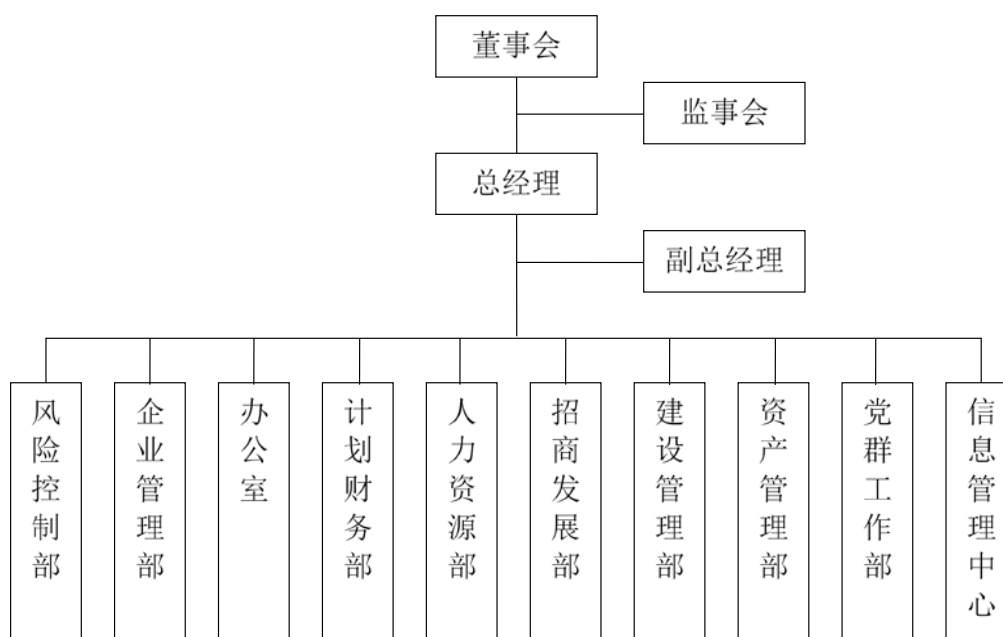
截至2019年3月31日，天保商业保理总资产14.44亿元，总负债8.18亿元，净资产6.26亿元；2019年1-3月天保商业保理实现营业收入0.23亿元，实现净利润0.11亿元。

## 六、发行人组织结构

### （一）发行人组织结构

发行人内部组织结构如下图所示：

图3.1 发行人内部组织结构图



### （二）各部门工作职责

#### 1、企业管理部

负责组织制订公司企业管理的各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责建立完善公司系统法人治理结构工作；负责公司系统战略管理工作；负责公司系统经营管理工作；负责公司系统改革重组工作；负责参股企业管理工作；参与公司产权代表的推荐与考核工作；负责公司系统标准化工作；负责博士后工作站的项目开发和实施工作，承担公司博士后工作办公室职能；负责公司系统安全生产管理，承担公司安委会办公室职能；负责公司系统稳定和综合治理工作；负责公司循环经济与节能减排管理工作等。

## 2、办公室

负责组织制订公司行政管理各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责组织公司系统年度工作总结、要点等重要文件材料的起草工作，并督促和检查重点工作的安排落实；负责公司规章制度的汇编、修订和发布；负责公司文件的收发、批转、传阅、督办；负责传达贯彻中央、上级党组织及公司党委的工作部署和要求，并组织公司系统党组织落实；负责党委年度工作计划要点、总结、专题报告等综合性材料，以及党委工作制度的起草工作等。

## 3、计划财务部

负责组织制订公司财务、会计各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责公司系统全面预算管理工作，编制和执行公司年度预算报告；各预算的完成情况；负责编制公司年度财务决算报告；负责公司系统财务统计分析；负责公司系统融资、资金管理等工作；负责公司系统重大事项的财务审查工作等。

## 4、人力资源部

负责组织制订公司人力资源管理各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责公司系统组织机构设置和岗位编制管理；负责公司本部定岗、定编、定员、定责工作；负责公司系统干部管理工作；负责公司系统的人力资源规划工作；负责公司系统的招聘管理工作；负责公司系统人力资源调配、人力信息统计、劳动合同、人事档案管理、劳动争议调处工作；负责公司系统薪酬福利管理工作等。

## 5、招商发展部

负责组织制订公司招商管理各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责执行滨海新区、保税区招商引资工作的总体要求，完成上级下达的招商引资任务指标；负责制订公司年度招商引资计划，对计划完成情况进行考核；负责公司系统招商信息管理工作；负责公司系统招商引资服务工作等。

## 6、建设管理部

负责组织制订公司建设管理各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责公司系统年度建设工程项目实施计划的管理工作；负责公司系统建设工程项目造价、质量、进度和安全的管控，组织实施项目责任制管理；负责公司系统建设工程的招标管理工作；负责公司系统建设工程初步设计及概算审查工作；负责公司系统工程合同备案管理工作等。

## 7、资产管理部

负责组织制订公司资产管理的各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责公司系统国有资产基础管理工作；组织开展国有资产的产权界定、登记、统计、综合评价等工作；负责建立国有资产报告制度；监督公司系统国有资产保值增值工作；负责公司系统企业增资、减资、撤资、清算等重大事项管理等。

## 8、风险控制部

负责组织制订公司风险管理各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责公司系统内部审计工作，协助开展外部审计工作；负责国有资产收购、转让和清算等过程中的审计和资产评估工作；负责注册资本验证工作；负责公司法律事务工作，对重大事项提出法律意见等。

## 七、发行人治理结构

发行人根据《公司法》制定公司章程，设立了董事会、监事会，制定相关的配套制度，规范董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的各级职权。

目前，发行人的治理结构如下：

### （一）董事会

发行人董事会由7名董事组成，公司董事每届任期3年。董事任期届满，经国资局委派可以连任。公司董事会设董事长1名。董事会对国资局和公司负责，行使下列职权：

- 1、审核公司的发展战略和中长期发展规划，并对其实施进行监控；
- 2、决定公司的经营计划、投融资计划；
- 3、决定公司的年度经营目标；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案，批准公司年度财务报告；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 7、拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立和撤销；
- 9、聘任或解聘公司总经理；听取公司总经理的工作汇报，负责对总经理的考核，决定其报酬；根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理、财务负责人，并根据总经理的建议决定副总经理、财务负责人的报酬；

- 10、决定公司的基本管理制度；
- 11、决定公司职工收入分配方案；
- 12、批准公司重大资产抵押、质押或对外担保；
- 13、批准公司对外捐赠或赞助；
- 14、履行对全资、控股企业和参股企业（以下称所出资企业）的资产受益、重大决策和选择管理者等股东职权；
- 15、决定公司内部业务重组和改革事项；
- 16、决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对实施进行监控；
- 17、制订公司章程修改方案；
- 18、国资局授予董事会行使的出资人的部分职权；
- 19、法律法规规定的其他职权。

## （二）监事会

发行人设监事会，由国资局向公司派出的3名监事和2名职工代表组成。监事会主席由国资局指定。监事会中的职工代表由公司职工民主选举产生。监事会依照《公司法》、《国有企业监事会暂行条例》等有关规定履行监督职责。

## （三）高级管理人员

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘；设副总经理若干名，协助总经理工作，经总经理提名由董事会聘任或者解聘。总经理、副总经理、财务负责人是公司高级管理人员。总经理行使以下职权：

- 1、主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟定公司财务预算、决算方案；
- 4、拟定公司利润分配和弥补亏损方案；
- 5、拟定公司职工收入分配方案；
- 6、拟定公司内部管理机构设置方案；
- 7、拟定公司的基本管理制度；
- 8、制定公司的具体规章；
- 9、提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- 10、聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责人员；



11、统筹并协调子公司的经营管理活动；

12、提出关于公司对所出资企业行使资产受益、重大决策和选择管理者等股东权利相关的工作意见，其中涉及总经理人选的向董事会提出推荐意见；

13、董事会授予的其他职权。

## 八、内部控制制度

发行人在内部管理体制上实行集中统一领导前提下的分层、分权管理。主要涉及人员任免、国有资产管理、财务管理方面。具体情况如下：

### （一）预算管理制度

发行人重视加强对固定资产投资、资本性投资、资本性融资的管理，包括基本建设、更新改造和科研开发项目的管理，以及资本性投资项目的可行性研究、方案策划和项目评审，策划并实施资本市场融资方案等。投资项目必须遵守国家法律和行政法规规定，符合国家产业政策和国有经济布局与结构调整的要求，符合发行人的战略发展方向。全面预算管理的机构包括董事会决策机构（董事会，全面预算管理委员会）、常设执行机构（全面预算管理办公室）及执行机构（全面预算责任网络）。在董事会决策之前应由公司投资发展部进行论证，由总经理办公会预审。凡需上报国家、市级各有关职能部门的投资项目，须由发行人审核批准。下属企业的更新改造（技改、技革、设备更新）等投资项目，发行人按年度核定投资总额（具体投资额度以年度批复的投资计划为准；在额度范围内，具体项目由各公司自行安排调剂，可跨年使用）。投资项目在获得国家有关部门的文件批复时，各公司要及时报告发行人。各公司需及时向发行人报告年度投资计划和投资项目投资计划完成情况等。投资项目建设单位必须定期或不定期地汇报投资项目的实际工程建设情况。重大项目建设情况要定期向发行人报告。发行人各下属企业必须事前将融资方案（包括融资额度、品种、方式、融资成本、提款计划等）上报发行人，经发行人领导核准后方可列入月度资金计划。

### （二）财务会计制度

根据发行人财务管理制度的规定，发行人要求所属各公司在符合财务管理制度统一要求的原则下，根据发行人性质、章程及生产经营特点和管理要求制定各公司的财务制度报发行人审查备案。发行人及所属各公司建立健全企业内部财务管理制度，做好财务基础工作，如实反映企业财务状况，依法计缴国家税收，保证投资者权益不受侵犯。

发行人及所辖子公司采用统一的核算方法及确认原则。主要包括存货核算方法、短期投资核算方法、长期投资核算方法、固定资产及折旧核算方法、在建工程核算方法、外币业务核算方法、现金等价物确定标准、坏账核算方法、借款费用核算方法、无形资产核算方法以及收入、成本和费用确认原则等。

计划财务部是发行人系统财务工作主管部门，统一负责全公司系统的财务管理工作，计划财务部由部长、财务主管、主管会计、出纳组成。各所属公司设置了独立的财务部作为各企业的财务工作主管部门。发行人对系统财务管理工作实行财务主管委派制。财务主管人员一般由上级公司委派。发行人及所属各公司会计人员不少于两人并遵循职务不相容原则。

### **（三）审计制度**

发行人内部设置专职及兼职审计人员，并辅以外部审计，对公司进行年度财务决算审计、财务收支审计、合规性审计、经济效益审计、内部控制审计、经济责任审计、重大事项审计、各类审计调研及调查及其他。发行人审计工作直接向董事会负责，现由风险控制部负责全公司系统各项审计工作，风险控制部设专职审计人员。

### **（四）重大融资管理制度**

公司融资活动实行专业管理和逐级审批制度，公司董事会为各公司融资的最高决策机构，公司计划财务部是公司债务性融资及权益性融资的主管部门，风险控制部对各类合同合规性、权利义务等提出法律意见，并对融资活动进行定期及不定期审计。发行人各下属企业必须事前将融资方案（包括融资额度、品种、方式、融资成本、提款计划等）上报发行人，经发行人领导核准后方可列入月度资金计划。

### **（五）担保制度**

发行人对担保业务实行计提审批制，审批机构为公司董事会，计划财务部为担保业务的评估部门和执行部门。发行人计划财务部统一负责公司本部及所属公司的担保业务。公司发生的对外担保业务必须经天保投控董事会三分之二以上董事审议同意并作出决议审批，原则上只对与公司经营业务有关的事项和单位提供担保，无特殊情况下，只为全资子公司提供担保。严格禁止所属公司发生对系统外公司的担保。未按程序提供担保的，应追究相关责任人的责任。发生涉及资产抵押的融资事项，报集团公司后办理，根据抵押资产的性质和数额，履行相应的

审批程序后，计划财务部办理具体手续。

#### （六）子公司管理制度

发行人与其全资子公司（企业）、控股和参股子公司是以产权为纽带的母子关系。发行人和其全资子公司（企业）、控股和参股子公司都是独立的企业法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任。发行人依其对所属子公司的出资额，按照《公司法》的规定，分别行使全资、控股、参股管理的权利。

#### （七）关联交易管理制度

截至本募集说明书摘要签署日，公司尚未制定专门的《关联交易管理制度》，目前公司关联交易遵循诚实信用、公平、公正、公开的原则。关联交易的定价主要遵循市场定价的原则；如果没有市场价格的，按照成本加成定价；如果没有市场价，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价，但应保证定价公允合理。随着公司业务的发展和规范，公司将按照相关法律、法规制定符合公司实际情况的管理关联交易的相关制度。

#### （八）突发事件应急制度

为建立健全突发事件预防和运行机制，进一步明确集团各部门的救援责任，提高集团对生产安全应急处置能力，及时、有序、高效地开展突发事件救援工作，最大限度降低突发事件造成的危害和损失，确保人民群众生命财产安全和社会稳定，发行人及各级子公司制定安全生产综合应急预案，定期开展应急演练，根据国家法律法规要求完成应急预案的备案工作。

### 九、董事会、监事会及高级管理人员情况

#### （一）董事会成员

发行人董事会成员情况如下：

表 3.6 发行人董事会成员简要情况

姓名	职务	出生年份	学历	任职期限
赵家旺	党委书记、董事长	1964 年	研究生	2017.9-至今
沈钢	董事、副总经理	1963 年	研究生	2016.3-至今
任东生	董事、副总经理	1969 年	本科	2016.3-至今
孙亚宁	董事、总经济师	1960 年	研究生	2019.5-至今
周善忠	董事、企业管理部部长	1978 年	研究生	2017.11-至今

注：根据公司章程，发行人董事会成员共7人，截至募集说明书摘要出具日，其中两名原发行人董事会成员达到法定退休年龄，故董事暂时空缺2人。

**赵家旺先生**，1964年1月出生，天津市人，1994年12月加入中国共产党，1987年7月参加工作，全日制大学、市委党校研究生学历。现任发行人党委书记、董事长，天津银行股份有限公司董事。历任天津市河北区政府办公室科长、副主任，天津市河北区财政局副局长、局长、党组书记，天津市财政局（天津市地方税务局）副局长、党组成员。

**沈钢先生**，1963年出生，研究生学历。现任发行人董事、副总经理，发行人子公司天津天保控股有限公司副总经理，发行人子公司天津天保财务有限公司董事长。1999年至2003年在市委办公厅任秘书。

**任东生先生**，1969年12月出生，大学学历，硕士学位。现任发行人董事、副总经理，发行人子公司天津天保控股有限公司副总经理。历任天津保税区管委会办公室公共关系部副部长、保税区管委会办公室主任。

**周善忠先生**，1978年5月生，黑龙江青冈人，共产党员，2006年1月参加工作。天津大学管理学院管理科学与工程专业毕业，研究生学历、博士学位，高级工程师。历任天保控股公司投资部投资专员、高级投资主管、企业管理部部长等，现任发行人职工董事。

**孙亚宁先生**，1960年出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。现任发行人董事、总经济师，发行人子公司天津天保控股有限公司副总经理。

## （二）监事会成员

表 3.7 发行人监事会成员情况

姓名	职务	出生年份	学历	任期
时胜强	监事会主席	1978 年	研究生	2019.5-至今
王小潼	职工监事	1964 年	本科	2015.1-至今
薛晓芳	职工监事	1966 年	本科	2015.1-至今
侯海兴	监事	1973 年	研究生	2019.5-至今
李振	监事	1977 年	研究生	2019.5-至今

**时胜强先生**，1978年7月生，天津市人，共产党员，2001年7月参加工作，南开大学毕业，在职研究生学历。曾任南开大学团委副书记、团市委学校部部长、天保控股公司中层干部、天保控股公司党群工作部部长。现任天津保税区投资控股集团有限公司监事会主席。

**王小潼先生**，1964年出生，大学学历，政工师。现任发行人监事，发行人子公司天津天保控股有限公司资产管理部部长，空港国际物流公司经理（兼）。

**薛晓芳女士**，1966年出生，大学学历，高级审计师，国际注册内部审计师

（CIA）。现任发行人监事、风险控制部副部长。2007年至今曾任发行人子公司天津天保控股有限公司计划财务部审计主管、风控部副部长。

**侯海兴先生**，1973年9月生，山东冠县人，共产党员，1991年12月参加工作，南开大学与澳大利亚弗林德斯大学合办国际经贸关系专业毕业，在职研究生学历，文学硕士学位。现任发行人监事，发行人子公司天保控股公司安全环保部副部长。

**李振先生**，1977年9月生，天津市人，共产党员，2001年7月参加工作，天津师范大学计算机科学技术专业毕业，大学学历，工程硕士学位，高级工程师。现任发行人监事，发行人子公司天保控股公司信息管理中心主任。

### （三）高级管理人员

表 3.8 发行人高级管理人员情况

姓名	职务	出生年份	学历	任职期限
赵家旺	党委书记、董事长	1964 年	研究生	2015.12-至今
沈钢	副总经理	1963 年	研究生	2014.12-至今
任东生	副总经理	1969 年	本科	2016.12-至今
孙亚宁	总经济师	1960 年	研究生	2019.5-至今
周善忠	企业管理部部长	1978 年	研究生	2017.11-至今

**赵家旺先生**，参见“董事会成员”简历。

**沈钢先生**，参见“董事会成员”简历。

**任东生先生**，参见“董事会成员”简历。

**孙亚宁先生**，参见“董事会成员”简历。

**周善忠先生**，参见“董事会成员”简历。

根据天津市人民政府《天津市人民政府关于李森阳等任免职务的通知》（津政人【2015】18号），发行人原总经理陈绍旺同志自2015年12月31日起不再担任发行人总经理职务，目前发行人总经理暂缺，原7名董事中有2名董事达法定退休年龄，已退休，剩余2名董事以及总经理近期无具体任命计划。

目前，公司空缺两名董事，不会对发行人经营造成实质性障碍。根据公司章程，公司董事会会议应由三分之二以上的董事出席方可举行，董事会通过普通决议时，应经全体董事过半数同意；通过特别决议时，应经全体董事三分之二以上同意。目前，公司有5名董事，可以正常召开董事会会议，以及通过董事会普通决议和特别决议，不会影响董事会职责的正常履行。目前公司董事长暂行公司总经理职责，公司各项经营活动正常，以上人员的暂缺未对公司的经营决策产生不利影响。

发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职资格符合《公司法》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。

## 十、公司及公司董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规情况

### （一）公司最近三年内违法违规及受处罚的情况

公司最近三年内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

### （二）董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规及受处罚的情况

公司董事、监事、高级管理人员在最近三年内不存在违法违规及受处罚的情况。

### （三）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

截至本募集说明书摘要出具日，公司董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

## 十一、发行人主营业务情况

### （一）经营范围

发行人经营范围为：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）。

发行人属于综合性经营的企业，2010年，天津市财政局、市金融办、市发改委、人民银行天津分行、天津市银监局共同认定发行人不属于政府融资平台公司。

在天津市滨海新区和天津港保税区快速发展的背景下，近几年发行人下属各子公司通过资产整合、企业兼并重组等方式实现了较快发展，业务渐趋多元化。目前公司业务主要集中在交通运输业务，房地产开发业务和市政公用业务，并投入较大资金参股金融机构和投资企业，获取投资收益。

### （二）发行人主营业务分析

2016-2018 年度及 2019 年 1-3 月，发行人营业收入、营业成本和毛利润情况如下：

表 3.9 近三年及一期发行人主营业务收入、成本、毛利润情况

单位：人民币万元、%

板块	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	
营业收入	交通运输业务板块	89,066.46	57.29	417,422.03	51.02	376,295.26	52.88	318,049.00	47.62
	房地产业务板块	11,155.85	7.18	262,520.46	32.09	212,309.50	29.83	186,925.28	27.98
	市政公用业务板块	23,741.06	15.27	66,806.29	8.17	71,466.65	10.04	70,893.95	10.61
	金融业务板块	8,851.54	5.69	33,320.42	4.07	30,071.85	4.23	35,836.86	5.37
	其他业务板块	22,648.22	14.57	38,084.81	4.65	21,498.42	3.02	56,265.89	8.42
	合计	<b>155,463.13</b>	<b>100.00</b>	<b>818,154.01</b>	<b>100.00</b>	<b>711,641.67</b>	<b>100.00</b>	<b>667,970.99</b>	<b>100.00</b>
营业成本	交通运输业务板块	84,784.52	67.55	404,545.05	66.41	359,892.62	62.53	287,441.91	54.98
	房地产业务板块	8,394.62	6.69	120,161.41	19.73	102,935.09	17.88	123,675.35	23.65
	市政公用业务板块	20,814.29	16.58	64,399.29	10.57	65,972.32	11.46	59,239.11	11.33
	金融业务板块	5,920.79	4.72	4,171.99	0.68	33,439.94	5.81	9,832.28	1.88
	其他业务板块	5,594.36	4.46	15,839.92	2.60	13,306.21	2.31	42,665.01	8.16
	合计	<b>125,508.58</b>	<b>100.00</b>	<b>609,117.67</b>	<b>100.00</b>	<b>575,546.18</b>	<b>100.00</b>	<b>522,853.67</b>	<b>100.00</b>
毛利润	交通运输业务板块	4,281.94	14.29	12,876.98	6.16	16,402.64	12.05	30,607.09	21.09
	房地产业务板块	2,761.23	9.22	142,359.05	68.10	109,374.41	80.37	63,249.93	43.59
	市政公用业务板块	2,926.77	9.77	2,406.99	1.15	5,494.33	4.04	11,654.84	8.03
	金融业务板块	2,930.75	9.78	29,148.42	13.94	-3,368.09	-2.47	26,004.58	17.92
	其他业务板块	17,053.87	56.93	22,244.89	10.64	8,192.21	6.02	13,600.88	9.37
	合计	<b>29,954.55</b>	<b>100.00</b>	<b>209,036.33</b>	<b>100.00</b>	<b>136,095.49</b>	<b>100.00</b>	<b>145,117.32</b>	<b>100.00</b>

表 3.10 近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

板块	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
交通运输业务板块	4.81	3.08	4.36	9.62
房地产业务板块	24.75	54.23	51.52	33.84
市政公用业务板块	12.33	3.60	7.69	16.44
金融业务板块	33.11	87.48	-11.20	72.56
其他业务板块	75.30	58.41	38.11	24.17
综合	<b>19.27</b>	<b>25.55</b>	<b>19.12</b>	<b>21.73</b>

### 1、营业收入结构及趋势分析

2016-2018年度及2019年1-3月，发行人分别实现营业收入66.80亿元、71.16亿元、81.82亿元和15.55亿元。2017年营业收入较2016年增长4.36亿元，涨幅为6.54%。2018年营业收入较2017年增加10.65亿元，增幅为14.97%，主要原因为交通运输及房地产业务板块收入较上年有所增长。

从2016-2018年度及2019年1-3月营业收入占比来看，占发行人收入前三位的板块分别是交通运输业务、房地产业务和市政公用业务。其中，交通运输业务板块的营业收入近三年及一期的占比分别为47.62%、52.88%、51.02%和57.29%；房地产业务板块的营业收入近三年及一期的占比分别为27.98%、29.83%、32.09%和7.18%；市政公用业务的营业收入近三年及一期的占比分别为10.61%、10.04%、8.17%和15.27%。

从发行人各板块业务发展情况看，近三年交通运输业务收入逐年上涨，占比

呈波动态势；房地产业务板块近三年收入及收入占比逐年上升，主要受房地产市场转暖的有利影响及天津空港保税区区域快速发展的带动；市政公用业务板块近三年收入占比逐年下降。

## 2、营业成本结构及趋势分析

2016-2018年度及2019年1-3月，发行人营业成本分别为52.29亿元、57.55亿元、60.91亿元和12.55亿元。

从2016-2018年度及2019年1-3月营业成本占比来看，占发行人营业成本前三位的板块分别是交通运输业务、房地产业务和市政公用业务，其中，交通运输业务板块的营业成本近三年及一期的占比分别为54.98%、62.53%、66.41%和67.55%；房地产业务板块的营业成本近三年及一期的占比分别为23.65%、17.88%、19.73%和6.69%；市政公用业务板块的营业成本近三年及一期的占比分别为11.33%、11.46%、10.57%和16.58%。

## 3、营业利润结构及趋势分析

2016-2018年度及2019年1-3月，发行人营业毛利润分别为14.51亿元、13.61亿元、20.90亿元和3.00亿元。从结构方面来看，房地产业务板块是对发行人营业利润贡献最大的板块，近三年及一期房地产业务营业毛利润占比分别为43.59%、80.37%、68.10%和9.22%；交通运输业务板块营业毛利润占比分别为21.09%、12.05%、6.16%和14.29%；市政公用业务板块营业毛利润占比分别为8.03%、4.04%、1.15%和9.77%；金融业务板块营业毛利润占比分别为17.92%、-2.47%、13.94%和9.78%；其他业务板块营业毛利润占比分别为9.37%、6.02%、10.64%和56.93%。

## 4、毛利率趋势分析

2016-2018年度及2019年1-3月，发行人营业毛利率分别为21.73%、19.12%、25.55%和19.27%。按业务板块来看，近三年及一期交通运输业务板块毛利率分别为9.62%、4.36%、3.08%和4.81%，毛利率下降的主要原因，一是物流行业整体不景气导致，二是发行人二级子公司中天航空不再并表，毛利率有所下降；近三年及一期房地产业务板块毛利率分别为33.84%、51.52%、54.23%和24.75%，发行人开发项目所处区域经济发展较快，发行人下属子公司天保房地产开发的空港意境兰亭精装商品房项目的销售价格增长较快，带动了该业务板块毛利率的增长；近三年及一期市政公用业务板块毛利率分别为16.44%、7.69%、3.60%和12.33%，由于煤炭等原材料价格上升，发行人供热、供电成本上升，但因限价等



原因，收入增长有限，导致市政公用业务板块毛利率有所下降近三年及一期金融业务板块毛利率分别为72.56%、-11.20%、87.48%和33.11%，2017年毛利率下降较多主要是由于2017年天保租赁对发行人合并范围内其他企业有较多业务，合并范围内收入抵消，导致毛利率为负。

### （三）主要业务板块经营情况

#### 1、交通运输业务板块

2016-2018年度及2019年1-3月，发行人交通运输业务板块分别实现营业收入31.80亿元、37.63亿元、41.74亿元和8.91亿元，占发行人主营业务收入的比例分别为47.62%、52.88%、51.02%和57.29%；交通运输业务板块毛利润分别为3.06亿元、1.64亿元、1.29亿元和0.43亿元，占发行人营业毛利润的比例为21.09%、12.05%、6.16%和14.29%。交通运输业务为发行人第一大业务板块。具体业务种类包括有汽车展贸业、航空服务业以及物流业。2017年2月，发行人子公司天保投资将持有的中天航空60%股权划给天保基建，天保基建将其归为合营企业，中天航空和空客公司不再纳入发行人合并报表范围，导致2017年及以后无航空服务业收入和成本。

表3.11 发行人交通运输业务板块营业收入情况

单位：人民币万元、%

营业收入	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车展贸业	57,829.19	64.93	230,228.85	55.15	245,267.06	65.18	167,681	52.72
航空服务业	-	-	-	-	-	-	49,816	15.66
现代物流业	31,237.27	35.07	187,193.18	44.85	131,028.20	34.82	100,553	31.62
合计	<b>89,066.46</b>	<b>100.00</b>	<b>417,422.03</b>	<b>100.00</b>	<b>376,295.26</b>	<b>100.00</b>	<b>318,050</b>	<b>100.00</b>

表3.12 发行人交通运输业务板块营业成本情况

单位：人民币万元、%

营业成本	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车展贸业	56,495.54	66.63	222,833.85	55.08	235,746.54	65.50	159,261	55.41
航空服务业	-	-	-	-	-	-	34,415	11.97
现代物流业	28,288.98	33.37	181,711.20	44.92	124,146.07	34.50	93,766	32.62
合计	<b>84,784.52</b>	<b>100.00</b>	<b>404,545.05</b>	<b>100.00</b>	<b>359,892.62</b>	<b>100.00</b>	<b>287,442</b>	<b>100.00</b>

表3.13 发行人交通运输业务板块营业利润情况

单位：人民币万元、%

营业利润	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车展贸业	1,333.65	31.15	7,395.00	57.43	9,520.52	58.04	8,420	27.51

航空服务业	-	-	-	-	-	-	15,401	50.32
现代物流业	2,948.29	68.85	5,481.98	42.57	6,882.13	41.96	6,787	22.17
<b>合计</b>	<b>4,281.94</b>	<b>100.00</b>	<b>12,876.98</b>	<b>100.00</b>	<b>16,402.64</b>	<b>100.00</b>	<b>30,608</b>	<b>100.00</b>

### (1) 汽车展贸业

发行人汽车贸易业主要经营模式为自营4S店汽车贸易。发行人子公司天津空港国际汽车园发展有限公司（以下简称“汽车园公司”）拥有3家4S店（其中一家位于唐山市），品牌涵盖大众、传祺、菲亚特等，以零售为主，下属4S店根据厂商下发的购车计划，再结合4S店的销售情况及竞争品牌情况制定采购计划。发行人对上游供货商以现金全款结算，对下游客户以现款结算，收益主要来自购销差价和整车返利。

其中购销差价的经营模式为发行人买卖车辆，赚取贸易差价；整车返利的经营模式主要为销售整车后，厂家根据车型和销售额的不同进行相应的返利，返点在1%左右。

表 3.14 发行人 2018 年度汽车主要采购方情况

单位：辆/人民币万元

企业名称	汽车品牌	金额	结算模式	是否为关联方
中国进口汽车贸易有限公司	进口大众	15,472	电汇	否
广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺	34,674	电汇	否
AL HABTOOR MOTORS CO LLC, DUBAI,UAE.	平行进口汽车 (三菱)	12,702	进口信用证	否
ARABIAN AUTOMOBILES CO.,LLC.	平行进口汽车 (丰田)	7,232	进口信用证	否
GHASSAN ABOUD USED CARS	平行进口汽车 (丰田)	16,854	进口信用证	否
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>86,934</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

表 3.15 发行人 2018 年度汽车销售情况

单位：辆/人民币万元

4S 店所在城市	销售汽车品牌	销售汽车数量	销售金额	结算方式
天津	大众	583	15,520	POS
天津	广汽传祺	3,333	36,117	POS
-	平行进口车	3,911	166,176	电汇
<b>合计</b>		<b>7,827</b>	<b>217,813</b>	<b>-</b>

发行人汽车销售主要在4S店中进行，以零售为主。2018年销售整车7,827台，其中平行进口汽车3,911台、广汽传祺3,333台、大众583台，发行人汽车展贸业实现销售收入23.02亿元，利润总额0.74亿元。

### (2) 航空服务业

2015年以及2016年发行人航空产业板块全部收入均来自于空中客车（天津）

总装有限公司（以下简称“空客总装公司”），其所经营的空中客车A320系列飞机（天津）总装线（以下简称“空客320天津组装线”）目前月组装空客320系列飞机4架左右。

空客总装公司是由空中客车公司（外方）和天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空”）共同出资组建合资企业，其中中天航空持股49%。空客总装公司董事长及4名董事成员及财务总监、技术支持总监、人力资源总监均由天津港保税区国有资产管理局委派。另外，空客总装公司坐落于天津保税区，且天津港保税区国有资产管理局出具了《关于对所属公司空中客车（天津）总装有限公司控制情况的说明》文件内对发行人有权决定空客总装财务和经营策略做出说明，发行人对空客总装公司经营策略布置以及财务支配具有实际控制及支配的权利，发行人对空客总装公司具有实际控制权。2015年以及2016年，发行人下属子公司天保投资持中天航空60%股份，发行人通过中天航空对空客总装公司实施实际控制，并对该公司人事任命以及经营有实际控制支配权力，因此空客总装公司纳入发行人合并范围。

2017年2月，天保投资公司将持有的中天航空60%股权转让发行人控股子公司天保基建，由于天保基建不能单独对中天航空形成控制，将其列为公司合营企业，从而空客总装公司不在发行人合并报表范围。2017年及以后，发行人无航空服务业收入。

空客总装公司的经营运作模式主要是根据订单完成整机组装并收取加工费。由空中客车中国有限公司（以下简称“空客公司”）与航空公司签订购销合同后，将生产订单下达给空客总装公司。空客公司按照生产订单向空客总装公司提供飞机组装所需核心部件，包括前、后机身和机翼等，并且从供应商处采购发动机、座椅等部件提供给空客总装公司。空客总装公司负责雇用工程技术人员，采购润滑油、航空专用漆等消耗品，进行飞机的组装工作。待飞机组装完成后，将整机交付给空客公司。待整机销售完成后，空客公司按照每架飞机122万欧元加工费返还给空客总装公司。

表 3.16 2015-2018 年空客总装线经营情况

单位：人民币亿元

	飞机数量（架）	营业收入	营业成本	营业利润
2018年度	65	7.80	7.58	0.22
2017年度	48	5.25	4.96	0.29

2016年度	51	4.98	3.44	1.54
2015年度	49	4.23	2.04	2.19

目前空客A320系列飞机目录价格平均在7,320万美元左右。空客320天津组装线组装的飞机主要销售给中国国内的航空公司使用。空客320天津组装线自2008年投产以来，截至2018年底，累计完成总装并交付飞机419架。

发行人还参股控股了空客总装服务的相关公司，包括空中客车（天津）工装夹具有限公司（持股49%）、斯提斯（天津）喷涂服务有限公司（持股48.80%）等，建设了空客（天津）物流中心。

为了与空客A320总装线实现对接，国内外多家航空企业在总装线区域内投资设厂，提供飞机零配件制造、机翼总装、发动机控制系统、雷达系统、内舱设计制造、总装技术支持等多种服务，其中知名的厂商就有古德里奇（Goodrich）、霍尼韦尔（Honeywell）、泰雷兹（Thales）、FTG、PPG、纳博特斯克（Nabtesco）和哈飞、西飞等。空客A320总装项目带来的产业链延伸和产业集群效应对天津保税区区域整体经济增长起到了带动作用，也保证了未来发行人其他业务板块的收益。

随着民航装备制造加工、民航技术服务和民航科研培训等民航产业向基地聚集，民航产业化基地将逐渐实现规模经营，成为产业高度聚集、产业链完整、民航产品和技术具有国际水平的高科技产业园区，成为滨海新区未来重要的经济增长点。

### （3）现代物流业

发行人物流业务主要为从事代理、仓储、开证、物流金融等第三方物流业务，主要由发行人子公司天保控股下属的天津天保国际物流集团有限公司（简称“天保国际物流”）、天津空港国际物流有限公司（以下简称“空港国际物流”）和天津天保宏信物流中心有限公司（以下简称“天保宏信”）等子公司负责运营。其中天保国际物流是发行人现代物流业板块最主要的经营主体，其收入、成本和利润占比均超过该板块95%以上。

表 3.17 发行人主要物流企业的收入盈利情况

单位：人民币万元、%

营业收入	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
天保国际物流	31,017.98	99.30	185,892.85	99.31	129,966	99.19	99,698	99.15
空港国际物流	219.29	0.70	1,300.33	0.69	1,063	0.81	855	0.85

合计	31,237.27	100.00	187,193.18	100.00	131,028	100.00	100,553	100.00
营业成本	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
天保国际物流	28,104.61	99.35	180,895.91	99.55	123,140	99.2	92,896	99.07
空港国际物流	184.37	0.65	815.29	0.55	1,006	0.8	871	0.93
合计	28,288.98	100.00	181,711.20	100.00	124,146	100.0	93,767	100.00
营业毛利润	2019年1-3月		2018年度		2017年		2016年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
天保国际物流	2,913.37	98.82	4,996.94	91.15	6,826	99.19	6,802	100.24
空港国际物流	34.92	1.18	485.04	8.85	56	0.81	-16	-0.24
合计	2,948.29	100.00	5,481.98	100.00	6,882	100.00	6,786	100.00

发行人现代物流业务收入主要来自于下属公司天保国际物流。天保国际物流主要从事第三方物流服务和物流金融业务。第三方物流服务属于传统物流业务，发行人对入保税区货物提供包括报关、报检、仓储、开证等业务，并收取相应服务费，不存在仓单质押的情况。天保物流在保税区域提供服务的业务流程主要为：货物到码头下船卸货—入港运输—入关报关—工商检疫—运输入库—仓储保管。后期货物销售，如客户需要，天保物流同时提供出库运输和出关报关等服务。

物流金融业务的经营模式是由天保国际物流接受下游客户订单，对下游客户收取货款总额30%-50%的保证金，并要求下游客户出具天津中远物流有限公司提供的货物监管及担保协议；根据下游客户需求在市场上采购货物，并以出具银行承兑汇票等方式为下游客户提供账期服务。天保国际物流对采购商实行6个月以内的银行承兑汇票或电汇结算，确认收入以对销售客户采取电汇或支票的即时计算。天保国际物流提供物流金融服务的对象主要为信用较好的国有企业或大型企业，针对的货物主要为钢材、煤炭、汽车等具有一定流动性的货物，并通过要求客户提供回购履约保证、建立应收账款信用险等方式控制风险，客户识别及风险防控意识较高，截至目前未出现违约情况。

表 3.18 2018 年发行人物流业务主要采购商前五名

单位：人民币万元

供应商	主要产品	年采购额	占整体采购比例 (%)	付款方式	是否为关联方
ARABIAN AUTOMOBILES CO. LLC	进口车	37,613.32	22.36	信用证	否
GHASSAN ABOUD USED CARS	进口车	16,547.01	9.84	信用证	否
MASK MOTOR TRADING CO.(LLC)	进口车	15,082.52	8.96	信用证	否
ILA 5 FZE	进口车	13,664.71	8.12	信用证	否
AUTHORISED SIGNATORY	进口车	12,632.85	7.51	信用证	否
合计	-	95,540.41	56.79	-	-

表 3.19 2018 年发行人物流业务主要销售客户前五名

单位：人民币万元

销售客户	主要产品	年销售额	占整体销售比例 (%)	收款方式	是否为关联方
天津一商汽车贸易有限公司	进口车	97,567.80	57.55	电汇	否
车购库（天津）国际贸易有限公司	进口车	10,320.94	6.09	电汇	否
天津合佳众国际贸易有限公司	进口车	9,959.31	5.87	电汇	否
天津泰特汽车销售有限公司	进口车	8,959.46	5.28	电汇	否
福建省平行进口汽车交易中心有限公司	进口车	69,935.60	4.13	电汇	否
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>196,743.11</b>	<b>78.92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

发行人在海港保税区拥有6万平方米的堆场，在空港经济区建设了专用铁路，在临港经济区拥130万平米土地和1千米码头岸线，这些物流基础设施为发行人提供了稳定的现金流，并进一步带来综合物流和贸易业务收入。发行人还为空客公司建设了空客（天津）物流中心，作为空中客车在中国的供应链管理的枢纽，协调空客在中国日益扩大的工业合作项目所涉及到的所有进出境货物的物流管理。

天保宏信物流拥有华北地区最现代化的高架自动立体仓库，建筑面积达到1.5万平米，全部业务实行计算机管理，为客户提供一站式综合物流服务。

## 2、房地产业务板块

### (1) 板块概况

发行人的房产销售板块营业收入主要集中在子公司天保控股所控股的上市公司天津天保基建股份有限公司、天津天保嘉顺投资有限公司和天津保税区投资有限公司。2016-2018年度及2019年1-3月，发行人本板块分别实现营业收入186,925.28万元、212,309.49万元、262,520.46万元和11,155.85万元，占营业收入的比例分别为27.98%、29.83%、32.09%和7.18%；实现营业毛利润分别为63,249.93万元、109,374.41万元、142,359.05万元和2,761.23万元，占发行人总营业毛利润的比例为43.59%、80.37%、68.10%和9.22%。

表 3.20 发行人近三年房地产业务板块收入及营业利润情况

单位：人民币万元、%

营业收入	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	230,286.09	28.15	154,180.04	21.67	172,355	25.80
保障房销售	-	-	0.00	0.00	1,584	0.24
物业管理	4,167.27	0.51	1,875.44	0.26	2,317	0.35
物业出租	12,750.33	1.56	10,304.01	1.45	7,116	1.07
其他	15,316.77	1.87	45,950.00	6.46	3,552	0.53
<b>本板块营业收入</b>	<b>262,520.46</b>	<b>32.09</b>	<b>212,309.49</b>	<b>29.83</b>	<b>186,925</b>	<b>27.98</b>

总营业收入	818,154.01	100.00	711,641.67	100.00	667,971	100.00
营业毛利润	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	131,504.59	62.91	81,830.66	60.13	64,235	44.26
保障房销售	0.00	-	-	-	560	0.39
物业管理	-714.63	-0.34	-2,075.99	-1.53	-2,184	-1.50
物业出租	5,661.08	2.71	2,801.51	2.06	-1,639	-1.13
其他	5,908.00	2.83	26,818.22	19.71	2,276	1.57
本板块营业利润	142,359.05	68.10	109,374.40	80.37	63,249	43.58
总营业毛利润	209,036.33	100.00	136,095.49	100.00	145,117	100.00

发行人房地产业务经营规范，所有房地产项目开发主体均具备相应资质。天津天保房地产开发有限公司，二级开发资质（津建房证【1999】第B0007号（保税区））；天津滨海开元房地产开发有限公司，二级开发资质（津建房证【2008】第B0098号（保税区））；天津市百利建设工程有限公司，四级开发资质（津建房证【2008】第B0095号（保税区））。发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件出现。

发行人商业房地产开发运营不违反工地政策；未违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情况；发行人土地权属不存在问题项目、用地未违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；发行人所开发的项目合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位的情况等。

表3.21 发行人2016-2018年商品房、商业地产总体情况

单位：万平方米、人民币亿元

项目	2018年				2017年				2016年			
	写字楼	商业	住宅	合计	写字楼	商业	住宅	合计	写字楼	商业	住宅	合计
新开工面积	-	-	17.41	17.41	-	-	-	-	-	-	11.27	11.27
在建总面积	-	-	14.87	14.87	-	-	16.15	16.15	-	-	29.60	29.60
竣工面积	-	-	7.34	7.34	-	-	10.34	10.34	7.96	-	7.31	15.27
销售面积（含预	0.23	0.08	5.95	6.26	0.24	0.06	2.76	3.06	0.96	1.41	12.92	15.29

售)												
回笼资金	17.57				23.39				23.14			

## (2) 发行人商品房业务情况

### ①业务情况

发行人商品房销售业务2016-2018年度分别实现营业收入17.24亿元、15.42亿元和23.03亿元，占总营业收入比例分别为25.80%、21.67%和28.15%。

### ②自营项目介绍

发行人的商品房开发主要由子公司天保基建负责，天保基建有3家下属子公司从事房地产板块业务，分别是滨海开元、天保房地产、百利建设，项目主要集中在天津滨海新区，主要开发项目为天保金海岸项目及汇津广场。其中天保金海岸项目规划建筑面积137万平方米，其中住宅约100万平方米，合计总投资40.75亿元，截至2018年末，除天保金海岸-E03地块在建外，其余地块已大部分租售完毕，累计回款81.61亿元。

此外，发行人还承担了滨海新区重点建设项目——意境兰庭的开发建设任务。意境兰庭一期项目已销售完毕；意境兰庭二期项目总投资约11.55亿元，截至2018年末已投入9.09亿元。目前二期项目已实现销售回款22.16亿元。

近年来，发行人还开发了天津滨海新区北塘地区和临港地区。主要由发行人子公司天保嘉顺、天保嘉业和天保嘉园负责。北塘项目位于滨海新区北部，建筑面积59.80万平方米，一共分为四个小项目：北塘总部（融汇商务园）、北塘住宅（揽涛轩）、北塘酒店及北塘公寓项目，后因政府规划原因，政府将公寓及酒店项目地块收回，并与发行人签订有偿收回协议。目前北塘总部项目、北塘住宅项目均已竣工。临港经济区住宅项目（月湾花园）位于天津临港工业区渤海十二南路，总建筑面积24.20万平方米，其中一期在建面积14.20万平米，项目类别为住宅，计划总投资额14.00亿元，资金来源为自筹。

空港白领公寓项目位于东六道以南、中环东路以东，占地面积82,878.6平方米。该项目主要建设家居公寓、非家居公寓及相关配套设施，建筑面积18.5万平方米（含地下室3.6万平方米），其中家居公寓总建筑面积5.2万平方米，非家居公寓总建筑面积9万平方米，建设地下停车场3.6万平方米，建设商铺0.7万平方米。该项目共分两期进行建设。一期项目已经建成并陆续交付使用，二期项目已完工。截至2018年末，空港白领公寓二期项目已投资4.94亿元。



表 3.22 截至 2018 年末主要已完工房地产项目（含商品房、商业地产）

单位：人民币亿元

项目名称	业务主体	已投资	经营模式	物业类型	建设期限	建筑面积（万平方米）	可租售面积（万平方米）	计划售价（万元/m <sup>2</sup> ）	预计收入	销售进度	收入
揽涛轩	天保嘉顺	5.22	自主开发	住宅	2010-2014	5.40	5.34	1.85	6.92	67.42%	4.29
融汇商务园	天保嘉顺	19.63	自主开发	写字楼	2010-2014	28.24	18.90	1.44	26.52	9.37%	4.10
月湾花园	天保嘉圆	11.45	销售	住宅		12.87	12.09	0.83	10.03	25.56%	2.40
天保金海岸-D05 地块	滨海开元	2.51	自主开发	写字楼	2014-2015	4.54	3.36	1.17	2.22	37.88%	1.42
智谷汇盈产业园	天保房产	2.27	自主开发	写字楼	2013-2015	6.53	6.49	0.90	5.84	12.24%	0.60
意境兰庭二期	天保房产	9.09	自主开发	住宅	2015-2017	14.27	10.71	2.07	22.25	99.76%	22.18
意境兰庭一期	天保房产	9.46	自主开发	住宅	2013-2015	14.23	10.16	1.16	11.84	100.00%	11.84
<b>合计</b>	-	<b>59.63</b>	-	-	-	<b>86.08</b>	<b>67.05</b>	-	<b>85.62</b>	-	<b>46.83</b>

表 3.23 截至 2018 年末主要已售及在售商品房地产项目情况（含预售）

单位：万平方米、元/每平方米

项目名称	可租售面积（万平方米）	已销售面积	已出租面积	平均售价（元/平方米）	物业类型	销售进度
揽涛轩	5.34	3.60	-	12,800	住宅	67.42%
融汇商务园	18.90	3.50	8.94	11,500	写字楼	18.00%
月湾花园	12.09	3.09	0.30	8,100	住宅	26.00%
天保金海岸-B01 地块	18.30	18.30	-	10,537	住宅、商业	100.00%
天保金海岸-B05 地块	8.78	8.78	-	13,959	住宅、商业	100.00%
天保金海岸-B08 地块	13.22	13.22	-	9,604	住宅	100.00%
天保金海岸-D05 地块	3.36	1.26	-	13,537	商业写字楼	37.88%
天保金海岸-D06 地块	3.97	3.97	-	18,463	住宅	100.00%
天保金海岸-D07 地块	4.91	4.86	-	25,041	住宅	98.98%
汇津广场	5.92	3.18	1.41	10,053.47	商业写字楼	53.72%
智谷汇盈产业园	6.49	0.73	2.52	8,300	写字楼	12.24%
意境兰庭二期	10.71	10.69	-	20,752.06	住宅	99.76%
意境兰庭一期	10.16	10.16	-	11,600	住宅	100.00%
<b>合计</b>	<b>122.15</b>	<b>85.34</b>	<b>13.17</b>	-	-	-

表 3.24 截至 2018 年末主要在建房地产项目（含商品房、商业地产）情况

单位：人民币亿元、万平方米

项目名称	业务主体	计划总投资额	已投资	物业类型	计划建设期限	建筑面积	可租售面积	已竣工	已售（万平方米）	回款
天保金海岸-E03 地块	天保基建	12.50	3.24	住宅	2016 年-2018 年	11.24	7.79	-	5.63	11.30
<b>合计</b>		<b>12.50</b>	<b>3.24</b>	-	-	<b>11.24</b>	<b>7.79</b>	-	<b>5.63</b>	<b>11.30</b>

发行人在售项目中，揽涛轩、融汇商务园、月湾花园、天保金海岸-D05地块、汇津广场和智谷汇盈产业园等6个项目去化率较低，原因如下：

揽涛轩项目剩余产品均为联排别墅（大面积住宅），销售总价较高，目标客户均为多次置业改善型客户，受目前市场限购、限贷政策影响较大；长期看该项目剩余产品稀缺性特征突出，去化压力小。

融汇商务园项目为办公类产品，北塘及滨海区域该类产品的供应量较大，同质产品竞争激烈，加之招商难度不断加大，产品去化速度较慢。

月湾花园项目因洽商整体转让业务于2014-2016年间中止销售，2017年内转让业务终止后，发行人重新启动销售，目前正常销售中，因项目区位及市场环境和政策影响，销售速度较慢。

天保金海岸-D05地块汇川大厦位于金海岸地区，受到开发区整体商业去化率较低的宏观经济影响，汇川项目去化周期较长。

汇津广场项目所处的空港经济区受经济大环境影响，空置率较高，存量房接近50万平米。同时汇津广场项目可售房源有限，剩余房屋位置分散，楼层较低，公摊面积大，导致去化率低。

智谷汇盈产业园项目按照十三五规划要求，配合空港区内重点发展方向，着力打造生物医药大健康园区，落户企业皆为国高新产业，且多为研发企业，须与政府沟通政策，购买谈判周期多为3个月以上，因此该项目去化周期较慢。

### **（3）发行人保障房业务情况**

#### **①保障房业务模式**

发行人当前在建保障房项目仅涉及由下属子公司天津天保房地产开发有限公司（以下简称“天保房产”）承建的空港政府限价住宅项目—天保滨湖城（名居花园）项目，该项目由政府发起，指定天保房产负责该项目开发，由该公司向政府办理立项手续，通过有偿获得土地的方式，向相关政府部门办理备案及相应审批手续。该项目开发资金由发行人筹措，待项目取得销售许可证后，由政府下发购买资格凭证，持证人获得购买该限价房的资格。限价房的销售收入计入天保房产的营业收入，天保房产对该项目按照开发成本和发行人内部利润考核要求结转收入。

#### **②保障房业务概况**

发行人保障房业务项目为天保名居花园政府限价住宅项目，开发资金由公司

自筹，销售对象仅限于天津港保税区企业员工，项目位于空港经济区中心大道与东五道交口，由空港物流加工区综合经济局立项并备案，在立项通过后，保税区管委会委托发行人作为主单位建设该项目，具体由发行人子公司天保房地产负责组织施工、监理等招标工作，签订相关施工、监理等合同。天保房地产于2009年12月份与空港土地局签订国有建设用地使用权出让合同，获得土地交付确认通知书。

### 1) 项目的核准情况

2009年9月15日与天津空港物流加工区土地局签订编号为AF-09030的《天津市国有建设用地使用权出让合同》，并获得《交付土地确认书》；

2009年9月28日获得天津空港物流加工区综合经济局签发的《关于准予天津天保房地产开发有限公司空港政府限价住宅项目备案的通知》，编号为【津保综经许可（2009）55号】，项目代码：09220207210032；

2009年11月24日获得天津市环境工程评估中心签发的《关于天津天保房地产开发有限公司空港政府限价住宅项目环境影响报告书》的技术评估。

### 2) 项目的合法性要件情况

房地产权证：天保房产于2010年3月23日取得天津市国有资源和房屋管理局颁发的编号为《房地证津字第115051000022号》和《房地证津字第115051000023号》的房地产权证。

建设用地规划许可证：天保房产于2009年12月22日获得天津空港物流加工区规划建设管理局颁发的编号为《2009保税地证0081》建设用地规划许可证。

建设工程规划许可证：天保房产于2010年5月12日获得天津空港物流加工区规划建设管理局颁发的编号为《2010保税建证0044》建设工程规划许可证。

建筑工程规划许可证：天保房产于2010年4月14日获得天津空港物流加工区规划建设管理局颁发的编号为《121202120101041》建筑工程施工许可证。

销售许可证：天保房产分别于2010年8月25日和2011年6月15日获得天津市国土资源和房管局颁发的编号为《津国土房售许字【2010】第320-001号-013号》和《津国土房售许字【2011】第305-001号-013号》的销售许可证。

### 3) 项目概况

天保滨湖城属于城镇建设与改造类项目，主要建设26栋住宅，建筑面积13.3万平方米，6-14层，共计1,509户，配套4栋公建设施，面积0.87万平方米，2-3层。

该项目用地由天保房地产购得，宗地总面积9.65万平方米，总价为人民币6,081万元，每平方米均价约630元。该项目限价房于2010年8月份正式对外销售，其销售价格由空港物价局和空港房管局审定，销售对象仅限于保税区企业员工，截至2018年3月末，基本销售完毕，已进入清盘阶段，发行人就该限价房项目实现净利润1.10亿元。

#### （4）物业管理和出租情况

在物业管理及出租方面，截至2018年末，发行人拥有可供出租面积约58.9万平方米，主要为厂房、青年公寓和写字楼，出租率多在70.00%以上。2018年度，公司实现房地产租赁及物业管理收入共计1.69亿元，同比增加16.55%。其中由天保投资建设的天保商务园位于天津保税区中心，总占地面积46万平米，总建筑面积84万平米，共包括45个单体建筑的写字楼群，可租售面积58.83万平方米，总投资43亿元，项目于2009年10月开工建设，2010年4月30日基础工程完工，同年7月底主体全部封顶，2011年9月整体竣工并交付使用。该项目经营模式为出售及出租，其中2018年已签订买卖合同额0.87亿元。出售率及出租率达57.40%，截至2018年末，天保商务园租金及销售收入合计回款1.80亿元。

#### （5）房地产业务土地储备情况

截至2018年末，发行人土地储备较为充裕，在天津市滨海新区、开发区、南开区等地储备约27.89万平方米，明细情况如下：

表 3.25 截至 2018 年末发行人房地产业务土地储备明细

土地名称	所在地	使用权人	面积 (平方米)	土地出让 金金额 (亿元)	取得时 间	预兴建 项目类 别	土地证号
津滨生 (挂 2016-5 号)	生态城玉林 道	天津天保 福源房地 产开发有 限公司	63,500.00	19.05	2017.5	住宅	津2018滨海 新区碧海旅 游区不动产 第1002481号
津滨中 (挂) 2016-1号	塘沽大连东 道	天津滨海 开元房地 产开发有 限公司	11,084.60	6.25	2017.4	住宅	津2018滨海 新区塘沽不 动产第 1010032号
津(2018) 开发区 1001626	开发区太湖 路以东，第 二大街以南	天津滨海 开元房地 产开发有 限公司	67,217.90	2.95	2018.3	住宅	津(2018)开 发区 1001626
天保金海 岸 C03 商 业项目	开发区太湖 路以东，第 二大街以南	天津滨海 开元房地 产开发有	14,223.90	0.54	2008.3	商业	暂无

土地名称	所在地	使用权人	面积 (平方米)	土地出让 金金额 (亿元)	取得时 间	预兴建 项目类 别	土地证号
		限公司					
金海岸 F 地块	开发区第二 大街以北	滨海开元 房地产	71,550.80	3.15	2008	商业、住 宅	津(2018)开 发区不动产 权第 1001625、 1001626 号
津南保 (挂) 2018-063 号	南开区保泽 道与规划岁 丰路交口东 北侧	天津天保 基建股份 有限公司	51,315.50	27.00	2018.4	住宅	暂无

发行人的房地产业务主要由子公司天津天保基建股份有限公司（以下简称“天保基建”）负责，截至 2018 年末，天保基建下属子公司天津滨海开元房地产开发有限公司以及天津天保盛源房地产开发有限公司拥有津滨生(挂 2016-5 号)等土地储备，其中天保金海岸 C03 商业项目地块及 F 地块是 2008 年取得，属于天保金海岸项目的其中部分地块，C03 地块暂未被开发，暂时未领取土地证。其余地块均在 2017 年以后拍得，并均已缴纳土地出让金。

### 3、市政公用业务板块

发行人在管委会的授权、监督及指导下，主要承担天津港保税区（海港）、天津空港经济区和天津空港国际物流区的区域服务职能，业务范围涵盖区域基础设施建设、运营管养、市政公用服务、能源供应等多项业务。该板块业务具有较强的公益性，对发行人营业收入和经营性现金流的贡献度不高，利润的实现主要依赖保税区管委会的财政补贴收入。由于保税区内产业聚集效应明显，财政收入逐年持续稳定增长，保税区财政对于发行人的补贴的强度和持续性可以得到保障。近年来，发行人通过对控股子公司的整合，逐渐理清了市政公用业务板块的经营主体。

2016-2018年度，市政公用业务板块分别实现营业收入7.09亿元、7.15亿元和6.68亿元，占发行人主营业务收入的比例分别为10.61%、10.04%和8.17%；毛利润分别为1.17亿元、0.55亿元和0.24亿元，占发行人毛利润的比例为8.03%、4.04%和1.15%。

表 3.26 2018 年度发行人市政公用业务板块经营情况

单位：人民币亿元、%

业务/收入	营业收入		营业成本		毛利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

业务/收入	营业收入		营业成本		毛利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建和土地开发业务	-	-	-	-	-	-
供热业务	2.16	32.38	2.36	35.80	0.02	2.76
供电业务	4.30	64.43	3.93	59.58	0.61	111.20
市政业务	0.21	3.20	0.30	4.61	-0.08	-13.95
<b>合计</b>	<b>6.68</b>	<b>100.00</b>	<b>6.60</b>	<b>100.00</b>	<b>0.55</b>	<b>100.00</b>

注：发行人代建和一级土地整理业务未结转收入，故金额均为零。

### （1）代建和一级土地开发业务

发行人代建和一级土地开发业务为代管委会从事空港经济区和空客A320总装线土地开发及相关配套设施建设，其中，空港经济区一、二期及空客A320总装线配套基础设施代建业务由子公司天津保税区投资有限公司（以下简称“天保投资”）负责，空港经济区三期代建由天津天保置业有限公司（以下简称“天保置业”）负责。

根据天津市人民政府《关于天津空港物流加工区控制性详细规划（一期）的批复》，天津发展计划委员会2003年4月《关于天津空港物流加工区（一期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（津计基础（2003）257号）、天津市发改委《关于空港经济区基础设施二期工程项目可行性研究报告的批复》（津发改城市【2010】888号文件）、天津市发改委《关于天津临空产业区三期配套基础设施项目建议书的批复》（津发改城市【2010】906号）、天津市政府批复的《关于天津临空产业区（航空城）总体规划（2006-2020年）的批复》（津政函【2007】11号）、《国家发展改革委关于核准合资生产A320系列飞机天津总装线项目的批复》（发改高技【2007】988号文件）等文件，发行人自2003年起进行天津空港物流加工区的开发建设工作，内容包括土地整理和保税功能区内道路、给排水、供电、通讯、燃气、供热、市政管线、照明、桥梁和绿化等进行相关配套设施的建设。鉴于发行人财务管理系统电算化，未区分一级土地整理业务和基础设施代建业务科目，合计为基础设施代建业务。

#### A、业务模式

发行人代建和土地一级开发的业务模式为，发行人作为具体负责基础设施受托业务的运营主体与保税区管委会、保税区财政局签订相关项目的代建协议和移交协议等，三方在协议中约定由运营主体接受保税区管委会、保税区财政局的委托，实施天津空港经济区及空客A320系列飞机天津总装线项目的土地开发及相关配套基础设施投资建设。

发行人建设的空港一期、二期、三期和空客A320总装线等四个项目均与保税区管委会签订了代建协议，项目建设资金主要由发行人筹集。收益方面，根据空港一期和空客A320总装线项目的代建协议，发行人每年按照项目当期实际投资额的0.4%（空港一期）或0.5%（空客A320）从保税区财政局收取委托建设费，作为该业务营业收入，由于规模较小，该部分计入“其他业务收入”科目。对于代建项目实际支出，2015年及以前，发行人计入“在建工程”科目核算，自2016年开始，发行人将其纳入“长期应收款”科目核算；并在项目未移交前收取运营管养费，作为政府补贴计入“营业外收入”，运营管养费具体收取方式为对于在建项目（纳入在建工程科目核算），每年按照实际投资额期初余额的4%（空港一期）或5%（空客A320）收取；对于已移交的项目（纳入长期应收款科目核算），按照项目投资额的1%收取运营管养费用。

对于空港二期项目，按照协议约定，项目建设所需资金由天保投资筹措，并代天保管委会支付，项目完成决算后，由天保财政局作为天保管委会职能部门，按决算值向天保投资支付相关款项。项目建设工作由天保建设（发行人孙公司）负责，天保管委会按照协议约定向天保建设支付项目代建费用，但由于未约定具体代建费用计提比例，发行人报告期内未确认相关代建收入。天保管委会与天保建设完成项目移交后，天保财政局将代建费用拨付天保投资，再由天保投资支付给天保建设。发行人一期、二期项目已完工，实际已投资金额118.52亿元，已由天保管委会支付51亿元，长期应收款金额67.63亿元，将根据天保管委会资金安排逐步支付完毕。对于天保投资筹措项目资金产生的融资成本，由天保财政局按年度及时予以补贴弥补，保证项目整体收益可以覆盖发行人投资及融资成本。

对于空港三期项目，按协议约定，天保置业投资收益原则为核定成本的基础上有一定的微利，由天保财政局返还天保置业土地开发成本。天保置业建设的基础设施项目在竣工验收、结算后，由天保财政局根据其委托的审计单位出具的审计报告，返还天保置业建设投资。天保管委会确认如土地出让进度和土地价格等因素导致出让金、配套费、企业税收及基础设施投资返还资金无法满足天保置业当年投资和还贷需要，差额部分由天保财政局按年度及时予以弥补，以保证项目资金平衡和投资收益。

对于空港二期和空港三期项目，相关协议暂未明确约定公司收取的代建费用及运营管养费用比例，未确认收入。

上述业务中，空港一期、二期项目及空客A320项目已完工，空港一期、二期项目已由政府确认支付，目前已回款金额51亿元，计入长期应收款金额67.63亿元，空客A320项目在建工程余额55.14亿元，结转长期应收款金额57.39亿元。

#### B、业务经营情况

发行人从事的代建和土地一级开发业务具体项目如下：

##### ①天津空港经济区一期工程：

发行人下属子公司天保投资根据天津市人民政府《关于天津空港物流加工区控制性详细规划（一期）的批复》及天津市发展计划委员会2003年4月《关于天津空港物流加工区（一期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（津计基础【2003】257号）要求，进行天津空港物流加工区（一期）开发建设工作，内容包括土地整理和功能区内道路、给排水、供电、通讯、燃气、供热等进行相关配套设施的建设。天津空港物流加工区（一期）占地约23.5平方公里，计划总投资额为59亿元，截至目前已全部开发建设完成。

天保投资于2008年1月与保税区管委会、保税区财政局签署了《关于天津港保税区管委会、天津港保税区财政局委托天津保税区投资有限公司实施天津控股物流加工区土地开发及相关配套设施建设的协议》，协议约定了委托建设费和运营管费等支付条款。根据协议，天保投资按照基础设施建设当期实际投资额的0.4%从保税区财政局收取委托建设费，并纳入营业收入核算；天保投资按照每年尚未移交工程（纳入在建工程科目核算）投资额的4%和已移交工程（纳入长期应收款科目核算）投资额的1%向保税区管委会收取运营管费用，并作为政府补贴纳入营业外收入科目核算。

2008年1月，天保投资与保税区管委会、保税区财政局签署了《空港项目移交协议》，协议约定天保投资将天津空港经济区（一期）基础设施建设已完工的部分向管委会移交，保税区管委会于2008-2014年分期向天保投资支付总计约51亿元的受托建设投入资金；移交后，天保投资继续负责该项目的运营管，保税区管委会每年向天保投资支付补贴运营管费0.51亿元，计划补贴期限为10年。按照《空港项目移交协议》，截至2015年底保税区管委会已按协议累计支付51.00亿元，已全部完成支付。保税区管委会资金分别政府补助、削减往来款和增加实收资本的方式进行拨付。

##### ②天津空港经济区二期工程：



根据天津市发改委《关于空港经济区基础设施二期工程项目可行性研究报告的批复》（津发改城市【2010】888号文件），为进一步提升空港经济区基础设施载体功能，促进园区加快发展，发行人正在进行天津空港经济区（二期）的土地开发和基础设施的建设。该区域在二期项目的基础上向东延伸，区域规划面积 20.83 平方公里，建设内容包括道路工程、桥梁工程、同步实施道路市政管线、照明、交通、绿化等附属工程，计划总投资为 58.41 亿元。根据 2014 年 8 月签订的《关于天津港保税区管委会、天津港保税区财政局委托天津保税区投资有限公司、天津天保建设发展有限公司实施天津空港经济区二期土地开发及相关配套设施建设的协议》，二期项目由天保投资筹措所需建设资金，天保建设负责项目建设，管委会向天保建设支付项目代建费用，由于未明确规定代建费用计提比例，发行人尚未就二期项目确认代建收入。

截至 2017 年末，空港经济区（二期）已完工。截至目前，除《空港项目移交协议》外，发行人尚未与管委会或财政局签署其他移交协议。

### ③天津空港经济区三期工程：

根据天津市发改委《关于天津临空产业区三期配套基础设施项目建议书的批复》（津发改城市【2010】906号），依据市政府批复的《关于天津临空产业区（航空城）总体规划（2006-2020年）的批复》（津政函【2007】11号），发行人下属子公司天保置业负责实施空港经济区（三期）的基础设施建设。该区域规划面积 22 平方公里，建设内容包括土地整理和区内道路、立交桥、市政管线、交通、照明、绿化等附属工程，计划总投资 94.25 亿元。根据天津空港经济区管委会、财政局以及天津天保置业有限公司签订的《天津空港经济区三期土地开发成本返还框架协议》，天保置业在三期项目投资中，在核定成本的基础上有一定的微利，管委会将通过土地出让金返还、城市基础设施配套费、企业税收以及其他资金来源支付天保置业垫付的款项以及收益。由于未明确约定委托代建费，发行人报告期内未确认代建收入。

目前发行人已经着手进行区内“8+4+2”地块的征地拆迁工作，三个地块面积合计 12.76 平方公里。截至 2018 年末，三期工程已完成 6.7 平方公里的土地整理，天保置业已完成投资 64.63 亿元，计入存货科目。

截至目前，发行人尚未与管委会或财政局签署移交协议。

### ④空客 A320 总装线配套基础设施工程：

根据《国家发展改革委关于核准合资生产A320系列飞机天津总装线项目的批复》（发改高技【2007】988号文件），A320系列飞机天津总装线项目位于天津滨海新区临空产业区，与天津机场相邻，规划可用地685,600.00平方米，项目实际占地592,258.70平方米。该项目总投资184.27亿元，其中外方投资72.67亿元，中方投资111.60亿元。根据天保管委会资金安排，该项目尚未产生回款。目前发行人正在做清产核资工作，与天保管委会商谈回款相关事宜。

## （2）供热业务

发行人供热业务由子公司天津天保热电有限公司（以下简称“天保热电”）负责，主要为通过特许经营的方式对空港经济区内的工业、商业及居民用户集中供热，并将供热过程中产生的蒸汽供给区内企业，在以上供热区域内，天保热电的供热覆盖率基本达到100%。

保税区热力、蒸汽需求主要来自保税区内工商企业，使得天保热电供热、供汽结构以工业为主，设备利用率较高。供暖价格方面，保税区根据《关于调整保税区热力价格的通知》（津保物价发【2008】6号）的有关规定，执行天津市政府2008年10月制定的价格标准：按面积收费为9.35元/平方米/月，按计量表收费为0.15元/千瓦时/月，固定费单价为按面积收费的60%收取；蒸汽售价按照204元/吨的标准；供热成本方面，以低硫煤为主，燃煤成本约占供热成本的70%左右，参照秦皇岛港口价格进行招投标采购。虽然2013年以来受煤炭行业供给过剩、景气度持续降低影响，天保热电燃煤采购均价呈现2010年以来的首次下滑（为469.60元/吨）。作为区域招商引资优惠政策的一部分，天保热电以低于市场价的价格向区域内工商企业提供的蒸汽和电力，由保税区政府在年终对差额进行补贴。2016年-2018年，天保热电收到财政补贴款分别为0亿元、0亿元和0.33亿元。2018年度，天保热电销售蒸汽41.45万吨，供热650.57万平方米，实现销售收入2.18亿元。

表 3.27 发行人供热业务情况

供热区域	供热设备	产能	2018 年产能利用率	管网长度（公里）	换热站数量（个）	供热面积（万平方米）
空港经济区	4*75t/h 4*29t/h 2*20t/h 1*35t/h 2*240t/h	855t/h+116MW	蒸汽锅炉 15.28% 热水锅炉 21.6%	237.45	51	650.57

供热区域	供热设备	产能	2018 年产能利用率	管网长度（公里）	换热站数量（个）	供热面积（万平方米）
合计	—	855t/h+116MW	-	237.45	51	650.57

在建项目方面，天保热电自筹资金进行管网等工程建设，目前在建项目主要为热电联产项目及空港供热管网工程（180公里），建设资金主要通过保税区财政局返还的供暖工程建设费（住宅供热按照122元/平方米收取，工建企业供热按照160元/平方米收取）及财政贴息的方式平衡。天保热电在建项目投资概算12.09亿元，资本金3.90亿元。市政公用建设和运营业务主要由发行人子公司天保控股的下属公司负责，其中又以天津天保热电有限公司（以下简称“天保热电”）、天津天保能源股份有限公司（以下简称“天保能源”）和天津天保市政有限公司（以下简称“天保市政”）为主。天保热电及天保能源负责天津港保税区内102平方公里的工业蒸汽、采暖、供冷、供电（海港）等能源设施建设、运行和管理；天保市政主要负责绿化、环卫、给排水等市政基础设施的建设与运营、养管以及相应服务。

### （3）供电业务

发行人供电业务主要由子公司天津天保能源股份有限公司（以下简称“天保能源”）负责，主要为从国家电网购电通过变电站降压后利用自有电网对天津保税区内工业、商业及居民用户供电，售电价格由天津市物价部门制定。天保能源主要经营范围是：电力供应、电力相关工程和服务及电气开关销售等其它业务。截至目前，天保能源在保税区内已形成由两个35kV变电站、四个10kV开闭站和十个公用箱站组成的合理布局，供电范围7平方公里，线路总长120多公里，系统总装机容量达97,500KVA，年最大供电负荷为58,000KW。

2018年度，天保能源累计售电27,972KWH，完成营业收入2.03亿元。

表 3.28 天保能源近三年购电、售电情况

单位：KWH

项目	2018 年	2017 年	2016 年
购电量	28,863.00	27,350.36	26,586.61
售电量	27,972.00	26,597.85	26,181.33
变损（%）	3.09	2.75	1.65

表 3.29 天保能源近三年购电、售电经营情况

单位：人民币万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
购电成本	19,577.00	23,620.23	17,063.84

售电收入	20,395.00	24,946.18	21,105.11
营业利润	818.00	1,325.94	7,737.51

#### （4）市政供水业务

2018年，天津天保市政有限公司（以下简称“天保市政”）完成供水339.21万吨，污水处理237.14万吨，绿化养护425.28万平方米，道路养管324.46万平方米，排水管网维护632.26公里，2018年天保市政合并范围实现营业收入0.21亿元，其中主营业务为供水，其他营业收入包括其子公司市政旅游公司和运业公司进行的包车服务费。天保市政为区域内配套建设类公司，并不盈利。污水、绿化、道路建设、排水自2013年起不计入主营业务收入，主要为政府补助。

#### 4、金融业务板块

发行人金融服务和其他业务的主要经营主体是天津天保租赁有限公司（以下简称“天保租赁”）、天津滨海新区天保小额贷款有限公司（以下简称“天保小贷”）、天津天保财务管理公司（以下简称“财务公司”）和天津天保商业保理有限公司（以下简称“商业保理”）。天保租赁主要经营公共设施、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；租赁交易咨询和担保业务；产权交易代理中介服务。天保小贷主要经营各项小额贷款、票据贴现、贷款转让，与小额贷款相关的咨询业务。财务公司主要对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款；对成员单位办理票据承兑和贴现；办理成员单位之间的内部转移结算及相关的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。天保保理为2013年12月新成立的子公司，注册资本金5亿元，目前公司业务范围主要包括：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；与发行人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。

2016-2018 年度，发行人金融业务板块分别实现营业收入 35,836.86 万元、30,071.85 万元和 33,320.42 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 5.37%、4.23%和 4.07%；毛利润分别为 26,004.58 万元、-3,368.09 万元和 29,148.42 万元，占发行人毛利润的比例为 17.92%、-2.47%和 13.94%。

除了经营上述主营业务外，发行人还根据天津市和滨海新区等的产业发展政策，依托滨海新区综合配套改革等政策优势，由发行人子公司天保投资进行股权投资业务，主要投资于银行、信托和基金等金融产业。公司主要参股企业天津银行股份有限公司（以下简称“天津银行”）和天津渤海租赁有限公司（以下简称“渤海租赁”）等金融企业经营情况良好，为公司带来了较好的投资收益。2018年度发行人实现投资收益81,325.37万元。

表 3.30 截至 2018 年末发行人主要金融（类）参股企业情况

单位：万元

序号	被投资公司	投资成本	持股比例（%）
1	天津银行股份有限公司	131,950.62	15.92
2	渤海金控投资股份有限公司	7,882.97	0.36
3	天津燕山股权投资基金有限公司	20,000.00	18.83
4	天津天保成长创业投资有限公司	371.29	29.70
5	天津天创保鑫创业投资合伙企业	4,570.36	28.44
6	光大金控（天津）创业投资有限公司	7,228.54	9.17
7	航建航空产业股权投资（天津）有限公司	579.05	8.30
8	国科瑞华创业投资企业	2,600.77	4.94
9	天津金聚联保投资合伙企业	50,000.00	49.50
10	融通股权投资（天津）合伙企业	3,987.96	4.99
11	和谐成长二期（义务）投资中心	93,600.00	17.82
12	CASREV Fund II-US\$ L.P.（2000 万美元）	13,751.00	27.79
13	中金海河产业发展基金（天津）合伙企业	80,000.00	48.67
14	中电电子信息产业投资基金（天津）合伙企业	20,000.00	3.20
	<b>合计</b>	<b>597,269.40</b>	<b>-</b>

发行人是天津银行最大的股东，持股比例为15.92%。发行人还成立了天保成长创业基金，参与了国科瑞华创业投资基金，为区域高新技术企业提供风险投资。

除金融类企业外，发行人子公司天保投资加大对外股权投资力度，对中航直升机项目、普林电路、中冶天工、天津航空等一批上市或拟上市重大项目进行投资，发行人公司金融与股权投资类资产已达到61亿元，进一步拓展了主业发展空间。

## 十二、发行人独立性

发行人是由天津港保税区国有资产管理局代表天津市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责设立的国有独资企业，具有独立的企业法人资格。

### （一）业务方面

发行人一方面承担了天津港保税区内各区域开发建设和运营服务的职能；另一方面结合区域发展，通过进行结构调整和产业整合，逐渐形成了交通运输业务、

房地产开发业务、市政公用业务、金融业务以及其他业务等主营业务板块，业务涉及市政公用业务建设、能源供应、现代物流、航空、金融、汽车展贸、物业服务、房地产等经营领域。在主营业务经营范围内，发行人可自主决策，无需依赖出资人及其他关联方进行生产经营活动，业务相对独立于出资人及其他关联方。

## （二）资产方面

发行人拥有独立的办公设施、配套设施、房屋和注册商标。公司及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与出资人之间的产权关系明晰，不存在资产被出资人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其它任何限制。

## （三）机构方面

发行人设有办公室、计划财务部、人力资源部、企业管理部、招商发展部、建设管理部、资产管理部、风险控制部。这些部门负责管理着公司的运作和经营，与出资人在机构设置上完全分开并独立运行。公司办公机构和生产经营场所与出资人是分开的。

## （四）财务方面

发行人设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；发行人独立在银行开户，有独立的银行账号。发行人独立纳税，有独立的纳税登记号。发行人独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。发行人与出资人在财务方面是独立的。

## （五）人员方面

发行人根据《天津保税区投资控股集团有限公司人力资源管理办法》、《天津保税区投资控股集团有限公司经营管理人员管理办法》自主决定人事任免，对管理人员采取竞争上岗、对外公开招聘、组织考察直接任命三种方式进行选拔。同时逐步加大了竞争上岗力度，公开、平等、竞争、择优选拔优秀人才，推进选人用人管理体制的改革。发行人不存在违反法定程序作出人事任免决定的情况。同时，发行人高级管理人员没有在其他机构任职、领取薪酬。

## 十三、关联交易情况

### （一）关联交易定价原则

发行人的关联交易采用市场定价原则。《企业会计准则》中的关联方披露准则规定：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方

以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。发行人的关联方主要包括：发行人的控股股东、下属全资子公司和控股子公司、合营以及联营公司等。

## （二）发行人关联方基本情况

发行人控股股东、子公司及合营联营企业见募集说明书“第五节、第五条重要权益投资情况及主要子公司介绍”。

## （三）关联交易内容

发行人无需要披露的关联方交易。

## 十四、发行人主要在建项目及拟建项目

### （一）发行人主要在建项目

#### 天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设代建项目（三期）

天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设代建项目三期建设面积 22 平方公里，计划总投资 94.25 亿元，至 2018 年末，已完成投资 64.63 亿元，完成投资比 68.57%。项目具体介绍见募集说明书“第五节、第十一条发行人主营业务情况”部分。

表 3.31 截至 2018 年末发行人重要在建项目情况表

单位：人民币亿元

	工程名称	计划建设年限	投资预算	资金来源	2018 年末已投资	立项批复	环评批复	用地批复
1	天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设代建项目（三期）	2009-2020	94.25	自筹/借款	64.63	津发改城市【2010】906 号	津滨审批投准【2014】1125 号、津滨环容环保许可函【2012】42 号	天津市滨海新区【2015】第 021 号
	合计	-	94.25	-	64.63	-	-	-

表 3.32 截至 2018 年末发行人重要在建项目未来投资计划

单位：人民币亿元

工程名称	2019 年	2020 年	2021 年
空港三期项目	19.48	19.48	19.48
合计	19.48	19.48	19.48

### （二）发行人拟建工程及未来主要投资计划

表 3.33 2019 年-2021 年发行人主要投资计划

单位：人民币亿元

板块	2019 年	2020 年	2021 年	小计
交运业务板块	2.89	1.70	2.40	24.98
房地产业务板块	18.67	19.03	20.3	76.38
市政公用业务板块	1.31	4.33	5.44	12.61

板块	2019 年	2020 年	2021 年	小计
金融业务板块	5.00	5.00	5.00	20.00
其他业务板块	-	-	-	4.09
合计	<b>27.87</b>	<b>30.06</b>	<b>33.14</b>	<b>138.87</b>

注：发行人基于目前经营、管理状况制定本表所示未来三年投资计划。未来实际投资情况可能与本表存在一定的差异。

根据发行人战略安排，2019年-2021年预计完成投资138.87亿元，具体情况如下：

### 1、交通运输业务板块

由于发行人空中客车涉及的飞机组装业务前期投资已基本完成，接下来将趋于正常经营，故无投资计划。汽车贸易业将正常运转，无新增投资计划。

天津航空物流发展有限公司作为航空物流区开发和航空物流产业发展的“平台”和“支点”，致力于实现区域开发平台、产业引导基金、航空物流协会新型协同发展。天津航空物流区跨境电子商务产业园项目、航空物流区280公顷工程建设项目、一体化承运人配套项目等，均在十三五期间计划投资。

### 2、房地产业务板块

发行人房地产业务板块未来投资战略：借区域快速发展的机遇，抢抓土地、优质项目等核心资源，做大、做强、做优房地产业务，全面提升房地产主业的市场化运营水平。持续加强专业能力建设，促进房地产业务与专业园区的开发联动，实现工业、住宅、商业、物业协同发展，持续做大规模，提升效益。

有投资计划的子公司包括天保嘉顺、天保嘉园和天保基建。天保嘉顺建设项目包括北塘综合开发项目，天保嘉园建设项目包括临港工业区。天保基建主要建设项目包括天保金海岸。业务实施策略：通过现有项目开发实现资金快速回笼，推进标准化业务经营，实现成本可控、风险可控，支撑企业规模；与多家知名商业机构合作开发经营模式，充分考虑项目商圈市场定位，提高商业项目整体经营稳定性；依托控股公司，有效配置房地产项目资源，产生业务协同效应。

表 3.34 2019 年-2021 年发行人房地产业务板块主要项目投资计划

单位：人民币万元

工程名称	批文情况	工期	总投资额	2019 年	2020 年	2021 年	总计
天保金海岸-D06 地块	行政许可【2013】124 号	2014-2018	45,000				
天保金海岸-D07 地块	行政许可【2013】125 号	2014-2018	64,000				
天保金海岸-E01				23,944	1,375	1,260	26,579



工程名称	批文情况	工期	总投资额	2019 年	2020 年	2021 年	总计
天保金海岸-E03				10,333			2,441
天保金海岸-C03				1,362	813	206	2,381
天保金海岸-F				17,255	42,759	36,356	136,956
汇津广场二期	津保综经许可【2010】80 号	2014-2016	33,000	2,401	2,649	1,480	23,308
大连东道				9,269			
生态城				22,881			
天拖二期				11,064			
工业研发园区（东区公寓）				270	270	270	810
合计				<b>98,779</b>	<b>47,866</b>	<b>39,572</b>	<b>192,475</b>

### 3、市政建设业务板块

发行人市政建设业务板块未来投资主要是热电公司投资热电联产工程及空港2、3期供热管网工程，该项目总投11.63亿元，2020年完工投入使用。2019年至2021年预计将继续投资1.95亿元。

表 3.35 2019 年-2021 年发行人市政建设业务板块主要项目投资计划

单位：人民币亿元

项目名称	总投资	计划工期	2019 年	2020 年	2021 年	总计
热电联产及管网工程	11.63	2013-2020	0.85	0.55	0.55	1.95
合计	<b>11.63</b>	-	<b>0.85</b>	<b>0.55</b>	<b>0.55</b>	<b>1.95</b>

### 4、金融业务板块

发行人未来三年拟在股权投资类项目中投入15.00亿元，主要由天保投资负责，投资计划安排如下表所示，具体投资项目视实际情况确定，以下预测为现有项目继续增加投资。

表 3.36 2019 年-2021 年发行人金融业务板块主要项目投资计划

单位：人民币亿元

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年	总计
股权投资类项目（中信并购基金、天创基金等）	5.00	5.00	5.00	15.00
合计	<b>5.00</b>	<b>5.00</b>	<b>5.00</b>	<b>15.00</b>

## 第四节 发行人近年主要财务状况

本章内容所涉及的公司财务数据来自于经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司2016年度和2017年度合并及母公司审计报告、经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司2018年度合并及母公司审计报告以及2019年1-3月未经审计的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书摘要中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

### 一、发行人近年财务报告编制及审计情况

#### （一）发行人近年财务报告适用的会计制度

发行人近三年及一期的财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（以下统称“企业会计准则”）编制，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）和中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

#### （二）发行人近年财务报告审计情况

##### 1、2016年度财务报告审计情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人2016年12月31日的合并及母公司资产负债表，2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注，于2017年4月25日对合并及母公司财务报表出具了中兴财光华审会字[2017]第105071号标准无保留意见审计报告。

##### 2、2017年度财务报告审计情况

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注，于2018年4月25日对合并及母公司财务报表出具了中兴财光华审会字[2018]第105099号标准无保留意见审计报告。

##### 3、2018年度财务报告审计情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司合并利润表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注，于2019年4月20日对合并及母公司

财务报表出具了中审亚太审字[2019]020048B号标准无保留意见审计报告。

发行人2019年1-3月的财务报表未经审计。

### （三）发行人近年合并财务报表范围变动情况

#### 1、2016年合并财务报表范围变化情况

与2015年末相比，发行人合并范围中的子公司无变化。

#### 2、2017年合并财务报表范围变化情况

与2016年末相比，发行人合并范围中的子公司增加一户，为新设立的天津天保福源房地产开发有限公司；减少六户，分别为天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空”），空中客车（天津）总装有限公司，天津空港经济区科技发展有限公司，天津空港经济区贸易发展有限公司，天津空港经济区航空发展有限公司，天津津湘威泓汽车销售服务有限公司。

中天航空此前为发行人子公司天保投资的子公司，天保投资持有中天航空60%股份，根据公司章程，天保投资可通过行使股东权利形成股东会决议，故将其并入合并报表范围；2017年，天保投资将持有的中天航空60%股权转让给发行人子公司天保基建，天保基建向中天航空委派董事人数不足三分之二，因董事会决议需要达到三分之二以上董事通过才能形成，故天保基建对中天航空无控制权，将其列为合营企业。

#### 3、2018年合并财务报表范围变化情况

与2017年末相比，发行人合并范围子公司新增五家，为非同一控制下企业合并的天津自贸试验区天保津铁物流有限公司和天津铁宇报关有限公司，2018年投资设立的纳入合并范围的境外子公司香港保信经营有限公司，以及新增投资设立的天津天保创源房地产开发有限公司和天津天保盛源房地产开发有限公司；减少一家，为已出售全部股权，不再纳入合并范围的天津滨海国际招标发展有限公司。

表 4.1 截至 2018 年末发行人合并报表范围的一级子公司

单位：人民币万元

	企业名称	注册资本	持股比例（%）
1	天津保税区投资有限公司	855,000.00	100.00
2	天津天保控股有限公司	673,053.15	100.00
3	天津天保租赁有限公司	100,000.00	100.00
4	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	100,000.00	100.00
5	天津天保嘉顺投资有限公司	10,000.00	100.00
6	天津天保嘉业投资有限公司	111,600.00	100.00
7	天津天保嘉圆投资有限公司	106,310.00	100.00

	企业名称	注册资本	持股比例 (%)
8	天津天保财务有限公司	300,000.00	100.00
9	天津天保财务管理有限公司	2,000.00	100.00
10	天津天保商业保理有限公司	50,000.00	100.00
11	天保控股香港有限公司	51,577.73	100.00

## 二、发行人近三年及一期主要财务数据

以下数据均来自于发行人2016年度合并及母公司审计报告，2017年度合并及母公司审计报告，2018年度合并及母公司审计报告以及2019年1-3月未经审计的合并财务报表。其中，发行人2018年度合并及母公司财务数据采用发行人2018年审计报告的期末余额/本期金额，2017年度合并及母公司财务数据采用发行人2018年审计报告的年初余额/上期金额，2016年度合并及母公司财务数据采用发行人2017年审计报告的年初余额/上期金额。

### （一）发行人近三年及一期合并财务报表

表 4.2 合并资产负债表（资产）

单位：人民币万元

科目	2019/03/31	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,486,801.09	1,532,220.94	1,245,664.92	1,496,193.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	500.00	-	112,236.85	120,147.45
应收票据及应收账款	241,379.53	49,266.10	82,302.43	223,205.39
预付款项	93,320.01	76,473.13	89,030.09	90,502.72
其他应收款	2,325,710.84	2,255,837.83	1,035,805.87	1,407,538.10
买入返售金融资产	159,449.80	-	37,705.33	89,659.00
存货	1,817,708.19	1,822,036.63	1,568,906.16	1,292,664.03
一年内到期的非流动资产	-	98,656.75	81,165.75	107,490.81
其他流动资产	2,267.84	111,181.77	101,241.45	110,520.02
<b>流动资产合计</b>	<b>6,127,137.30</b>	<b>5,945,673.15</b>	<b>4,354,058.84</b>	<b>4,937,921.39</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放委托贷款及垫款	70,429.06	56,055.06	36,210.29	26,945.44
可供出售金融资产	817,576.68	771,531.44	689,786.16	582,214.72
持有至到期投资	166,534.66	166,534.66	139,234.66	660,004.77
长期应收款	2,136,594.21	2,017,769.29	1,841,265.62	1,711,502.02
长期股权投资	1,200,073.51	1,174,168.66	1,097,061.67	1,009,399.39
投资性房地产	469,067.43	472,020.10	192,318.12	202,704.40
固定资产	235,028.49	231,355.33	281,397.02	321,490.65
在建工程	1,307,553.62	1,311,086.28	1,382,707.00	1,287,265.00
无形资产	980,309.02	980,489.74	978,666.07	979,015.26
商誉	1,251.32	1,251.32	3,940.74	3,940.74
长期待摊费用	2,360.64	2,566.99	2,076.32	1,941.36
递延所得税资产	37,943.67	37,637.63	33,628.57	25,572.75
其他非流动资产	-	7,531.90	-	5,226.14
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,437,175.54</b>	<b>7,229,998.41</b>	<b>6,678,292.23</b>	<b>6,817,222.64</b>

资产总计	13,564,312.84	13,175,671.56	11,032,351.07	11,755,144.03
------	---------------	---------------	---------------	---------------

表 4.3 合并资产负债表（负债和所有者权益）

单位：人民币万元

科目	2019/03/31	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	1,175,958.66	1,031,982.67	935,253.68	1,406,195.71
吸收存款及同业存放	106,818.12	109,277.33	102,382.39	7,107.16
应付票据及应付账款	85,364.19	121,757.92	99,238.41	161,313.56
预收账款	266,899.88	165,512.15	294,257.73	265,769.88
合同负债	2,136.73	2,997.92	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	9,800.00	-
应付职工薪酬	3,179.25	3,116.50	2,947.24	4,681.61
应交税费	-1,638.55	16,961.22	21,215.83	65,795.78
其他应付款	80,633.60	81,360.03	95,472.15	152,861.00
一年内到期的非流动负债	3,000.00	1,827,615.02	1,699,167.23	995,666.67
其他流动负债	91,475.35	92,549.01	45,545.56	14,309.75
<b>流动负债合计</b>	<b>1,813,827.23</b>	<b>3,453,129.77</b>	<b>3,305,280.22</b>	<b>3,073,701.11</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	4,680,595.72	2,944,272.76	2,806,794.60	3,472,363.93
应付债券	2,078,439.08	1,838,912.78	383,776.68	725,504.22
长期应付款	330,478.20	233,789.72	382,657.58	426,709.71
递延收益	14,683.02	18,300.46	32,201.97	30,160.85
递延所得税负债	4,619.45	4,619.45	5,259.48	7,926.33
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,108,815.47</b>	<b>5,039,895.17</b>	<b>3,610,690.30</b>	<b>4,662,665.04</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,922,642.71</b>	<b>8,493,024.94</b>	<b>6,915,970.52</b>	<b>7,736,366.15</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	2,125,303.15	2,125,303.15	1,885,303.15	1,832,100.00
其他权益工具	815,000.00	815,000.00	650,000.00	600,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	815,000.00	815,000.00	650,000.00	600,000.00
资本公积	1,173,486.97	1,173,486.97	1,169,913.77	1,160,308.61
其他综合收益	8,833.27	10,109.12	462.52	7,562.59
盈余公积	88,177.09	88,177.09	86,484.01	78,585.34
一般风险准备	14,248.45	14,248.45	-	-
未分配利润	133,070.07	171,734.22	54,802.53	16,828.72
归属于母公司所有者权益合计	4,358,118.99	4,398,058.99	3,846,965.98	3,695,385.26
少数股东权益	283,551.14	284,587.63	269,414.57	323,392.62
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,641,670.14</b>	<b>4,682,646.62</b>	<b>4,116,380.55</b>	<b>4,018,777.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>13,564,312.84</b>	<b>13,175,671.56</b>	<b>11,032,351.07</b>	<b>11,755,144.03</b>

表 4.4 发行人合并利润表

单位：人民币万元

科目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>155,463.13</b>	<b>818,154.01</b>	<b>711,641.67</b>	<b>667,970.99</b>
其中：营业收入	155,463.13	805,132.86	698,171.04	667,970.99
利息收入	-	12,988.67	12,462.88	
手续费及佣金收入	-	32.47	1,007.76	
<b>二、营业总成本</b>	<b>125,508.58</b>	<b>976,149.41</b>	<b>726,057.30</b>	<b>761,075.90</b>
其中：营业成本	125,508.58	603,660.28	567,884.22	522,853.67
利息支出	-	5,427.19	7,638.42	-
手续费及佣金支出	-	30.20	23.54	-
税金及附加	2,145.21	76,788.28	43,460.71	24,621.32
销售费用	2,332.01	11,257.63	11,367.50	13,769.82
管理费用	7,762.98	33,104.66	31,840.16	34,445.27
研发费用	2.75	1,005.79	-	-
财务费用	52,978.83	211,707.20	56,634.91	157,871.65
其中：利息费用	58,410.48	204,659.96	163,939.44	146,468.10
利息收入	5,399.30	13,530.09	95,319.84	10,037.87
资产减值损失	-36.96	33,168.17	7,207.84	7,514.16
加：其他收益	809.9	18,413.59	21,838.14	-
投资收益	28,837.21	81,325.37	93,931.76	97,794.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	67,912.30	74,924.32	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-103.54	-20.71	124.25
资产处置收益	1.28	11.47	1,856.08	104.42
<b>三、营业利润</b>	<b>-5,581.88</b>	<b>-58,348.52</b>	<b>103,189.65</b>	<b>4,918.57</b>
加：营业外收入	536.74	236,014.21	2,667.50	243,228.56
减：营业外支出	145.38	1,922.85	443.96	4,632.57
<b>四、利润总额</b>	<b>-5,190.52</b>	<b>175,742.85</b>	<b>105,413.19</b>	<b>243,514.56</b>
减：所得税费用	4,077.20	29,792.75	35,132.57	64,690.84
<b>五、净利润</b>	<b>-9,267.72</b>	<b>145,950.10</b>	<b>70,280.62</b>	<b>178,823.72</b>
(一)按所有权归属分类：				
归属于母公司所有者的净利润	-8,523.13	140,099.95	48,067.33	155,905.23
少数股东损益	-744.59	5,850.15	22,213.29	22,918.49
(二)按经营持续性分类：				
持续经营净利润	-9,267.72	145,950.10	70,280.62	178,823.72
终止经营净利润	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-1,275.86</b>	<b>9,646.61</b>	<b>-7,100.08</b>	<b>-3,382.08</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,275.86	9,646.61	-7,100.08	-3,382.08
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	9,646.61	-7,100.08	-3,382.08
1、权益法下可转损益的其他综合	-	11,500.42	-8,646.67	-

收益				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-3,966.88	-2,798.20	-3,382.08
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	2,113.07	4,344.79	-
6、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-10,543.58	155,596.71	63,180.54	175,441.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,798.99	149,746.56	40,967.25	152,523.15
归属于少数股东的综合收益总额	-744.59	5,850.15	22,213.29	22,918.49
八、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

表 4.5 发行人合并现金流量表

单位：人民币万元

科目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	189,844.43	688,620.05	878,329.88	909,132.74
客户存款和同业存放款项净增加额	-2,760.53	-13,105.06	10,575.23	-183.70
收取利息、手续费及佣金的现金	5,336.71	20,639.31	20,569.76	20,193.82
回购业务资金净增加额	-179,449.80	27,905.33	-27,905.33	-
收到的税费返还	1.23	119.86	897.26	2,854.32
收到其他与经营活动有关的现金	54,464.38	396,340.63	765,564.78	481,686.42
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>67,436.41</b>	<b>1,120,520.12</b>	<b>1,648,031.58</b>	<b>1,413,683.61</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	191,201.47	916,301.31	952,867.45	626,444.57
客户贷款及垫款净增加额	12,795.76	35,793.53	-9,816.66	-46,313.30
存放中央银行和同业款项净增加额	8,724.81	-14,593.80	9,260.67	8,137.04
支付利息、手续费及佣金的现金	787.83	5,135.00	3,957.81	2,572.36
支付给职工以及为职工支付的现金	7,413.02	29,653.63	29,857.43	41,786.51
支付的各项税费	10,060.41	95,765.34	132,235.62	87,812.82
支付其他与经营活动有关的现金	179,289.33	291,041.63	224,396.86	441,663.40
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>410,272.62</b>	<b>1,359,096.65</b>	<b>1,342,759.17</b>	<b>1,162,103.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-342,836.21</b>	<b>-238,576.53</b>	<b>305,272.41</b>	<b>251,580.20</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	246,230.58	537,809.66	2,000,318.21	1,306,865.69
取得投资收益收到的现金	2,645.03	35,503.06	49,975.73	45,057.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39.95	396.50	2,894.27	1,300.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1.83	1,804.17	-

收到其他与投资活动有关的现金	18,144.31	24,141.74	120,293.94	13,058.35
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>267,059.88</b>	<b>597,852.79</b>	<b>2,175,286.31</b>	<b>1,366,281.80</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-9,297.39	206,469.01	98,075.95	141,357.83
投资支付的现金	355,488.46	1,572,309.68	1,525,966.40	1,615,629.08
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,661.83	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-137,136.15	55,344.74	28,949.84	15,008.09
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>209,054.92</b>	<b>1,835,785.27</b>	<b>1,652,992.19</b>	<b>1,771,995.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>58,004.96</b>	<b>-1,237,932.48</b>	<b>522,294.12</b>	<b>-405,713.19</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	247,772.02	53,203.15	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	101,012.71	-	-
取得借款收到的现金	704,547.98	2,616,011.21	3,777,661.40	4,448,592.63
发行债券收到的现金	230,000.00	1,671,564.11	50,000.00	1,279,677.50
收到其他与筹资活动有关的现金	-	15,903.63	10.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>934,547.98</b>	<b>4,551,250.97</b>	<b>3,880,874.55</b>	<b>5,728,270.13</b>
偿还债务支付的现金	554,366.32	2,480,340.00	4,564,018.21	4,627,861.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,301.35	218,466.25	372,296.23	523,954.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	43.64	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	10,178.84	100,673.36	26,698.78	73.63
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>701,846.52</b>	<b>2,799,479.60</b>	<b>4,963,013.23</b>	<b>5,151,890.03</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>232,701.46</b>	<b>1,751,771.37</b>	<b>-1,082,138.68</b>	<b>576,380.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-2,014.87</b>	<b>2,399.67</b>	<b>-1,128.80</b>	<b>2,966.83</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-54,144.65</b>	<b>277,662.04</b>	<b>-255,700.95</b>	<b>425,213.94</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,487,149.56	1,209,487.52	1,465,188.47	1,039,974.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,433,004.90</b>	<b>1,487,149.56</b>	<b>1,209,487.52</b>	<b>1,465,188.47</b>

## (二) 发行人近三年及一期母公司财务报表

表 4.6 母公司资产负债表（资产）

单位：人民币万元

科目	2019/03/31	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	825,698.10	643,846.76	612,100.40	801,654.99
应收票据及应收账款	170.29	340.60	141.28	279.44
预付款项	-	1.17	1.17	26.09
其他应收款	1,779,790.33	1,709,790.33	476,720.19	809,065.49
存货	-	-	0.02	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,605,658.72</b>	<b>2,353,978.86</b>	<b>1,088,963.06</b>	<b>1,611,026.00</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	314,551.33	314,551.33	217,707.55	209,974.77
持有至到期投资	2,871,734.86	2,848,585.04	2,465,535.04	2,072,657.96



长期股权投资	3,830,068.15	3,830,068.15	3,571,251.79	3,503,308.06
投资性房地产	30,764.20	31,275.77	33,322.05	38,556.70
固定资产	8,147.61	8,294.94	8,884.28	9,315.78
无形资产	809.44	814.13	832.88	851.64
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,056,075.59</b>	<b>7,033,589.37</b>	<b>6,297,533.60</b>	<b>5,834,664.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,661,734.31</b>	<b>9,387,568.23</b>	<b>7,386,496.67</b>	<b>7,445,690.90</b>

表 4.7 母公司资产负债表（负债和所有者权益）

单位：人民币万元

科目	2019/03/31	2018/12/31	2017/12/31	2016/12/31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	949,000.00	911,000.00	733,000.00	1,045,095.50
应付票据及应付账款	1,584.89	1,850.43	1,585.63	1,726.96
预收款项	153.29	302.87	181.55	300.31
应交税费	3,374.55	3,257.43	2,098.85	45,868.08
其他应付款	2,131.28	2,620.26	2,785.36	156,640.38
一年内到期的非流动负债	-	1,279,600.00	432,378.78	509,593.22
<b>流动负债合计</b>	<b>956,244.00</b>	<b>2,198,630.98</b>	<b>1,172,030.17</b>	<b>1,759,224.45</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	2,960,720.00	1,633,155.00	2,451,795.00	1,991,580.00
应付债券	1,643,476.65	1,401,315.68	24,031.48	21,885.59
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,604,196.65</b>	<b>3,034,470.68</b>	<b>2,475,826.48</b>	<b>2,013,465.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,560,440.65</b>	<b>5,233,101.66</b>	<b>3,647,856.65</b>	<b>3,772,690.04</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	2,125,303.15	2,125,303.15	1,885,303.15	1,832,100.00
其他权益工具	815,000.00	815,000.00	650,000.00	600,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	815,000.00	815,000.00	650,000.00	600,000.00
资本公积	1,074,943.09	1,074,943.09	1,074,943.09	1,074,943.09
盈余公积	92,233.26	92,233.26	90,540.18	78,585.34
未分配利润	-6,185.84	46,987.06	37,853.59	87,372.43
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,101,293.66</b>	<b>4,154,466.56</b>	<b>3,738,640.02</b>	<b>3,673,000.86</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,661,734.31</b>	<b>9,387,568.23</b>	<b>7,386,496.67</b>	<b>7,445,690.90</b>

表 4.8 母公司利润表

单位：人民币万元

科目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>51,602.86</b>	<b>140,844.33</b>	<b>96,746.60</b>	<b>73,813.57</b>
减：营业成本	710.80	3,303.76	3,703.14	3,200.53
税金及附加	403.65	2,398.70	1,969.78	2,265.22
管理费用	443.98	1,339.70	902.36	1,486.33
财务费用	75,374.02	245,888.92	121,541.23	168,561.30
其中：利息费用	78,786.86	241,838.34	127,867.00	<b>146,468.10</b>
利息收入	3,918.84	8,203.70	9,298.02	<b>10,037.87</b>
加：其他收益	-	-	1,146.26	-
投资收益	2,156.69	3,907.72	6,097.60	84,639.83
其中：对联营企业和	-	9.73	515.54	-

合营企业的投资收益				
<b>二、营业利润</b>	<b>-23,172.90</b>	<b>-108,179.02</b>	<b>-24,126.05</b>	<b>-17,059.98</b>
加：营业外收入	-	125,338.92	0.10	228,918.64
减：营业外支出	-	229.15	2.20	-
<b>三、利润总额</b>	<b>-23,172.90</b>	<b>16,930.75</b>	<b>-24,128.15</b>	<b>211,858.65</b>
减：所得税费用	-	-	-	32,616.91
<b>四、净利润</b>	<b>-23,172.90</b>	<b>16,930.75</b>	<b>-24,128.15</b>	<b>179,241.74</b>
其中：持续经营损益	-23,172.90	16,930.75	-24,128.15	179,241.74
终止经营损益	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-23,172.90</b>	<b>16,930.75</b>	<b>-24,128.15</b>	<b>179,241.74</b>

表 4.9 母公司现金流量表

单位：人民币万元

科目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,436.93	3,343.28	2,937.62	2,473.29
收取利息、手续费及佣金的现金	3.44	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	391,935.85	560,247.95	1,534,668.28	1,798,656.38
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>393,376.21</b>	<b>563,591.23</b>	<b>1,537,605.90</b>	<b>1,801,129.68</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	437.41	1,037.76	1,419.23	1,061.08
支付的各项税费	3,292.68	9,783.41	51,960.43	15,353.15
支付其他与经营活动有关的现金	389,421.03	646,160.11	1,201,443.16	1,419,179.67
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>393,151.12</b>	<b>656,981.28</b>	<b>1,254,822.82</b>	<b>1,435,593.90</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>225.09</b>	<b>-93,390.05</b>	<b>282,783.08</b>	<b>365,535.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	215,900.00	608,732.35	1,862,811.14	918,574.93
取得投资收益收到的现金	2,156.69	3,901.68	59,594.64	110,311.44
收到其他与投资活动有关的现金	53,280.60	144,563.54	99,632.59	76,301.98
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>271,337.30</b>	<b>757,197.56</b>	<b>2,022,038.38</b>	<b>1,105,188.34</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.34	9.07	6.00	529.6
投资支付的现金	309,049.82	2,366,632.76	2,330,528.20	1,675,558.92
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	25.16	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>309,050.16</b>	<b>2,366,641.83</b>	<b>2,330,559.35</b>	<b>1,676,088.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,712.86</b>	<b>-1,609,444.27</b>	<b>-308,520.97</b>	<b>-570,900.18</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	240,000.00	53,203.15	-
取得借款收到的现金	528,000.00	1,686,500.00	2,373,000.00	3,124,080.50
发行债券收到的现金	230,000.00	1,515,000.00	50,000.00	1,200,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>758,000.00</b>	<b>3,441,500.00</b>	<b>2,476,203.15</b>	<b>4,324,080.50</b>
偿还债务支付的现金	442,035.00	1,479,918.78	2,416,380.50	3,531,310.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,625.89	220,320.81	223,639.35	369,096.28
支付其他与筹资活动有关的现金	-	6,679.72	-	-

筹资活动现金流出小计	538,660.89	1,706,919.31	2,640,019.85	3,900,406.28
筹资活动产生的现金流量净额	219,339.11	1,734,580.69	-163,816.70	423,674.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	181,851.34	31,746.36	-189,554.59	218,309.81
加：期初现金及现金等价物余额	643,846.76	612,100.40	801,654.99	583,345.18
六、期末现金及现金等价物余额	825,698.10	643,846.76	612,100.40	801,654.99

### 三、有息债务情况

#### （一）有息负债余额

截至 2019 年 3 月末，发行人有息债务余额 837.53 亿元，以长期债务为主。其中短期有息负债为 128.58 亿元，占比 15.35%，长期有息负债为 708.95 亿元，占比 84.65%。2018 年末及 2019 年 3 月末有息债务具体构成内容如下：

表 4.10 发行人 2018 年末及 2019 年 3 月末有息负债构成

单位：人民币万元、%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,175,958.66	14.04	1,031,982.67	13.06
吸收存款及同业存放	106,818.12	1.28	109,277.33	1.38
一年内到期的非流动负债	3,000.00	0.04	1,827,615.02	23.13
<b>短期有息负债小计</b>	<b>1,285,776.78</b>	<b>15.35</b>	<b>2,968,875.02</b>	<b>37.58</b>
长期借款	4,680,595.72	55.89	2,944,272.76	37.27
应付债券	2,078,439.08	24.82	1,838,912.78	23.28
长期应付款（付息项）	330,478.20	3.95	148,613.65	1.88
<b>长期有息负债小计</b>	<b>7,089,513.00</b>	<b>84.65</b>	<b>4,931,799.19</b>	<b>62.42</b>
<b>合计</b>	<b>8,375,289.78</b>	<b>100.00</b>	<b>7,900,674.21</b>	<b>100.00</b>

#### （二）有息负债期限结构

截至 2019 年 3 月末，发行人有息债务余额 837.53 亿元，其中 1 年以内到期的 128.58 亿元，1 年以上到期的 708.95 亿元。

表 4.11 发行人 2019 年 3 月末有息负债期限结构

单位：人民币万元

期限	短期借款	吸收存款及同业存放	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计
1 年以内	1,175,958.66	106,818.12	3,000.00	-	-	-	1,285,776.78
1 年以上	-	-	-	4,680,595.72	2,078,439.08	330,478.20	7,089,513.00
<b>合计</b>	<b>1,175,958.66</b>	<b>106,818.12</b>	<b>3,000.00</b>	<b>4,680,595.72</b>	<b>2,078,439.08</b>	<b>330,478.20</b>	<b>8,375,289.78</b>

#### （三）本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后，公司资产负债结构的变化是基于以下假设：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 3 月 31 日。

2、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用，募集资金净额为 10.00 亿元。

3、假设本期债券募集资金 10.00 亿元计入 2019 年 3 月 31 日的资产负债表。

4、假设本期债券募集资金 10.00 亿元用于偿还公司流动负债。

5、假设本期债券发行在 2019 年 3 月 31 日完成，并清算结束，且已执行前述募集资金用途。

根据发行人 2019 年第一季度财务报表，发行人将本期债券拟偿还的借款纳入非流动负债核算。为更有针对性地分析资产负债结构变化情况，本部分将该笔长期借款调整至流动负债之“一年内到期的非流动负债”进行模拟分析。据此，本期债券发行后，公司合并资产负债结构的变化如下：

表 4.12 本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

单位：人民币万元

项目	本期债券发行前 (财务报表数据)	本期债券发行前 (调整后)	模拟变化额	本期债券发行后 (模拟)
流动资产合计	6,127,137.30	6,127,137.30	-	6,127,137.30
非流动资产合计	7,437,175.54	7,437,175.54	-	7,437,175.54
<b>资产合计</b>	<b>13,564,312.84</b>	<b>13,564,312.84</b>	-	<b>13,564,312.84</b>
流动负债合计	1,813,827.23	1,913,827.23	-100,000.00	1,813,827.23
非流动负债合计	7,108,815.47	7,008,815.47	100,000.00	7,108,815.47
<b>负债合计</b>	<b>8,922,642.71</b>	<b>8,922,642.71</b>	-	<b>8,922,642.71</b>
其他权益工具	815,000.00	815,000.00	-	815,000.00
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,641,670.14</b>	<b>4,641,670.14</b>	-	<b>4,641,670.14</b>
资产负债率	65.78%	65.78%	-	65.78%
<b>流动比率</b>	<b>3.38</b>	<b>3.07</b>	<b>0.31</b>	<b>3.38</b>
<b>速动比率</b>	<b>2.38</b>	<b>2.16</b>	<b>0.22</b>	<b>2.38</b>

#### 四、重大或有事项或承诺事项

##### (一) 发行人对外担保事项

截至2018年末，发行人对外担保余额为15.87亿元。其中，天津保税区投资控股集团有限公司对外担保共计6笔，担保余额合计10.98亿元，均为对鑫源融资租赁（天津）股份有限公司的担保。鑫源融资租赁（天津）股份有限公司系公司重要的参股企业，成立于2014年10月。目前鑫源融资租赁股东包括天保租赁（持股29.99%）、天津津融投资服务集团有限公司（持股29.99%）、渤海斯蒂尔发展有限公司（持股25.01%）、天津市国际投资工程有限公司（持股15.00%）等。截至2018年末注册资本为16.67亿元人民币，目前运营情况良好，公司为其代偿的风险较低。此外，子公司天津天保控股有限公司对天津临港投资控股有限公司

提供担保，担保余额为4.89亿元。截至2019年3月末，发行人对外担保余额为15.82亿元。

## （二）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

截至2019年3月末，发行人重大未决诉讼情况如下：

1、发行人就与天津希尔特自控科技有限公司的房屋租赁合同纠纷向天津市滨海新区人民法院提起诉讼，天津市滨海新区人民法院于2017年3月7日立案，发行人与天津希尔特自控科技有限公司于2017年4月13日达成民事调解：天津希尔特自控科技有限公司于2017年6月19日前向公司支付租金、能源费及违约金共计691,165.20元，但天津希尔特自控科技有限公司截至2017年12月31日仍未履行调解书所列事项，故本年度发行人就该事进行了法律诉讼，2019年1月16日天津市滨海新区人民法院以民事判决书（2018）津0116民初3716号对该案作出判决，判决：被告天津希尔特自控科技有限公司于判决生效之日起三十日内支付公司截至2018年6月30日止的租金和房屋占有使用费、物业费、采暖费共计855,891.85元及租金违约金66,252.91元。截至审计报告报出日，公司尚未收到违约金和租金。

2、中国国际经济贸易仲裁委员会于2015年12月14日签发（2015）中国贸仲京裁字第1321号裁决书：被申请人Tiancheng Chempharm Inc.U.S.A向发行人子公司天保物流公司支付货款48万美元；被申请人向天保物流公司支付上述48万美元货款的截止2015年3月1日的利息27,016.77美元；被申请人向天保物流公司支付上述48万美元货款从2015年3月1日计至实际支付之日的利息（按照中国人民银行同期贷款利率计算）；被申请人向天保物流公司支付代其垫付的仲裁费113,588.00元人民币。本裁决为终局裁决，自作出之日起生效。天保物流公司目前正在申请美国当地执行立案工作。

天保物流公司就与Tiancheng Chempharm Inc.U.S.A开展的国外赊销交易已向中国出口信用保险公司天津分公司投保，保险单号：SCH020175，投保金额48万美元。但中信保最高赔付比例是90%，最终理赔金额尚不确定。

3、中国国际经济贸易仲裁委员会于2015年10月9日签发（2015）中国贸仲京裁字第1059号裁决书：被申请人Tiancheng Chempharm Inc.U.S.A向天保物流公司支付货款54.70万美元；被申请人向天保物流公司支付上述54.70万美元货款的截止2015年3月1日的利息23,684.35美元；被申请人向天保物流公司支付上述54.70万美元货款的从2015年3月1日计至实际支付之日的利息（按照中国人民银行同期

贷款利率计算）；被申请人向天保物流公司支付人民币22,500元，以赔偿天保物流公司因本案支付而支出的律师费用；被申请人向天保物流公司支付代其垫付的仲裁费113,588.00元人民币。本裁决为终局裁决，自作出之日起生效。天保物流公司目前正在申请美国当地执行立案工作。

天保物流公司就与Tiancheng Chempharm Inc.U.S.A开展的国外赊销交易已向中国出口信用保险公司天津分公司投保，保险单号：SCH020175，投保金额54.70万美元。但中信保最高赔付比例是90%，最终理赔金额尚不确定。

### （三）承诺事项

截至2019年3月31日，发行人及合并范围内子公司无重大承诺事项。

### （四）重大资产负债表日后事项

#### 1、利润分配方案中拟分配的以及经审议批准宣告发放的股利

根据2019年3月8日发行人子公司天保基建公司第七届董事会第十二次会议审议通过的本年度利润分配议案，拟以2018年末总股本1,109,830,895股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.81元（含税），共计分配利润8,989.63万元，剩余未分配利润结转以后年度分配。本次不送红股也不进行资本公积金转增股本。本议案尚需提交天保基建公司股东大会审议。

#### 2、期后事项

（1）发行人子公司天津天保国际物流集团有限公司（以下简称“天保物流公司”）2019年1月2日收到天津市第二中级人民法院关于天保物流公司与天津市祥泰带钢有限公司有限公司（现更名为天津祥泰健身器材股份有限公司）买卖合同纠纷案的受理案件通知书【（2019）津02民初11号】，天保物流公司起诉天津祥泰健身器材股份有限公司请求法院依法判令被告返还原告融资款本金人民币3,100.00万元；返还2016年1月19日至2017年7月23日的融资款收益329.20万元；请求判令被告一返还原告自2019年1月1日起至实际给付之日止的利息共计393.02万元；请求判令被告王斌、宋春梅、天津吉展科技发展股份有限公司对上述三项债务承担连带清偿责任。

（2）根据2019年2月11日天津市第二中级人民法院民事调解书【（2018）津02民初914号】，天保物流公司与天津合佳众国际贸易有限公司（以下简称“合佳众公司”）达成如下协议：①截至2019年1月31日，合佳众公司共计拖欠天保物流公司垫税款和垫车款2,932.86万元，进口汽车代理费9.15万元，银行手续费4.79

万元，共计0.29万元；②合佳众公司拖欠天保物流公司上述垫税款和垫车款资金使用费474.43万元。③天保物流公司、合佳众公司及被告范铁滨、范伟东、杨忠顺共同确认，合佳众公司、范铁滨、范伟东、杨忠顺自2019年2月28日至2024年1月31日期间分60期于还款期间的每月最后一日向天保物流公司连带偿还垫税款和垫车款、进口汽车代理费和银行手续费2,946.80万元以及当月垫税款和垫车款、进口汽车代理费和银行手续费利息；④被告于还款期间自2023年2月28日起的最后12个月还款日，分12期向天保物流公司连带偿还垫税款和垫车款资金使用费474.43万元。

（3）根据2019年1月3日天津市滨海新区人民法院民事调解书【（2018）津0116民初4092号】，天保物流公司与天津隆源丰国际贸易有限公司（以下简称“隆源丰”）达成如下协议：①截至2018年12月31日，隆源丰公司共拖欠天保物流公司垫税款、垫车款、进口汽车代理费和银行手续费815.78万元及资金使用费88.11万元；②隆源丰及被告范伟东自2019年1月1日至2023年12月31日分60期于还款期间的每月最后一日向天保物流公司连带偿还垫税款、垫车款、进口汽车代理费和银行手续费815.78万元本金及利息；③隆源丰及被告范伟东自2023年1月31日起的最后12个还款日，分12期向天保物流公司连带偿还资金使用费88.11万元。双方已确认调解协议附件“天保物流与隆源丰、范伟东进出口代理合同纠纷案还款明细”。

### （五）其他重大事项

1、发行人于2012年6月15日与天津市产品质量监督检测技术研究院（简称“质检院”）签订了一份《产权交易合同》，合同约定发行人将位于天津空港经济区西十道106号标准厂房按现状以人民币12,896.94万元整体转让给质检院，质检院以分期付款的形式支付转让价款及利息，合同签订后，发行人已依约完成向质检院交付厂房的义务，但一直未收到质检院的厂房转让价款，发行人对此事进行了法律诉讼。2017年6月29日天津市第二中级人民法院以民事判决书（2016）津02民初645号对该事项作出了判决，判决：质检院应当承担违反合同约定的民事责任；同时同意发行人提出的解除《产权交易合同》的要求，并由质检院将涉诉厂房腾空后返还原告的诉讼请求；同意发行人提出的质检院支付截至2016年8月31日的违约金7,395.98万元及返还租金732.52万元的诉讼请求。截至审计报告报出日，发行人尚未收到违约金和租金，正在与质检院进一步协商

西十道标准厂房的和解协议。

2、截至财务报告批准报出日，发行人子公司天津铁宇报关有限公司正在履行注销程序，目前已完成清税事项。

3、由于滨海新区规划调整，导致发行人子公司天津天保嘉业投资有限公司（以下简称“天保嘉业公司”）项目涉及土地被列为闲置土地，截至 2018 年 12 月 31 日在建工程科目归集土地及地上建筑物成本 107,893.00 万元。后天保嘉业公司经与天津市滨海新区土地发展中心反复磋商，于 2015 年 12 月 7 日，双方签订《闲置土地有偿回收协议书》（津塘（挂）2009-31-1 号），该协议约定有偿收回天保嘉业公司 11112009098 号土地（C4 公寓）项目全部宗地，涉及土地出让金与相关税费共计 70,599.18 万元，地上物处置由双方协定。

4、截至 2018 年 12 月 31 日，发行人子公司天津天保财务有限公司开具的未到期电子承兑汇票明细如下：

**表 4.13 未到期电子承兑汇票明细**

单位：万元

客户	余额	开始日	到期日
天津保税区投资有限公司	469.77	2018-07-05	2019-01-05
天津保税区投资有限公司	54.62	2018-08-08	2019-02-08
天津保税区投资有限公司	90.13	2018-08-08	2019-02-08
天津保税区投资有限公司	258.27	2018-08-08	2019-02-08
天津保税区投资有限公司	360.53	2018-08-08	2019-02-08
<b>合 计</b>	<b>1,233.32</b>	-	-

5、截至 2018 年 12 月 31 日，发行人子公司天津天保市政有限公司固定资产科目核算 60,862.05 万元的道路、绿化、照明等基础设施，预计无相应资产直接收益，天津天保市政有限公司一直在“固定资产”科目挂账处理；发行人子公司天保投资公司无形资产科目核算天津空港经济区道路用地土地使用权 956,899.37 万元，预计无相应资产直接收益，天保投资未进行摊销；发行人子公司天保控股公司在建工程科目核算管委会无偿划拨资产 72,608.15 万元，该项在建工程为 2013 年度依据津保国资批【2013】24 号文件规定，从发行人处取得的无偿划拨资产，具体涉及空港物流加工区的道路、泵站、公园等基础设施各类资产共计 23 项。对于前述各项资产，预计无相应资产直接收益，天保控股公司一直在“在建工程”科目挂账处理。

## 五、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况

截至2018年末，发行人所有权或使用权受限制的资产合计261.69亿元，占



当期发行人总资产19.86%。其中受限货币资金为4.51亿元，受限应收账款为13.50亿元，受限存货为43.14亿元，受限一年内到期的非流动资产13.54亿元，受限长期应收款153.54亿元，受限投资性房地产4.56亿元，受限固定资产0.49亿元，受限在建工程4.48亿元，受限无形资产0.02亿元以及受限可供出售金融资产23.92亿元。具体所有权或使用权受限制的资产明细如下表所示：

**表 4.14 截至 2018 年末发行人所有权或使用权受限制的资产情况**

单位：人民币万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	45,071.38	央行法定存款准备金、质押保证金等
应收账款	135,000.00	质押
存货	431,366.68	抵押、融资租赁、质押等
将于一年内到期的非流动资产	135,432.01	长期应收款保理融资
长期应收款	1,535,422.23	长期应收款保理融资
投资性房地产	45,550.83	融资租赁、抵押担保
固定资产	4,857.44	融资租赁、抵押担保
在建工程	44,836.85	融资租赁
无形资产	172.82	抵押担保
可供出售金融资产	239,200.00	股权质押
<b>合计</b>	<b>2,616,910.24</b>	-

注：上述受限资产中，包含部分子公司之间的应收款项。

## 第五节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### （一）本期债券募集资金额度

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会 2018 年第 6 次会议审议表决通过，并经天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过人民币 75 亿元（含 75 亿元）公司债券，并于 2019 年 5 月 23 日获得中国证监会核准。

本期债券发行规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

#### （二）本期债券募集资金运用计划

本期债券的募集资金拟用于偿还公司借款，具体的偿还明细见下表所示：

表 7.1 本期债券募集资金拟偿还公司借款明细表

单位：万元

借款主体	借款行	放款时间	还款时间	借款方式	借款本金余额	拟使用债券募集资金额度
天保投控	农业银行	2018.11.22	2019.11.21	信用借款	30,000.00	30,000.00
天保投控	农业银行	2018.11.23	2019.11.22	信用借款	20,000.00	20,000.00
天保投控	工商银行	2018.11.30	2019.11.29	信用借款	117,000.00	50,000.00
<b>总计</b>	-	-	-	-	<b>167,000.00</b>	<b>100,000.00</b>

因本期债券的实际发行规模尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整，以调整并优化债务结构，改善资金状况。

#### （三）发行人承诺

本期发行公司债券募集资金不直接或间接用于小贷业务和房地产业务，补充流动资金部分不用于代建项目，不涉及新增地方政府债务。

### 二、募集资金运用对公司财务状况的影响

以 2019 年 3 月 31 日的经审计的财务数据为依据，以 75 亿元的发行规模计算，本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计债券余额为 103.31 亿元。

本期债券发行金额为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），本期债券发行后，

发行人财务指标变化情况详见表 6.60。

### 三、募集资金监管机制

公司在公开市场发行过公司债券，且募集资金均已按照有关募集说明书文件承诺，用于指定用途，不存在挪用募集资金的情况，不存在转借他人、转借出资人、转借非合并关联方的情况。

针对本期债券，公司采取了一系列措施以确保募集资金用于披露的用途，建立了切实有效的募集资金监管和隔离机制，具体措施如下：

#### （一）开立募集资金专户、确保专款专用

公司开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，在监管银行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，由监管银行监督募集资金的使用情况。

#### （二）信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债券发行与交易管理办法》、中证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，在存续期定期报告和临时报告中披露募集资金使用情况以及化解过剩产能政策执行情况及时准确的信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

受托管理人监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向交易所公告上一年度的受托管理事务报告。

受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （七）债券持有人会议召开的情况；

（八）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条所列情形的，说明基本情况及处理结果；

（九）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施；

（十）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会、有关证券交易所或协会的规定或要求进行修订、调整。

公司债券存续期内，出现受托管理人及发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现对债券持有人权益有重大影响的情形，受托管理如在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向交易所公告临时受托管理事务报告。

#### 四、本次债券前期募集资金运用情况

2019 年 7 月 19 日，发行人完成天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）（以下简称“19 津保 01”）发行工作，发行规模为 12 亿元，期限为 3 年。截至本募集说明书摘要签署日，19 津保 01 募集资金已全部用于偿还到期公司借款，与募集说明书中约定一致。19 津保 01 募集资金使用情况如下：

表 5.2 19 津保 01 募集资金使用情况

单位：万元

借款主体	借款全称	借款简称	起息日	到期日	使用债券募集资金额度
天保投控	天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券	19 津保投 SCP001	2019.01.30	2019.07.29	120,000.00
总计	-	-	-	-	<b>120,000.00</b>

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及下述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅部分相关文件，具体如下：

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告和审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查询地址

- （一）发行人：天津保税区投资控股集团有限公司  
法定代表人：赵家旺  
地址：天津自贸试验区（空港经济区）西三道166号  
联系人：赵静  
联系电话：022-84906344  
传真：022-84906981  
邮政编码：300308
- （二）主承销商：海通证券股份有限公司  
法定代表人：周杰  
住所：上海市广东路689号  
办公地址：北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层  
电话：010-88027267  
联系人：李群、纪闻楚、李菁、王志恒、林法纲、何星若

（本页无正文，为《天津保税区投资控股集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）



天津保税区投资控股集团有限公司

2019 年 8 月 19 日

