



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

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



CICCC
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

本募集说明书的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、行政法规、业务规则的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织本募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、本募集说明书及《债券受托管理协议》等文件的约定，履行相关职责。发行人的信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次债券所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

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¹。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。

¹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.....	3
目 录.....	12
释义.....	15
第一节 发行概况.....	20
一、发行人基本情况.....	20
二、本次债券批准情况.....	20
三、本次债券发行核准情况.....	20
四、本期债券的基本条款.....	21
五、本期债券发行及上市安排.....	22
六、本期债券发行的有关机构.....	22
七、认购人承诺.....	25
八、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	25
九、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	25
第二节 风险提示及说明.....	26
一、本期债券的投资风险.....	26
二、与发行人相关的风险.....	27
第三节 发行人及本期债券的资信情况.....	40
一、资信评级机构及信用评级情况.....	40
（一）本期债券信用评级情况.....	40
（二）发行人历史债券信用评级情况.....	40
二、信用评级报告的主要事项.....	41
（一）信用评级结论及标识所代表的含义.....	41
（二）评级报告的主要内容.....	41
（三）跟踪评级安排.....	42
（四）关于前次评级结果差异的说明.....	42
三、发行人的资信情况.....	46
（一）发行人获得银行授信情况.....	46
（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... 48	48
（三）最近三年及一期发行的债券产品及偿付情况.....	48
（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.....	49
（五）近三年及一期主要财务指标.....	50

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	51
一、增信措施.....	51
二、偿债计划.....	51
三、偿债基础.....	51
四、偿债保障措施.....	53
五、发行人违约责任.....	55
第五节 发行人基本情况	56
一、发行人概况.....	56
二、发行人历史沿革.....	57
三、重大资产重组情况.....	59
四、股权结构、控股股东和实际控制人情况.....	59
五、重要权益投资情况及主要子公司介绍.....	60
六、发行人组织结构.....	73
七、发行人治理结构.....	75
八、内部控制制度.....	77
九、董事会、监事会及高级管理人员情况.....	79
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.....	82
十一、发行人主营业务情况.....	82
十二、发行人独立性.....	105
十三、关联交易情况.....	106
十四、发行人主要在建项目及拟建项目.....	107
十五、发行人战略定位及发展目标.....	109
十六、发行人所处行业情况及发行人行业地位.....	115
第六节 发行人近年主要财务状况	129
一、发行人近年财务报告编制及审计情况.....	129
二、发行人近三年及一期主要财务数据.....	131
三、管理层讨论分析.....	138
四、有息债务情况.....	167
五、重大或有事项或承诺事项.....	180
六、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况.....	184
第七节 募集资金运用	185
一、募集资金运用计划.....	185
二、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	185
三、募集资金监管机制.....	186
四、本次债券前期募集资金运用情况.....	187
第八节 债券持有人会议	188

一、债券持有人行使权利的形式.....	188
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	188
第九节 债券受托管理人.....	200
一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况.....	200
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....	201
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	216
第十一节 备查文件.....	238
一、备查文件.....	238
二、查询地址.....	238

释义

在本募集说明书及其摘要中，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服务的主导供应商

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

1、发行人：	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
法定代表人：	赵家旺
电话：	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。

九、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，在本期债券存续期内，发行人将于每年4月30日前，披露上一年度年度报告（包括具有从事证券业务资质的会计师事务所出具的审计报告）；于每年8月31日前，披露本年度中期报告。发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、证券业协会及上海证券交易所等机构的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露。

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本期债券时，应认真考虑下述各项相关风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请其在交易所挂牌转让流通。由于具体的挂牌流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所挂牌流通。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所挂牌后有活跃的交易。

因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时挂牌流通而无法立即出售其债券，或者由于债券挂牌流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

考虑到发行人业务存续期较长、基础设施建设回报周期较长，因此本期公司债券的期限设计为 3 年。由于债券存续期限较长，在债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本期公司债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

（四）本期债券安排所特有的风险

发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息，但是在存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定偿债保障措施不完全或无法履行，将对本期债券持有人的利益产生影响。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年及一

期公司与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。

在未来的经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，公司的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使发行人资信状况发生不利变化，本期债券的投资者亦有可能受到不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、偿债压力较大风险

近几年，发行人的资产负债率维持在较高的水平。截至 2018 年末，发行人流动负债余额为 345.31 亿元，占负债总额比例为 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，占负债总额比例为 20.33%，非流动负债余额为 710.88 亿元，占负债总额比例为 79.67%。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人分别实现营业总收入 66.80 亿元、71.16 亿元、81.82 亿元和 15.55 亿元，实现投资收益 9.78 亿元、9.39 亿元、8.13 亿元和 2.88 亿元；2016 年度、2017 年度和 2018 年度分别入账政府补助 24.25 亿元、10.48 亿元和 25.40 亿元，基本满足了发行人偿还到期债务和维持良性经营的需求。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。并且，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。

2、部分与政府相关的资产科目产生坏账的风险

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。发行人存在其他应收款项及长期应收款项坏账风险。

3、存货减值风险

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%。发行人存货构成中开发成本占比较高，存货的增长主要是由开发成本的增长引起的。发行人存货多为商业房地产项目开发成本，未来通过出售及出租产生收入，故未计提跌价损失准备。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。如果未来发行人商业房地产项目销售量及出租率不佳，会存在存货未计提跌价损失准备的利润大幅减少的风险。

4、可供出售金融资产公允价值变动的风险

2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，发行人可供出售金融资产分别为 58.22 亿元、68.98 亿元、77.15 亿元和 81.76 亿元，占总资产的比重分别为 4.95%、6.25%、5.86% 和 6.03%，主要是发行人持有的上市公司股权，若未来这些上市公司的股价发生大幅波动，将给发行人带来可供出售的金融资产公允价值变动的风险。

5、期间费用占比较高的风险

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 20.61 亿元、9.98 亿元、25.71 亿元和 6.31 亿元，占营业总收入的比重分别为 30.85%、14.03%、31.42% 和 40.57%，期间费用占营业总收入的比重较高，若发行人未来期间费用大幅增加，将给发行人经营及整体利润带来影响。

6、主营业务盈利能力较弱风险

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。2019 年 1-3 月发行人实现主营业务毛利合计 3.00 亿元，营业外收入合计 0.05 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。

7、财政补贴依赖度较高的风险

2018 年发行人实现毛利合计为 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 年度投资收益分别为 9.78 亿元、9.39 亿元及 8.13 亿元。同期公司入账的财政补贴分别为 24.25 亿元、10.48 亿元和 25.40 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。

8、未来投资规模较大的风险

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、天津空港经济区和天津空港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。随着天津港保税区经济和社会的快速发展，根据发行人主业发展规划，发行人将在“十三五”期间进行的区域基础设施和配套项目建设、区域商业设施开发等固定资产项目投资总金额较大。因此，天保投控未来几年仍处于持续集中投入期，融资规模将进一步增大，将增加发行人投融资管理难度，同时会带来资本支出较大的风险。

9、受限资产金额较大风险

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。

10、经营性净现金流波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 141.37 亿元、164.80 亿元、112.05 亿元和 6.74 亿元，发行人经营活动现金流出分别为 116.21 亿元、134.28 亿元、135.91 亿元和 41.03 亿元，发行人经营活动产生的现金流量净额分别 25.16 亿元、30.53 亿元、-23.86 亿元和-34.28 亿元，近两年同比增长率分别为 21.34% 和-178.15%。2018 年经营性现金流入较少导致经营活动产生的现金流量净额较上年降幅较大，未来发行人进行空港经济区三期的基础设施建设，将继续投入较大的经营性现金，若经营性现金流入不能保证，发行人将面临经营性净现金流波动的风险。

11、公益性资产规模较大风险

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。

12、资产负债率较高的风险

发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 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。

13、资产变现能力较弱及资产质量欠佳风险

2016 年、2017 年、2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人的非流动资产占资产总额的比重分别为 57.99%、60.53%、54.87% 和 54.83%，占比较高。且发行人的流动资产中难以变现的资产（如预付款项和存货）占资产总额的比重分别为 11.77%、15.03%、14.41% 和 14.08%，即发行人平均 70% 左右的资产变现能力较弱，另外，发行人在建工程及各类应收款回收周期较长，资产质量欠佳，发行人面临一定的流动性风险。

14、应收款项占比较高的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款、应收票据及应收账款合计余额分别为 162.86 亿元、111.81 亿元、230.51 亿元和 256.71 亿元，占流动资产总额的比例分别为 32.98%、25.68%、38.77% 和 41.90%。公司应收款项主要为应收天津港保税区管委会补贴款、汽车销售垫税款及车款，由于应收款项占流动资产比例较高，如果不能及时回收，将给发行人正常经营带来一定风险。

15、其他应收款余额较大的风险

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%。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）。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。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，将造成其他应收款坏账。发行人存在其他应收款余额较大的风险。

16、在建工程项目超预算风险

截至2019年3月末，发行人在建工程项目为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，其中由于施工期较长，已超出投资预算。若发行人在建工程无法及时竣工，在建工程投资将不断上升，将对发行人生产经营造成影响，发行人存在在建工程项目超预算风险。

17、债务集中偿付风险

截至2018年末，发行人负债合计为849.30亿元，其中短期借款103.20亿元、吸收存款及同业存放10.93亿元、一年内到期的非流动负债为182.76亿元。截至2019年3月末，发行人负债合计为892.26亿元，其中短期借款117.60亿元、吸收存款及同业存放10.68亿元、预收款项为26.69亿元，短期债务规模较大，债务负担很重。2019年-2021年每年到期债务均在160亿元以上，且2018年第四季度直接融资增加，2021年到期债券余额155亿元（含回售），面临一定的集中偿付风险。

18、对外担保风险

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；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。发行人对外担保金额较大，若被担保人未来经营状况恶化，不能履行债务，发行人可能面临一定的代偿风险。

19、部分房地产项目去化率较低的风险

受政府限购、限贷政策影响，以及部分项目区域环境较差，发行人部分在售房地产项目包括揽涛轩、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项目去化率较低，销售进度较慢，发行人项目周期较长，对于公司的经营状况造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

首先，基础设施的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性，发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。其次，发行人对保税区的财政补贴依赖较大，如果未来经济增长放慢或出现衰退，财政收入下降，将在一定程度上可能会影响发行人的盈利能力。

2、项目建设风险

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。

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。

3、竞争风险

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，在对外资及大型企业吸引上会给天津港保税区带来一定的竞争，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 and 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、滨海新区中心商务商业区、海港物流区、临空产业区、滨海旅游区、临港经济区和中新天津生态城²。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，进而对发行人的业务产生影响。

4、房地产行业的经营风险

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。

5、投资回收的风险

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

²现临港经济区并入保税区，中心商务区并入经济开发区。

金回收时间存在一定不确定性。

6、物流贸易业务风险

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。

7、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事故、公司管理层无法履行职责等事项，可能使公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到损害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

8、安全生产风险

发行人下属的中航直升机有限责任公司、天津中天航空工业投资责任有限公司是天津市航空制造领域的龙头企业，发行人下属的天津天保基建股份有限公司是房地产开发企业，这些公司虽然业务范围各有侧重，但所面临的安全生产任务繁重、安全管理难度较大。如果公司忽视安全生产管理，一旦发生安全生产事故，将会对发行人的经营业绩带来不利影响。

9、代建资金偿付不确定性风险

发行人代建业务主要包括对空港经济区的建设及空客 A320 总装线项目内土地及相关配套设施建设任务，其中空港经济区二期和三期建设项目以及空客项目部分投资，发行人已与保税区管委会签订代建框架协议，具体的移交及代建资金偿付协议在办理中，可能会带来一定的资金偿付风险，但这种不确定性较低。

10、物流金融服务的流动性风险

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。

11、股权投资业务风险

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。截至 2018 年末，发行人长期股权投资资产已达到 117.42 亿元，发行人的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，发行人存在一定的股权投资业务风险。

12、小额贷款不能及时收回风险

发行人下属子公司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。金融行业受宏观经济和政策影响大，具有市场波动大的特点。发行人金融业务板块内涉及小额贷款业务易受国内外宏观经济、货币政策、金融监管等因素的影响，波动较大。如果未来经济局势及经济环境继续恶化，发行人将面临小额贷款无法及时收回的风险。

13、项目回报期偏长风险

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、天津空港经济区和天津空港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。发行人未来几年仍处于持续集中投入期，但发行人在建项目回报期偏长，将增加发行人未来经营收入的难度，同时会带来资本支出较大且无法在短期内实现在项目盈利的可能性，发行人存在一定的项目回报期偏长风险。

14、多元化业务经营风险

发行人资产规模较大，主要业务板块为交通运输业务、房地产业务、市政公用业务、金融业务及其他业务，涉及行业较多，且跨度较大。多元化经营在不同业务领域的投资效益不同，盈利状况也有区别，各板块在未来的生产经营活动中所处的市场环境日趋复杂多变，竞争日趋剧烈，面临的各种风险也越来越大，从而对发行人各板块的生产经营产生重大影响。若发行人未能有效加强子公司管理、降低子公司经营风险、提高盈利能力，有可能对其持续稳定发展产生一定的影响。

15、政府补助风险

截至 2018 年末，发行人其他应收款合计 225.58 亿元，截至 2019 年 3 月末，

发行人其他应收款合计 232.57 亿元。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。虽然当地政府及相关部门违约风险较小，但如果出现政府信誉和财政实力下降的情况，仍然存在政府补助政策变化及补助不能兑现的风险。

16、供电、供热受政府管控风险

供电及供热属公用事业，直接关涉到工业生产、商业服务和居民生活质量。国家和地方政府对公用事业有严格的规定，具有一定的社会公益特征。发行人供电及供热价格受我国政府严格管制，公司电价及供热价格由国家物价部门核定，并受地方相关主管部门的监督和管理。虽然政府主管部门将综合考虑包括政策性因素在内的多种因素，如燃料成本波动、新增电网投资、电力及供热供求关系、经济运行情况等进行相关业务价格调整，将对发行人的收入及盈利能力造成不利影响。

（三）管理风险

1、管理独立性风险

发行人已经实现了企业化运作，经营决策上以市场化方式运作国有资本，追求盈利和股东利益最大化为目标。但天津港保税区国资局作为出资人代表行使出资人相关权利，存在着一定的政府干预风险，可能会对企业的治理结构稳健性、投融资产业布局、发展战略等造成一定影响。

发行人控股或参股的企业主要为大型企业，在参与对所投资企业的经营管理时，发行人在发展战略、经营思路、市场判断、协调和控制能力、风险把握能力等方面的各项重大决策都会直接影响被投资企业的经营状况，造成发行人盈利能力的变化。

2、业务整合的风险

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，公司子公司层级较多，控股企业及参股企业数量较大，且涉及房地产、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。

3、突发事件导致治理结构突然变化的风险

在本期债券存续期间，有可能突然发生严重影响或可能严重影响本期债券本息偿付的、需要立即处置的重大事件，即突发事件，有可能导致发行人高级管理人员构成发生变化，存在一定的风险。但是由于发行人是天津市滨海新区国资委直属企业，突发事件对发行人治理结构的影响是可以控制的。

4、下属子公司管理风险

发行人下属的二、三级子公司较多，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。尽管公司已建立较为规范的管理体系，公司主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但随着业务规模的扩张、对外投资的增加、下属子公司数量的增长，业务领域不断增大，公司组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的管理风险。

（四）政策风险

1、税收政策影响

发行人承担天津保税区基础设施建设工程的建设和管理，其运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴和政府拨款。全球性经济危机以来，我国的税收政策还在进行相应调整，特别是在企业所得税税率大幅下调基础上，为加强和改善财政宏观调控、促进经济平稳较快发展，又出台了一系列税费减免政策，给税收收入的增长带来了困难。在此背景下，为促进保税区开发开放，吸引外来资金注入，一系列优惠政策相继出台，因此发行人未来获得财政拨款的增量可能受到影响。

2、补贴政策风险

发行人的市政公用业务板块承担了一定的社会公益性职能，目前大部分项目都处在投资建设期或运营初期，市场化经营收入尚不足以平衡投资成本，补贴收入是公司持续性经营并保持项目良性运营的有效补充。发行人及其下属子公司每年获得的财政补贴，是以红头文件形式确认，包括但不限于：企业发展金、财政贴息、折旧补贴、运营管养补贴等。如果在此期间，政府补贴政策发生变化，将

有可能对公司业务规模和盈利能力产生一定影响。

3、园区政策风险

目前天津保税区在关税税收、企业经营、贸易政策、外汇等方面享受一系列国家优惠政策。优惠的政策决定了对企业入园的吸引力，并进而影响发行人业务规模的扩大和发展。随着国家战略的调整以及受国际经济形势影响，国家及本区域招商引资的政策可能会发生调整或补充，入驻企业及商铺出售可能减少，税收可能减少，使得发行人的收入及补贴随之减少，可能导致发行人出现偿债风险。

4、房地产政策风险

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。2010 年以来政府先后出台多项房地产调控政策，房地产行业短期内不确定性增大，若房地产市场政策出现持续调整，公司业绩将会受到一定影响。

5、地方政府债务政策变化风险

2014 年 10 月，为加强地方政府性债务管理，建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展，国务院下发了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号）。为进一步加强地方政府性债务管理，做好地方政府存量债务纳入预算管理相关工作，根据国发【2014】43 号文，财政部制定并下发了《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》。2017 年以来，财政部等六部委联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（50 号文）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（87 号文）就加强地方融资平台融资管理、规范政府购买服务管理以及制止地方政府违法违规举债融资等做出了详细要求。由于规范地方政府举债、化解债务风险的工作仍处于进一步开展的过程中，相关政策、法规在未来存在继续深化、调整的可能性。

第三节 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 3.1 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3.2 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 3.3 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
合计	1,309.41	854.50	454.92

（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3.4 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3.5 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 3.6 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

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信措施

本期债券为无担保债券。

二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

三、偿债基础

（一）偿债资金来源

公司偿还本期债券本息的资金主要来源于公司日常经营活动产生的营业收入。报告期内，公司营业收入、归属于母公司所有者的净利润、经营活动产生的现金流量净额以及销售商品、提供劳务收到的现金情况如下表：

表 4.1 发行人偿债来源主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 3 月末 /2019 年 1-3 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
货币资金	1,486,801.09	1,532,220.94	1,245,664.92	1,496,193.87
营业收入	155,463.13	818,154.01	711,641.67	667,970.99
归属于母公司所有者的净利润	-0.85	140,099.95	48,067.33	155,905.23
经营活动产生的现金流量净额	-342,836.21	-238,576.53	305,272.41	251,580.20
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

本期债券发行后，公司将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，货币资金余额分别为 1,496,193.87 万元、1,245,664.92 万元、1,532,220.94 万元和 1,486,801.09 万元。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，营业收入分别为 667,970.99 万元、711,641.67 万元、818,154.01 万元和 155,463.13 万元；归属于母公司股东的净利润分别为 155,905.23 万元、48,067.33 万元、140,099.95 万元和 -0.85 万元。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，经营活动产生的现金流量净额分别为 251,580.20

万元、305,272.41 万元、-238,576.53 万元和-342,836.21 万元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为 909,132.74 万元、878,329.88 万元、688,620.05 万元和 189,844.43 万元，充足的现金和较好的盈利能力是公司到期清偿本期债券本息的保证。

（二）偿债应急保障措施

1、变现能力较强的自有资产

长期以来，公司注重流动资产管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 5,945,673.15 万元，其中受限货币资金 4.51 亿元。截至 2019 年 3 月末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为 6,127,137.30 万元。公司流动资产质量较好，变现能力较强，报告期内公司流动资产构成情况详见本募集说明书“第六节 发行人近年主要财务状况”中“三、管理层讨论分析”的“资产情况分析”。必要时公司可按以下顺序将流动资产直接或变现后用于偿还债务。

表 4.2 发行人变现能力较强资产情况

序号	项目	2019 年 3 月 31 日 金额（万元）	2018 年 12 月 31 日 金额（万元）
1	货币资金	1,486,801.09	1,532,220.94
2	应收票据及应收账款	241,379.53	49,266.10
3	存货	1,817,708.19	1,822,036.63
	合计	3,545,888.81	3,403,523.68

注：上述资产中，2018 年末受限货币资金 4.51 亿元，受限应收账款 13.50 亿元，受限存货 43.14 亿元，详细情况见“第六节 发行人近年主要财务状况”之“六、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况”。

截至 2019 年 3 月 31 日公司经营情况良好，应收账款与存货均计提了相应的坏账准备或减值准备。

2、外部融资渠道畅通

公司作为天津港保税区重要的从事汽车展贸易、现代物流、房地产业、土地一级开发基础设施建设、供热、供电、供水综合大型企业，具有广泛的外资融资渠道，与各大商业银行均保持良好的合作关系。旗下子公司天津天保基建股份有限公司为 A 股上市公司，具有畅通的股权融资渠道。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。若在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司可以通过外部融资渠道予以解决。

四、偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、成立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

（二）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了海通证券股份有限公司和国信证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人（其中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），签订了《债券受托管理协议》。本期债券的受托管理人为海通证券股份有限公司。在本期债券的存续期内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

（三）设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部牵头负责协调本期债券偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人利益。公司将组成偿付工作小组，组成人员包括公司财务部等相关部门，具

体负责利息和本金偿付及与之相关的工作。

（四）严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（五）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（六）其他偿债保障措施

公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。如果出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据中国法律、法规及有关监管部门等要求采取相应措施，包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离；
- （5）未经受托管理人同意，除正常经营活动需要外，发行人不得新增债务、不得新设对外担保、不得向第三方出售、抵押或质押资产；

发行人应承担因追加担保、履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

（七）设立募集资金专户和专项偿债账户

发行人在监管银行设立了本期债券募集资金专户和专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。发行人将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本息的按时足额支付。

五、发行人违约责任

发行人和受托管理人任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议的任何行为（包括不作为）导致受托管理人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

若受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），受托管理人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。受托管理人在本款下的义务在受托管理人发生主体变更的情形后由受托管理人权利义务的承继人承担。

第五节 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的重要增长点。

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³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）

³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 5.1 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
合计	2,595,303.15	100.00

截至募集说明书签署日，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 5.2 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 5.3 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 ¹
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 5.4 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 5.5 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）。

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

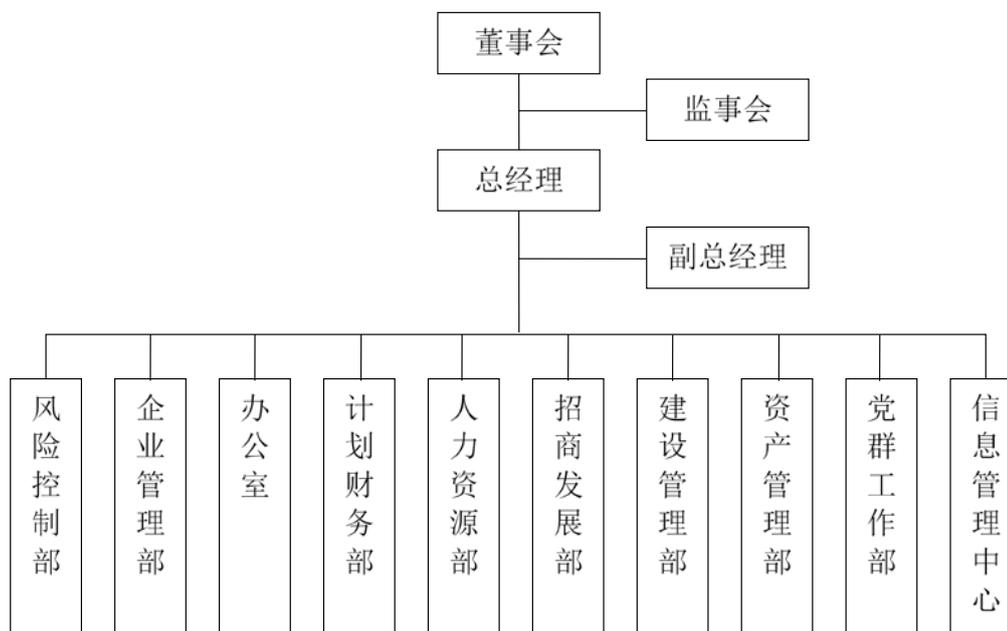
资产6.26亿元；2019年1-3月天保商业保理实现营业收入0.23亿元，实现净利润0.11亿元。

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5.1 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 5.6 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 5.7 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 5.8 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 5.9 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	155,463.13	100.00	818,154.01	100.00	711,641.67	100.00	667,970.99	100.00
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	125,508.58	100.00	609,117.67	100.00	575,546.18	100.00	522,853.67	100.00
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	29,954.55	100.00	209,036.33	100.00	136,095.49	100.00	145,117.32	100.00

表 5.10 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	19.27	25.55	19.12	21.73

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5.11 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	89,066.46	100.00	417,422.03	100.00	376,295.26	100.00	318,050	100.00

表5.12 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	84,784.52	100.00	404,545.05	100.00	359,892.62	100.00	287,442	100.00

表5.13 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
合计	4,281.94	100.00	12,876.98	100.00	16,402.64	100.00	30,608	100.00

(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 5.14 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
合计	-	86,934	-	-

表 5.15 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
合计		7,827	217,813	-

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 5.16 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 5.17 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 5.18 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 5.19 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
合计	-	196,743.11	78.92	-	-

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 5.20 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
本板块营业收入	262,520.46	32.09	212,309.49	29.83	186,925	27.98

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5.21 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 5.22 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 ² ）	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
合计	-	59.63	-	-	-	86.08	67.05	-	85.62	-	46.83

表 5.23 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%
合计	122.15	85.34	13.17	-	-	-

表 5.24 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
合计		12.50	3.24	-	-	11.24	7.79	-	5.63	11.30

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，北塘及滨海区域该产品供应量较大，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，由该公司产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 5.25 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 5.26 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
合计	6.68	100.00	6.60	100.00	0.55	100.00

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。该区域在一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 5.27 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 5.28 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 5.29 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 5.30 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
	合计	597,269.40	-

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“本募集说明书第五节、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%。项目具体介绍见本募集说明书“第五节、第十一条发行人主营业务情况”部分。

表 5.31 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 5.32 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 5.33 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	27.87	30.06	33.14	138.87

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 5.34 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				98,779	47,866	39,572	192,475

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 5.35 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	11.63	-	0.85	0.55	0.55	1.95

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 5.36 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	5.00	5.00	5.00	15.00

十五、发行人战略定位及发展目标

（一）企业发展战略

“十三五”期间，发行人紧紧围绕天津市和滨海新区的改革发展目标，坚持市场化转型方向，坚持稳中求好、稳中求快的发展经验，以放大国有资本功能，实现国有资本保值增值、全面提升核心竞争力为目标，创新发展模式、完善服务功能、提升企业效益，推动公司稳健、持续和创新发展，为区域开发开放和转型升级做出新的突出贡献。首先要做强做优交通运输产业板块；其次加强房地产开

业业务板块及市政公用业务板块的盈利能力；再依托以天津银行、渤海租赁为代表的金融业务板块，走产融结合的发展道路，按市场化方式运作资本，实现产业的聚集和优化升级，逐渐发展成为有良好的资产结构，高效的管理体系，优秀的管理团队，强大的投融资和资本运作能力的国有资本投资运营公司。

（二）业务发展规划

1、坚持做大做强交通运输业务板块

（1）加大航空产业业务投入力度

首先，发行人将加快航空产业基础设施建设，吸引优秀企业入驻，形成航空产业链。发行人将继续加快航空产业基础设施建设。以空客飞机总装项目作为突破口，探索专业化、集群式发展模式，聚集国内外优秀、活跃的航空业企业，通过市场化的机制进行资源配置，加上政府的推力，构建创新文化，吸引航空产业全球优秀的配套商来到天津航空城入驻。

未来几年，发行人将建成航空产业支持中心，为空客A320总装项目等航空产业发展提供综合服务、项目供应商配件及技术支持，可大幅提高工作效率，满足不同类型的企业特别是航空类企业对综合保税区政策的需求。发行人建设了空客物流（天津）中心，为航空产业物流提供全方位的综合服务。同时发行人加快标准厂房、办公科研用房等的建设，完善高级人才的公寓及配套生活服务设施，为我国飞机制造业发展形成全球优秀资源的聚集，形成类似“硅谷”的航空产业集群。

其次，发行人将积极推动航空城成为自主创新基地。航空产业属于高端优质的技术密集型产业，大量的管理人员和技术工人的培训、管理经验都需要一定的周期积累。在推动航空产业发展中，发行人坚持以市场需求为导向，以国外民航技术引进、消化、吸收和创新为目标，积极发挥区位优势和政策引导作用，搭建一流的民航科技创新和产业化平台，营造良好的投资环境和创业氛围，引进一批国外企业本土化生产，聚集一批国内企业入区创业，承担一批民航重大科技专项，民航技术服务和培训初具规模，民航技术研发和产业化发展的基础平台基本形成。

在民航设备制造和加工方面，中航直升机公司将建成以天津滨海新区为中心，哈尔滨、景德镇和保定三地为基础，优势互补、协调发展的完整直升机产业链，使我国直升机产业形成能参与全球市场竞争的核心能力；围绕空客A320总装线，将天津的航空产业以及临空产业区（航空城）作为国家“大飞机”发展战略的重要

组成部分、配套基地，通过天津航空产业，培养专业人员，参与进入国家“大飞机”项目，利用知识与技术的溢出，减少风险，少走弯路。

在民航技术研发方面，中航直升机天津研发中心将投入使用，依托中国民航大学等一批高校和研究机构，加快航空产业园技术研发中心建设，培育一批拥有自主知识产权和竞争优势的民航高新技术企业。

第三，探索进入航空金融、航空租赁等高端产业。目前，天津已经形成了以航空制造业为核心，以航空租赁业和航空运输业为主干，涉及航空研发、航空制造、航空物流以及航空金融等多个领域的完整航空产业链。在未来发展中，发行人将以空客A320、中航直升机项目为龙头，推进大飞机制造、通用直升机制造配套相关产业发展，加强与世界知名的飞机配套企业全部飞机数量的60%。目前，发行人参股了民生金融租赁，将随着航空租赁业的发展，拓展更大的市场，进一步促进航空租赁和航空公司的发展，积极推动天津航空产业链的完善和发展。

(2) 提升汽车展贸业发展水平

发行人坚持“搭建贸易平台，连接国际市场”的理念，办好天津国际汽车贸易展览会，不断在招商、宣传及特色活动等方面赋予车展新的内容，巩固天津车展作为中国北方地区汽车贸易额最大、辐射力最广、消费者最信赖的品牌展览会地位。发行人还将积极开发新的会展项目，策划举办“中国汽车及商品出口交易会”等。发行人下属空港汽车园力争三年内实现由功能服务型企业向完全市场化企业转型，继续成为中国有形汽车市场的排头兵。

(3) 创新现代物流业发展模式

现代物流业的发展要以拓展服务功能、完善风险防控体系为重点。发行人将在发展过程中抢抓资源，努力提升业务规模和市场竞争力。下属子公司天保物流要进一步完善风险管控模式，在做好风险防控的基础上，拓展物流金融服务业务，完善与中远公司海陆仓运作模式，做好新的物流增值业务的开发。发行人还将做好临港工业区土地的开发建设；同时充分利用优越的地理位置，加强与宝钢、中粮等企业的合作，积极推进钢铁物流中心项目的进展。发行人还将稳步推进空港综合保税区公共保税仓项目，做好定制化服务。

2、积极发展市政公用业务板块

作为主营业务之一，发行人从事区域市政公用设施的投资、建设、开发和运营，发行人将充分抢抓区域发展机遇，利用优势资源，实现主业快速发展。

首先，加大市政公用设施投资建设开发力度，打造区域建设开发的主力军。发行人计划将下属承担区域公建、商业和其他设施投资建设开发以及土地整理等任务的建设类企业进行重组、业务整合，以提升规模效益。首先发行人将作为土地开发商和城市资源专营商，积极推进空港三期22平方公里土地一级开发；其次在土地整理基础上，完成土地资源的出让及扩大自身房地产业，包括住宅及商业开发，达到实现土地收益的基础上，在二级开发中获得相关利润。未来，发行人承担的84万平米天保国际商务园已竣工投入使用。同时，发行人还将积极开拓滨海新区内项目，加快北塘项目、临港项目开发建设，实现较好的收益。

其次，提升市政公用设施运营服务水平。发行人将继续坚持企业化经营、市场化运作，立足保税区、面向滨海新区，向高服务质量、高技术含量、高管理水平，向具有综合经营功能、管理输出功能、较强融资功能的城市公用企业迈进。发行人还将创新基础设施运营管理，深化“提质达标”活动，进一步提升《绿化、市政设施管理标准》和《热电管理标准》，狠抓标准的贯彻落实，实现“管理标准化、监控信息化、作业机械化、养管精细化”。

发行人将按照天津市滨海新区环境提升的要求，搞好区容环境综合整治，使区域环境管理继续处于全市领先水平，打造国家级新区优良的投资环境。预计未来三年，供水达到年2,500万吨，污水处理能力3万吨/h，中水实现稳定出水；绿化养管达到200万平米。发行人还将加强恶劣天气和突发事件下的应急管理，持续为区域提供安全、稳定、优质的基础设施服务，为区域经济社会发展提供坚实保障。

3、增强房地产业实力

发行人将以上市公司天保基建为平台，顺应市场变化，搞好住宅地产、商业地产的开发建设，提升写字楼、公寓等持有性物业经营管理水平；完成“天保·金海岸”住宅和商业的开发；加大对滨海新区及周边住宅产品的投资开发力度，增加住宅品种，提高质量和档次；逐步扩大投资领域，提高商业地产、旅游地产等领域的投资比重；逐步拓展经营区域，提升辐射和服务功能，打造知名品牌，增强房地产业实力。发行人将按照监管机构对上市公司内部控制的要求，不断提升天保基建法人治理和内部管控水平，提升在资本市场的品牌影响力。

4、加大金融与投资业发展力度

发行人借助天津滨海新区综合配套改革试验的政策优势，积极参与银行、信

托、保险、证券等金融业务，更好发挥发行人作为参股股东的作用，促进公司金融类企业发展壮大。发行人将按照《天津市第二批金融改革创新重点工作计划》确定的金融改革创新重点工作要求，做好人寿保险公司的筹备设立工作。发行人还将稳步拓展天保小贷公司业务，不断提升经济效益。通过推动金融与投资业加快发展，发行人将促进产业资本与金融资本的有机融合，实现资本运营与实业运营的良好互动，为未来的持续发展、跨越发展提供有力支撑。

（三）战略实施保障措施

1、业务组合增长措施

根据发展战略，发行人将集中资源，重点培育主业，形成优势突出、特色鲜明的主导产业，实现产业结构优化升级；大力发展市政、能源、传统物流等基础业务，积极发展物流金融服务、土地一级开发、工业地产、工业物业管理等拓展型业务；重点培育航空、战略性投资等种子类业务，最终形成发行人三层面的业务组合增长阶梯。

发行人将通过对现有业务和新业务进行的合理组合，形成以市政建设、能源生产供应等基础业务支撑土地一级开发、工业地产等拓展业务；以工业物业、工业地产等拓展业务带动基础业务的发展；以人寿保险、风险投资等种子业务支持基础业务和拓展业务的发展，构建发行人的横向战略，实现发行人业务相互促进、良性发展的局面。

2、产业延伸措施

（1）延伸主业产业链

发行人航空产业板块将向航空服务、航空租赁等方面延伸；基础设施及公用事业将大力发展循环经济，向资源循环利用、新能源生产供应等领域延伸；物流及相关服务业中将突出物流增值服务，向国际展贸方向延伸；房地产开发业将选取房地产产业链中最有价值的节点延伸，如：土地一级开发、工业地产、商业地产、工业物业管理等；金融与战略性投资业务中将突出战略性投资，逐步向保险、风险投资方向延伸。

（2）大力发展循环经济

发行人作为大型国有企业，承担区域资源循环利用和节能减排的重任，必须满足建设资源节约型、环境友好型的区域要求，积极贯彻落实科学发展观，履行社会责任。因此，围绕发行人的主业，考虑细分业务的纵向延伸，构建产业链延

伸战略，并通过技术创新，从循环经济产业链的角度出发，提高资源能源利用水平，积极争取政府的全面支持，紧密联系发行人产业板块，搭建技术创新平台，积极与外部科研院所进行科技创新合作，建立产、学、研的战略联盟。构建发行人循环经济产业链，大力发展循环经济。

（3）加强科技创新管理

发行人与外部相关单位建立战略联盟，整合创新资源，激发发行人的创新活力，形成内生动力，推动发行人科学发展。将科技创新内容纳入发行人业绩考核体系，强化发行人总部科技创新管理职能，发挥博士后科研工作站的作用。

3、加强投资管理，建立项目综合平衡机制

发行人投资项目按其性质可以分为：非经营性、准经营性和经营性三类投资项目。对于非经营性、准经营性项目投资，发行人参与保税区管委会决策过程，认真分析项目可行性，及时反馈项目投资建议，提出项目平衡建议，提高投资项目决策效率，保证决策的科学性和时效性，抢抓重大项目机遇，满足区域投资建设快速发展的需要。对于经营性项目投资，发行人本部职能部门或所属公司根据发展战略，结合市场及经营状况，提出立项和可行性研究报告，明确项目性质，同时确定项目融资模式、运营补贴模式，建立项目综合平衡机制。

4、优化融资模式，保证资金需求

根据区域发展规划，天津港保税区将用3-5年左右时间完成基础设施建设。发行人将不断创新投融资方式，拓宽投融资渠道，取得充足的资金，确保重点建设项目资金需求。

5、强化风险控制，降低投融资风险

（1）增加发行人注册资本金

发行人将做大资本金规模，增加现金流入，不断增强企业融资和偿债能力。发行人将通过财政部分节余资金增资、拟整理土地资产植入、土地出让金政府收益注资、区域公益资产划转、资产回购、权益资本入账等方式，扩大公司净资产规模，提高融资能力。

（2）保证盈利水平和现金流稳定

发行人将积极参与区域建设开发，努力抢占更多的优势资源，做大做强主业，保持资产规模和营业收入持续增长；其次将敦促保税区管委会及时将贷款贴息、建设管理费、政府购买资金拨付到位，保证公司的当期现金流入，使融资平台运

行良好，维持资金平衡；三是拟强化资本运作，作为战略投资者，投资即将上市公司股权，上市后及时变现退出，增加投资收益。

（3）及时完成项目融资所需各项手续

发行人按照项目实施计划，在保税区管委会相关部门支持下，及时完成项目审批、环境影响评价、规划许可、土地证、开工证等事项，满足商业银行贷款审批要求，具备投资建设开发和依法运营管理的条件。

（4）建立债务风险预警机制，防控债务风险

发行人建立了债务风险预警机制，债务规模不超过可变现资产的规模，负债预警线设为70%。一旦超过规定的警戒线，发行人将向出资人和财政部门报告，并停止举借新的债务，采取增加注册资本等措施降到警戒线以下。发行人还严格执行资金平衡计划，加强对融入资金“借、管、用、还”四方面的审计监督，按期偿还到期的债务，实现融入资金良性循环。

发行人根据债务规模设立一定比例的风险准备金，主要来源于发行人自有资金、各类项目投资收益、经批准处置的国有资产出让收入、土地出让金政府净收益增值部分等，保证发行人经营风险和债务风险控制在安全线以内，确保国有资产安全，确保企业平稳发展。

十六、发行人所处行业情况及发行人行业地位

（一）发行人所在行业基本情况

1、交通运输板块

（1）汽车展贸业

2009年，政府出台的“1.60升及以下排量乘用车减按5%征收车辆购置税”政策，大幅提高了小排量乘用车销量。随着汽车产业的不断快速发展，2014年，中国汽车业累计产销分别为2,372.29万辆和2,349.19万辆，同比增长7.26%和6.86%，成为全球最大的汽车产销国。同时，《汽车产业振兴规划》中提出，要加快发展汽车研发、生产性物流、汽车零售和售后服务、汽车租赁、二手车交易、汽车保险、消费信贷、停车服务、报废回收等服务业，完善相关的法规、规章和管理制度，支持骨干汽车生产企业加快建立汽车金融公司，开展汽车消费信贷等业务。

2015年汽车行业符合年初增长率将有所放缓的预期，全年销售汽车2,459.8万辆，同比增长4.7%，相比去年同期减缓2.18个百分点，尽管如此，中国汽车市场仍然是全球第一大汽车市场，连续三年超过2,000万辆。受购置税优惠政策

等因素影响，2016年中国汽车业累计产销分别为2,811.9万辆、2,802.8万辆，同比增长分别为14.5%、13.7%，产销总量再创新高，呈现出较快增长趋势。由于购置税优惠政策等因素影响，透支了2017年的销量，2017年产销增速下滑，2017年中国汽车业累计产销分别为2,994.20万辆、2,887.89万辆，同比增长分别为3.20%、3.04%。

（2）航空服务产业

国家发展和改革委员会于2007年5月14日颁布的《高技术产业发展“十一五”规划》指出：“航空航天产业的发展水平是国家综合实力的重要标志。按照远近结合、军民结合、自主开发与国际合作相结合的要求，推进飞机、卫星和关键零部件的规模化发展，加速建立航空航天产业的市场开发、科研生产和服务体系”；“坚持自主研制与国际合作相结合的原则，积极发展民机产业。推进国产支线飞机系列化和产业化，统筹发展通用飞机、直升机、教练机、无人机、浮空器，实现国产不同座级支线飞机和通用飞机的批量生产，积极扩大出口。加快建设空客A320系列飞机机组装生产线。启动大型飞机研制，在大型飞机设计、制造、试验、适航认证等关键技术研发上取得新进展”；“形成若干具有国际竞争力的零部件专业化生产基地，初步建立我国航空产业配套体系”。

发行人牵头开发建设的滨海新区空港经济区正是在这样的国家产业政策指导下应运而生的，主要包括研发制造功能、科教培训功能、航空运输功能、保税物流功能、商务会展功能、维修维护功能。目前，以空客A320系列飞机总装线项目为龙头，航空产业链已经初步形成，越来越多的与航空产业有关的企业前来寻求发展，已经形成了以航空制造业为核心，以航空租赁业和航空运输业为主干，涉及航空研发、航空制造、航空物流以及航空金融等多个行业为一体的较为完整的航空产业链。

（3）现代物流业

物流业已成为国际经济体系的重要组成部分。现代物流是经济全球化的产物，也是推动经济全球化的重要服务业。2016年全国社会物流总额229.7万亿元，按可比价格计算，同比增长6.1%，增速小幅回升。总体来看，去年我国物流需求规模增速减缓，物流业转型升级加快，社会物流总费用与GDP的比率有所下降。

国务院于2009年2月出台了《物流产业振兴规划》及相关配套政策，为物流行业的长远发展规划了明确的目标。国务院在《关于加快滨海新区开发开放的意

见》中，将滨海新区定位为北方国际航运中心和国际物流中心，是我国首次在区域发展战略中将一个地区定位为与世界经济对接的国际物流平台，这对滨海新区的物流业发展提出了更新更高的要求。物流贸易行业竞争较为激烈。

2001年对外贸易经济合作部发布《关于进出口经营资格管理的有关规定》以及2004年《中华人民共和国对外贸易法》的实施，放开了外贸经营权，外贸经营主体的大幅增加对我国外贸总量的扩张有推动作用，但是，也加剧了行业内企业的竞争。

目前贸易行业竞争较为激烈，市场集中度较低。随着行业竞争的日益剧烈，物流贸易行业的发展趋势要求贸易企业由简单中间商向综合服务商转型。企业通过提供物流、仓储、信息等综合服务获得新的生存支点，服务链的延伸成为未来的发展趋势，在新的竞争格局下资金实力雄厚、业务规模大、专业性强、管理水平高的公司在提供综合服务方面更具有优势，随着我国经济的快速增长，大型综合类贸易企业具有快速发展的实力和优势，而中小贸易企业则由于综合服务能力的欠缺而制约其未来的发展。

2、房地产板块

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化进程的加快，我国房地产行业快速发展，在GDP中的比重不断攀升。房地产行业的快速发展对于促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关行业发展，也起到了重要的作用。然而伴随着房地产行业的兴盛，同时出现了房价过快上涨、房地产泡沫严重、盲目建设、国民经济发展过度依赖房地产等诸多问题。

2008年在次贷危机和紧缩货币政策的影响下，国内房价出现十年来的首次下跌；2009年以后，信贷宽松政策刺激了房地产行业的复苏，商品房市场呈现量价齐升的态势；2010年以来，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台了"新国十条"，"新国八条"、"新国五条"等多项调控政策，房地产市场再次进入调整阶段。从需求情况看，2010年以来我国商品房销售面积及销售金额保持逐年上升态势，但随着政策效益的显现，房地产市场需求出现萎缩，商品房销售增长缓慢。2014年，商品房销售面积120649万平方米，比上年下降7.6%，其中，住宅销售面积下降9.1%，办公楼销售面积下降13.4%，商业营业用房销售面积增长7.2%。商品房销售额76292亿元，下降6.3%，其中，住宅销售额下降7.8%，办公楼销售额下降

21.4%，商业营业用房销售额增长7.6%。2015年，商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%，其中，住宅销售面积增长6.9%，办公楼销售面积增长16.2%，商业营业用房销售面积增长1.9%。商品房销售额87,281亿元，增长14.4%，增速回落1.2个百分点。其中，住宅销售额增长16.6%，办公楼销售额增长26.9%，商业营业用房销售额下降0.7%。

2016年，商品房销售面积157,349万平方米，同比增长22.5%。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。商品房销售额117,627亿元，增长34.8%，增速回落2.7个百分点。其中住宅销售额增长36.1%，办公楼销售额增长45.8%，商业营业用房销售额增长19.5%。

2017年，商品房销售面积169,408万平方米，比上年增长7.7%，其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，增速提高1个百分点。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。

3、市政公用业务板块

城市基础设施及公用事业是城市赖以生存和发展的重要基础条件，是城市经济不可缺少的一个组成部分。在国民经济发展和城市建设现代化的进程中，随着城市规模的不断扩大，城市各项功能的不断演变和不断强化，以及城市居民对生活质量和环境质量要求的不断提高，作为城市社会经济活动载体的城市基础设施及公用事业建设的作用正日益受到人们的重视，加深对城市基础设施特点和作用的认识，建设并管理好城市基础设施及公用事业，对促进城市经济稳定健康地发展，对城市功能、质量的提高和城市现代化建设具有特别重要的意义。

目前，我国的城市基础设施及公用事业水平还比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。北京、上海、天津是中国城市基础设施水平较高的城市，但其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。

我国的城市基础设施相对落后是我国城市面临的紧迫问题，随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施及公用事业的规模将不断扩大，发展速度不断加快。总体来看，城市基础设施及公用事业行业面临较好的发展空间和发展机遇。城市基础设施及公用事业建设行业承担公共服务功能，具有社会性、

公益性的特点，资金投入量大，建设周期长，投资回报慢等特点。

公共服务功能突出，政府相对垄断；城市基础设施行业提供的产品和服务带有公共产品或准公共产品的性质，政府对这一行业基本采取垄断经营，从项目投资、融资主体设立、融资银行选择、融资方案制定到项目还款等各个环节都有不同程度的参与管理，政府行为的色彩较浓。

区域性特征强，与当地经济和财政环境关联度大；市政公用业务行业的发展与当地城市建设基础、经济发展速度和政府财力密切相关。经济发展速度快、政府财力强的区域，市政公用业务行业的发展速度也快。反之则慢。从事城市基础设施及公用事业建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施及公用事业建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道转变。

基础设施及公用事业投资公司作为政府融集城市建设资金和经营城市的主体，基本适应了市场经济条件下快速发展的城市建设需要，在城市基础设施及公用事业建设中发挥着越来越重要的作用。经济稳定发展以及政府的大力支持，使得我国城市基础设施及公用事业建设规模逐步扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施及公用事业建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

中央及地方政府性基础设施及公用事业投资公司承担着代表国家或地方政府专门从事基础设施类固定资产投资开发和经营的职能，是组织中央或地方城市基础设施投资建设经营的主体。经过多年的发展，目前国内许多政府性基础设施及公用事业投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施及公用事业建设领域中发挥着十分重要的作用。

发行人在市政公用板块的业务涵盖代建和一级土地开发、供热、供电、供水以及工程施工等。

（1）代建和一级土地开发

我国城市土地一级开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府统一组织，由土地一级开发主体实施。通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。土地一级开发行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地

产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。

自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。2014年，受投资增速放缓影响，全国国有建设用地实际供应面积61万公顷，全国土地出让面积同比下降25.9%。全年土地出让合同价款同比下降20.6%。2015年，全国国有建设用地实际供应量为53万公顷，同比下降12.5%；全国土地出让面积22万公顷，同比下降18.6%。全年土地出让合同成交价款2.98万亿元，同比下降10.6%。2016年，全国国有建设用地实际供应量为52万公顷，同比下降2.9%；全国土地出让面积21万公顷，同比下降5.9%，但全年土地出让合同成交价款3.56万亿元，同比增长19.3%。2017年，全国国有建设用地实际供应量为60万公顷，同比上升15.38%。

今后五年是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。

（2）供热行业

城市集中供热（简称“城市供热”）是在上个世纪八十年代初发展起来的城市基础性公用事业。目前我国秦岭淮河以北区域为传统的供热区域，占全国陆地面积的70%；15个省、直辖市、自治区等采暖地区132个地级以上的城市都有城市集中供热设施。据统计，2017年城市供热面积超过83.09亿平方米，2017年年末，城市蒸汽供热能力9.83万吨/小时，比上年增长25.54%，热水供热能力64.78万兆瓦，比上年增长31.31%，热水供热总量为31.03亿吉焦。

城市供热行业以供热模式分类，主要分为热电联产、燃煤锅炉和小煤炉等。从热效率来看，以热电联产形式的集中供热，燃煤热效率可达到80%，区域锅炉房为60-70%，而分散的锅炉房热效率仅为45-50%。供热行业内小型企业居多、待淘汰落后产能占比超过40%。伴随城市节能环保压力增大，各大城市纷纷提高市区范围内排放标准、禁煤任务和节能指标，预计行业内将掀起整合高潮。

（3）供电行业

从用电需求来看，自2004年以来，我国用电量的增长率在大部分年度均超过国内生产总值的增长率。用电量自2004年以来的快速增长在很大程度上由工业化

进程的快速发展所驱动，同时也受到由人均收入提高而导致的居民用电需求的增长所驱动。根据美国能源信息署相关统计，我国电力年消费量从2004年的19,554亿千瓦时增长到2014年的47,981亿千瓦时，其平均年增长率达到10.01%。

而从电力供给能力来看，过去十年我国的电力总装机容量、总发电量和总用电量均经历快速的发展，截至2015年底，我国发电装机容量150,673万千瓦，同比增长10.4%。全国基建新增发电设备容量12,974万千瓦，其中，水电新增1,608万千瓦，火电新增6,400万千瓦。

2010年12月21日，由中国电力企业联合会牵头编制的《电力工业“十二五”规划研究报告》成果在北京发布。该研究报告提出，“十二五”期间，电力工业发展将坚持“坚持节约优先、优先开发水电、优化发展煤电、大力发展核电、积极推进新能源发电、适度发展天然气集中发电、因地制宜发展分布式发电、加快推进坚强智能电网建设、带动装备工业发展、促进绿色和谐发展”的发展方针。以科学发展为主题，以加快转变电力发展方式为主线，以保障安全、优化结构、节能减排、促进和谐为重点，着力提高电力供应安全，着力推进电力结构优化，着力推进资源优化配置，着力推进电力产业升级，着力推进电力和谐发展，努力构建安全、经济、绿色、和谐的现代电力工业体系，满足经济社会科学发展的有效电力需求。

（4）市政供水行业

我国城市用水主要包括居民生活用水、工业用水等，由于人口增长、城市化、工业化及生活条件的改善，我国城市用水需求迅速增长。

我国《节水型社会建设“十二五”规划》提出：到2015年，我国全年用水总量不突破6,200亿立方米，万元GDP用水量下降30%，万元工业增加值用水量下降30%。随着我国各项节水措施的推进，我国单位GDP用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。2016年末，城市供水综合生产能力达到3.03亿立方米/日，比上年增长2.2%，其中公共供水能力2.39亿立方米/日，比上年增长3.4%。

从定价模式来看，我国水价仍然由各地物价局决定，但是自来水价格正在逐步实现市场化调整。伴随着经济的不断发展和供水成本的不断提升，我国自来水价格也不断上涨。水价上涨的预期是明确的，但考虑到供水对于居民生活影响加

大，水价的调整是一个循序渐进的过程，考虑到近年CPI居高不下，通胀压力较大，水价上调步伐可能放缓。供水行业对于水价变动十分敏感，长期来看，水务行业将受益于自来水价格上调和水价的市场化改革。

我国城市供水业在渡过改革开放以来的成长期以后，目前正逐步迈入成熟阶段的早期，水务行业作为公用事业其成熟期的持续时间相对较长，随着城市化进程的推进，我国供水业还将有个平缓的增长。我国城市供水市场趋于成熟，未来市场增长空间有限。南水北调工程完工后可能会对北方部分地区供水市场产生一定的促进作用。

（5）市政工程施工

2016年，全国城市市政公用设施固定资产投资17,460亿元，比上年增长7.7%，占同期全社会固定资产投资总额的2.88%。

对于市政施工，由于市场化较早，基本处于完全竞争的情况，主要表现是施工总承包企业偏多，大中型企业偏多。随着市政工程行业市场化的深入，产业链施工环节上的价值发生转移，主要向设计、投资、开发运营、工程咨询服务、新型建材转移。

BT模式在市政设施建设中广泛应用。随着施工环节利润率下降，城市建设需要大量资金支持，实力雄厚的施工企业广泛采取BT模式进行建设，回购期一般在3-8年，整体回报率在5%-15%。

城市化进程的推进和我国城市人均公用设施水平偏低两个因素促使市政工程行业保持快速增长。目前我国城市人均公用设施水平偏低，例如，城市人均道路面积15.34平方米，仅为发达国家的1/3。市场竞争将加剧，市政工程行业供给充分，同质化严重，“十三五”期间，市场竞争更加激烈。市场竞争的加剧必将导致市场结构的调整和新机会的增加，国内外施工企业间的联合重组、整合并购的步伐将加快，通过多种形式来整合资源以实现最有效的资源配置和最优的市场效率，将成为我国市政工程企业立足于市场的必然战略选择。

4、金融业务板块

“十二五”期间，我国金融业实现了历史性的飞跃，金融宏观调控体系不断完善，金融改革迈出重大步伐，金融业整体实力持续增长，抗风险能力不断增强，成功经受了国际金融危机的严峻挑战，有力支持和促进了国民经济持续健康发展。截至2016年末，我国银行业金融机构境内外本外币资产总额为232万亿元，同比

增长15.8%；本外币负债总额为215万亿，同比增长16.0%。商业银行不良贷款率1.74%，较上季下降0.02个百分点。随着经济的稳步增长和经济、金融体制改革的深入，金融业有着美好的发展前景。

《国务院关于推进天津滨海新区开发开放有关问题的意见》中明确滨海新区为国家综合改革试验区，鼓励天津滨海新区进行金融改革和创新。在金融企业、金融业务、金融市场和金融开放等方面的重大改革，原则上可安排在天津滨海新区先行先试。本着科学、审慎、风险可控的原则，可在产业投资基金、创业风险投资、金融业综合经营、多种所有制金融企业、外汇管理政策、离岸金融业务等方面进行改革试验。

天津市积极探索金融产品和业务创新，服务功能全面提升；积极推进房地产投资信托、消费金融、融资租赁、货币经纪公司等各类金融产品和业务；成立了泰达国际控股集团，金融综合经营创新取得成效；成立了天津股权交易所和滨海国际股权交易所、排放权交易所等资本和信息交易场所，研究设立渤海商品交易所、天津文化艺术品交易所等新型交易平台，加快外汇管理体制试点；期货市场迅速发展，期货交割库数量与品种位于国内前列。近年来，天津市金融机构聚集度明显提高，全市基本形成了多层次、多元化、开放型的金融服务机构体系。

（二）发行人所在行业地位

1、全国保税区的发展概况

保税区是经国务院批准的，由海关监管的，按国际惯例运作的有中国特色的自由贸易区，区内实行关税减免和其他税收的优惠政策，是发展以转口贸易、保税仓储、出口加工等外向型经济为导向的特殊经济区域。

自1990年国务院批准设立上海外高桥、天津港保税区以来，我国至今有15个保税区，它们是：天津港保税区、大连保税区、上海外高桥保税区、张家港保税区、宁波保税区、福州保税区、厦门象屿保税区、青岛保税区、广州保税区、深圳沙头角保税区、深圳福田保税区、深圳盐田港保税区、珠海保税区、汕头保税区和海口保税区。

保税区其功能定位为“保税仓储、出口加工、转口贸易”三大功能。其经济功能为进出口加工、国际贸易、保税仓储、商品展示四大功能。国家规定在保税区内，实行保税制度。具体的办法是，对于从境外输入保税区的货物，在一定时间内，海关暂时保留征税权，视其最终流向而确定关税的征收或免收。对于从境外

进入保税区内货物或进入以后复出境的货物，不视作进出口，免办进出口手续，免征关税、工商统一税、产品税或增值税，免验进出口许可证。在保税区内，允许外商从事转口贸易、过境贸易和进出口贸易，为区内企业代理出口业务，开设外资金融机构、保险机构等。

中国保税区经过十几年的发展，在扩大我国对外开放、提高对外开放水平和促进经济发展等方面发挥了非凡的作用。

2、天津港保税区发展现状及前景

（1）天津港保税区概况

1991年，国务院批准设立天津港保税区，总规划面积5平方公里；2000年，与天津机场合作开发天津空港国际物流区，总规划面积0.95平方公里；2002年，天津市委、市政府批准设立天津空港经济区（原天津空港物流加工区），总规划面积45平方公里；2005年，国务院批准设立天津保税物流园区1.5平方公里，在天津港保税区内首期封关运作0.6平方公里；2008年国务院批准设立滨海新区综合保税区，总规划面积1.96平方公里；2010年，天津市政府批准与天津东丽区合作开发滨海航空产业区，总规划面积31平方公里；2010年天津滨海新区政府批准开发南港轻纺经济区二期，总规划面积16.7平方公里。区域总规划面积达100.65平方公里，在滨海新区内形成海空两港联动发展的独有空间格局，成为天津滨海新区核心功能区之一。初步形成了航空制造、汽车零部件、电子元器件、绿色食品、机械制造、现代冶金、高新纺织等多个产业聚集群。

保税区紧紧抓住滨海新区开发开放的历史性机遇，全面贯彻科学发展观，以建设科技新区、生态新区、人文新区为目标，区域综合实力日趋增强，各项经济指标位居全国同类功能区前列，成为天津市和滨海新区的重要经济增长点，辐射和带动作用显著提高。天津港保税区区域经济持续增长，社会事业加快推进，优势产业集群初步形成，先进制造、科技创新、交通运输业务三大产业高地初现端倪。全年完成生产总值1,045.8亿元，同比下降5.8%；工业总产值1,253.2亿元，同比增长2.7%；进出口总额1,521.1亿元，同比增长18.8%；财政收入242.8亿元，同比下降5.9%，其中，区级一般预算收入67.1亿元，同比小幅下降。

天津港保税区是经济型区域，而不是一般的行政区域，保税区财政属于建设型财政。保税区的财政供养人口目前只有300人左右，每年在行政方面固定开支只有1-2亿元，其余资金全部用于区域的开发建设。

（2）保税区政府对发行人的支持

发行人在保税区建设中具有重要地位，在政策、资金和项目等方面得到政府的大力支持。在加工区（一期）及空客项目建设中，保税区财政局多次以拨付资本金形式为发行人提供资金支持，极大提升了公司的实力。借助于发行人与政府的密切关系以及丰富的开发建设经验，发行人将继续承担加工区二期、三期建设。在以上项目建设中，发行人可能继续获得来自政府的资金、政策支持。

在土地划入方面，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651,756.61万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价值人民币305,142.76万元的道路用地无偿划拨给发行人。2010年天津空港物流加工区土地局与发行人子公司天津保税区投资有限公司签订天津市国有建设用地使用权出让合同，将合同项下宗地编号为津空加（挂）2009-35号宗地面积为40,002.40平方米的地块出售给发行人子公司投资公司。宗地坐落于天津空港物流加工区，用途为工业，土地使用权出让年限为50年，价税合计1,193.98万元。

（三）发行人在行业中的优势

1、区域优势

（1）天津市整体经济情况

天津是中国四大直辖市之一，国际港口城市，北方经济中心，总面积11,920平方公里。东临渤海，距北京120公里，是华北、西北的出海口，亚欧大陆桥的东部起点，东北、华北至华东、华南的交通枢纽。天津是中国北方最大的工业城市和商贸物流中心，工业基础雄厚产业配套完整拥有电子信息、机械制造、化工、冶金、生物制药和新能源、新材料等六大支柱产业。石油、天然气、原盐等资源丰富。

近年来，天津市经济持续快速发展，2017年度实现地区生产总值18,595.38亿元，按可比价格口径同比增长3.6%，三次产业结构为1.2:40.8:58.0。

外贸结构调整取得新进展。全年外贸进出口总额7,646.85亿元，增长12.8%。其中，进口4,694.49亿元，增长21.6%；出口2,952.36亿元，增长1.2%。从出口方式看，一般贸易出口1,437.32亿元，增长3.7%，占全市出口的48.7%。以外贸综合服务企业、跨境电子商务为代表的新型贸易业务快速发展。

总体来看，在京津冀协同发展、中国（天津）自由贸易试验区（以下简称“天津自贸区”）建设稳步推进的背景下，天津市经济多元化程度不断提高，为地区经济可持续发展提供了较好的保障，预计未来经济发展质量及效益有望进一步增强。

（2）滨海新区基本情况

天津滨海新区位于天津东部临海地区，地处环渤海经济圈，与北京、唐山共同构成京津唐都市圈，面积2,270平方公里。根据党中央、国务院决定，滨海新区已经成为继深圳特区和浦东新区之后的又一国家级新区，是带动区域发展的新的经济增长极。滨海新区的功能定位为中国北方对外开放的门户，高水平的现代制造业和研发转化基地，北方国际航运中心和国际物流中心，逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。

经过多年发展，天津滨海新区形成了开放优势明显、产业配套齐全、科技资源丰富等多重优势。新世纪新阶段，党中央、国务院从经济社会发展的全局出发，作出了推进天津滨海新区开发开放的重大战略决策。党的十七大明确指出：“更好发挥经济特区、上海浦东新区、天津滨海新区在改革开放和自主创新中的重要作用。”滨海新区成为继深圳经济特区、上海浦东新区后，又一带动区域发展的新的经济增长极。

国务院在《关于推进天津滨海新区开发开放有关问题的意见》中，明确了滨海新区开发开放的指导思想、功能定位和主要任务，并批准滨海新区为全国综合配套改革试验区，标志着滨海新区开发开放进入新阶段，经济发展又迈上了新的台阶。近年来，滨海新区围绕国家赋予的功能定位，深入推进综合配套改革，加快转变经济发展方式，重点领域和关键环节取得一系列重大突破，对外开放门户功能显著增强，高水平现代制造业和研发转化基地初步形成，向北方国际航运中心和国际物流中心迈出坚实步伐。特别是，中国（天津）自由贸易试验区的设立运行，京津冀协同发展重大战略的全面推进，国家自主创新示范区的加快建设，双创特区的快速启动，“三步走”战略的积极实施，开创了全面加快发展的崭新局

面，滨海新区发生了历史性重大变化。

2、政策优势

2006年，国务院下发《关于推进天津滨海新区开发开放有关问题的意见》，正式批准天津滨海新区成为全国综合配套改革试验区。在国家“十一五”规划中，明确将滨海新区纳入国家发展战略，要求滨海新区坚持科技创新和自主创新，突出发展特色，推进管理创新，以提升京津冀乃至环渤海地区的国际竞争力；促进东部地区率先发展，形成东中西互动、优势互补、相互促进、共同发展的区域格局；滨海新区将成为现代制造和研发转化基地，北方国际航运和物流中心，国际旅游目的地，生态宜居的滨海新城区。

2008年3月，国务院正式批复《滨海新区综合配套改革试验方案》，金融改革是此次综合配套改革试验的重点之一。作为北方的经济中心，具有良好的金融环境和先行先试的政策优势，促进了滨海新区金融配套服务机构的蓬勃发展。作为滨海新区核心区之一的天津港保税区，正围绕国际物流、航空制造、电子信息、机械装备等行业，逐步建设服务于中国北方的保税国际物流中心和具有航空产业特色的科技研发转化基地，产业集群效应初步显现。保税区享受国家给予的诸多优惠政策。区内自有铁路线与国家铁路干线相通，区内公路直接与外部高速公路相连，并依托海港和空港地理优势，构成国际货物多式联运体系。区域建设了具有国际先进水平的道路交通、电力热力、通讯、园林绿化等基础设施。区域围绕产业集群布局进行合理资源配置，发展空间与前景十分广阔。京津两地融合的加快以及错位发展，为发行人的发展带来机遇，促进公司相关业务和能力的发展。滨海新区和保税区的产业规划，为公司产业布局调整创造一定的机遇。在环渤海区域经济发展的带动下，进出口贸易的快速增长，为公司物流服务业务带来巨大的发展空间。

（1）关税以及税收政策方面的支持

保税区内企业从国外进口自用的生产设备、建筑材料以及合理的办公用品等免交关税和进口环节增值税；

进出口货物进出天津港保税区可以视为进口或出口，用外汇进行结算并办理报关手续；

境外与天津港保税区之间的货物交易可以免交关税和进口环节增值税，且不需办理许可证；

保税区内的企业享受所得税优惠。企业所得税为25%，符合条件的小型微利企业，减按20%的税率征收企业所得税，高新技术企业减按15%的税率征收企业所得税。

（2）企业经营政策方面的支持

境内外的经济法人、自然人均可在天津港保税区投资建立外商独资、中外合资及内资企业；

保税区鼓励国有专业外贸、工贸公司和有进出口经营权的国有大中型企业在天津港保税区内设立窗口，利用天津港保税区从事商品的进出口经营活动；

保税区在经营范围方面，可设立集加工、贸易、仓储、商品展示为一体的综合性工贸企业；

天津港保税区内可以存储保税或非保税货物，无存储年限限制。

（3）贸易政策方面的支持

区内企业从境外进口用于加工所需的原材料和零部件等，免征关税和进口环节增值税，且实行海关登记备案制核销管理，不实行银行保证金台帐制度；

企业可以直接从区外采购原材料、原部件，加工增值后报关出口或部分直接销往国内市场；

采用进口料件加工的产品在销往国内市场时，可按进口原料件计价缴纳关税和进口环节增值税。

（4）外汇政策的支持

区内企业出口创汇实行意愿结汇，外汇收入可以意愿结汇成人民币；

企业可在区内金融机构或者在区外所在地外资金金融机构开立外汇结算帐户和外汇专用帐户。

（5）其他政策支持

对在天津港保税区各专业化市场从事贸易经营的企业，将视企业的经营情况，给予一定的扶持政策。

海关对区内企业展销的商品，可实行分批出区集中报关的管理办法。

第六节 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 6.1 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 6.2 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
流动资产：				
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
流动资产合计	6,127,137.30	5,945,673.15	4,354,058.84	4,937,921.39
非流动资产：				
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
非流动资产合计	7,437,175.54	7,229,998.41	6,678,292.23	6,817,222.64

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

表 6.3 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
流动负债：				
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
流动负债合计	1,813,827.23	3,453,129.77	3,305,280.22	3,073,701.11
非流动负债：				
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	-	-	-	-
非流动负债合计	7,108,815.47	5,039,895.17	3,610,690.30	4,662,665.04
负债合计	8,922,642.71	8,493,024.94	6,915,970.52	7,736,366.15
所有者权益：				
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
所有者权益合计	4,641,670.14	4,682,646.62	4,116,380.55	4,018,777.88
负债和所有者权益总计	13,564,312.84	13,175,671.56	11,032,351.07	11,755,144.03

表 6.4 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
一、营业总收入	155,463.13	818,154.01	711,641.67	667,970.99
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	
二、营业总成本	125,508.58	976,149.41	726,057.30	761,075.90
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
三、营业利润	-5,581.88	-58,348.52	103,189.65	4,918.57
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
四、利润总额	-5,190.52	175,742.85	105,413.19	243,514.56
减：所得税费用	4,077.20	29,792.75	35,132.57	64,690.84
五、净利润	-9,267.72	145,950.10	70,280.62	178,823.72
(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	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-1,275.86	9,646.61	-7,100.08	-3,382.08
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 6.5 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
一、经营活动产生的现金流量：				
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
经营活动现金流入小计	67,436.41	1,120,520.12	1,648,031.58	1,413,683.61
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
经营活动现金流出小计	410,272.62	1,359,096.65	1,342,759.17	1,162,103.40
经营活动产生的现金流量净额	-342,836.21	-238,576.53	305,272.41	251,580.20
二、投资活动产生的现金流量：				
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
投资活动现金流入小计	267,059.88	597,852.79	2,175,286.31	1,366,281.80
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
投资活动现金流出小计	209,054.92	1,835,785.27	1,652,992.19	1,771,995.00
投资活动产生的现金流量净额	58,004.96	-1,237,932.48	522,294.12	-405,713.19
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	-
筹资活动现金流入小计	934,547.98	4,551,250.97	3,880,874.55	5,728,270.13
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
筹资活动现金流出小计	701,846.52	2,799,479.60	4,963,013.23	5,151,890.03
筹资活动产生的现金流量净额	232,701.46	1,751,771.37	-1,082,138.68	576,380.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,014.87	2,399.67	-1,128.80	2,966.83
五、现金及现金等价物净增加额	-54,144.65	277,662.04	-255,700.95	425,213.94
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
六、期末现金及现金等价物余额	1,433,004.90	1,487,149.56	1,209,487.52	1,465,188.47

(二) 发行人近三年及一期母公司财务报表

表 6.6 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
流动资产：				
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	-
流动资产合计	2,605,658.72	2,353,978.86	1,088,963.06	1,611,026.00
非流动资产：				
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
非流动资产合计	7,056,075.59	7,033,589.37	6,297,533.60	5,834,664.91
资产总计	9,661,734.31	9,387,568.23	7,386,496.67	7,445,690.90

表 6.7 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
流动负债：				
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
流动负债合计	956,244.00	2,198,630.98	1,172,030.17	1,759,224.45
非流动负债：				
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
非流动负债合计	4,604,196.65	3,034,470.68	2,475,826.48	2,013,465.59
负债合计	5,560,440.65	5,233,101.66	3,647,856.65	3,772,690.04
所有者权益：				
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
所有者权益合计	4,101,293.66	4,154,466.56	3,738,640.02	3,673,000.86
负债和所有者权益总计	9,661,734.31	9,387,568.23	7,386,496.67	7,445,690.90

表 6.8 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
一、营业收入	51,602.86	140,844.33	96,746.60	73,813.57
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	146,468.10
利息收入	3,918.84	8,203.70	9,298.02	10,037.87
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				
二、营业利润	-23,172.90	-108,179.02	-24,126.05	-17,059.98
加：营业外收入	-	125,338.92	0.10	228,918.64
减：营业外支出	-	229.15	2.20	-
三、利润总额	-23,172.90	16,930.75	-24,128.15	211,858.65
减：所得税费用	-	-	-	32,616.91
四、净利润	-23,172.90	16,930.75	-24,128.15	179,241.74
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	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-23,172.90	16,930.75	-24,128.15	179,241.74

表 6.9 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
一、经营活动产生的现金流量：				
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
经营活动现金流入小计	393,376.21	563,591.23	1,537,605.90	1,801,129.68
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
经营活动现金流出小计	393,151.12	656,981.28	1,254,822.82	1,435,593.90
经营活动产生的现金流量净额	225.09	-93,390.05	282,783.08	365,535.77
二、投资活动产生的现金流量：				
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
投资活动现金流入小计	271,337.30	757,197.56	2,022,038.38	1,105,188.34
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	-
投资活动现金流出小计	309,050.16	2,366,641.83	2,330,559.35	1,676,088.52
投资活动产生的现金流量净额	-37,712.86	-1,609,444.27	-308,520.97	-570,900.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
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
筹资活动现金流入小计	758,000.00	3,441,500.00	2,476,203.15	4,324,080.50
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、管理层讨论分析

（一）资产情况分析

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人资产总额分别为1,175.51亿元、1,103.24亿元、1,317.57亿元和1,356.43亿元，资产规模较为稳定。发行人资产中，非流动资产占比较大，流动资产以流动性较好的货币资金、其他应收款和存货为主，非流动资产以长期应收款、长期股权投资、在建工程和无形资产为主。

近三年及一期，在发行人资产结构中，流动资产占总资产的比重分别为42.01%、39.47%、45.13%和45.17%。其中，货币资金、其他应收款、存货所占比重较大，上述三项合计占流动资产的比例分别为84.98%、88.43%、94.36%和91.89%。近三年及一期，非流动资产占总资产的比重分别为57.99%、60.53%、54.87%和54.83%，其中，在建工程、无形资产、长期股权投资、长期应收款所占比例相对较高，四者合计占非流动资产的比例分别为73.16%、79.36%、75.84%和75.63%，体现了投资控股企业资产结构的特殊性。

表 6.13 发行人近三年及一期资产结构情况

单位：人民币万元、%

项目	2019/03/31		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,127,137.30	45.17	5,945,673.15	45.13	4,354,058.84	39.47	4,937,921.39	42.01
非流动资产	7,437,175.54	54.83	7,229,998.41	54.87	6,678,292.23	60.53	6,817,222.64	57.99
资产总计	13,564,312.84	100.00	13,175,671.56	100.00	11,032,351.07	100.00	11,755,144.03	100.00

1、流动资产

发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

（1）货币资金

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人货币资金余额分别为149.62亿元、124.57亿元、153.22亿元和148.68亿元，占流动资产分别为30.30%、28.61%、25.77%和24.27%。

表 6.14 发行人 2018 年末货币资金情况

单位：人民币万元、%

科目	金额	占货币资金比例
库存现金	0.64	0.00
银行存款	1,077,170.21	70.30
存放同业	424,236.62	27.69
存放中央银行款项	21,262.09	1.39
其他货币资金	9,551.37	0.62
合计	1,532,220.94	100.00
其中：受限资产	45,071.38	2.94

截至 2018 年末，发行人货币资金余额为 153.22 亿元，较年初增加了 28.66 亿元，增幅为 23.00%；2018 年末发行人货币资金余额占流动资产比例为 25.77%，占总资产比例为 11.63%，其中受限货币资金 4.51 亿元，占当期货币资金的比例为 2.94%。截至 2019 年 3 月末，发行人货币资金余额为 148.68 亿元，较 2018 年末减少了 4.54 亿元，降幅为 2.96%；2019 年 3 月末发行人货币资金余额占流动资产比例为 24.27%，占总资产比例为 10.96%。

（2）应收票据及应收账款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人应收票据余额分别为 112.00 万元、94.72 万元、374.05 万元和 983.34 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.01%和 0.00%。发行人通过应收票据与客户进行结算的规模较小，在企业总体流动资产中占比较低，实际对企业的总体流动资产不构成影响。

2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人应收账款分别为 22.31 亿元、8.22 亿元和 4.89 亿元，金额逐年下降，占流动资产的比例分别为 4.52%、1.89%和 0.82%。2019 年 3 月末，发行人应收账款为 24.04 亿元。

发行人对应收款项计提坏账准备的方法是：①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

发行人将金额为达到 1000 万元（含 1000 万元）以上的的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。发行人对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明应收款项已经发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，不计提坏账准备。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法根据发行人应收款项风险特征，主要分为风险组合和无风险组合，其中：
风险组合：

a、账龄组合的应收款项采用账龄分析法计提坏账准备，计提比例一般为：
 发行人子公司天津天保基建股份有限公司应收款项采用账龄分析法计提坏账准备，计提比例一般为：

表 6.15 应收款项计提坏账准备比例

应收账款账龄	计提比例（%）
1年以内（含1年）	5.00
1-2年	10.00
2-3年	15.00
3年以上	20.00

发行人子公司天津保税区投资有限公司应收款项采用账龄分析法计提坏账准备，计提比例一般为：

表 6.16 应收款项计提坏账准备比例

账龄	计提比例（%）
3个月以内（含3个月）	0.00
3个月-1年（含1年）	5.00
1-2年（含2年）	10.00
2-3年（含3年）	30.00
3-4年（含4年）	50.00
4-5年（含5年）	80.00
5年以上	100.00

b、发行人子公司天津天保基建股份有限公司采用余额百分比法的其他应收款坏账准备计提比例如下：

表 6.17 其他应收款坏账准备计提比例

其他应收款账龄	计提比例（%）
余额百分比组合	6.00

c、发行人子公司天津滨海新区天保小额贷款有限公司参照银监会制定的《贷款风险分类指引》进行贷款五级分类并计提呆账准备，比例如下：

表 6.18 计提呆账准备比例

风险级别	计提呆账准备比例（%）
正常类贷款	1.50
关注类贷款	3.00
次级类贷款	30.00
可疑类贷款	60.00
损失类贷款	100.00

发行人子公司天津天保财务有限公司对于发放贷款及垫款，按年末金额2.50%计提呆账准备。

发行人子公司天津天保商业保理有限公司参照银监会制定的《贷款风险分类指引》规定，对于商业保理业务应收款项按照五级风险级别进行计提坏账准备，

计提坏账比例如下：

表 6.19 商业保理业务应收款项计提坏账比例

风险级别	定义	计提坏账准备比例（%）
正常	借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还。	1.50
关注	尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素	3.00
次级	借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失。	50.00
可疑	借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。	60.00
损失	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回。	100.00

发行人之子公司天津保税区投资有限公司无风险组合：主要是包括应收出口退税款、员工公务借款、备用金、押金、政府代建款等性质的款项，不计提坏账准备。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明应收款项已经发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，对单项测试未减值的应收款项，不计提坏账准备。

表 6.20 截至 2018 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄分析表

单位：人民币万元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	-	-	
其中：3 个月以内	93.60	-	
4 至 12 个月	452.72	22.64	5.00
1 年以内小计	546.32	22.64	4.14
1 至 2 年	0.88	0.09	10.00
2 至 3 年	7.79	1.17	15.00
3 至以上	54.67	10.93	20.00
合计	609.65	34.83	5.71

表 6.21 截至 2018 年末发行人应收账款前五名的债务人情况

单位：人民币万元

债务人名称	款项内容	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	账龄
天津港保税区管委会	租金补贴	6,983.79	12.61	1 年以内
天津一商汽车贸易有限公司	垫税款、车款	6,878.72	12.42	1 年以内

天津泰特汽车销售有限公司	垫税款、车款	6,466.81	11.68	1 年以内
天津合佳众国际贸易有限公司	垫税款、车款	4,436.71	8.01	1-2 年
天津市祥泰带钢有限公司	融资款	3,384.80	6.11	1-3 年
合计		28,150.83	50.83	-

(3) 预付款项

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，预付款项分别为9.05亿元、8.90亿元、7.65亿元和9.33亿元，占流动资产比例分别为1.83%、2.04%、1.29%和1.52%。

表 6.22 截至 2018 年末发行人预付款项账龄分析

单位：人民币万元

账龄	期末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	37,993.14	43.01	-	59,034.30	58.51	-
1-2 年	8,908.35	10.08	-	14,796.09	14.67	-
2-3 年	15,317.77	17.34	-	1,466.74	1.45	-
3 年以上	26,121.89	29.57	11,868.03	25,600.99	25.37	11,868.03
合计	88,341.15	100.00	11,868.03	100,898.11	100.00	11,868.03

表 6.23 截至 2018 年末发行人账龄超过一年的大额预付款情况

单位：人民币万元

债务单位	款项内容	年末金额	账龄	坏账准备	未结算的原因
唐山新鑫特钢有限公司	货款	13,024.12	2-3 年		经济纠纷
新疆胡杨河制品有限公司	货款	7,048.17	3 年以上	5,031.38	涉及诉讼
唐山长城钢铁集团燕山钢铁有限公司	货款	5,886.03	3 年以上	-	经济纠纷
新疆柳沟红番茄制品有限公司	货款	4,757.08	3 年以上	2,416.72	涉及诉讼
天津市悦源实业发展有限公司	货款	4,752.17	1-2 年	-	经济纠纷
新疆北纬阳光番茄制品有限公司	货款	4,446.19	3 年以上	3,037.21	涉及诉讼
烟台聚首煤炭有限公司	货款	1,980.65	3 年以上	-	经济纠纷
AMERICA-CHINA EDUCATION AND INVESTMENT	预付车款	1,474.78	2-3 年	-	未完成
新疆天山红制品有限公司	货款	1,382.72	3 年以上	1,382.72	涉及诉讼
唐山曹妃甸滕森贸易有限公司	货款	1,196.83	1-2 年	-	业务未完结
SAMSON LTD CO.S-PETERSBURG	预付车款	648.29	1-2 年	-	未完成
CHL TRADING & INVESTMENT GMBH	预付车款	126.06	1-2 年	-	未完成
合计	-	46,723.10	-	11,868.03	-

表 6.24 截至 2018 年末公司预付款项前五名的债务人情况

单位：人民币万元

债务人名称	款项内容	账面余额	账龄	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
唐山新鑫特钢有限公司	货款	13,024.12	2-3 年	14.74	-
GHASSAN ABOUD USED CARS	预付购车款	9,016.94	1 年以内	10.21	-
新疆胡杨河制品有限公司	货款	7,048.17	5 年以上	7.98	5,031.38
唐山长城钢铁集团燕山钢铁有限公司	货款	5,886.03	3 年以上	6.66	-

新疆柳沟红番茄制品有限公司	货款	4,757.08	5 年以上	5.38	2,416.72
合计	-	39,732.34	-	44.97	7,448.10

(4) 存货

2016年末、2017年末、2018年末及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%。发行人存货构成中开发成本占比较高，存货的增长主要是由开发成本的增长引起的。

发行人计提存货跌价准备的方法是：在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

发行人截至2018年末，开发成本余额131.04亿元，主要包括发行人子公司天津天保嘉顺投资有限公司、天津天保嘉圆投资有限公司、天津保税区投资有限公司及天津天保基建股份有限公司涉及的商业房地产项目，包括北塘工程项目工程款项、金海岸项目、汇津广场项目及天保置业负责的航空新区建设工程款等。

表 6.25 发行人 2018 年末存货构成情况

单位：人民币万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,267.35	-	2,267.35
库存商品（产成品）	26,159.83	173.57	25,986.26
周转材料（包装物、低值易耗品等）	5.45	-	5.45
开发成本	1,310,374.57	29,159.05	1,281,215.52
开发间接费	70,073.94	-	70,073.94
开发产品	434,880.61	-	434,880.61
在途物资	7,607.49	-	7,607.49
合计	1,851,369.24	29,332.62	1,822,036.63

(5) 其他应收款

2016年末、2017年末、2018年末及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，占流动资产比例分别为28.50%、23.79%、37.94%和37.96%。2017年末其他应收款中应收利息为1,231.12万元，应收股利为640.63万元，其他应收款为1,033,934.11万元。2018年末其他应

收款中应收利息为 256.70 万元，应收股利为 728.80 万元，其他应收款为 2,254,852.33 万元。

表 6.26 截至 2018 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款账龄分析表

单位：人民币万元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	-	-	-
其中：3 个月以内	106.62	-	-
4 至 12 个月	5.48	0.27	5.00
1 年以内小计	112.09	0.27	0.24
1 至 2 年	6.29	0.63	10.00
2 至 3 年	12.40	3.72	30.00
3 至 4 年	15.36	7.68	50.00
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	121.63	121.63	100.00
合计	267.78	133.93	50.02

表 6.27 截至 2018 年末公司其他应收款前五名的债务人情况

单位：人民币万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
天津港保税区财政局	企业发展金	231,204.66	1 年以内	9.93	-
	贴息及运营补贴	10,868.21	1 年以内	0.47	-
	工资、津贴等其他补贴	2,860.18	1 年以内	0.12	-
	工资、津贴等其他补贴	2,277.35	1-2 年	0.10	-
	房款	357.87	1-2 年	0.02	-
	土地出让金	1,953.14	1-2 年	0.08	-
	收入返还	630.58	2-3 年	0.03	-
	工资、津贴等其他补贴	1,338.71	2-3 年	0.06	-
	往来款	1,372.19	2-3 年	0.06	-
	运营补贴	87,127.90	3 年以上	3.74	-
	税费返还	121,926.99	3 年以上	5.23	-
	折旧补贴	28,360.69	3 年以上	1.22	-
	贴息	147,322.82	3 年以上	6.32	-
	工资、津贴等其他补贴	10.22	3 年以上	0.00	-
	购车款	27.86	3 年以上	0.00	-
	备用金	20.57	3 年以上	0.00	-
	往来款	1,415.08	3 年以上	0.06	-
代建款	500,490.19	3 年以上	21.49	-	
天津港保税区管委会	往来款	1,074,200.00	1 年以内	46.12	-
	折旧补贴	7,987.56	3 年以上	0.34	-
天津港保税区建设服务总公司	往来款	40,410.93	3 年以上	1.74	40,410.93
天津市滨海新区财务管理中心	垫付款	20,000.00	3 年以上	0.86	20,000.00

天津经济技术开发区土地整理中心	应收土地收储款	10,012.96	1-2 年	0.43	600.78
合计	-	2,292,176.66	-	98.42	61,011.71

发行人承担天津保税区区域基础设施建设职能，负责空港经济区一期、二期、三期以及空客A320基础设施建设项目，其中一期、二期以及空客A320项目已经基本完工，对于项目已移交部分计入长期应收款进行核算。每年发行人将财政局当年应付款项从长期应收款科目转入其他应收款科目。发行人自2008年起每年向财政局申请财政补贴款项，冲减其他应收款科目。2016年末发行人其他应收款较2015年末增加32.59亿元，增幅30.19%，主要原因是发行人承担天津保税区基础设施建设，与保税区管委会、天津港保税区财政局签订《天津空港物流加工区（一期）基础设施建设部分项目移交与偿付协议》，根据协议约定，发行人2016年将已完工的基础设施建设工程向管委会移交，将部分已完工在建工程纳入长期应收款核算，并将财政局当年应付款项从长期应收款科目转入其他应收款科目，因而2016年末其他应收款较2015年末出现较大增长。

2017年末，发行人其他应收款有所下降。截至2017年末，天津港保税区财政局应付发行人其他应收款95.18亿元。天津市滨海新区财务管理中心为发行人上级管理部门保税区管委会在滨海新区设立的财务管理中心，应付发行人3.38亿元，发行人垫付款项，已经计提坏账准备。天津港保税区建设服务总公司为发行人前身，由于历史遗留问题计入发行人其他应收款4.04亿元，已经计提坏账准备。

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）。

2、非流动资产

发行人非流动资产以无形资产、在建工程、长期股权投资和长期应收款为主，截至2018年末，以上资产合计占非流动资产比重为75.84%。

（1）可供出售金融资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人可供出售金融资产分别为58.22亿元、68.98亿元、77.15亿元和81.76亿元。

表 6.28 截至 2018 年末发行人成本计量的可供出售金融资产情况

单位：人民币万元

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例 (%)
	年初金额	本期增加	本期减少	期末金额	
渤海证券股份有限公司	251,653.24	-	-	251,653.24	10.38
天津金聚联联保股权投资合伙企业（有限合伙）	47,685.82	-	3,156.22	44,529.59	49.50
天津生态家园建设发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000.00	-	-	20,000.00	20.00
中金海河产业发展基金（天津）合伙企业（有限合伙）	-	80,000.00	-	80,000.00	48.67
中电电子信息产业投资基金（天津）合伙企业	-	20,000.00	-	20,000.00	3.84
天津天城隧道设备制造有限公司	500.00	-	-	500.00	12.50
融通股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	21.73	-	-	21.73	5.55
天津天创保鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	5,081.42	-	511.06	4,570.36	14.22
天津燕山股权投资基金管理有限公司	1,567.61	-	-	1,567.61	10.00
天津航空有限责任公司	40,000.00	-	-	40,000.00	4.18
天津燕山股权投资基金有限公司	20,000.00	-	-	20,000.00	18.83
天津国际体育发展有限公司	1,604.09	-	1,604.09	-	22.22
天津经发投资有限公司	1,001.84	-	-	1,001.84	18.18
天津大无缝投资有限公司	1,500.00	-	-	1,500.00	0.95
滨海新区投资控股公司	1,500.00	-	-	1,500.00	15.00
中冶天工建设有限公司	1,277.01	-	-	1,277.01	1.47
天津泰阳光电科技有限公司	1,000.00	-	-	1,000.00	40.00
天津天仪集团仪表有限公司	157.14	-	-	157.14	1.01
国科瑞华创业投资企业	2,996.33	-	395.56	2,600.77	4.94
天天希杰（天津）商贸有限公司	342.63	-	-	342.63	5.00
天津市扶素生物技术有限公司	2,000.00	-	-	2,000.00	9.84
光大金控（天津）创业投资有限公司	10,100.00	-	183.48	9,916.52	9.17
航建航空产业股权投资（天津）有限公司	579.05	-	-	579.05	8.30
天津天保人力资源股份有	77.50	-	-	77.50	5.00

限公司					
北方国际信托投资股份有限公司	1,348.10	-	-	1,348.10	1.35
天津泰信资产管理有限责任公司	651.90	-	-	651.90	1.30
国科瑞华二期美元基金	6,534.20	7,192.20	-	13,726.40	27.79
天津临港工业建设开发有限责任公司	32,000.00	-	-	32,000.00	2.38
天津骏达纺织实业有限公司	1,823.00	-	-	1,823.00	18.03
天津蓝潮科技有限公司	186.75	-	-	186.75	15.00
天津德元国际投资顾问有限公司	165.54	-	-	165.54	12.50
铁宇国际运输（天津）有限公司	282.65	-282.65	-	-	6.56
天津港国际物流发展有限公司	2,250.00	-	-	2,250.00	5.00
渤海人寿保险股份有限公司	110,000.00	-	-	110,000.00	8.46
和谐成长二期（义乌）投资中心（有限合伙）	66,000.00	27,600.00	-	93,600.00	17.82
融券回购	-	1,260.01	-	1,260.01	
天津空港经济区水务有限公司	1,200.00	-	-	1,200.00	10.00
唐山盛世国际汽车园发展有限公司	1,000.00	-	-	1,000.00	10.00
天津华宇股份有限公司	758.41	-	-	758.41	3.04
天津天检汽车检测服务有限公司	560.00	-	-	560.00	20.00
合计	635,405.96	135,769.55	5,850.41	765,325.11	--

（2）持有至到期投资

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，持有至到期投资分别为66.00亿元、13.92亿元、16.65亿元和16.65亿元，发行人持有至到期投资主要为委托贷款、信托产品等。

2017年末，发行人持有至到期投资13.92亿元，分别为委托贷款11.66亿元、信托产品2.26亿元，均无减值准备。

截至2018年末，发行人持有至到期投资16.65亿元，下表为截至2018年末发行人持有至到期投资明细：

表6.29 截至2018年末发行人持有至到期投资明细

单位：人民币万元

项目	公司	性质	金额
委托贷款明细	天津港保税区土地开发招商公司	委托贷款	129,813.15
	天津航空产业开发有限公司	委托贷款	2,084.78

	天津天保百德资产管理有限公司	委托贷款	4,636.73
	天津市航润建设发展有限公司	委托贷款	30,000.00
	合计		166,534.66

（3）长期应收款

发行人长期应收款主要为应收天津港保税区管理委员会的款项。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，2016年末长期应收款较2015年末大幅增加112.71亿元，增幅为192.86%，其中对天津港保税区财政局代建应收款款大幅增长117.62亿元。发行人对天津港保税区财政局长期应收款主要为代建项目支出，发行人根据天津港保税区财政局文件，应管委会要求承建空港物流加工区土地开发及相关配套设施项目，空客A320总装线项目土地开发及相关配套设施建设项目和其他与天津港保税区管委会制定非经营性项目的建设，由于2013年已基本完工，但财政局无法将全部代建项目款拨付公司，故公司支付的代建项目借款、利息及债券信息均由天津港保税区财政局承担。2015年及以前年度，该部分款项被计入在建工程科目核算，2016年度被计入长期应收款项目进行核算导致该科目余额大幅增长。2017年末发行人长期应收款较2016年末增长规模为7.58%，变动幅度不大。2018年末发行人长期应收款较2017年增长规模为9.59%，变动幅度不大。

表 6.30 截至 2018 年末公司长期应收款明细

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	112,152.60	2,665.97	109,486.63
其他	1,908,282.66	-	1,908,282.66
合计	2,020,435.26	2,665.97	2,017,769.29

（4）长期股权投资

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，长期股权投资分别为100.94亿元、109.71亿元、117.42亿元和120.01亿元。发行人长期股权投资主要是对联营企业和合营企业的股权投资。2018年末，发行人长期股权投资余额为117.42亿元，明细如下：

表 6.31 发行人近三年长期股权投资明细

单位：人民币万元

类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
对子公司投资	21,200.00	21,200.00	-
对合营企业投资	61,838.27	66,821.44	-
对联营企业投资	1,111,885.68	1,029,795.52	1,010,193.52

其他	1,238.84	1,238.84	-
小计	1,196,162.79	1,119,055.80	1,010,193.52
减：长期股权投资减值准备	21,994.13	21,994.13	794.13
合计	1,174,168.66	1,097,061.67	1,009,399.39

表 6.32 对联营企业的投资明细

单位：人民币万元

被投资单位	投资成本	持股比例 (%)	年初金额	年末金额	减值准备 年末 金额
天津中油天保石油销售有限公司	364.99	49.00	1,826.83	1,220.28	-
天津滨海新区先锋文化传媒投资有限公司	2,000.00	20.00	1,748.11	1,756.25	-
天津高芯电子有限公司	415.00	20.00	415.00	415.00	415.00
天津空港燃气有限公司	600.00	20.00	491.41	466.33	-
天津空港二手车交易市场有限公司	1,613.18	28.00	6,995.21	7,365.99	-
天津滨海盛世国际汽车园投资发展有限公司	8,000.00	40.00	-	-	-
天津中油津海石油销售有限公司	980.00	49.00	335.14	339.01	-
天津百路达科技有限公司	13.00	35.14	12.74	12.64	-
天保名门(天津)国际货运代理有限公司	914.48	25.00	892.29	827.22	79.13
天津国际物流园有限公司	1,192.00	40.00	1,228.66	1,173.74	-
天津天保海淘车汽车销售服务有限公司	50.00	25.00	-	-	-
天津北方国际化工产品市场有限公司	170.33	20.00	300.00	300.00	300.00
鑫源融资租赁(天津)股份有限公司	26,098.52	42.5015	16,975.30	27,574.62	-
天津城投创展租赁有限公司	20,000.00	20.00	20,868.33	21,306.63	-
天津银行股份有限公司	131,950.62	15.92	893,492.44	954,192.50	-
中航直升机有限责任公司	110,000.00	19.12	77,269.97	87,924.17	-
空中客车(天津)工装夹具有限公司	61,968.72	49.00	2,505.23	1,925.97	-
天津航空产业开发有限公司	5,000.00	49.23	3,832.20	3,862.91	-
天津天保成长资产管理有限公司	2,391.09	29.70	606.65	1,222.41	-
斯提斯(天津)喷涂服务有限公司	297.90	48.89	-	-	-
合计	374,019.83	-	1,029,795.52	1,111,885.68	794.13

表 6.33 对合营企业的投资明细

单位：人民币万元

被投资单位	投资成本	持股比例 (%)	年初金额	年末金额	减值准备年末金额
一、合营企业					
天津航空物流发展有限公司	30,000.00	60.00	30,334.76	30,344.49	-
天津中天航空工业投资有限责任公司	36,069.85	60.00	36,486.68	31,493.77	-
合计	66,069.85	-	66,821.44	61,838.27	-

(5) 固定资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人固定资产账面价值分别为32.15亿元、28.14亿元、23.14亿元和23.50亿元，分别占非流动资产的4.72%、4.21%、3.20%和3.16%。固定资产中主要以房屋建筑物为主，占固定资产的比例在80%以上，这主要与发行人的行业特征有关。2018年末，发行人固定资产明细如下：

表 6.34 截至 2018 年末公司固定资产明细

单位：人民币万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	其他资产	合计
一、账面原值	-	-	-	-	-	-	-
1、年初余额	323,301.55	79,522.88	5,329.81	5,760.25	2,019.04	6,835.26	422,768.79
2、本期增加金额	11,422.73	6,422.16	360.91	405.69	84.06	210.69	18,906.25
（1）购置	898.84	568.50	342.32	253.15	84.06	210.69	2,357.57
（2）在建工程转入	1,957.18	-	-	73.71	-	-	2,030.89
（3）企业合并增加	3,815.55	238.65	18.59	78.83	-	-	4,151.61
（4）原值调整	4,751.16	5,615.01	-	-	-	-	10,366.18
3、本期减少金额	55,973.95	2,578.47	236.57	29.18	12.51	154.52	58,985.20
（1）处置或报废	-	2,578.47	236.57	20.81	12.51	154.52	3,002.88
（2）转入投资性房地产	54,989.68	-	-	-	-	-	54,989.68
（3）合并范围减少	-	-	-	8.37	-	-	8.37
（4）其他	984.27	-	-	-	-	-	984.27
4、期末余额	278,750.32	83,366.58	5,454.15	6,136.75	2,090.60	6,891.44	382,689.84
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-	-
1、年初余额	90,375.49	37,048.02	3,770.26	4,785.75	1,323.80	4,040.94	141,344.26
2、本期增加金额	17,070.06	4,726.30	448.52	281.24	101.34	479.04	23,106.50
（1）计提	12,857.07	3,200.31	431.15	212.76	101.34	479.04	17,281.67
（2）企业合并增加	883.79	179.63	15.23	68.48	-	-	1,147.12
（3）其他	3,329.20	1,346.36	2.14	-	-	-	4,677.71
3、本期减少金额	10,468.28	2,410.19	79.30	19.92	19.19	146.89	13,143.77
（1）处置或报废	-	2,410.19	79.30	19.53	11.89	146.89	2,667.80
（2）转入投资性房地产	10,229.32	-	-	-	-	-	10,229.32
（3）合并范围减少	-	-	-	-	7.30	-	7.30
（4）其他	238.96	-	-	0.39	-	-	239.35
4、期末余额	96,977.27	39,364.13	4,139.48	5,047.06	1,405.96	4,373.08	151,306.98
三、减值准备	-	-	-	-	-	-	-
1、年初余额	-	19.37	8.15	-	-	-	27.52

2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	19.37	8.15	-	-	-	27.52
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-
1、期末账面价值	181,773.05	43,983.08	1,306.52	1,089.69	684.64	2,518.35	231,355.33
2、年初账面价值	232,926.06	42,455.49	1,551.40	974.50	695.24	2,794.33	281,397.02

注：其中房屋及建筑物科目主要包括厂房、变电站、物流仓库、锅炉房、自用办公楼和海关监管等配套设施。

（6）在建工程

2016-2018年末及2019年3月末，发行人在建工程余额分别为128.73亿元、138.27亿元、131.11亿元和130.76亿元。2016年末在建工程金额较2015年末下降116.01亿元，降幅为47.41%，主要原因是2015年及以前年度，发行人承担空港经济区及空客A320总装线基础设施建设工程项目的建设款项被计入在建工程科目核算，2016年度部分在建工程结转至长期应收款，导致发行人2016年末在建工程科目余额大幅下降，此外发行人空客项目、庞巴迪项目、通信管道、北塘项目等部分基建工程和其他工程转为固定资产计量或被处置，也使得发行人2016年末在建工程较2015年末下降较多。2017年末发行人在建工程较2016年末变动不大。2018年末发行人在建工程较2017年末变动不大。截至2018年末，发行人主要在建工程为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、空客A320总装项目土地开发及相关配套设施建设代建项目等。

（7）无形资产

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，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。近年来，发行人无形资产中土地使用权没有明显变动。

表 6.35 截至 2018 年末无形资产主要构成

单位：人民币万元

项目	期末余额
土地使用权	978,306.22
专利权	2,183.52
合计	980,489.74

（8）商誉

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人商誉的账面价值分别为0.39亿元、0.39亿元、0.13亿元和0.13亿元。

(1) 根据2007年发行人与天津市建筑材料集团（控股）有限公司签订的《资产置换协议》，发行人子公司天津天保基建股份有限公司（以下简称“天保基建公司”）置入天津天保房地产开发有限公司100%股权，合并成本620,646,783.20元，该公司可辨认净资产公允价值589,767,440.09元，差额30,879,343.11元，编制合并会计报表时形成商誉。

(2) 发行人子公司天津天保房地产开发有限公司2007年取得天津市百利建设工程有限公司51%股权时，合并成本为25,500,000.00元，按持股比例享有的被投资单位净资产公允价值16,971,964.87元，差额8,528,035.13元，编制合并报表时形成商誉。

(3) 发行人子公司天保物流公司根据天津市滨海新区国有资产监督管理委员会文件：津滨国资产权（2015）75号滨海新区国资委对《关于内部协议转让天津天保百隆资产管理有限公司100%股权的请示》的批复，依据2015年6月30日作为基准日的审计报告作价1元取得了天津天保百隆资产管理有限公司的100%股权，取得时天津天保百隆资产管理有限公司的资产、负债、权益均为零，故合并报表产生商誉1.00元。

根据株式会社宇德与天保物流公司签订的《铁宇国际运输（天津）有限公司股权转让协议》及2018年1月5日双方确认的《最终股权转让价格确认书》，最终确定天保物流公司以22,500,000.00元收购铁宇国际运输（天津）有限公司（收购后更名为天津自贸试验区天保津铁物流有限公司，以下简称“津铁物流公司”）46.73%的股权。根据2017年3月31日津铁物流公司经评估后的公允价值及2017年4月1日至2018年1月1日期间按照公允价值重新计算后的损益变化，计算得出2018年1月1日津铁物流公司净资产公允价值为44,768,898.24元，天保物流公司享有46.73%份额净资产公允价值与投资成本22,500,000.00元之差，合并报表中确认为商誉1,579,493.85元。

发行人子公司天保基建公司于购买日将商誉按购买日的公允价值分摊至各房地产项目，截至2018年末，将已售出项目对应的商誉全额计提减值准备。商誉减值情况如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
天津天保房地产开发有限公司		2,659.32				2,659.32
天津市百利建设工程有限公司		188.05				188.05

合计		2,847.37				2,847.37
----	--	----------	--	--	--	----------

(二) 负债构成情况分析

表 6.36 发行人近三年及一期负债结构一览表

单位：人民币万元、%

项目	2019/03/31		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,813,827.23	20.33	3,453,129.77	40.66	3,305,280.22	47.79	3,073,701.11	39.73
非流动负债	7,108,815.47	79.67	5,039,895.17	59.34	3,610,690.30	52.21	4,662,665.04	60.27
负债合计	8,922,642.71	100.00	8,493,024.94	100.00	6,915,970.52	100.00	7,736,366.15	100.00

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末的负债总额分别为 773.64 亿元、691.60 亿元、849.30 亿元和 892.26 亿元。近三年及一期，发行人负债中流动负债占总负债的比重分别为 39.73%、47.79%、40.66%和 20.33%，流动负债以短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、一年内到期的非流动负债和其他应付款为主；发行人非流动负债占比较大，近三年及一期，占总负债的比重分别为 60.27%、52.21%、59.34%和 79.67%，非流动资产以长期借款和应付债券为主。

1、流动负债分析

(1) 短期借款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，短期借款账面价值分别为 140.62 亿元、93.53 亿元、103.20 亿元和 117.60 亿元。2016 年末，发行人短期借款较上年增加 56.75%，主要是因其短期资金需求增加所致。2017 年末，发行人短期借款较上年减少 33.49%，主要是部分短期借款到期所致。2018 年末，发行人短期借款较上年增加 10.34%，涨幅较小。

(2) 应付票据及应付账款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人应付票据分别为 3.11 亿元、0.41 亿元、0.79 亿元和 0.50 亿元，主要为银行承兑汇票，金额较小，总负债中占比不大，近两年发行人减少了票据融资。

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人应付账款分别为 13.02 亿元、9.52 亿元、11.38 亿元和 8.03 亿元。

表 6.37 发行人 2018 年末应付账款账龄分析表

单位：人民币万元

项目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	64,406.29	42,012.90
1-2 年（含 2 年）	13,536.60	15,105.87
2-3 年（含 3 年）	12,799.50	12,652.18

3 年以上	23,104.47	25,400.02
合计	113,846.86	95,170.96

表 6.38 截至 2018 年末账龄超过一年的重要应付账款情况

单位：人民币万元

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中建三局集团有限公司	5,138.20	合同未完成
中国建筑第五工程局有限公司	3,188.89	合同未完成
东丽规划局	3,181.73	未到质保期
中国能源建设集团天津电力建设有限公司	2,479.36	尚未结算
天津市管道工程集团有限公司	2,390.17	尚未结算
人防工程款	2,047.16	合同未完成
天津市建工工程总承包有限公司	1,999.06	合同未完成
天津港保税区管委会（WL）	1,500.00	对方未催收
预提工程费用	1,406.09	工程未结算
浙江环宇建设集团有限公司	1,399.70	工程未结算
天津市房屋维修资金管理中心	1,227.35	未到付款期
巨人通力电梯有限公司	791.12	工程未结算
天津安装工程有限公司	781.61	工程未结算
天津市和融久盛机电设备工程有限公司	686.01	工程未结算
南通新华建筑集团有限公司	679.71	工程未结算
天津天成制药有限公司	674.16	诉讼中
河北建设集团安装工程集团有限公司	496.86	尚未结算
天津市市政工程设计研究院	290.51	未结算
天津市建筑设计院	279.33	工程未结算
中国市政工程华北设计研究院	254.11	尚未结算
天津泰达投资控股有限公司	244.49	对方单位未申请结算
天津市供热办公室	238.85	对方单位未申请结算
天津荣和达商贸有限公司	203.85	办理人保赔偿程序
湖北远大建设工程有限公司	203.20	工程未结算
江苏亿金环保科技股份有限公司	198.90	尚未结算
中建六局第二建筑工程有限公司	198.08	工程未结算
老热力电费	195.39	历史遗留问题
天津天科环艺景观科技发展有限公司	179.53	工程未结算
上海美建钢结构有限公司	166.00	工程项目质保期内
天津盛达安全科技有限责任公司	153.34	工程未结算
天津市东丽区黄土资源管理办公室	149.62	工程未结算
空中客车工装夹具（天津）有限公司	149.44	业务未催收
天津海泰华实业有限公司	129.64	业务未完结
其他应付融资租赁固定资产费用-福光公寓售后回租	117.83	项目未到期
杭州市园林绿化工程有限公司	102.02	工程未结算
天津长芦海晶集团有限公司	95.99	对方单位未申请结算
其他应付融资租赁固定资产费用-科技大厦	81.11	项目未到期
中冶天工集团有限公司	80.00	工程未结算

中铁十六局集团有限公司	71.51	对方单位未申请结算
天津泰达自来水公司	61.16	对方单位未申请结算
通州建总集团有限公司	60.00	工程项目质保期内
天津安装工程有限公司	48.45	工程未结算
北京九恒星科技股份有限公司	38.46	系统开发费用，合同执行中
上海市建工设计研究院有限公司	35.91	工程未结算

(3) 预收款项

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人预收款项分别为26.58亿元、29.43亿元、16.55亿元和26.69亿元。预收账款账龄主要集中在一年以内，预收的大部分为货款。

表 6.39 发行人 2018 年末预收款项账龄分析表

单位：人民币万元

项目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	142,128.78	216,348.62
1-2 年	8,576.95	65,768.68
2-3 年	4,989.05	1,350.32
3 年以上	9,817.37	10,790.11
合计	165,512.15	294,257.73

表 6.40 截至 2018 年末账龄超过一年的重要预收款项

单位：人民币万元

单位名称	金额	未结转原因
唐山新鑫特钢有限公司	6,252.91	经济纠纷
莱恩（天津）门窗有限公司	1,650.02	预收租金，尚未到租赁期
于术海（融汇商务园一区 3-2）	808.90	未交房
米晓桐（揽涛轩 7-2）	654.53	未交房
李琴（揽涛轩 27-4）	627.77	未交房
高桂艳（揽涛轩 4-1）	609.25	未交房
徐乐天（揽涛轩 22-2）	566.40	未交房
李永贵（揽涛轩 28-2）	536.56	未交房
陈春飞（融汇商务园二区 8 号楼 1 门）	465.92	未交房
陈延金（融汇商务园一区 11-3）	400.00	未交房
王微燕（揽涛轩 19-1）	395.55	未交房
天津城投创展租赁有限公司	391.51	合同尚未履行完毕
新创（天津）包装工业科技有限公司	389.80	业务未完
郭希望（融汇商务园 5-1-301）	378.39	未交房
天津盟祥市政工程有限公司（揽涛轩 5-1）	336.00	未交房
天保热力转入	239.19	历史遗留问题
天津市隆利德商贸有限公司	228.25	经济纠纷
美宁（天津）国际贸易有限公司	221.56	业务未完
自营项目工程款	188.27	历史遗留问题
天津海滨大道建设发展有限公司	108.00	按合同约定
天津富力康家饰有限公司	100.00	预收租金，尚未到租赁期
天津市北方创业园林股份有限公司	60.00	按合同约定

合计	15,608.78	-
----	-----------	---

(4) 其他应付款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人其他应付款账面价值分别为15.29亿元、9.55亿元、8.14亿元和8.06亿元。

表 6.41 截至 2018 年末大额其他应付款明细

单位：人民币万元

单位名称	经济性质	金额	占其他应付款净额比例（%）	是否为关联方
天津港保税区土地开发招商公司	其他	22,273.93	27.38	否
天津空港物流加工区企事业财务结算中心	其他	3,348.14	4.12	否
光大金控（天津）创业投资有限公司	其他	2,687.98	3.30	否
天津港保税区财政局	其他	1,910.14	2.35	否
董事长奖励基金	其他	1,692.55	2.08	否
合计	-	31,912.74	39.22	-

2、非流动负债分析

发行人非流动负债主要为长期借款和应付债券。

(1) 长期借款

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人长期借款余额分别为347.24亿元、280.68亿元、294.43亿元和468.06亿元，占非流动负债比例分别为74.47%、77.74%、58.42%和65.84%，是发行人非流动负债的主要组成部分。

2017年末，发行人长期借款较上年减少19.17%；2018年末，发行人长期借款较年初增加4.90%，发行人近年长期借款规模持续增长，主要由于发行人从事基础设施建设项目较多，资金投入规模较大，长期借款余额较高符合发行人经营需求。发行人长期借款详细情况详见发行人有息债务情况分析。

(2) 应付债券

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人应付债券余额分别为72.55亿元、38.38亿元、183.89亿元和207.84亿元。2018年末较2017年末应付债券增长较多，主要是由于2018年新发行中期票据、公司债券金额较大，使得应付债券余额增长较多。截至2019年3月末，发行人存续债券明细如下表所示：

表6.42 截至2019年3月末发行人存续债券明细表

序号	债券简称	期限（年）	发行规模（亿元）	债券余额	发行时间	到期日
1	10天保投资债	10	20.00	20.00	2010.03.15	2020.03.14
2	15津保税MTN001	5+N	20.00	20.00	2015.05.04	2020.05.04
3	15天保01	3+2	8.00	8.00	2015.07.21	2020.07.22
4	16天保01	3+2	8.00	0.31	2016.10.21	2019.10.26

5	16津保税MTN001	5+N	20.00	20.00	2016.03.30	2021.03.30
6	16津保税MTN002	5+N	20.00	20.00	2016.04.20	2021.04.20
7	17津保税MTN001	5+N	5.00	5.00	2017.05.04	2022.05.04
8	18津保投MTN001	5	15.00	15.00	2018.02.05	2023.02.05
9	18津保投MTN002	3	10.00	10.00	2018.04.16	2021.04.16
10	18津保投MTN003	3	10.00	10.00	2018.04.23	2021.04.23
11	18津保投MTN004	3	5.00	5.00	2018.06.14	2021.06.14
12	18津保投MTN006	5	10.00	10.00	2018.06.14	2023.06.14
13	18津保投MTN007	5	5.00	5.00	2018.06.26	2023.06.26
14	18津保投MTN009	3	10.00	10.00	2018.09.14	2021.09.14
15	18津保投MTN008	3	10.00	10.00	2018.10.11	2021.10.15
16	18津保投MTN010	3	10.00	10.00	2018.10.18	2021.10.22
17	18津保投MTN011	3	10.00	10.00	2018.10.26	2021.10.30
18	18津保投MTN012	3	10.00	10.00	2018.11.19	2021.11.21
19	18津保Y1	2	6.50	6.50	2018.11.28	2020.11.30
20	18津保投MTN014	3	10.00	10.00	2018.11.29	2021.12.03
21	18津保投MTN013	3	10.00	10.00	2018.12.10	2021.12.12
22	18津保Y3	3	10.00	10.00	2018.12.14	2021.12.18
23	18津保投MTN015	3	10.00	10.00	2018.12.18	2021.12.20
24	19津保投MTN001	5	5.00	5.00	2019.01.18	2024.01.21
25	19津保投SCP001	0.49	18.00	18.00	2019.01.29	2019.07.29
26	19天保01	5	30.40	30.40	2019.03.27	2024.04.02

注：其中15津保税MTN001、16津保税MTN001、16津保税MTN002、17津保税MTN001、18津保Y1和18津保Y3均计入所有者权益；19天保01为私募发行公司债券。

（三）所有者权益情况

表 6.43 发行人近三年及一期所有者权益一览表

单位：人民币万元、%

项目	2019/03/31		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	2,125,303.15	45.79	2,125,303.15	45.39	1,885,303.15	45.80	1,832,100.00	45.59
其他权益工具	815,000.00	17.56	815,000.00	17.40	650,000.00	15.79	600,000.00	14.93
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	815,000.00	17.56	815,000.00	17.40	650,000.00	15.79	600,000.00	14.93
资本公积	1,173,486.97	25.28	1,173,486.97	25.06	1,169,913.77	28.42	1,160,308.61	28.87
其他综合收益	8,833.27	0.19	10,109.12	0.22	462.52	0.01	7,562.59	0.19
盈余公积	88,177.09	1.90	88,177.09	1.88	86,484.01	2.10	78,585.34	1.96
一般风险准备	14,248.45	0.31	14,238.45	0.30	-	-	-	-
未分配利润	133,070.07	2.87	171,734.22	3.67	54,802.53	1.33	16,828.72	0.42
归属于母公司所有者权益合计	4,358,118.99	93.89	4,398,058.99	93.92	3,846,965.98	93.46	3,695,385.26	91.95
少数股东权益	283,551.14	6.11	284,587.63	6.08	269,414.57	6.54	323,392.62	8.05
所有者权益合计	4,641,670.14	100.00	4,682,646.62	100.00	4,116,380.55	100.00	4,018,777.88	100.00

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人所有者权益分别为401.88亿元、411.64亿元、468.26亿元和464.17亿元。

1、实收资本

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人实收资本分别为183.21亿元、188.53亿元、212.53亿元和212.53亿元。

2010年，天津港保税区国有资产管理局先后以资本公积45亿元和货币资金25亿元对发行人增资，发行人实收资本由55亿元增加至125亿元。2011年-2018年末，天津港保税区国有资产管理局连续以货币资金对发行人增资，截至2018年末，发行人实收资本达到212.53亿元。

2、其他权益工具：永续债

发行人于2015年5月4日发行20亿元无固定期限的永续票据，简称为15津保税MTN001；于2016年3月29日发行20亿元无固定期限的永续票据，简称16津保税MTN001；于2016年4月18日发行20亿元无固定期限的永续票据，简称16津保税MTN002；于2017年5月2日发行5亿元无固定期限的永续票据，简称17津保税MTN001；于2018年11月28日发行6.50亿元永续期公司债券，简称18津保Y1；于2018年12月14日发行10亿元永续期公司债券，简称18津保Y3。

截至2019年3月末，发行人其他权益工具项下永续债科目余额为81.50亿元，占所有者权益比例为17.56%，占比较小。

3、资本公积

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人资本公积分别为116.03亿元、116.99亿元、117.35亿元和117.35亿元，占所有者权益的比例分别为28.87%、28.42%、25.06%和25.28%。

表6.44 发行人2018年末资本公积情况表

单位：人民币万元

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	1,987.30	99.56	-	2,086.86
二、其他资本公积	936,285.76	7,821.35	4,347.72	939,759.39
三、无偿调入调出固定资产	72,608.15	-	-	72,608.15
四、专项拨款	159,032.57	-	-	159,032.57
合计	1,169,913.77	7,920.92	4,347.72	1,173,486.97

资本公积主要为划拨土地。2006年12月31日，根据天津市保税区管委会《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》（津保管批【2006】74号）文件，保税区管委会将评估价值为65.18亿元的国有土地使用权无偿划拨给天津保税区投资有限公司，作为权益性资产，计入无形资产——

土地使用权，同时增加资本公积。该部分土地详情如下：

表 6.45 津保管批【2006】74 号文划拨土地情况

	评估报告 编号	国有土地 使用证 号	地类 (用途)	使用权 类型	地号	土地使 用权人	土地面积(平 方米)	单价(元/ 平方米)	总地价 (亿元)
1	津科亿地 价(2006) 估字第 190号	保单国 用 (2006) 第110 号	蓄水湖	划拨	空加 -13-1 -2	天津保 税区投 资有限 公司	256,582.40	853.00	2.19
2	津科亿地 价(2006) 估字第 191号	保单国 用 (2006) 第111 号	环区防 护林及 河道	划拨	空加 -29	天津保 税区投 资有限 公司	139,376.50	912.00	1.27
3	津科亿地 价(2006) 估字第 192号	保单国 用 (2006) 第112 号	空港加 工区道 路	划拨	空加 -30	天津保 税区投 资有限 公司	3,295,611.30	1,109.00	36.55
4	津科亿地 价(2006) 估字第 193号	保单国 用 (2006) 第113 号	环区防 护林及 河道	划拨	空加 -28	天津保 税区投 资有限 公司	1,477,934.90	912.00	13.48
5	津科亿地 价(2006) 估字第 194号	保单国 用 (2006) 第114 号	蓄水湖	划拨	空加 -12-2 -2	天津保 税区投 资有限 公司	214,340.00	895.00	1.92
6	津科亿地 价(2006) 估字第 195号	保单国 用 (2006) 第115 号	森林公 园	划拨	空加 -2-2- 1	天津保 税区投 资有限 公司	68,088.40	1,001.00	0.68
7	(天津) 中地 (2006) (估)字 第106号	保单国 用 (2006) 第116 号	保税区 道路	划拨	保-41	天津保 税区投 资有限 公司	862,324.10	1,054.00	9.09
合计							6,314,257.60	1,032.20	65.18

2007年6月29日，根据保税区管委会《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》（津保管批【2007】30号）文件，保税区管委会将评估价值为30.51亿元的土地（空港加工区二期部分土地）作为保税区财政局的权益性资产，计入无形资产——土地使用权，同时增加资本公积。涉及土地

情况如下：

表 6.46 津保管批【2007】30 号文划拨土地情况

	评估报告编号	地类 (用途)	土地面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	地价 (亿元)
1	津科亿地价(2007)估字第 052 号	道路	2,651,110.00	1,151.00	30.51
	合计		2,651,110.00	1,151.00	30.51

表 6.47 津科亿地价(2007)估字第 052 号评估报告涉及道路(土地)情况

	路名	红线宽(米)	长度(米)	面积(平方米)
1	纬一路	30	4,147	124,410
2	纬十一路	20	2,652	53,040
3	纬二路	30	2,918	87,540
4	纬十二路	20	2,422	48,440
5	纬三路	50	2,934	146,700
6	纬四路	30	2,620	78,600
7	纬五路	30	2,573	77,190
8	纬六路	50	2,768	138,400
9	纬七路	30	2,706	81,180
10	纬八路(原纬七路)	80	2,860	228,800
11	纬九路	30	1,410	42,300
12	纬十路	30	4,238	127,140
13	经一路	30	6,100	183,000
14	经二路	30	5,946	178,380
15	经三路	80	6,176	494,080
16	经四路	30	4,707	141,210
17	经五路	30	5,375	161,250
18	经六路	20	949	18,980
19	经七路	20	966	19,320
20	经八路	20	965	19,300
21	经九路	20	658	13,160
22	经十路	20	1,273	25,460
23	规划干道一	30	2,007	60,210
24	规划干道四	60	317	19,020
25	规划干道二十二	30	549	16,470
26	规划干道二十三	30	786	23,580
27	规划干道五	30	796	23,880
28	规划干道六	30	669	20,070
	道路总面积			2,651,110

除以上事项外，发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

4、未分配利润

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人未分配利润分别为

1.68亿元、5.48亿元、17.17亿元和13.31亿元，未分配利润占所有者权益的比例分别为0.42%、1.33%、3.67%和2.87%，未分配利润为留存的净利润，随着净利润以及分配股利的增减而变化。

5、少数股东权益

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，发行人少数股东权益分别为 32.34 亿元、26.94 亿元、28.46 亿元和 28.36 亿元。少数股东权益占所有者权益的比例分别为 8.05%、6.54%、6.08%和 6.11%。

（四）损益情况分析

1、营业收入

发行人主营业务主要包括交通运输业务，房地产开发业务、市政公用业务、金融业务和其他业务。2016-2018年度及2019年1-3月，发行人营业收入分别为66.80亿元、71.16亿元、81.82亿元和15.55亿元。营业收入主要来源于交通运输业务板块，占比分别为47.62%、52.88%、51.02%和57.29%，该板块包括汽车园、航空服务业和物流业三大类，其中汽车园产业为发行人核心产业之一。其次来源于房地产业务板块，该板块在营业收入中占比分别为27.98%、29.83%、32.09%和7.18%，该板块包括商品房销售、保障房销售、物业管理、物业出租及其他。市政公用业务板块和金融业务板块在收入中占比较小。

2、营业成本

近三年及一期，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，基本保持稳定增长。与营业收入相对应，营业成本主要构成来源于交通运输板块。

3、投资收益

近三年及一期，发行人投资净收益分别为9.78亿元、9.39亿元、8.13亿元和2.88亿元。投资收益主要来源于参股金融股权取得的收益以及持有至到期投资持有期间的收益等，发行人投资收益主要来源于长期股权投资产生的投资收益，近三年投资收益明细情况如下：

表 6.48 近三年发行人长期股权投资产生的投资收益明细

单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	3,339.60	-
权益法核算的长期股权投资收益	70,000.00	74,924.32	61,571.62

处置长期股权投资产生的投资收益	-1,964.55	-4,734.57	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	1,969.37	3,185.31	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	1,875.29	11,049.77	21,517.72
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	96.56	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	8,653.49	5,951.23	3,513.53
处置可供出售金融资产取得的投资收益	659.29	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	-
其他	132.49	119.54	11,191.94
合计	81,325.37	93,931.76	97,794.81

4、营业外收入

近三年及一期，发行人营业外收入分别为24.32亿元、0.27亿元、23.60亿元和0.05亿元。2016年，政府补助全部计入营业外收入，2017年及2018年由于会计准则的变化，部分政府补助冲减利息支出，部分与业务相关的补助计入其他收益科目，导致计入营业外收入的政府补助减少。2018年度发行人营业外收入明细如下：

表 6.49 2018 年度发行人营业外收入一览表

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	235,565.30	1,608.75	235,565.30
非流动资产毁损报废利得	36.57	-	36.57
违约赔偿	0.40	0.16	0.40
盘盈利得	0.01	-	0.01
罚款	2.55	4.00	2.55
其他	409.38	1,054.59	409.38
合计	236,014.21	2,667.50	236,014.21

2016-2018 年度，发行人入账的政府补助的金额分别为 24.25 亿元、10.48 亿元和 25.40 亿元，明细如下：

表 6.50 发行人近三年政府补助明细情况

单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其他收益	18,413.59	21,838.14	-
营业外收入	235,565.30	1,608.75	13,360.43
财政贴息	-	81,383.42	229,152.44
合计	253,978.89	104,830.31	242,512.87

注：由于会计准则的调整，2017 年以后政府拨付的与发行人主营业务相关的补助计入其他收益，财政贴息直接冲减财务费用。在 2017 年以前，该类政府补助均计入营业外收入。

2016 年度，发行人收到的政府补助以营业外收入及财政贴息为主，计入营业外收入的政府补助合计 1.34 亿元，计入财政贴息的政府补助为 22.92 亿元，政府补助合计 24.25 亿元；2017 年度，发行人收到的政府补助以其他收益、营业外收入及财政贴息为主，计入其他收益的政府补助合计 2.18 亿元，计入营业外收入的政府补助合计 0.16 亿元，计入财政贴息的政府补助为 8.14 亿元，政府补助合计 10.48 亿元；2018 年度，发行人政府补助以其他收益及营业外收入为主，计入其他收益的政府补助合计 1.84 亿元，计入营业外收入的政府补助合计 23.56 亿元，政府补助合计 25.40 亿元。

5、营业利润

近三年及一期，发行人营业利润分别为0.49亿元、10.32亿元-5.83亿元和-0.56亿元。营业利润主要来源于交通运输业务板块和房地产业务板块的盈利、金融及股权类投资的收益以及财政补贴（运营管补贴）。2018年营业利润较2017年降幅较大，主要原因为2018年财务费用及资产减值损失较2017年涨幅较大，使得营业总成本较高，导致营业利润较低。

表 6.51 公司近三年及一期主要盈利能力指标一览表

单位：人民币万元

项目	2019 年 3 月末 /2019 年 1-3 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
营业总收入	155,463.13	818,154.01	711,641.67	667,970.99
毛利润	29,954.55	209,036.33	136,095.49	145,117.32
利润总额	-5,190.52	175,742.85	105,413.19	243,514.56
净利润	-9,267.72	145,950.10	70,280.62	178,823.72
营业毛利率（%）	19.27	25.55	19.12	21.73
营业净利率（%）	-5.96	17.84	9.88	26.77
平均总资产报酬率（%）	0.40	3.14	2.36	3.48
加权平均净资产收益率（%）	-0.20	3.32	1.73	4.78

注1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2、营业净利率=净利润/营业总收入；

3、平均总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/（期初资产总计+期末资产总计）×2；

4、加权平均净资产收益率=净利润/（期初所有者权益合计+期末所有者权益合计）×2；

5、2019年1-3月未年化

近三年，公司营业收入保持稳定增长，2018年度较2017年度公司营业毛利润、利润总额、净利润有明显上升，营业收入的增长主要来源于交通运输业务板块和房地产业务板块，毛利润的增长主要来源于房地产业务板块，利润总额和净利润的上升主要来源于营业外收入的上升。2018年度较2017年度，公司总资产报酬率

与净资产收益率的上升也是由于营业外收入的增加所致。发行人2018年度净利润为145,950.10万元，较去年同期明显上升。

6、期间费用

表 6.52 发行人近三年及一期期间费用分析表

单位：人民币万元、%

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	2,332.01	1.50	11,257.63	1.40	11,367.50	1.63	13,769.82	2.06
管理费用	7,762.98	4.99	33,104.66	4.11	31,840.16	4.56	34,445.27	5.16
财务费用	52,978.83	34.08	211,707.20	26.30	56,634.91	8.11	157,871.65	23.63
研发费用	2.75	0.00	1,005.79	4.11	-	-	-	-
合计	63,076.58	40.57	257,075.29	31.93	99,842.57	14.30	206,086.74	30.85

近三年及一期，发行人销售费用分别为1.38亿元、1.14亿元、1.13元及0.23亿元，销售费用主要包括工资、固定资产折旧费、运输费用及装卸费、广告宣传费、服务费等。

近三年及一期，发行人管理费用分别为3.44亿元、3.18亿元、3.31亿元和0.78亿元，管理费用主要包括工资、福利费及劳动保险费、固定资产折旧费、办公费等。

近三年及一期，发行人财务费用分别为15.79亿元、5.66亿元、21.17亿元和5.30亿元。2018年度财务费用较上年有明显上升，主要系2017年共收到财政贴息8.14亿元，其中7.81亿元冲减了财务费用，故2017年财务费用较少。此外，2018年融资规模和成本均较上年同期有所上涨，也导致了财务费用的增长。

根据新的会计政策，进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目。2018年研发费用为0.10亿元，2019年1-3月研发费用为2.75万元。

（五）偿债能力分析

表 6.53 公司近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2019年3月末/ 2019年1-3月	2018年末 /2018年度	2017年末 /2017年度	2016年末 /2016年度
资产负债率（%）	65.78	64.46	62.69	65.81
流动比率	3.38	1.72	1.32	1.61
速动比率	2.38	1.19	0.84	1.19
利息保障倍数	0.91	0.98	0.65	1.10

注：1、资产负债率=期末负债合计/期末资产总计；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、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）。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人资产负债率分别为65.81%、62.69%、64.46%和65.78%，保持在比较稳定的合理水平。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年3月末，发行人利息保障倍数分别为1.10、0.65、0.98和0.91，近三年利息保障倍数波动较大。流动比率分别为1.61、1.32、1.72和3.38；速动比率分别为1.19、0.84、1.19和2.38。

（六）资产运营效率分析

表 6.54 公司近三年及一期主要营运效率指标一览表

项目	2019年3月 /2019年1-3月	2018年末 /2018年度	2017年末 /2017年度	2016年末 /2016年度
应收账款周转率	1.07	12.28	4.57	3.51
存货周转率	0.07	0.36	0.40	0.40
总资产周转率	0.01	0.07	0.06	0.06

注：1、应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）×2；

2、存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）×2；

3、总资产周转率=营业收入/（期初资产总计+期末资产总计）×2；

4、数据未经年化。

从上表可以看出，近三年，公司应收账款周转率分别为3.51、4.57和12.28，有上升的趋势。

近三年，公司存货周转率分别为0.40、0.40和0.36；公司总资产周转率分别为0.06、0.06和0.07，总体上保持稳定。

近一期，公司应收账款周转率为1.07，存货周转率为0.07；公司总资产周转率为0.01。

（七）现金流量情况分析

表 6.55 公司近三年及一期现金流量表主要科目情况一览表

单位：人民币万元

科目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-342,836.21	-238,576.53	305,272.41	251,580.20
经营活动现金流入小计	67,436.41	1,120,520.12	1,648,031.58	1,413,683.61
经营活动现金流出小计	410,272.62	1,359,096.65	1,342,759.17	1,162,103.40
投资活动产生的现金流量净额	58,004.96	-1,237,932.48	522,294.12	-405,713.19
投资活动现金流入小计	267,059.88	597,852.79	2,175,286.31	1,366,281.80
投资活动现金流出小计	209,054.92	1,835,785.27	1,652,992.19	1,771,995.00
筹资活动产生的现金流量净额	232,701.46	1,751,771.37	-1,082,138.68	576,380.10
筹资活动现金流入小计	934,547.98	4,551,250.97	3,880,874.55	5,728,270.13

筹资活动现金流出小计	701,846.52	2,799,479.60	4,963,013.23	5,151,890.03
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,014.87	2,399.67	-1,128.80	2,966.83
现金及现金等价物净增加额	-54,144.65	277,662.04	-255,700.95	425,213.94

1、经营性现金流量情况分析

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为141.37亿元、164.80亿元、112.05亿元和6.74亿元；经营活动现金流出分别为116.21亿元、134.28亿元、135.91亿元和41.03亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为25.16亿元、30.53亿元、-23.86亿元和-34.28亿元。发行人2018年经营活动产生的现金流量净额较2017年减少了54.39亿元，降幅为178.15%，主要原因为发行人2018年经营活动现金流入较2017年降幅较大，主要为收到其他与经营活动有关的现金较上年减少较多。

2、投资性现金流量情况分析

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为136.63亿元、217.53亿元、59.79亿元和26.71亿元，波动较大。发行人2016年较2015年投资活动现金流入下降较多，是由于发行人2015年减少可供出售金融资产及持有至到期投资等对外投资，收回投资金额较大，因此2016年投资活动现金流入较2015年下降较多。2017年发行人大幅减少持有至到期投资，收回投资增加，导致2017年度投资活动现金流入增加；2018年投资活动现金流入下降较多主要是因为发行人资金存量减少导致理财业务减少，对应财务公司所匹配的投资业务减少。

近三年及一期，投资活动现金流出分别为177.20亿元、165.30亿元、183.58亿元和20.91亿元，近三年投资活动现金流出保持稳定；发行人投资活动现金流量净额分别-40.57亿元、52.23亿元、-123.79亿元和5.80亿元，其中2017年投资活动现金流净额较上年增加92.80亿元，主要是因为2017年因持有至到期投资到期赎回的金额较大，投资活动现金流入明显增加，另一方面投资活动的现金流出减少。2018年投资活动现金流净额较2017年减少176.02亿元，主要是因为发行人资金存量减少导致理财业务减少，对应财务公司所匹配的投资业务减少。

3、筹资性现金流量情况分析

近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为572.83亿元、388.09亿元、455.13亿元和93.45亿元，其中2017年现金流入较2016年降低32.25%，主要是因为发行人2017年经营状况良好、货币资金充足，偿债压力及项目投资支出需求较小，因而取得借款、发行债券收到的资金均明显减少。2018年筹资活动现金流入较2017年增长17.27%，涨幅较小。

近三年及一期发行人筹资活动现金流出分别为515.19亿元、496.30亿元、279.95亿元和70.18亿元，呈现下降趋势；

近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为57.64亿元、-108.21亿元、175.18亿元和23.27亿元，近三年及一期波动较大。2016年发行人发行三期永续中票融资60亿元并新增银行借款，筹资活动现金流呈净流入的状态。2017年发行人减少对外融资，筹资活动现金流呈净流出的状态。2018年比2017年增加较多，主要为2018年新发行债券规模较大，融资规模有所增加。

4、现金及现金等价物净增加额情况分析

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为42.52亿元、-25.57亿元、27.77亿元和-5.41亿元。2016年发行人通过发行债券等，对外融资加大，筹资活动现金流呈现较大金额的流入，使得发行人当年现金及等价物净增加额为正。2017年因发行人对外筹资活动的减少，筹资活动现金流净额为负，减少了发行人现金及现金等价物。2018年比2017年增加较多，主要为新发行债券融资规模增加所致。

四、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 6.56 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
短期有息负债小计	1,285,776.78	15.35	2,968,875.02	37.58
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
长期有息负债小计	7,089,513.00	84.65	4,931,799.19	62.42
合计	8,375,289.78	100.00	7,900,674.21	100.00

（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 6.57 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
合计	1,175,958.66	106,818.12	3,000.00	4,680,595.72	2,078,439.08	330,478.20	8,375,289.78

(三) 主要有息负债明细

表 6.58 截至 2018 年末发行人本部借款一览表

单位：人民币万元

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保投控	农业银行	17.02.08	20.02.07	20,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	17.02.14	20.02.13	30,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	17.02.27	20.02.26	20,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	17.02.28	20.02.27	30,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	16.12.27	19.12.26	20,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	16.12.27	19.12.26	30,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	18.09.29	19.09.28	30,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	18.11.22	19.11.21	30,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	18.11.23	19.11.22	20,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	18.12.07	21.12.06	21,000.00	信用借款
天保投控	建设银行	16.03.15	19.03.15	260,000.00	信用借款
天保投控	建设银行	17.01.24	20.01.24	90,000.00	保证借款
天保投控	建设银行	18.07.30	21.07.30	44,500.00	信用借款
天保投控	建设银行	18.09.18	21.09.17	60,000.00	保证借款
天保投控	中信银行	17.01.04	20.01.04	169,960.00	信用借款
天保投控	中信银行	17.11.30	20.06.28	29,970.00	信用借款
天保投控	浦发银行	17.01.04	20.01.04	99,925.00	信用借款
天保投控	浦发银行	16.12.23	19.12.23	99,900.00	信用借款
天保投控	北方信托（光大银行）	16.06.29	19.06.28	100,000.00	信用借款
天保投控	北方信托（光大银行）	16.09.30	19.09.29	50,000.00	信用借款
天保投控	北方信托（光大银行）	16.08.23	19.08.22	100,000.00	信用借款
天保投控	北方信托（光大银行）	16.12.12	19.12.12	50,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	16.06.30	19.06.05	50,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	16.06.30	19.06.11	50,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	17.03.29	22.03.29	10,000.00	质押借款
天保投控	工商银行	17.04.18	22.03.29	130,000.00	质押借款
天保投控	工商银行	17.06.02	20.05.25	50,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.03.30	21.03.25	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.03.30	21.03.25	30,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.05.31	21.05.10	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.05.31	21.05.10	30,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.06.01	21.05.24	30,000.00	信用借款

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保投控	工商银行	18.06.01	21.05.24	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.08.31	21.08.20	30,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.08.31	21.08.20	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.08.31	21.08.27	30,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.08.31	21.08.27	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.11.30	19.11.29	117,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.12.03	19.11.29	3,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.12.13	19.12.12	50,000.00	信用借款
天保投控	农商银行	17.08.16	19.08.15	48,000.00	保证借款
天保投控	渤海银行	17.08.31	19.08.30	80,000.00	保证借款
天保投控	渤海银行	17.09.08	19.08.30	80,000.00	保证借款
天保投控	渤海银行	18.01.05	19.01.04	50,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	18.05.07	19.05.06	90,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	18.09.26	19.08.30	60,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	18.11.30	19.11.29	21,000.00	信用借款
天保投控	民生银行	16.01.20	21.01.20	60,000.00	保证借款
天保投控	民生银行	16.01.25	21.01.20	40,000.00	保证借款
天保投控	民生银行	16.01.29	21.01.20	50,000.00	保证借款
天保投控	民生银行	18.10.23	19.10.22	90,000.00	信用借款
天保投控	华夏银行	16.12.23	19.12.19	35,000.00	信用借款
天保投控	平安银行	18.11.26	19.05.25	100,000.00	信用借款
天保投控	平安银行	18.11.27	19.05.26	100,000.00	信用借款
天保投控	交通银行	18.09.29	19.09.27	70,000.00	信用借款
天保投控	交通银行	18.12.26	20.08.08	100,000.00	信用借款
天保投控	交通银行	18.12.26	19.12.25	30,000.00	信用借款
天保投控	滨海农商	16.05.24	19.05.18	36,000.00	保证借款
天保投控	中银国际证券（中国银行）	16.08.19	19.08.19	56,000.00	信用借款
天保投控	中银国际证券（中国银行）	16.12.21	19.12.20	84,000.00	信用借款
天保投控	上海银行	17.04.26	20.04.24	40,000.00	信用借款
天保投控	上海银行	17.06.15	20.06.12	60,000.00	信用借款
天保投控	上海银行	17.11.29	20.11.27	100,000.00	信用借款
天保投控	招商银行	17.05.25	19.05.24	49,700.00	信用借款
天保投控	天津银行	17.12.29	20.12.27	29,000.00	保证借款
天保投控	广发银行	18.01.19	21.01.18	49,800.00	信用借款
天保投控	兴业银行	18.05.30	20.05.29	50,000.00	信用借款
天保投控	兴业银行	18.05.30	19.05.29	50,000.00	信用借款
天保投控	2015 永续一期	15.05.04	20.05.04	200,000.00	信用
天保投控	2016 永续一期	16.03.29	21.03.29	200,000.00	信用
天保投控	2016 永续二期	16.04.18	21.04.18	200,000.00	信用
天保投控	2017 永续一期	17.05.04	22.05.04	50,000.00	信用
天保投控	2018 中票一期	18.02.05	23.02.05	150,000.00	信用
天保投控	2018 中票二期	18.04.16	21.04.16	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票三期	18.04.23	21.04.23	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票四期	18.06.14	21.06.14	50,000.00	信用
天保投控	2018 中票六期	18.06.14	23.06.14	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票七期	18.06.26	23.06.26	50,000.00	信用

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保投控	2018 中票九期	18.09.18	21.09.18	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票八期	18.10.15	21.10.15	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票十期	18.10.22	21.10.22	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票十一期	18.10.30	21.10.30	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票十二期	18.11.21	21.11.21	100,000.00	信用
天保投控	2018 永续期公司债(第一期)	18.11.30	20.11.30	65,000.00	信用
天保投控	2018 中票十三期	18.12.12	21.12.12	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票十四期	18.12.03	21.12.03	100,000.00	信用
天保投控	2018 中票十五期	18.12.20	21.12.20	100,000.00	信用
天保投控	2018 永续期公司债(第二期)	18.12.18	21.12.18	100,000.00	信用

表 6.59 截至 2018 年末发行人下属子公司借款情况表

单位：人民币万元

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保控股	工商银行	09.06.30	19.06.28	3,200.00	信用借款
天保控股	渤海银行	17.06.16	20.06.15	69,000.00	委托贷款
天保控股	渤海银行	17.07.20	20.07.19	250,000.00	委托贷款
天保控股	渤海银行	17.08.10	20.08.09	400,000.00	委托贷款
天保控股	渤海银行	17.12.19	20.12.18	170,000.00	委托贷款
天保控股	新华信托（天津河东银行）	16.06.30	19.06.30	99,700.00	保证借款
天保控股	天津银行（天津自贸分行）	17.11.30	20.11.26	19,800.00	保证借款
天保控股	浦发银行	18.06.13	21.06.13	60,000.00	委托贷款
天保控股	浦发银行	18.07.27	21.07.26	144,000.00	委托贷款
天保控股	浦发银行	18.11.19	21.11.19	55,000.00	委托贷款
天保控股	浦发银行	18.11.28	21.11.27	30,000.00	委托贷款
天保控股	浦发银行	18.12.12	21.12.11	70,000.00	委托贷款
天保控股	浦发银行	18.12.21	21.12.21	30,000.00	委托贷款
天保控股	建行开发分行	18.12.29	21.12.29	25,000.00	保证借款
天保物流集团	哈尔滨银行	18.09.13	18.12.12	-	押汇
天保物流集团	民生银行	18.07.24	19.01.18	188.91	押汇
天保物流集团	民生银行	18.07.24	19.01.18	369.21	押汇
天保物流集团	民生银行	18.08.20	19.02.16	248.30	押汇
天保物流集团	民生银行	18.09.17	19.03.15	94.99	押汇
天保物流集团	民生银行	18.09.27	19.03.25	86.68	押汇
天保物流集团	民生银行	18.09.20	19.03.18	42.14	押汇
天保物流集团	民生银行	18.10.15	19.04.12	92.36	押汇
天保物流集团	民生银行	18.10.15	19.04.12	88.68	押汇
天保物流集团	民生银行	18.10.16	19.04.12	47.64	押汇
天保物流集团	民生银行	18.10.22	19.04.19	84.25	押汇
天保物流集团	民生银行	18.10.25	19.04.23	123.83	押汇
天保物流集团	民生银行	18.11.06	19.05.03	84.16	押汇
天保物流集团	民生银行	18.11.06	19.05.03	48.57	押汇
天保物流集团	民生银行	18.11.13	19.05.10	98.61	押汇
天保物流集团	民生银行	18.11.29	19.05.28	65.06	押汇

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保物流集团	民生银行	18.11.29	19.02.27	85.82	押汇
天保物流集团	民生银行	18.12.12	19.06.10	135.89	押汇
天保物流集团	民生银行	18.12.17	19.06.14	65.23	押汇
天保物流集团	民生银行	18.12.19	19.06.17	45.19	押汇
天保物流集团	民生银行	18.12.21	19.06.19	94.97	押汇
天保物流集团	民生银行	18.12.21	19.06.19	90.37	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.07.16	19.01.11	41.05	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.07.24	19.01.18	1,405.87	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.07.27	19.01.23	95.89	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.08.09	19.02.05	484.40	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.08.15	19.02.11	753.12	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.08.22	19.02.18	607.90	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.08.27	19.02.22	1,345.22	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.08.28	19.02.22	101.34	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.09.12	19.03.11	624.49	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.09.20	19.03.19	615.98	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.10.09	19.04.05	1,284.39	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.10.15	19.04.12	524.88	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.10.11	19.04.09	200.77	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.10.19	19.04.17	1,995.38	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.10.17	19.04.15	292.89	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.10.24	19.04.22	45.87	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.11.07	19.05.06	234.31	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.12.04	19.05.31	53.75	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.12.07	19.06.05	28.63	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.12.10	19.03.08	150.71	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.12.13	19.06.11	30.12	押汇
天保物流集团	华夏银行	18.12.21	19.06.19	723.68	押汇
天保物流集团	中国银行	18.12.28	19.12.28	50,000.00	流贷
天保物流集团	兴业银行	18.04.09	19.04.08	2,600.00	委托贷款
天保物流集团	财务公司	18.03.19	19.03.18	819.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.03.20	19.03.19	359.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.03.23	19.03.22	198.47	流贷
天保物流集团	财务公司	18.04.13	19.04.12	646.20	流贷
天保物流集团	财务公司	18.04.16	19.04.15	109.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.04.19	19.04.18	29.83	流贷
天保物流集团	财务公司	18.04.27	19.04.26	52.04	流贷
天保物流集团	财务公司	18.05.07	19.05.06	42.90	流贷
天保物流集团	财务公司	18.06.26	19.06.25	403.50	流贷
天保物流集团	财务公司	18.07.09	19.07.08	268.80	流贷
天保物流集团	财务公司	18.07.10	19.07.09	345.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.07.11	19.07.10	157.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.07.12	19.07.11	14.70	流贷
天保物流集团	财务公司	18.07.25	19.07.24	31.40	流贷
天保物流集团	财务公司	18.07.27	19.07.26	89.50	流贷
天保物流集团	财务公司	18.08.21	19.08.20	38.80	流贷
天保物流集团	财务公司	18.09.06	19.01.05	1,962.20	流贷
天保物流集团	财务公司	18.09.26	19.01.25	159.60	流贷

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保物流集团	财务公司	18.09.28	19.01.27	1,040.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.09.25	19.01.24	805.50	流贷
天保物流集团	财务公司	18.10.12	19.02.10	158.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.10.12	19.10.11	132.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.10.16	19.10.15	432.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.10.25	19.02.24	154.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.10.29	19.10.28	2,426.80	流贷
天保物流集团	财务公司	18.11.07	19.03.06	31.60	流贷
天保物流集团	财务公司	18.11.23	19.03.22	979.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.11.02	19.11.01	304.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.11.13	19.11.12	557.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.11.26	19.11.25	209.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.11.20	19.11.19	297.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.19	19.12.18	2,799.10	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.10	19.12.09	138.50	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.03	19.04.02	71.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.05	19.12.04	212.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.06	19.04.05	41.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.14	19.04.13	103.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.25	19.12.24	94.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.26	19.12.25	67.70	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.12	19.12.11	374.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.12.12	19.12.11	19,725.00	流贷
天保物流集团	财务公司	18.07.27	19.07.26	6,500.00	委托贷款
天保物流集团	渤海银行	16.10.14	19.10.13	28,000.00	委托贷款
天保物流集团	渤海银行	16.10.14	19.10.13	7,000.00	委托贷款
天保物流集团	渤海银行	18.07.30	19.07.29	95,000.00	委托贷款
天保热电	滨海农商	16.02.01	19.01.27	8,550.00	保证借款
天保热电	滨海农商	16.03.18	19.03.17	4,275.00	保证借款
天保热电	天保财务公司	16.09.29	19.09.28	9,960.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	16.10.10	19.10.09	9,960.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	16.10.12	19.10.11	9,960.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	16.11.07	19.11.06	9,960.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	17.06.12	20.06.11	9,970.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	17.08.11	20.08.10	4,980.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	18.09.29	19.09.27	10,000.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	18.05.07	21.05.06	9,990.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	18.06.21	19.06.20	7,500.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	18.07.03	19.07.02	4,000.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	18.10.19	19.10.18	10,000.00	信用借款
天保热电	天保财务公司	18.10.26	19.10.25	10,000.00	信用借款
天保热电	浦发银行	16.04.14	19.10.25	9,000.00	项目贷款（保证）
天保热电	金城银行	17.01.24	20.01.23	9,350.00	担保借款
天保热电	渤海银行	18.01.05	19.01.04	6,800.00	委托贷款
天保热电	华夏银行	18.09.30	19.09.30	4,000.00	担保借款
天保建设	天保财务公司	15.08.18	20.08.17	305.50	固定资产借款（保证）

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保建设	天保财务公司	15.09.25	20.08.17	590.20	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	15.11.13	20.08.17	292.50	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	15.12.26	20.08.17	559.00	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	16.01.28	20.08.17	812.50	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	16.06.07	20.08.17	91.00	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	16.06.23	20.08.17	118.30	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	16.08.31	20.08.17	71.50	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	16.10.28	20.08.17	344.50	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	16.12.19	20.08.17	332.80	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	17.02.14	20.08.17	105.95	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	17.07.31	20.08.17	16.51	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	17.09.21	20.08.17	64.64	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.01.12	20.08.17	15.39	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.02.06	20.08.17	245.75	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.06.04	20.08.17	11.23	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.07.27	20.08.17	29.25	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	17.06.22	23.06.21	366.38	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	17.07.31	23.06.21	539.09	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	17.09.21	23.06.21	337.53	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	17.10.27	23.06.21	183.03	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.02.06	23.06.21	840.45	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.02.11	23.06.21	148.85	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.04.18	23.06.21	47.73	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.05.30	23.06.21	7.62	固定资产借款 (保证)
天保建设	天保财务公司	18.09.20	23.06.21	18.62	固定资产借款

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
					(保证)
天保建设	天保财务公司	18.11.22	23.06.21	54.07	固定资产借款 (保证)
天保建设	渤海银行	17.07.31	20.07.30	500.00	委托贷款
天保建设	浦发银行	18.06.01	21.06.01	2,000.00	委托贷款
天保建设	浦发银行	18.11.09	21.11.08	1,000.00	委托贷款
空港汽车园	浙商银行	18.07.28	19.07.27	3,500.00	抵押贷款
空港汽车园	浙商银行	18.07.28	19.07.27	8,276.88	质押贷款
空港汽车园	光大银行	18.08.24	19.08.23	1,293.40	质押贷款
空港汽车园	渤海银行	18.09.04	19.09.03	6,691.71	保证借款
空港汽车园	华夏银行	18.01.31	19.01.30	1,077.16	保证借款
空港汽车园	华夏银行	18.10.19	19.10.19	706.94	保证借款
空港汽车园	齐鲁银行	17.11.02	18.11.01	1,377.49	保证借款
空港汽车园	工行	18.11.01	19.10.31	466.84	保证借款
空港汽车园	天保财务公司	18.06.29	19.06.28	1,000.00	保证借款
空港汽车园	天保财务公司	18.07.17	19.07.16	3,000.00	保证借款
空港汽车园	天保财务公司	18.11.27	19.11.26	2,000.00	保证借款
空港众辉汽车销售有限公司	大众金融	11.07.22	21.01.31	1,118.69	质押借款
天津津广汽车销售服务有限公司	广汽汇理	18.01.18	19.01.17	4,542.06	质押+担保
美悍汽车销售公司	中国银行	18.05.21	19.05.21	563.92	保证借款
美悍汽车销售公司	天津银行	18.01.12	19.01.11	1,340.70	保证借款
美悍汽车销售公司	金城银行	18.08.01	19.07.31	217.01	保证借款
天保置业	天保财务公司	16.04.18	25.09.18	2,890.00	担保借款
天保置业	天保财务公司	16.05.19	25.09.18	7,200.00	
天保置业	天保财务公司	16.06.16	25.09.18	11,400.00	
天保置业	天保财务公司	16.07.27	25.09.18	7,300.00	
天保置业	天保财务公司	16.09.19	25.09.18	3,300.00	
天保置业	天保财务公司	16.11.16	25.09.18	3,900.00	
天保置业	天保财务公司	16.12.16	25.09.18	1,800.00	
天保置业	天保财务公司	17.01.18	25.09.18	6,850.00	
天保置业	天保财务公司	17.01.23	25.09.18	1,900.00	
天保置业	天保财务公司	17.03.20	25.09.18	1,440.00	
天保置业	天保财务公司	17.04.13	25.09.18	1,080.00	
天保置业	天保财务公司	17.05.11	25.09.18	1,900.00	
天保置业	天保财务公司	17.06.16	25.09.18	3,320.00	
天保置业	天保财务公司	17.08.02	25.09.18	2,400.00	
天保置业	天保财务公司	17.08.17	25.09.18	1,480.00	
天保置业	天保财务公司	17.10.25	25.09.18	2,200.00	
天保置业	天保财务公司	17.12.22	25.09.18	6,000.00	
天保置业	天保财务公司	18.02.11	25.09.18	6,200.00	
天保置业	天保财务公司	18.05.21	25.09.18	400.00	
天保置业	天保财务公司	18.10.22	25.09.18	1,900.00	
天保置业	渤海银行	16.02.25	19.02.24	6,000.00	委托贷款

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保置业	渤海银行	16.02.14	19.02.13	49,000.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	16.04.06	19.04.05	5,000.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	16.06.16	19.06.15	39,000.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	16.10.24	19.10.23	8,000.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	16.12.21	19.12.20	63,000.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	17.06.20	20.06.19	36,000.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	17.07.31	20.07.30	3,000.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	17.12.22	20.12.21	33,000.00	委托贷款
天保置业	浦发银行	18.04.28	21.04.28	20,000.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	18.06.19	21.06.18	24,000.00	委托贷款
天保置业	财务公司	18.06.22	21.06.21	32,000.00	委托贷款
天保置业	交通银行	17.12.27	30.12.25	93,000.00	保证借款
天保置业	渤海银行	18.08.22	21.08.21	6,500.00	委托贷款
天保置业	渤海银行	18.09.19	21.09.18	13,000.00	委托贷款
天保置业	浦发银行	18.11.19	21.11.18	31,880.00	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	16.01.25	19.01.24	1,000.00	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	16.03.16	19.03.15	2,000.00	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	16.04.29	19.04.28	1,000.00	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	16.06.30	19.06.29	15,129.92	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	16.09.26	19.09.25	23,500.00	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	16.12.19	19.12.18	7,000.00	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	18.03.22	21.03.21	11,000.00	委托贷款
天保嘉顺	浦发银行	18.06.15	21.06.14	2,000.00	委托贷款
天保嘉顺	浦发银行	18.08.03	21.08.02	7,000.00	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	18.08.15	21.08.14	2,600.00	委托贷款
天保嘉顺	渤海银行	18.08.27	21.08.26	5,000.00	委托贷款
天保嘉顺	浦发银行	18.09.14	21.09.13	2,000.00	委托贷款
天保嘉顺	浦发银行	18.12.12	21.12.11	1,000.00	委托贷款
保税区投资公司	浦发银行	13.07.31	21.07.31	5,000.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	14.07.17	21.07.31	4,900.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	14.08.29	20.04.25	5,580.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	14.10.16	20.04.25	3,800.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	15.04.29	21.07.31	14,000.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	16.06.24	19.06.24	175,000.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.01.23	21.01.23	66,500.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.01.23	21.01.23	103,000.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.02.14	21.02.14	118,000.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.02.14	20.02.14	58,000.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.05.23	21.05.23	99,100.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.06.25	21.06.25	107,000.00	保证借款
保税区投资公司	农业银行	17.02.28	20.02.27	30,000.00	信用借款
保税区投资公司	农业银行	17.03.02	20.03.01	20,000.00	信用借款
保税区投资公司	农业银行	17.03.07	20.03.06	30,000.00	信用借款
保税区投资公司	农业银行	17.04.01	20.03.31	20,000.00	信用借款
保税区投资公司	中国银行	09.08.10	21.04.15	50,000.00	信用借款
保税区投资公司	中国银行	09.08.04	21.04.15	39,000.00	信用借款
保税区投资公司	中国银行	10.02.03	21.04.15	30,000.00	信用借款
保税区投资公司	中国银行	13.12.31	23.12.30	41,160.00	保证、质押

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
保税区投资公司	中国银行	14.01.23	23.12.30	2,800.00	
保税区投资公司	企业债	10.03.15	20.03.14	200,000.00	担保
保税区投资公司	天保财务公司	16.02.02	19.02.01	45,950.00	信用借款
保税区投资公司	天保财务公司	18.05.17	21.05.16	10,000.00	信用借款
保税区投资公司	天保财务公司	18.05.28	21.05.27	43,900.00	信用借款
保税区投资公司	天保财务公司	18.05.29	21.05.28	39,900.00	信用借款
保税区投资公司	天保财务公司	18.07.31	21.07.30	31,000.00	信用借款
保税区投资公司	天保财务公司	18.07.31	21.07.30	70,000.00	信用借款
保税区投资公司	渤海银行	16.03.23	19.03.22	10,400.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	16.04.08	19.04.07	10,000.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	16.03.18	19.03.17	52,500.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	16.05.04	19.05.03	2,420.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	16.06.16	19.06.15	25,000.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	16.11.01	19.10.31	107,680.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	16.12.16	19.12.15	123,629.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	17.06.15	20.06.14	74,200.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	17.12.28	20.12.27	400,000.00	委托贷款
保税区投资公司	浦发银行	18.01.31	21.01.31	169,500.00	委托贷款
保税区投资公司	渤海银行	18.03.02	21.03.01	176,000.00	委托贷款
保税区投资公司	浦发银行	18.12.13	21.12.12	100,000.00	委托贷款
保税区投资公司	浦发银行	18.12.19	21.12.18	41,000.00	委托贷款
天津天保资产经营管理有限公司	渤海银行	16.12.22	19.12.21	4,800.00	委托贷款
天保租赁	天津农商银行	13.03.22	22.03.21	33,500.00	19 项基础设施
天保租赁	天保财务公司	17.02.23	20.02.22	8,338.00	太钢天管项目
天保租赁	天保财务公司	18.01.17	19.01.16	25,000.00	《中民（TBZL2018-A001、TBZL2018-A002）》项目
天保租赁	天保财务公司	18.03.30	19.03.29	4,000.00	用于补充大沽路、海河西路项目的流动资金
天保租赁	天保财务公司	18.03.30	19.03.29	10,000.00	《中民（TBZL2018-A003）》项目
天保租赁	农业银行	15.04.01	20.03.31	19,900.00	福光公寓应收租金保理
天保租赁	交通银行	16.03.30	20.08.20	6,800.00	空港医院
天保租赁	华夏银行	16.03.31	19.03.30	15,000.00	商务园 15#楼
天保租赁	进出口银行	16.06.30	19.01.12	9,924.00	中心大道等六条主干道路及排水设施
天保租赁	进出口银行	16.06.30	19.02.15	11,649.00	空港十条干道、七条支路的道路及排水设施
天保租赁	进出口银行	16.06.30	19.04.07	11,359.00	空港十项基础设施
天保租赁	进出口银行	16.07.21	24.06.29	40,000.00	9 项基础设施

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保租赁	进出口银行	16.12.27	21.09.13	5,700.00	大沽路、海河西路项目
天保租赁	进出口银行	16.12.29	21.09.13	21,000.00	大沽路、海河西路项目
天保租赁	进出口银行	17.01.18	21.09.13	21,500.00	大沽路、海河西路项目
天保租赁	进出口银行	17.04.01	20.01.05	17,000.00	空港加工区规划支路八等 15 项基础设施
天保租赁	进出口银行	17.04.01	20.01.17	9,000.00	干道二干道五项目
天保租赁	进出口银行	18.01.09	23.06.20	40,500.00	于天津空港图书及档案馆、保税区内道路及排水设施的售后回租
天保租赁	农业银行	16.10.27	21.11.27	18,000.00	投放东区商务园 1 号楼项目
天保租赁	工商银行	16.12.16	19.07.20	29,670.00	11 项基础设施项目
天保租赁	华夏银行	17.01.11	20.01.10	12,000.00	匹配商务园西区 1#等楼宇售后回租项目
天保租赁	浦发银行	18.02.14	23.02.11	13,470.00	空客 A320 大部件运输工装夹具的售后回租项目
天保租赁	交通银行	18.03.30	22.09.15	15,186.00	天津京津高速公路有限公司第二笔项目保理融资
天保租赁	建设银行	18.06.14	21.06.14	14,220.00	匹配关于空港加工区东九道、西九道道路等基础设施的售后回租协议项目所需资金
天保租赁	建设银行	18.06.22	21.06.22	12,150.00	匹配关于空港经济区中环东路（东九道—东十道）道路等 16 项基础设施的售后回租协议项目所需资金
天保租赁	渤海银行	18.08.17	19.08.16	8,000.00	委托贷款
天保租赁	渤海银行	18.09.03	19.09.02	12,000.00	委托贷款
天保租赁	交通银行	18.08.28	22.09.15	39,320.00	天津京津高速公路有限公司项目保理融资

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
天保租赁	北京银行	18.11.22	21.10.29	9,550.00	天津市利民调料有限公司和天津二商迎宾肉类食品有限公司保理融资
天保商业保理	天保财务公司	18.02.11	19.02.10	4,500.00	信用借款
天保商业保理	天保财务公司	18.06.05	19.06.04	15,000.00	信用借款
天保商业保理	天保财务公司	18.06.07	19.06.06	28,000.00	信用借款
天保商业保理	小额贷款	18.11.16	19.07.12	2,000.00	信用借款
天保商业保理	小额贷款	18.11.20	19.07.12	8,000.00	信用借款
天保商业保理	浦发银行	18.04.12	19.04.12	5,000.00	委托贷款
天保商业保理	浙商银行	18.05.30	19.04.30	20,000.00	担保借款
天津天保基建股份有限公司	公司债	15.07.23	20.07.23	3,143.22	保证
天津天保基建股份有限公司	公司债	16.10.26	19.10.26	80,000.00	保证
天津天保基建股份有限公司	商业保理	18.05.30	19.04.30	18,000.00	质押借款
天津天保基建股份有限公司	商业保理	18.06.06	19.06.05	30,000.00	质押借款
天津天保基建股份有限公司	农业银行	18.03.23	22.12.20	19,000.00	信用借款
天津天保福源房地产开发有限公司	渤海银行	18.04.28	21.04.27	100,000.00	委托贷款
天津天保福源房地产开发有限公司	华鑫国际信托有限公司	18.12.21	20.12.12	1,173.35	信托贷款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.08.24	21.07.24	1,111.58	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.08.24	21.07.24	50.00	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.09.11	21.07.24	1,308.02	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.11.21	21.07.24	300.05	担保借款
宏信物流	浦发银行	18.08.09	19.01.14	514.44	押汇
宏信物流	浦发银行	18.09.12	19.01.18	142.57	押汇
宏信物流	浦发银行	18.10.15	19.01.16	89.66	押汇
宏信物流	浦发银行	18.10.22	19.01.16	93.24	押汇
宏信物流	浦发银行浦吉支行	18.12.26	19.01.16	48.46	押汇
宏信物流	中国银行天津自由贸易区试验区保税分行	18.12.28	19.12.27	1,000.00	流贷

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款金额	贷款方式
香港保融	2018 境外债	18.12.04	21.12.04	157,853.60	担保

截至募集说明书签署日，发行人所有已到期债务均已偿还，没有逾期违约情况。

（四）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 6.60 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
资产合计	13,564,312.84	13,564,312.84	-	13,564,312.84
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
负债合计	8,922,642.71	8,922,642.71	-	8,922,642.71
其他权益工具	815,000.00	815,000.00	-	815,000.00
所有者权益合计	4,641,670.14	4,641,670.14	-	4,641,670.14
资产负债率	65.78%	65.78%	-	65.78%
流动比率	3.38	3.07	0.31	3.38
速动比率	2.38	2.16	0.22	2.38

五、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 6.61 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
合计	1,233.32	-	-

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。

六、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 6.62 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
合计	2,616,910.24	-

注：上述受限资产中，包含部分子公司之间的应收款项。

第七节 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
总计	-	-	-	-	167,000.00	100,000.00

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 7.2 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	-	-	-	-	120,000.00

第八节 债券持有人会议

投资者认购本期公司债券视作同意发行人制订的《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）债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的约定行使权利，维护自身的利益。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1、为规范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）之债券持有人（以下简称“债券持有人”）会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》等相关法律法规及其他规范性文件的规定，制订本债券持有人会议规则（以下简称“本规则”）。

2、本规则项下公司债券系指天津保税区投资控股集团有限公司（简称“发行人”）经中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）核准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（简称“本次债券”），含可交债、绿色债、纾困债及各类专项债，不含公募永续期债；其中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（以下简称海通证券）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（以下简称国信证券）担任。

本次债券采取分期发行方式，除非经法定程序修改，本规则适用于本次债券项下任一期公司债券。

3、债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依

据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人为通过认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

5、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对全体债券持有人（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，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。

6、本规则所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《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）募集说明书》、（简称“《募集说明书》”）的规定行使权利，维护自身利益。但债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

7、除非本规则另有定义，本规则中使用的已在《募集说明书》和《受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本次债券《募集说明书》约定的方案，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消《募集说明书》中的回售或赎回条款；

2、修改本规则；

3、决定变更本次债券受托管理人或《受托管理协议》的主要内容；

4、发行人未能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人偿还本次债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

5、当发生影响发行人偿债能力或本次债券价格的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前支付全部本息时，决定委托债券受托管理人以及督促发行人、担保人制定本次债券信用风险化解和处置预案并落实相关信用风险管

理措施、违约处置措施。

6、当发行人、担保人、出质股权/股票的所在公司发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时,对本次债券持有人享有权利的行使,以及采取的偿债保障措施作出决议;

7、应发行人提议或发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化情形时,变更本次债券的担保人或者担保方式;

8、当发生包括但不限于如下对本次债券持有人权益有重大影响的事项时,对债券持有人依法享有的权利行使及处理方案作出决议:

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化;
- (2) 债券信用评级发生变化;
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结;
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况;
- (5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (6) 发行人放弃债权或财产,超过上年末净资产的百分之十;
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定;
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚;
- (10) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件;
- (11) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查,发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;

9、发行人管理层不能正常履行职责,导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性时,决定需要依法采取行动;

10、发行人提出债务重组方案时,对债务重组方案提出建议并作出是否同意的决议;

11、根据法律、行政法规、中国证监会、本次债券上市交易场所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

(三) 债券持有人会议的召集

1、在每期债券存续期间内,发生下列情形之一的,受托管理人应及时召开债券持有人会议:

- (1) 拟变更债券募集说明书的重要约定；
- (2) 拟修改债券持有人会议规则；
- (3) 拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- (4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- (5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- (6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- (7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- (8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- (9) 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- (10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；
- (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或《债券持有人会议规则》的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告，并请见证律师对简化程序事项出具法律意见。

2、在本次债券中本期债券存续期间内，当出现《债券持有人会议规则》第九条规定的情形时，发行人应当立即或不迟于发行人知悉相关事件之日起 2 个交易日内向受托管理人书面提议召开债券持有人会议，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人回复是否召集债券持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的 1 名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开前 10 个交易日在相关媒体上公告债券持有人会议通知；但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，或经代表本次债券中本期未偿还债券本金总额二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，会议通知公告的日期可以不受上述 10 个交易日期限的约束。

债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；
- （4）会议召开形式。债券持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络、通讯投票方式进行的，召集人应披露网络或通讯投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- （5）会议拟审议议案。议案应当属于债券持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；
- （6）会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- （7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；
- （8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- （9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和

身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 3 个交易日前发出，并且不得因此而变更债券持有人会议的债权登记日。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知公告的同一媒体上公告。

5、债券持有人会议通知发出后，如因召开持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次持有人会议。除上述事项外，无正当理由不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期的至少 1 个交易日之前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

6、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前的第 1 个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次债券中本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地所在城市或受托管理人住所地所在城市。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场地费用，若有）。

（四）债券持有人会议议案、授权及出席

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草、沟通协调。所有会议拟审议议案的内容应符合法律、法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、债券持有人会议审议事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第八条和第九条的规定决定。

单独或合并持有本次债券中本期未偿还债券本金总额 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 7 个交易日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案后，于债券持有人会议召开之日 3 个交易日前在上海证券交易所及相关媒体上发出债券持有人会议补充通知，并应当最晚于债权登记日前公告临时提案内容。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已

列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》第十六条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、所有会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（受托管理人亦为债券持有人者除外）。

5、债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并提交本人身份证明文件和持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应提交本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应提交本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次债券中本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名；
- （2）代理人的权限，是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

8、债券受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议以现场会议形式召开，也可以采取通讯等其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。债券持有人会议需经代表本次债券中本期未偿还债券总额且有表决权的 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。拟出席债券持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的债券持有人视为不出席会议。

2、持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

3、债券持有人会议应由受托管理人代表担任会议主席并主持。如受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举 1 名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次债券中本期未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、会议主席有权经债券持有人会议同意后决定休会及改变会议地点。若经债券持有人会议指令，会议主席应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项再次作出决议。

（六）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由出席会议的债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人或其代理人拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每 1 张债券（面值为人民币 100 元）拥有 1 票表决权。债券持有人与会议拟审议的事项有关联关系时，债券持有人应当回避表决，其所持有表决权的债券数额不计入出席会议有表决权的债券总数。

2、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应当分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或

不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或出席债券持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券中本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式。

4、除法律法规另有规定外，在债券持有人会议登记在册本次债券中本期债券持有人均有权出席或委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构可出席债券持有人会议，并在会议上可以发表意见，但没有表决权；下列机构为债券持有人的，其代表的本次债券中本期债券张数不计入有表决权的本次债券中本期债券张数总数：

- （1）发行人或债券持有人为发行人关联方；
- （2）债券持有人为本期债券担保人或其关联方；
- （3）债券持有人为本期债券出质股权/股票的所在公司或其关联方；
- （4）债券持有人为本期债券抵/质押资产拥有者或其关联方；

（5）债券持有人持有的本次债券中的本期债券属于如下情形之一：（a）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括本期债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的全部利息和本金；（b）不具备有效请求权的债券。

5、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责债券持有人会议计票和监票。现场会议的监票人由会议主持人从参与会议的债券持有人中推举，监票人代表当场公布表决结果；非现场会议监票人由召集人委派。与拟审议事项有关联关系的

债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

7、现场召开债券持有人会议的，会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

8、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的 50% 的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方可生效。但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务或本次债券担保人对本次债券的保证义务的决议以及变更《债券持有人会议规则》的决议，须经债券持有人（或债券持有人代理人）所持表决权三分之二以上（包括三分之二）通过才能生效。

9、债券持有人会议决议自作出之日起生效，但其中涉及须经相关主管部门批准的事项，经相关主管部门批准后方可生效。

10、债券持有人会议的有效决议对本次债券中本期债券的全体债券持有人（包括所有未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在决议通过后受让债券的持有人）均具有同等的效力和约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

11、债券持有人会议召集人应在债券持有人会议作出决议之日后次一交易日将决议于相关媒体上公告。公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表的有表决权的本次债券中本期债券的张数及占有表决权的本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的内容。

12、债券持有人会议应当有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中本期未偿还债券张数；

（2）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券中

本期未偿还债券本金总额，占发行人本次债券中本期未偿还债券本金总额的比例；

(3) 召开会议的日期、具体时间、地点以及方式；

(4) 会议主席姓名、会议议程以及出席或列席会议的人员姓名；

(5) 召集人及监票人以及见证律师；

(6) 各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个审议事项的发言要点；

(7) 每一表决事项的表决结果；

(8) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(9) 法律、行政法规和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

13、债券持有人会议记录会议召集人代表和见证律师签名，连同表决票、出席会议人员的名册、代理人的代理委托书、律师出具的法律意见书等会议文件一并由受托管理人保管，保管期限至每期债券存续期限届满 2 年之日止。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。受托管理人保管期限届满后，应当根据发行人的要求将上述资料移交发行人。

14、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要的措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并将上述情况及时公告。同时，召集人应向上海证券交易所和中国证券业协会报告。

（七）持有人会议其他重要事项

1、受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、《债券持有人会议规则》项下的公告方式为：在交易所网站或以交易所认可的其他方式予以披露。

4、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议又无法协商解决的，可向天津有管辖权的人民法院提起诉讼。

5、适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件对债券持有人会议规则

有明确规定的，从其规定；除非适用的法律、行政法规、部门规章或规范性文件有明确的规定，或经债券持有人会议决议通过，本规则不得变更。

6、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“以内”、“之内”或“内”均含本数。

7、《债券持有人会议规则》由发行人及受托管理人共同制订，自双方加盖公章之日起成立，并在首期债券发行截止日生效。投资者认购本次债券，视为同意《债券持有人会议规则》有关约定。

第九节 债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《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》。本节列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

1、名称：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：李群

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

邮政编码：100010

2、名称：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：何如

联系人：孙志远

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

联系电话：010-88005378

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（二）受托管理协议签订情况

2019年3月，发行人与海通证券、国信证券签订了《债券受托管理协议》。其中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。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至募集说明书签署之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）债券受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定，《募集说明书》、《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的规定以及债券持有人会议的授权，行使权利和履行义务。

3、在本次债券存续期限内，受托管理人将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

4、债券存续期间，受托管理人应当按照规定和约定履行下列受托管理职责，维护债券持有人的利益：

（1）持续关注 and 调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3）持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

（4）出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

（5）发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

（6）定期和不定期向市场公告受托管理事务报告；

（7）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（8）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所其他规定、募集说明书以及受托管理协议规定或者约定的其他职责。

5、任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本期债券，即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。发行人应当在募集资金到位后一个月内与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在二个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人、发行人控股股东或实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- (16) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (17) 发行人提出债务重组方案的；
- (18) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (19) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (20) 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；
- (22) 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；
- (23) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (24) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (25) 发生其他按照《公司债券临时信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本期债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上交所相关规定及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

5、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

7、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

8、预计不能偿还债务本息或担保资产发生重大不利变化时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

其他偿债保障措施包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离；
- （5）未经受托管理人同意，除正常经营活动需要外，发行人不得新增债务、不得新设对外担保、不得向第三方出售、抵押或质押资产；

发行人应承担因追加担保、履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

9、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应依据《债券受托管理协议》的相关规定召开债券持有人会议，并根据会议形成的决定采取后续偿债措施，并及时通知债券持有人。。

后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

发行人发生无法按时偿付本期债券本息的情形时，应当根据受托管理人的要求追加担保，或由受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人应承担因追加担保、履行上述后续偿债措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

10、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

11、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

12、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.20 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

14、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）应每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

（6）为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询本期债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每个计息年度一次查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过中国证监会或上海证券交易所指定的媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并督促发行人及时披露相关信息，受托管理人也应根据相关规定出具临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务或担保资产发生重大不利变化时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人应承担因追加担保或采取财产保全（包括但不限于由受托管理人申请的财产保全）而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。相关费用的支付方式可由受托管理人召集债券持有人会议协商解决，如情况紧急或从最大化债券持有人利益的角度下，受托管理人有权决定是否先行代发行人垫付财产保全费用，如其决定垫付，发行人应根据受托管理人的要求及时向其偿付该等费用。

10、本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，并可接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

11、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照《债券受托管理协议》第 4.19 条的规定执行。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉

讼的情况下，受托管理人代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

12、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管并持续关注和调查了解增信主体的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

17、对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、受托管理人应得到保护且不对此承担责任。

18、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责；
- （3）法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、上交所相关业务规则和《债券受托管理协议》约定的其他职责。

19、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

20、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬。

（1）费用的承担

①受托管理人依据《债券受托管理协议》履行债券受托管理职责而发生的各项费用（包括信息披露费用）由发行人承担。

②受托管理人在根据债券持有人会议的授权行使权利过程中所付出的成本（包括但不限于资产处置、法律诉讼费、律师费等费用），从处置资产所得中提前支付。

③与债券持有人会议相关的合理费用（但债券持有人和 / 或代理人、受托管理人应自行承担出席债券持有人会议而发生的差旅费、食宿费等费用）由发行人承担。

（2）报酬。发行人无需向受托管理人支付报酬。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，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市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）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；
- （5）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；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）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；
- （9）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；

（10）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。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与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，或出现第 3.4 条所列情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

4、为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、可能存在的利益冲突情形

（1）受托管理人通过本人或代理人在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪），因此受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：（1）向任何其他客户提供服务；（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的受托管理人及其雇员使用发行人的保密信息或本次债券相关的保密信息来为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事，可能会产生利益冲突。

2、相关风险防范

受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：
（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；
（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；
（3）相关保密信息不被受托

管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人或受托管理人任何一方如违反《债券受托管理协议》下的利益冲突防范机制，违约一方应承担《债券受托管理协议》下相应的违约责任。

（六）债券受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议批准并且发行人与新受托管理人签署相关协议之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、违约责任。若发行人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）导致受托管理人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），发行人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。发行人在本款下的义务在发行人发生主体变更的情形后由发行人权利义务的承继人承担。

3、若受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），受托管理人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。受托管理人在本款下的义务在受托管理人发生主体变更的情形后由受托管理人权利义务的承继人承担。

（十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方有权向天津有管辖权的法院提起诉讼。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券的首期债券发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、《债券受托管理协议》的终止。发生如下情形时，《债券受托管理协议》终止：

（1）本期债券的本金及利息已经由发行人足额支付给全体债券持有人或该等义务已被债券持有人豁免；

（2）发行人被人民法院宣告破产后依法注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债券受托管理协议》应承担的各项权利义务；

（3）发行人发生解散事由、经依法清算后注销，且并无其他主体承继发行人还本付息及依据《债券受托管理协议》应承担的各项权利义务；

（4）经相关主管部门同意并经债券持有人会议审议通过，发行人与受托管理人签订新的债券受托管理协议以替代《债券受托管理协议》；

（5）经债券持有人会议审议通过，发行人聘请新的受托管理人并与新受托管理人签订新的债券受托管理协议；

（6）发生相关法律法规规定《债券受托管理协议》终止的其他情形。

（十二）通知

1、在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址。

（1）发行人

天津保税区投资控股集团有限公司

通讯地址：天津自贸试验区（空港经济区）西三道 166 号

收件人：郭淼

传真：022-84906981

（2）受托管理人

海通证券股份有限公司

通讯地址：北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

收件人：李群

传真：010-88027190

国信证券股份有限公司

通讯地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

收件人：孙志远

传真：010-88005099

2、任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期（17:00 后顺延至后一交易日）；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个交易日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十七）附则

1、《债券受托管理协议》对发行人及受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

3、《债券受托管理协议》正本一式肆份，发行人、受托管理人各执壹份，其余壹份由海通证券保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：赵家旺

赵家旺

天津保税区投资控股集团有限公司（公章）



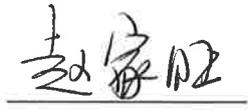
2019年8月19日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

（本页无正文，为天津保税区投资控股集团有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之盖章页）

全体董事（签字）：



赵家旺



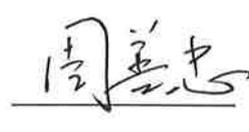
沈钢



任东生



孙亚宁



周善忠

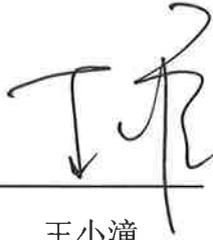
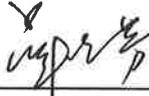
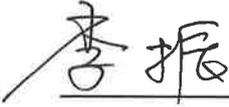
天津保税区投资控股集团有限公司（公章）



2019 年 8 月 19 日

（本页无正文，为天津保税区投资控股集团有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之盖章页）

全体监事（签字）：

 时胜强	 王小潼	 薛晓芳
 侯海兴	 李振	

天津保税区投资控股集团有限公司（公章）



2019年 8月19 日

（本页无正文，为天津保税区投资控股集团有限公司《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之盖章页）

全体高级管理人员（签字）：



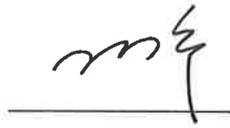
赵家旺



沈钢



任东生



孙亚宁



周善忠

天津保税区投资控股集团有限公司（公章）



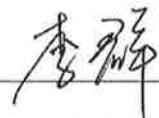
2019 年 8 月 19 日

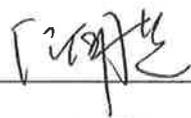
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：


李群


纪闻楚

法定代表人（签字）：


周杰

海通证券股份有限公司（盖章）

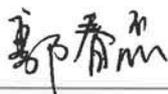


主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要中存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书及其摘要中约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：



郭春磊

法定代表人或授权代表（签字）：



黄凌



中信建投证券股份有限公司
2019年8月19日

中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》、《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司董事长王常青先生对总经理李格平先生授权如下：

(一) 授权李格平先生负责公司的日常经营管理工作，组织实施经董事会批准的公司年度经营计划及措施。

(二) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类文件、合同、报表等相关文书资料，拥有对该等文书资料的签署权和加盖公司公章和公司合同专用章的审批权。

(三) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类预算内费用支出。

(四) 授权李格平先生可以就上述授权内容再行转授权给公司其他人员行使。

本授权有效期限自2019年1月1日起至2019年12月31日。
仅供天津保稅区投资公司2019公开发行公司债券授权委托书

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

二〇一九年一月一日

中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》、《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司总经理李格平先生授权黄凌先生管理投资银行业务委员会，行使下列权力并承担相应责任：

一、人事管理权

依据公司人事管理制度，对管辖部门员工进行绩效管理；对管辖部门的人员招录、职级聘任以及员工内部调动拥有提名权或审核权。

二、财务审批权

依据公司财务管理制度，负责审批管辖部门发生的单笔不超过3万元的预算内直接费用支出。

三、用印审批与文件签署权

对管辖部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权（即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代表人人名章情形之外，被授权人有权代表公司在下列相关文件上署名）：

（一）签署与投资银行业务有关的保密协议（含保密承诺函）、合作协议（含合作确认函、备忘录）、承销协议及附件、承销团协议、财务顾问协议、代理推广协议、募集资金三方/多方监管协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、股票质押合同、信托合同、廉洁协议（含廉洁承诺函）、担保合同、财务咨询协议、联合体协议、经公

中信建投证券
骑缝专

司批准终止合作的项目终止/解除协议、资产及资金类协议（含资产买卖协议、资产转让协议、资产服务协议、信用评级技术服务协议、监管协议、支付宝服务协议、支付宝授权支付服务协议、代收代付服务协议）、专项法律顾问协议、资产支持证券转售协议、财务服务支撑合同、增信类协议（差额支付协议、流动性支持协议、涉及基础资产相关的抵押、质押、担保、转让登记等协议）、特殊安排类协议（预期收益率调整及提前兑付协议、优先收购权协议）、债券转售协议、无违法违规承诺函、债券续期服务协议、不超过3万元（含3万元）的公司作为付款方签订的协议。

（二）签署与为私募结构化融资产品（含PRE-ABS/PRE-REITs基金、夹层基金）、在银行业信贷资产登记流转中心转让的信托产品及其他信贷资产提供财务顾问业务有关的保密协议、合作协议、财务顾问协议。

（三）向监管部门提交投资银行业务项目申报材料或补充说明材料、业务项目的说明材料；与辅导项目相关的沟通函、内核情况汇报、核查意见等材料；项目申报审查撤回（包括中止和终止审查）或恢复申请材料。

（四）提交或出具投行投资银行业务项目建议书或投标书、业务情况说明、计划说明书、投资价值分析报告、尽职调查报告、反馈意见（或审核意见、补正意见）回复、补充保荐意见书、持续督导年度或半年度工作报告、核查意见（或报告）、公开发行公司债券之主承销商核查意见、诚信尽职承诺书、发行公告及其他承诺性、沟通性、申请性文件、企业债券项目内审表及补充说明、集团客户认定证明、发行人在存续期信息披露和募集资金使用及兑付本息情况的报告、质量（风险）控制机构的审查报告、注册发行有关机构承诺书（作为主

承销商或联席承销商)、注册信息表、注册文件清单、信息披露表格、专项计划说明书、标准条款、专项计划存续期管理涉及监管账户的说明或指令性文件(存续期情况说明/情况问询函、划款指令通知书、委托人或受益人指令、信托资金交付、追加、投资运用及收益分配通知书、基础资产转让登记相关材料)。

(五) 对外提供公司营业执照、资质证书、授权文件的复印件。

(六) 办理与投资银行业务有关的资格申请、业务许可、年检手续,在保荐代表人注册和变更审批业务申请中向监管部门提交补充说明文件。

(七) 对管辖部门使用公司介绍信办理所辖业务联络、接洽事宜行使签发、审批权。

四、转授权的禁止

未经授权人许可,被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

份有限公司
用章

五、授权期限

本授权有效期限自2019年1月1日起至2019年12月31日。

仅供天津保税区投资公司2019年公开发行人公司债券授权委托书

授权人:

中信建投证券股份有限公司总经理



李国强

二〇一九年一月一日

附:被授权人的主要工作文件

- 1、《中信建投证券股份有限公司全面预算管理办法》
- 2、《中信建投证券股份有限公司总部营业费用管理规定》
- 3、《中信建投证券股份有限公司投资银行类业务内部控制管理办法（试行）》
- 4、《中信建投证券股份有限公司印章管理办法》

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

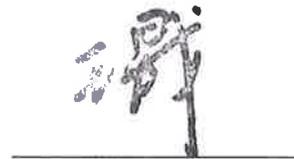
本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：



刘展睿

法定代表人（或授权代表人）（签字）：



王晨

中国国际金融股份有限公司（盖章）



2019 年 8 月 13 日

编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。黄朝晖可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部执行负责人王晟。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



毕明建

代履董事长、代履法定代表人、首席执行官

二零一八年一月十九日

编号:

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



黄朝晖

二零一八年一月十九日

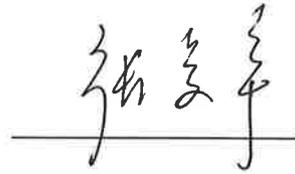
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：



孙继勇



张曼宇

律师事务所负责人：



梁爽



2019年8月19日

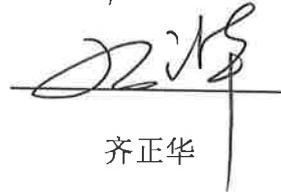
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告中兴财光华审会字[2017]第 105071 号、中兴财光华审会字[2018]第 105099 号不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：

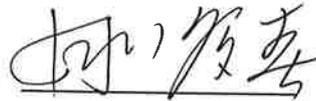


王凤岐



齐正华

会计师事务所负责人（签字）：



姚庚春

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

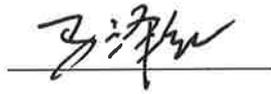


2019年8月19日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告中审亚太审字[2019]020048B 号不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：



马泽红



莘延成

会计师事务所负责人（签字）：



郝树平

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年8月9日

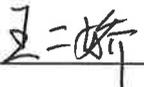
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

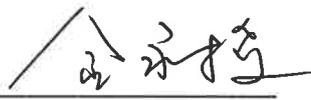
签字评级人员（签字）：



周丽君



王二娇

评级机构负责人（签字）：

金永授

东方金城国际信用评估有限公司（盖章）



2019年 8月19 日

东方金诚国际信用评估有限公司转授权书

兹授权我公司总经理金永授（身份证号：220204196908054434）代为审阅和签署《募集说明书》中有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至2019年12月31日。

授权人：



东方金诚国际信用评估有限公司

2018年12月13日



债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以本公司名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

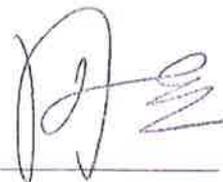


李群



纪闻楚

法定代表人（签字）：



周杰

海通证券股份有限公司（盖章）



2019年8月19日

第十一节 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本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