

证券代码：000897

证券简称：津滨发展

公告编号：2009-39



天津津滨发展股份有限公司

TIANJIN JINBIN DEVELOPMENT CO.,LTD.

(住所：天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦)

公开发行公司债券上市公告书

证券简称：09津滨债

证券代码：112018

发行总额：人民币7亿元

上市时间：2009年12月25日

上市地：深圳证券交易所

上市推荐机构：瑞信方正证券有限责任公司

保荐人（主承销商）：瑞信方正证券有限责任公司

CREDIT SUISSE FOUNDER
瑞信方正

签署日期： 年 月 日

第一节 绪 言

重要提示

发行人董事会成员或有权决策部门已批准该上市公告书, 确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。深圳证券交易所对本公司上市申请及相关事项的审查, 均不构成对本公司所发行债券的价值、收益及兑付作出实质性判断或任何保证。

本次债券仅通过深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易, 除此之外不在集中竞价系统和其他任何场所交易。根据《深圳证券交易所综合协议交易平台业务实施细则》的有关规定: 债券大宗交易的最低限额为单笔现货交易数量不低于 500 手或交易金额不低于 50 万元人民币。债券大宗交易单笔现货交易数量低于 500 手且交易金额低于 50 万元人民币的债券份额在协议平台无法卖出, 请投资者关注该等债券交易风险。

第二节 发行人简介

一、 发行人法定名称

中文名称：天津津滨发展股份有限公司

英文名称：TIANJIN JINBIN DEVELOPMENT CO.,LTD.

二、 发行人注册地址及办公地址

注册地址：天津经济技术开发区第二大街 42 号滨海发展大厦

办公地址：天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 II 区 B 座

邮政编码：518002

互联网网址：www.jbdc.com

电子信箱：zm@teda.tj.cn

三、 发行人注册资本

发行人注册资本：1,617,272,234 元

四、 发行人法人代表

法人代表：许立凡

五、 发行人基本情况

(一) 公司的主营业务

天津津滨发展股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）主要经营范围包括：各类物资、商品的批发、零售；建筑模具、机具及自有设备的租赁与经营；高新技术产品包括：稀土材料、电子产品（通讯设备除外）的研制、开发、销售；技术服务及咨询；新型建筑材料开发与生产销售；基础设施（包括：开发区内的水、电、气、热、道路、绿化、管网、工业厂房）开发、建设、

经营；自营及代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对外销贸易和转口贸易；房地产开发及商品房销售；危险化学品批发（许可证经营范围以津安经（乙）字[2005]001401号危险化学品经营许可证为准）（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

发行人主营业务为科技工业园区的开发建设与经营，房地产开发、建设与经营，主要收入来源与房地产销售和物业出租。

（二）发行人的设立与首次公开发行

1、公司设立情况

发行人系根据《中华人民共和国公司法》的有关规定，经天津经济技术开发区管理委员会以津开批（1997）698号文批准，由天津泰达建设集团有限公司（以下简称“泰达建设”）和天津华泰控股集团股份有限公司（以下简称“华泰集团”）联合发起，双方发起人以各自部分净资产折股投入并经批准公开向公众募集股份而设立。天津市工商行政管理局于1998年12月31日颁发了10307391号企业法人营业执照。

泰达建设将其主要从事市政通用基础设施业务的资产、相应的负债及全资子公司建筑工程公司、总承包公司的全部经营性资产和国华能源发展（天津）有限公司45%的股权，经评估后折股投入公司；华泰集团以其部分核心资产、相应的负债及全资附属企业山西省磁性材料厂和天津泰达多媒体有限公司92%的股权及国华能源发展（天津）有限公司30%的股权，经评估后折股投入公司。经北京中企华资产评估有限公司评估，并经天津市国有资产管理局津国资（1998）168号文件确认，截至1998年5月31日，泰达建设投入公司的经营性净资产为164,218,300.00元，华泰集团投入公司的经营性净资产为135,908,600.00元。经天津市国有资产管理局津国资（1998）169号文批准，上述经营性净资产按66.6384785%的比例折成发起人股份20,000万股。其中，泰达建设持有国有法人股109,432,577股，华泰集团持有社会法人股90,567,423股。

2、首次公开发行股票并上市情况

经中国证券监督管理委员会证监管字（1998）308号文件批复同意，公司向社会公开发行人民币普通股7,000万股，发行价格为人民币4.65元/股，于1998年12月9日发行完毕。发行后，公司总股本为27,000万股。1999年4月22日，公司股票在深圳证券交易所挂牌交易。

（三）历次股本变化情况

1、2001年配股情况

2001年3月2日，经中国证监会证监公司字（2000）235号文件批准，公司以2000年12月31日总股本27,000万股为基数，按10:3比例实施了配股。其中，泰达建设经天津国有资产管理局津国资（2000）177号文件《关于天津经济技术开发区建设集团有限公司放弃天津津滨发展股份有限公司国有法人股配股权问题的批复》批准，全额放弃2000年配股的配股权。华泰集团根据其2000年临时股东大会决议，全额放弃2000年配股的配股权。公司向原有社会公众股东配售2,100万股，每股发行价13元，扣除发行费用后，实际募集资金26,771.14万元。经中天勤会计师事务所（2001）第B-025号验资报告验证，此次募集资金全额到位。

2、股权分置改革

2005年9月19日，公司董事会发布2005年第二次临时股东大会暨相关股东会议通知。2005年10月24日，公司收到天津市人民政府国有资产监督管理委员会《关于天津津滨发展股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（津国资产权〔2005〕70号），公司股权分置改革方案获天津市人民政府国有资产监督管理委员会批准。2005年10月28日召开的公司2005年第二次临时股东大会暨相关股东会议审议通过股权分置改革方案。

公司以当时总股本679,499,548股为基数，以资本公积金转增股本股权登记日登记在册的全体股东以资本公积金每10股转增2.1股。泰达建设将获得的转增股数连同垫付对价的股份共计62,481,401股支付给实施股权分置改革股份变更登记日登记在册的流通股股东；华泰集团将获得的转增股数中35,590,687股支付给流通股股东。以转增后、对价股份安排支付前流通股股东持有的股份总数

为基数计算，流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东送出的 3.814367 股对价股份(以转增前流通股总数为基数计算，每 10 股流通股将获得非流通股股东安排的 4.615384 股对价股份)。对价安排执行情况表如下所示：

执行对价的股东名称	执行对价前		本次执行数量	执行对价后	
	持股数（股）	占总股本比例	本次执行对价股份数量（股）	持股数（股）	占总股本比例
泰达建设	350,936,951	42.68%	62,481,401	288,455,550	35.08%
华泰集团	214,145,147	26.05%	35,590,687（注①）	178,554,460	21.72%
合计	565,082,098	68.73%	98,072,088	467,010,010	56.80%

注①：鉴于股改实施期间，华泰集团持有津滨发展的非流通股股份存在被质押及被司法冻结的情况，在实施股权分置改革的股份变更登记日前，未取得中国工商银行天津广厦支行对华泰集团执行本次股权分置改革方案对价安排的同意函，泰达建设以其持有的没有权利限制的津滨发展 1,575,000 股代华泰集团垫付本应由华泰集团执行的的对价安排。但是除非代为垫付的对价得到偿还，否则被中国工商银行天津广厦支行冻结的华泰集团持有的津滨发展 7,500,000 股及基于该部分股份产生的配股、红股(包括资本公积金转增股本)不能上市流通。以上垫付行为已获得天津市人民政府国有资产监督管理委员会的批准，并已经收回垫付股份，公司全部股权分置改革限售股份均已上市流通。

5、2006 年非公开发行股票

公司于 2006 年 5 月 22 日召开第三届董事会 2006 年第一次临时会议，审议和表决通过了《关于公司符合非公开发行股票基本条件的议案》，并于 2006 年 6 月 7 日召开了第一次临时股东大会，审议和表决通过了《关于公司向战略投资者非公开发行股票有关事项》的相关议案。

经中国证监会证监发行字 [2006] 61 号《关于核准天津津滨发展股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，2006 年 8 月 18 日，公司完成非公开发行股

票 3.33 亿股，发行价格为 3.48 元/股，相对于公司股东大会批准的最低发行价格 2.99 元/股溢价 16.39%。经深圳市鹏城会计师事务所出具的深鹏所验字（2006）075 号验资报告验证，此次非公开发行股票募集资金总额为 115,884 万元，扣除 5,792.26 万元发行相关费用（承销费、保荐费、审计费、评估费、律师费、验资费、宣传费用等）后的募集资金净额为 110,091.74 万元。

(四)最近三年及一期营业收入构成

单位：万元

	2009 年中期		2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
材料租赁							12.5	0.01%
磁性材料销售					3.53	0.00%	1,624.58	1.51%
商品销售	29,885.30	65.45%	60,950.71	48.36%	57,988.65	34.51%	26,118.87	24.21%
房屋租赁	3,494.36	7.65%	14,918.67	11.84%	14,609.92	8.69%	14,601.06	13.53%
技术服务				-		-	223	0.21%
房地产	9,676.45	21.19%	44,844.42	35.58%	90,073.49	53.60%	63,454.29	58.81%
其他	2,605.21	5.71%	5,322.81	4.22%	5,367.70	3.19%	1,866.20	1.73%
合计	45,661.32	100%	126,036.60	100.00%	168,043.28	100.00%	107,900.50	100.00%

(五)最近三年及一期主营业务利润（营业毛利）构成

单位：万元

	2009 年中期		2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品销售	15,607.71	67.01%	60,950.71	48.36%	57,988.65	34.51%	26,118.87	24.08%
房屋租赁	1,164.73	5.00%	14,918.67	11.84%	14,609.92	8.69%	14,601.06	13.46%
房地产	5,144.84	22.09%	44,844.42	35.58%	90,073.49	53.60%	63,454.29	58.51%
其他	1,374.93	5.90%	5,322.81	4.22%	5,371.23	3.20%	4,270.38	3.94%
合计	23,292.21	100.00%	126,036.61	100.00%	168,043.28	100.00%	108,444.61	100.00%

(六) 隶属关系

1、 发行人控股股东

公司控股股东：天津泰达建设集团有限公司

法定代表人：许立凡

成立日期：1995年11月22日

注册资本：6亿元人民币

主要经营业务：基础设施开发建设、地产开发；各类商业、物资的批发、零售、房屋租赁、房地产信息咨询服务（以上范围内国家有规定的按规定办理）。

2、发行人实际控制人

公司的实际控制人：天津泰达投资控股有限公司

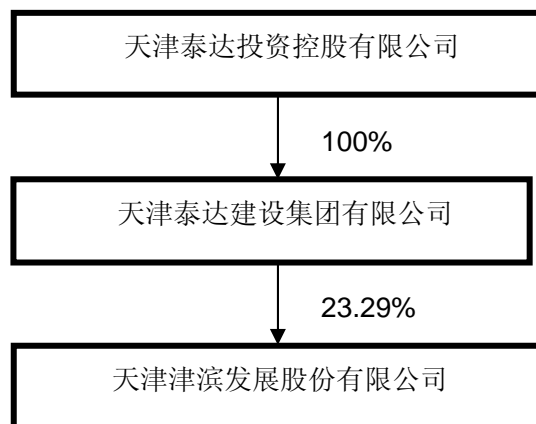
法定代表人：刘惠文

成立日期：2001年12月30日

注册资本：60亿元人民币

主要经营业务：以自有资金对工业、农业、基础设施开发建设、金融、保险、证券业、房地产业、交通运输业、电力、燃气、蒸汽及水的生产和供应业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、旅馆业、娱乐服务业、广告、烟酒生产制造、租赁服务业、食品加工及制造、教育、文化艺术业、广播电影电视业的投资；高新技术开发、咨询、服务、转让；各类商品、物资供销；企业资产经营管理；纺织品、化学纤维、电子通讯设备、文教体育用品加工制造；组织所属企业开展进出口贸易（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的图



六、 发行人面临的风险

(一) 财务风险

1、 经营现金流风险

近几年，随着公司发展战略的实施，公司在近几年内处于快速扩张期，投入大量的资金用于土地储备，导致 2007 年和 2008 年经营现金流分别出现 15.02 亿元和 4.11 亿元大额净流出，如果经营活动产生的现金流持续为负，可能会降低公司财务结构的稳健程度，提高对银行的依赖程度，甚至可能会在金融市场环境突变时发生资金周转困难。

2、 资产负债率较高的风险

截至 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 6 月 30 日，发行人的资产负债率（合并报表口径）分别为 57.42%、58.11%、61.12% 和 64.74%，虽然 2006 年通过发行股票募集资金导致资产负债率下降，但是近年随着项目投入与土地储备的增加，公司资产负债率水平略有增加。随着储备项目进入投入开发阶段，未来发行人的负债规模还有可能扩大；未来市场利率可能上升，导致发行人未来的融资成本增加，财务费用相应增加。

3、 持有性物业租金回收风险

截至 2009 年 6 月 30 日，公司拥有 14 亿元持有性物业资产，房屋租赁收入约 3,406 万元，占公司营业总收入 7%，持有性物业虽然能够给公司带来稳定的租金收入。

鉴于公司与滨海投资服务中心大厦承租方——天津经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）商谈整体转让，2009 年 4 月 10 日公司接到天津经济技术开发区管理委员会通知，自 2009 年 1 月 1 日起终止执行对滨海投资服务中心大厦的租赁合同。由于 2009 年上半年房地产价格波动较大，双方一直未能就滨海投资服务中心大厦转让事宜达成一致，鉴于管委会仍在继续使用滨海投资服务中心大厦，经过公司与管委会协商，管委会致函公司，书面确认同意继续向公司支付 2009 年 1 月到 2009 年 6 月共计 3900 万元租金。经公司确认，双方正在就

滨海投资服务中心大厦转让事宜进行积极协商。

因此，一旦公司持有性物业的主要租户出现退租等问题，将会给公司稳定的现金流和租金收入带来较大的不确定性，从而降低公司及时支付利息的能力。

4、公司盈利下滑可能对本期债券偿付产生的影响

2009年1-9月公司盈利出现了大幅下滑，归属母公司的净利润为1,143.26万元之间，去年同期净利润为5,525.70万元，同比下滑79.31%。业绩变动的主要原因是公司2009年1-9月房地产销售收入皆来源于以前项目的尾盘销售，尾盘存量较小，同时现有重点销售的滨海国际项目、汉沽天韵新苑项目截止2009年第三季度前不能结转收入所致。

由于整体经济变动和项目结算影响，公司的经营业绩出现了一定下滑，但是随着滨海投资服务中心大厦租金的继续取得，房地产市场的复苏，公司在售项目的陆续竣工结算，公司业绩下滑的压力将有所缓解。但如果在债券存续期内，行业持续低迷，国家继续采取紧缩宏观调控政策，公司主营产品陷入滞销，公司可能会发生资金周转困难，影响公司收入的确认，将导致公司经营业绩继续出现下滑，从而对本期债券偿付产生一定的不利影响。

5、筹资风险

公司进行房地产项目开发所需要的资金，除了公司的自有资金（包括股本金、预售商品房的预收款）外，主要来源于银行借款。国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给公司的资金筹措带来风险。目前公司的房地产开发资金部分依赖于房屋预售款，如果国家改变商品房预售政策或现有项目预售不畅，可能会对项目资金回流产生影响，从而影响到房地产项目的收益和资金回流。

(二) 经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

房地产行业作为关系到国计民生的重要行业，在国家经济中的地位越来越重要，并已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，2003年至2006年，国内生产总值年均增长近10.3%，国民经济的快速发展，带动了房地产行业

快速发展。但是另一方面，房地产行业受到国家政策影响较大，政府的土地供应政策直接影响到房地产企业的“原料”取得，国民收入的增长直接影响到房地产的销售，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益下降。

2008 年由于国家加大了宏观调控的力度以及人民银行执行适度从紧的货币政策，导致资金密集型的房地产行业受到较大冲击。但是 2009 年面对国际金融危机影响，国家为拉动内需，采取宽松的货币政策和积极的财政政策，出台了一些房地产刺激政策，并取得了良好的效果。

虽然公司主要项目处于国家重点支持、经济高速发展的滨海新区，受到宏观调控的影响相对较小，但是仍然存在行业周期下降的不利影响，存在一定的经营风险。

2、 房地产项目投资大、周期长的风险

房地产项目开发业务具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位，组织管理能力要求较高，一旦某个环节出现问题，就会对整个项目开发周期产生影响，从而会导致公司短期资金周转率下降，给公司短期偿付能力带来较大压力。

3、 成本上升风险

在房地产项目开发过程中，如果由于政府征地补偿或拆迁补偿政策发生变化，或由于新开发的地块自然条件发生较大变动，都可能会使上述土地开发不同环节的成本发生较大变化；其次，发行人土地开发后期的市政建设方面，房地产开发和物业建设经营方面都是集开发、建设、销售等诸多环节于一身的系统工程，可能在项目建设过程中出现设计方案变动、施工条件变化、建筑材料增加、项目建设时间拖长等现象，这将在总体上增加发行人的经营成本；最后，如建筑施工市场劳务、原料、辅助材料的市场价格发生较大变动，也将使发行人面临成本增加的风险。因此，发行人在项目开发和建设过程中存在经营成本增加的风险。

4、市场风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。随着滨海新区的进一步开发开放，万科、招商地产、金地集团等国内上市公司以及富力地产、合生创展等海外上市公司纷纷进入天津及滨海新区的房地产市场。由此，发行人未来面临的市场竞争将进一步加剧。

近年来，发行人所开发建设的房地产项目主要集中在天津市特别是滨海新区。发行人所持有的持有性物业包括写字楼、厂房等基本集中在滨海新区。因此天津市及滨海新区未来的经济环境、土地政策以及市场环境发生变化都将对发行人开发项目的收益产生影响。

(三) 管理风险

1、快速发展中的管理风险

近年来，发行人战略调整后的房地产主业突出，资本规模不断扩展，项目储备大幅增加。2006年至2008年，公司总资产、净资产、主营业务收入的年均增长率分别达到了32.26%、4.03%和16.22%。未来几年，发行人仍将保持快速发展的趋势。经营规模的持续扩大对公司的经营管理能力、风险控制能力、筹资能力和人力资源储备都提出了更高的要求。

虽然发行人对于子公司运营管理有一套完善的内部管理机制，但如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。

近年来，发行人已经培养了一大批经验丰富的业务骨干，但公司在快速发展过程中仍会面临人力资源不足和风险控制难度加大的困难。同时，房地产属于资金密集型行业，业务规模的扩大对发行人的资金规模提出更高的要求，如果发行人的筹资能力不能适应公司的快速发展，则会对发行人造成较大的影响，从而影响公司的稳定经营。

2、合资公司管理风险

公司现有的房地产开发项目主要由项目公司进行开发，且其中个别项目属于合资开发项目。虽然公司已经建立了一套完整的内控和管理体系，但仍然可能存在管理疏漏所导致的效率下降、操作不够规范等风险，从而给公司经营管理带来一定影响。

因此，业务快速扩张给公司带来的管理风险有可能对发行人产生直接和间接的经济损失，可能对债券本息偿付产生不利影响。

3、同业竞争风险

公司控股股东泰达建设也在从事房地产开发业务，与公司的主营业务相近并同在一个地区，但公司进入房地产开发领域时间较晚，且开发的地产项目为工业、商业、相对高端住宅项目且多集中在滨海新区（包括开发区、大港区、汉沽区）以及天津市近郊城区，而泰达建设进入房地产开发领域时间较早，且主要开发的是相对低端住宅地产项目且多集中在天津市区、宝坻区、蓟县和北京、苏州等地。因此公司与控股股东泰达建设不存在现实的或实质性的同业竞争。

自上市公司进入房地产开发领域后，泰达建设一直通过不与上市公司在同一区域内从事同类项目的开发、建设和不在同一项目上与上市公司形成竞争等多种方式避免与上市公司发生竞争。

1998年7月，在公司首次公开发行股票并上市之际，泰达建设向公司做出承诺，将放弃与公司之间的利益冲突和竞争。2007年9月泰达建设向发行人做出了《关于不与天津津滨发展股份有限公司构成同业竞争的承诺》，泰达建设承诺在同一项目上与津滨发展建立协商机制，避免与公司形成竞争；在公司从事主营业务的地区内（或构成销售竞争或产品竞争的同区域内），承诺不利用对公司的股东地位，导致对公司业务不利的投资决策，该项承诺将持续有效，直至泰达建设不再处于津滨发展的控股地位为止。

泰达建设计划采取中国证监会认可的方式，在符合上市公司股东、泰达建设股东和天津市国有资产管理部门的各方利益和要求的条件下，择机将可能存在或潜在存在与公司同业竞争的控股子公司或业务逐步注入到公司，最终通过实现集团的整体上市，彻底解决业务可能存在的潜在竞争。

但如果上述避免同业竞争承诺未得到切实有效的落实和执行，发行人仍可能将面临同业竞争的风险。

(四) 政策风险

近年来，政府为引导和规范房地产行业的健康发展，陆续出台了一系列的政策法规，利用行政、土地、信贷、税收等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看，政府对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

1、产业调控政策变化的风险

2007年3月，国务院《政府工作报告》首次提出要形成具有中国特点的住房建设和消费模式，强调要运用政府调控和市场机制规范房地产市场的发展，并且提出房地产业应重点发展面向广大群众的普通商品住房，建立健全廉租房制度，改进和规范经济适用房制度。

预计在政府加强对房地产调控的情况下，房地产市场将形成保障性住房体系和市场化住房体系并存的局面。新的产业调控方向将带来房地产业的变革，冲击房地产市场的竞争格局，从而为发行人的生产经营带来一定的不确定性。

2、住房结构调控政策变化的风险

2006年5月，国务院九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》提出了限套型、限房价的政策，要求自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。

2007年8月，国务院颁布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号文）。24号文明确表示，把解决城市低收入家庭住房困难作为住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责。同时，24号文再次强调了要加大住房供应结构调整力度，重点发展中低价位、中小套型普通住房，增加住房有效供应，即城市新审批、新开工的住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地的年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。

上述政策的贯彻实施将根本改变房地产开发格局，对房地产市场的供给结构产生深刻的影响。“双 70%”标准意味着每年土地供应总量的 70% 大部分是廉租房和经济适用住房用地，大大缩小了商品房用地的供给数量，城市优质地段的土地竞争将更加激烈，从而对发行人的市场开发能力提出了更高的要求。

3、土地调控政策变化的风险

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对土地的宏观调控。

土地数量方面，2004 年《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》提出，要严格控制建设用地增量，建立和完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，细化了招标、拍卖、挂牌或者协议出让国有土地使用权的范围，规范土地出让行为。

土地供给成本方面，2006 年 11 月，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》，从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。

预计未来国家将继续执行严格的土地政策，耕地保护的红线不会放松，这可能导致城市扩张受到限制，土地出让总量减少，对发行人的土地储备情况将产生重大影响。

4、信贷调控政策变化的风险

近年来，国家对房地产开发信贷进行了一系列政策调控。2006 年 5 月，《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》要求，对项目资本金比例达不到 35% 等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款；各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用。

房地产行业政策的变化，将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。这些宏观调控措施的陆续出台，

可能会对公司房地产开发业务的各个环节如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等方面造成一定的负面影响，同时可能会对消费者的购房需求产生一定的压制作用，从而可能会一定程度影响本

公司开发的房地产产品的销售。

5、《国务院关于促进节约集约用地的通知（国发〔2008〕3号）》的影响

为切实保护耕地，大力促进节约集约用地，2008年1月3日国务院发布了《国务院关于促进节约集约用地的通知（国发〔2008〕3号）》，对土地开发实行进一步的控制。公司根据《国务院关于促进节约集约用地的通知（国发〔2008〕3号）》的规定，对现有项目进行了逐一核查，未出现与《国务院关于促进节约集约用地的通知（国发〔2008〕3号）》规定不符的情况，涉及公司项目的有关规定的核查情况如下，以下未逐项列出的条款均为对公司不适用的条款：

（1）强化土地利用总体规划的整体控制作用

公司现有土地储备项目全部符合土地利用总体规划的安排，并已经根据土地利用总体规划取得了相应的规划文件。

（2）从严控制城市用地规模

公司现有土地储备项目全部符合区域发展规划要求，建设建筑密度、容积率、绿地率等，严格按国家标准进行各项市政基础设施和生态绿化建设。

（3）严格土地使用标准

公司现有土地储备项目严格执行用地标准建设开发，遵守国家节约集约用地原则

（4）严格执行闲置土地处置政策

公司现有土地储备项目全部按照国家规定按计划进行投资开发，不存在土地闲置两年以上未开发的情形，

（5）积极引导使用未利用地和废弃地

公司目前未拥有未利用地和废弃地以及划拨用地。

（6）鼓励开发利用地上地下空间

公司现有工业用地均已建成标准厂房并已经对外出租使用，不存在工业用地增加容积率的情形。

(7) 严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度

公司现有土地储备项目均已通过招标拍卖方式取得合法的开发许可文件。

(8) 强化用地合同管理

公司现有土地储备项目均已取得国家规定的土地出让合同，并在合同中已列明建设项目投资额、开竣工时间、规划条件、价款、违约责任等内容

(9) 优化住宅用地结构

公司现有项目除下属子公司天津津滨创辉发展有限公司投资开发的玛歌庄园项目属于 2006 年以前取得的别墅用地开发项目，并于 2008 年基本建成，其余项目均符合国家优化住宅用地结构的要求，廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房不低于 70% 的供应住宅用地要将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型的限制要求。

(10) 加强对节约集约用地工作的监管

公司现有房地产开发项目不存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的情形，金融机构对公司的贷款都经过审慎核查，公司不存在违法用地和不按项目投资计划投资的情形。

预计未来国家将继续执行严格的土地政策，耕地保护的红线不会放松，这可能导致城市扩张受到限制，土地出让总量减少，对发行人的土地储备情况将产生重大影响。

6、《关于金融促进节约集约用地的通知（银发〔2008〕214 号）》

为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）精神，充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用，2008 年 7 月 29 日，中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知（银发〔2008〕214 号）》，公司根据上述政策要求逐一对现有项目进行了复核，未发现对公司构成重大影响的贷款限制，逐项核查情况说明如下，以下未逐项列出的条款均为对公司不适用的条款：

(1) 严格建设项目贷款管理

公司所有项目用地均应依法取得，均符合土地利用总体规划、城乡规划和相关行业规划，不涉及新增建设用地，不存在违法用地项目，不存在列入国家《禁止用地项目目录》的项目。

(2) 严格市政基础设施和工业用地项目贷款审核

公司目前未有从事市政基础设施、生态绿化等项目，工业土地项目均已建设完成并已对外出租使用。

(3) 严格农村集体建设用地项目贷款管理

公司无农村集体建设用地项目

(4) 严格商业性房地产信贷管理

公司无使用贷款资金缴交土地出让价款的项目；土地储备贷款均采用抵押方式，并具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限均不超过 2 年；公司现有项目均按照土地出让合同约定的动工开发日期开发建设，不存在满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的情形。

7、税收政策风险

(1) 二手房交易成本的变化

自 2005 年 6 月 1 日起，个人购买住房不足 2 年的，销售时按取得的售房收入全额征收营业税；从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；提高税赋加大了房产投资和投机交易行为的成本，可能会降低二手房的流动性，从而进一步减少商品房的供应量。

国务院办公厅 2008 年 12 月 21 日发布了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》明确，要进一步鼓励普通商品住房消费。该意见中提出，将现行个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，改为超过 2 年(含 2 年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房不足 2 年转让的，仍按其转让收入全额征收营业税。

(2) 土地增值税清算管理

2006年12月28日，国家税务总局颁布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。

在此之前，国家已经颁布《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《土地增值税暂行条例实施细则》。新的通知是对暂行条例及实施细则的重新明确，在缴纳标准等方面与以往规定并无重大变化，但政策的严格执行可能会降低发行人的利润，收紧现金流。

第三节 债券发行、上市概括

一、 债券发行总额

天津津滨发展股份有限公司 2009 年公司债券（以下简称“本期债券”）的发行规模为人民币 7 亿元。

二、 本期债券经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1112 号文件批准发行。

三、 发行方式

本期公司债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下认购采取机构投资者与保荐人（主承销商）签订认购协议的形式进行。本期公司债券网上、网下预设的发行数量占本期公司债券发行总量的比例分别为 10% 和 90%。发行人和保荐人（主承销商）将根据网上发行情况决定是否启动网上/网下回拨机制，网上和网下之间的回拨采取双向回拨。

四、 发行对象

1、网上发行：持有登记公司 A 股证券账户的自然人、法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者等（法律、法规禁止购买者除外）；2、网下发行：在登记公司开立 A 股证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

五、 债券发行主承销商

本期债券保荐人（主承销商）为瑞信方正证券有限责任公司，采取余额包销的方式承销。

六、 债券面额

本期债券每张票面金额为人民币 100 元。

七、 债券存续期

本期债券存续期限 5 年。

八、 回售条款

本次公司债券持有人有权在债券存续期间第 3 年付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。在本次公司债券存续期间回售申报日前 5 个交易日至回售申报日，发行人将在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布回售公告至少 3 次。行使回售权的债券持有人应在回售申报日通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则不再享有该次回售权。本次公司债券存续期间第 3 年付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记公司相关业务规则完成回售支付工作。第 3 年付息日后的 3 个工作日内，发行人将公告本次回售结果。

九、 利率上调选择权

发行人有权在本次公司债券存续期间第 3 年付息日上调本次公司债券后续期限的票面利率。在本次公司债券存续期间回售申报日前 10 个交易日至回售申报日，若发行人选择上调利率，发行人将在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布上调利率公告。若发行人未行使利率上调权，则本次公司债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

十、 还本付息的期限和方法

本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2009 年 11 月 26 日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次，2010 年至 2014 年间每年的 11 月 26 日为上一计息年度的付息日（遇节假日顺延，下同）。本期公司债券到期日为 2014 年 11 月 26 日，到期支付本金及最后一期利息。公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，到期本息的债权登记日为到期日前 6 个工作日。在债券登记日当日收市后登记在册的本期公司债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息和/或本金。本期公司债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

十一、 担保方式

本期债券由天津泰达投资控股有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

十二、 资信评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 A，本期债券的信用等级为 AA。

本期债券的信用等级为 AA，根据中诚信长期信用等级的符号及定义：反映本期债券信用质量很高，信用风险很低。

十三、 募集资金的验资确认

发行总额为人民币 7 亿元的本期债券扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已于 2009 年 12 月 1 日汇入发行人的帐户。发行人聘请深圳市鹏城会计师事务所有限公司于 2009 年 12 月 2 日对此出具了编号为深鹏所验字[2009]191 号的验资报告。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、 债券上市核准部门及文号

经深圳证券交易所深证上[2009]188号文核准，公司人民币7亿元2009年天津津滨发展股份有限公司公司债券将于2009年12月25日起，在深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易，债券简称“09津滨债”，上市代码“112018”。

二、 债券上市托管情况

根据登记机构提供的债券托管证明，本期公司债券已全部托管在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、 审计报告

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司近三年经审计的财务状况、经营成果。本节引用的财务数据均引自深圳鹏城会计师事务所审计并出具的标准无保留意见的审计报告（文号分别为：深鹏所股审字[2009]012号、深鹏所股审字[2008]057号、深鹏所股审字[2007]047号）。投资者欲对公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司近三年经审计财务报告及相关内容。2009年1-6月的财务数据未经审计。

二、 发行人最近三年的财务报告

(一) 最近三年合并财务报表

1、 最近三年合并资产负债率

单位：万元

资 产	2009-06-30	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
流动资产：				
货币资金	83,853.41	40,836.30	60,535.11	112,580.22
应收票据	12.00	1,062.00	271.36	42.35
应收账款	10,190.56	10,027.40	5,613.85	3,268.08
预付款项	11,465.68	4,287.15	22,735.72	2,495.09
其他应收款	75,142.61	54,686.58	17,112.06	2,403.37
存货	422,608.59	439,246.37	401,033.97	164,986.25
流动资产合计	603,272.85	550,145.81	507,302.07	285,775.36
非流动资产：				
长期股权投资	15,768.12	21,768.12	16,043.38	110,859.98
投资性房地产	148,637.72	120,703.70	126,538.24	126,709.43
固定资产	2,261.28	7,095.98	8,253.86	6,373.18
无形资产	126.57	130.72	154.62	143.86
商誉	10,770.87	10,770.87	10,770.87	8,487.32
长期待摊费用	328.10	365.56	331.73	8.15
递延所得税资产	3,478.52	3,197.82	3,200.67	1,621.33
非流动资产合计	181,371.18	164,032.77	165,293.36	254,203.24
资产总计	784,644.03	714,178.58	672,595.43	539,978.60

负债及股东权益				
流动负债：				
短期借款	157,900.00	116,200.00	155,300.00	108,722.00
交易性金融负债				
应付票据	2,164.99	5,167.19	2,900.00	0.00
应付账款	13,436.07	16,114.60	16,216.26	19,732.94
预收款项	39,668.25	18,481.99	24,488.39	57,209.87
应付职工薪酬	1,066.70	2,253.75	4,433.78	2,771.87
应交税费	8,890.88	11,217.90	10,163.35	2,035.55
应付利息	480.23	470.93	616.24	279.30
应付股利	98.29	98.29	98.29	98.29
其他应付款	9,074.08	7,751.61	23,381.15	19,528.76
一年内到期的非流动 负债	28,600.00	28,309.60	4,441.45	28,600.00
流动负债合计	261,379.49	206,065.86	242,038.92	238,978.58
非流动负债：				
长期借款	243,571.62	228,053.92	145,328.21	66,831.45
专项应付款			38.00	61.16
递延所得税负债	3,004.45	2,382.41	3,464.58	2,960.82
非流动负债合计	246,576.07	230,436.33	148,830.79	69,853.43
负债合计	507,955.57	436,502.19	390,869.70	308,832.01
股东权益：				
股本	161,727.22	161,727.22	115,519.45	115,519.45
资本公积	37,687.05	37,308.26	82,939.03	82,651.76
盈余公积	5,370.78	5,370.78	4,767.19	4,024.05
未分配利润	15,311.96	16,386.70	13,264.78	10,042.15
其中：现金股利		1,940.73		3,465.58
归属于母公司所有者 权益合计	220,097.01	220,792.96	216,490.45	212,237.41
少数股东权益	56,591.45	56,883.43	65,235.28	18,909.18
所有者权益总计	276,688.46	277,676.39	281,725.72	231,146.60
负债及所有者权益总 计	784,644.03	714,178.58	672,595.43	539,978.60

注：近三年及一期合并资产负债表无余额的科目未列示

2、最近三年合并利润表

单位：万元

项 目	2009 年中期	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业总收入	45,661.32	126,036.60	168,043.28	108,444.61

其中：营业收入	43,303.04	120,713.79	162,675.58	106,250.08
二、营业总成本	49,908.05	123,892.18	158,739.13	99,530.00
其中：营业成本	1,480.27	90,767.81	124,752.32	72,879.04
营业税金及附加	400.24	7,191.75	10,622.72	9,041.76
销售费用	215.93	2,066.67	1,850.46	1,630.23
管理费用	2,580.02	8,144.68	7,649.13	7,143.24
财务费用	6,573.28	15,700.89	10,749.47	7,732.22
资产减值损失	-5.06	20.39	3,115.03	1,103.50
加：公允价值变动收益	0.00	-134.43	1,739.07	4,477.87
投资收益	6,000.00	6,002.96	5,904.34	81.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑收益	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	1,753.27	8,012.95	16,947.57	13,473.94
加：营业外收入	34.80	3,615.69	105.25	4.44
减：营业外支出	1.60	126.21	75.81	347.24
其中：非流动资产处置损失	1.52	5.11	2.55	343.29
四、利润总额	1,786.47	11,502.43	16,977.01	13,131.14
减：所得税费用	1,212.46	4,495.18	8,112.45	4,699.82
五、净利润	574.00	7,007.25	8,864.55	8,431.32
其中：归属于母公司所有者的净利润	865.98	6,035.90	7,431.35	6,766.02
少数股东损益	-291.98	971.35	1,433.21	1,665.31

3、最近三年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2009 年中期	2008 年度	2007 年度	2006 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	47,340.53	87,758.34	132,774.77	143,723.42
收到的税费返还	57.86	55.29	0.00	730.02
收到的其他与经营活动有关的现金	8,854.26	112,240.04	72,691.81	42,110.88
现金流入小计	56,252.65	200,053.67	205,466.58	186,564.32
购买商品、接受劳务支付的现金	23,315.72	146,113.08	257,198.40	100,113.32
支付给职工以及为职工支付的现金	4,694.78	11,414.18	9,298.58	6,350.12
支付的各项税费	6,180.44	16,091.69	15,716.07	15,539.07
支付的其它与经营活动有关的现金	16,489.12	67,485.22	73,461.76	21,106.70

现金流出小计	50,680.06	241,104.16	355,674.81	143,109.21
经营活动产生的现金流量净额	5,572.59	-41,050.50	-150,208.24	43,455.11
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资所收到的现金	9,000.00	21,058.95	24,290.82	199.33
取得投资收益所收到的现金	0.00	60.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	5.65	23.05	45.88	5.26
处置子公司及其他营业单位收到现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	3,528.60	0.00	0.00
现金流入小计	9,005.65	24,670.60	24,336.70	204.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	118.57	328.51	5,431.18	3,979.07
投资所支付的现金	1,000.00	2,500.00	9,700.00	84,500.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.25	0.00	0.00	0.00
改变合并会计报表范围影响现金流量金额	0.00	3,741.96	-4,557.53	0.00
现金流出小计	1,118.82	6,570.47	10,573.65	88,479.07
投资活动产生的现金流量净额	7,886.83	18,100.13	13,763.05	-88,274.47
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	2,260.00	122,434.00
其中：子公司吸收少数股东所收到的现金	0.00	0.00	2,260.00	8,550.00
取得借款所收到的现金	126,500.00	205,200.00	276,950.00	199,886.00
发行债券取得的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	3,839.58	1,507.16	2,202.67	2,080.62
现金流入小计	130,330.58	206,707.16	281,412.67	324,400.62
偿还债务所支付的现金	85,691.90	176,906.14	176,033.79	193,606.55
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	16,635.83	26,155.43	21,387.36	10,563.22
其中：子公司支付给少数股东股利、利润	0.00	1,355.04	2,074.82	1,898.18
支付的其他与筹资活动有关的现金	356.99	192.58	2,028.95	4,608.05
现金流出小计	102,684.72	203,254.15	199,450.10	208,777.81
筹资活动产生的现金流量净额	27,654.86	3,453.01	81,962.56	115,622.80
四、汇率变动对现金的影响额	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	41,114.28	-19,497.36	-54,482.63	70,803.44
加：期初现金及现金等价物余额	38,600.23	58,097.59	112,580.22	41,776.77
六、期末现金及现金等价物余额	79,714.51	38,600.23	58,097.59	112,580.22

(二) 最近三年母公司财务报表

1、最近三年母公司资产负债表

单位：万元

资 产	2009-06-30	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
流动资产：				
货币资金	72,989.63	33,741.21	46,667.03	69,719.74
应收票据	12.00	1,062.00	271.36	42.35
应收账款	8,365.84	8,647.39	2,401.49	2,069.08
预付款项	7,526.45	2,028.00	45.23	1,135.65
其他应收款	110,551.08	76,630.50	79,982.81	11,159.64
存货	77,169.28	74,334.36	51,416.41	49,002.64
流动资产合计	266,614.28	196,443.46	180,784.32	133,129.09
非流动资产：				
长期股权投资	174,902.92	177,902.92	171,178.18	147,617.96
投资性房地产	111,584.52	114,221.70	119,072.47	119,379.92
固定资产	1,589.00	1,759.82	2,330.28	4,817.62
无形资产	112.44	113.92	127.00	124.52
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	304.19	338.47	285.42	4.45
递延所得税资产	985.85	821.79	1,265.96	549.98
非流动资产合计	289,478.93	295,158.62	294,259.32	272,494.44
资产总计	556,093.21	491,602.08	475,043.64	405,623.53
负债及股东权益				
流动负债：				
短期借款	151,900.00	100,200.00	120,700.00	108,722.00
应付票据	2,164.99	5,167.19	2,900.00	0.00
应付账款	1,569.28	1,655.81	1,935.27	2,368.45
预收款项	25,119.13	12,501.44	9,935.76	21,089.73
应付职工薪酬	480.07	1,314.62	2,091.39	1,108.18
应交税费	-95.25	1,119.11	2,028.33	146.57
应付利息	480.23	470.93	502.11	261.72
应付股利	98.29	98.29	98.29	98.29
其他应付款	25,839.65	14,859.33	4,057.64	5,308.00
一年内到期的非流动负债	28,600.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	236,156.40	137,386.72	144,248.81	139,102.94
非流动负债：				
长期借款	92,776.42	128,666.42	117,836.10	54,640.00
专项应付款	0.00	0.00	38.00	38.00
递延所得税负债	2,553.34	1,931.30	2,787.71	2,328.92
非流动负债合计	95,329.76	130,597.72	120,661.81	57,006.92
负债合计	331,486.16	267,984.44	264,910.62	196,109.86
股东权益：				
股本	161,727.22	161,727.22	115,519.45	115,519.45
资本公积	36,731.25	36,731.25	82,939.03	82,938.32

盈余公积	5,370.78	5,370.78	4,767.19	4,024.05
未分配利润	20,777.79	19,788.38	6,907.35	7,031.85
其中:现金股利	0.00	1,940.73	0.00	3,465.58
所有者权益总计	224,607.05	223,617.64	210,133.02	209,513.67
负债及所有者权益总计	556,093.20	491,602.08	475,043.64	405,623.53

注：近三年发行人母公司资产负债表无余额的科目未列示

2、最近三年母公司利润表

单位：万元

项 目	2009 年中期	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业总收入	36,945.94	84,736.27	89,508.51	72,588.44
其中：营业收入	36,898.83	83,760.09	87,299.38	72,222.15
二、营业总成本	39,080.81	85,609.19	86,498.86	67,216.53
其中：营业成本	33,040.34	68,147.61	69,237.13	49,940.33
营业税金及附加	731.99	1,618.86	1,865.70	2,847.72
销售费用	136.76	462.79	361.51	711.03
管理费用	2,283.73	6,557.69	5,528.54	6,222.18
财务费用	290.93	8,859.99	6,984.92	6,217.59
资产减值损失	-21.30	-37.75	2,521.06	1,277.69
加：公允价值变动收益	0.00	-134.43	1,602.82	2,905.48
投资收益	6,000.00	15,456.96	2,666.36	2,618.95
三、营业利润	3,865.13	14,449.61	7,278.83	10,896.34
加：营业外收入	15.18	3,575.05	86.63	3.71
减：营业外支出	0.00	56.10	13.59	487.04
其中：非流动资产处置损失	0.00	10.63	0.00	0.00
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	3,880.32	17,968.56	7,351.88	10,413.01
减：所得税费用	950.18	2,173.55	3,267.66	3,520.18
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	2,930.13	15,795.01	4,084.22	6,892.82

3、最近三年母公司现金流量表

单位：万元

	2009 年中期	2008 年度	2007 年度	2006 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	27,343.45	54,704.59	82,694.45	89,962.05
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	517.79

收到的其他与经营活动有关的现金	33,313.00	192,450.94	38,070.44	18,103.93
现金流入小计	60,656.45	247,155.53	120,764.89	108,583.77
购买商品、接受劳务支付的现金	10,989.20	58,895.50	63,042.95	34,921.80
支付给职工以及为职工支付的现金	2,711.99	5,113.49	4,433.62	3,278.82
支付的各项税费	3,783.38	7,813.82	6,264.45	8,875.58
支付的其它与经营活动有关的现金	53,004.33	174,819.45	106,128.15	21,933.81
现金流出小计	70,488.90	246,642.25	179,869.17	69,010.03
经营活动产生的现金流量净额	-9,832.45	513.28	-59,104.28	39,573.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	9,000.00	14,518.95	17,740.82	160.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	9,489.51	2,772.90	2,536.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金净额	0.00	23.05	14.07	4.00
处置子公司及其他营业单位收到现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	3,528.60	0.00	0.00
现金流入小计	9,000.00	27,560.11	20,527.79	2,700.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	80.64	230.10	264.45	1,531.99
投资所支付的现金	1,000.00	12,500.00	47,258.00	93,950.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
改变合并会计报表范围影响现金流量金额	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	1,080.64	12,730.10	47,522.45	95,481.99
投资活动产生的现金流量净额	7,919.36	14,830.01	-26,994.67	-92,781.17
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00	115,884.00
其中：子公司吸收少数股东所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款所收到的现金	110,500.00	121,200.00	225,000.00	186,022.00
发行债券取得的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	3,839.54	1,505.46	1,531.46	489.62
现金流入小计	114,339.54	122,705.46	226,531.46	302,395.62
偿还债务所支付的现金	65,090.00	131,869.68	149,825.90	187,934.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	9,643.55	20,168.38	13,810.37	9,865.04
其中：子公司支付给少数股东股利、利润	0.00	0.00	0.00	0.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	347.31	192.58	828.95	4,608.05
现金流出小计	75,080.86	152,230.64	164,465.21	202,407.08
筹资活动产生的现金流量净额	39,258.68	-29,525.18	62,066.24	99,988.53

四、汇率变动对现金的影响额	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	37,345.59	-14,181.89	-24,032.71	46,781.11
加：期初现金及现金等价物余额	38,600.23	45,687.03	69,719.74	22,938.63
六、期末现金及现金等价物余额	75,945.82	31,505.14	45,687.03	69,719.74

(三) 最近三年及一期主要财务指标

1、合并报表口径

项目		2009 年中期	2008 年度	2007 年度	2006 年度
流动比率		2.31	2.67	2.10	1.20
速动比率		0.69	0.54	0.44	0.51
资产负债率(母公司报表)(%)		59.61%	54.51%	55.77%	48.35%
资产负债率(合并报表)(%)		64.74%	61.12%	58.11%	57.19%
应收账款周转率(次)		4.28	15.44	36.63	7.66
存货周转率(次)		0.09	0.22	0.44	0.52
每股净资产(元)		1.36	1.37	1.87	1.84
每股经营活动现金流量(元)		0.03	-0.25	-1.30	0.38
每股净现金流量(元)		0.25	-0.12	-0.47	0.61
归属于母公司的净利润(万元)		865.98	6,035.90	7,431.35	6,766.02
扣除非经常性损益前每股收益(元)	基本	0.0054	0.0424	0.0643	0.0725
	稀释	0.0054	0.0424	0.0643	0.0725
扣除非经常性损益前净资产收益率(%)	全面摊薄	0.39%	2.73%	3.43%	3.19%
	加权平均	0.39%	2.76%	3.47%	5.04%
扣除非经常性损益后每股收益(元)	基本	-0.0326	-0.0259	0.0209	0.0752
	稀释	-0.0326	-0.0259	0.0209	0.0752
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	全面摊薄	-2.40%	1.67%	1.11%	3.31%
	加权平均	-2.39%	1.68%	1.12%	5.23%

2、母公司报表口径

主要财务指标	2009 年中期	2008 年度	2007 度	2006 度
流动比率	1.13	1.43	1.25	0.96
速动比率	0.80	0.89	0.90	0.60
应收账款周转率	4.34	15.16	39.06	5.67

存货周转率	0.44	1.08	1.38	0.84
资产负债率	59.61%	54.51%	55.77%	48.35%
全面摊薄净资产收益率	1.30%	7.06%	1.94%	3.29%

3、财务指标计算方法

流动比率 = 流动资产 / 流动负债 × 100%

速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债 × 100%

应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额 × 100%

存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额 × 100%

资产负债率 = 总负债 / 总资产 × 100%

每股净资产 = 期末净资产 / 期末股本总额

每股经营活动现金净流量 = 经营活动产生的现金流量净额 / 期末股本总额

每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 / 期末股本总额

全面摊薄净资产收益率 = 报告期净利润 ÷ 期末净资产 × 100%

第六节 本期债券的偿付风险及对策措施

一、 偿付风险

由于本期债券期限较长，在债券存续期限内，如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券本息到期时的按期偿付造成一定的影响。

二、 偿债计划

本期公司债券本息的偿还，将于发行日之后的第一至第五年内，在每年付息日由发行人通过债券托管机构支付利息。本期债券本金，将于 2014 年 11 月 26 日由发行人通过债券托管机构支付。

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2009 年 11 月 26 日。公司债券的利息自起息日起每年支付一次，2010 年至 2014 年间每年的 11 月 26 日为上一计息年度的付息日（遇节假日顺延，下同）。

本期公司债券到期日为 2014 年 11 月 26 日，到期支付本金及最后一期利息。

本次公司债券持有人有权在债券存续期间第 3 年付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。

发行人有权在本次公司债券存续期间第 3 年付息日上调本次公司债券后续期限的票面利率。在本次公司债券存续期间回售申报日前 10 个交易日至回售申报日，若发行人选择上调利率，本期债券的利息支出将增加。若发行人未行使利率上调权，则本次公司债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（一）偿债资金主要来源于发行人主营业务的盈利

发行人 2009 年中期、2008 年度、2007 年和 2006 年度营业总收入分别为 4.57 亿元、12.60 亿元、16.27 亿元和 10.63 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 865.98 万元、6035.90 万元、7,431.35 万元和 6,766.02 万元（新会计准则调整后）。随着发行人储备项目的进一步开发，发行人的主营业务盈利能力持续保持高速增长。发行人良好的业务发展前景和盈利状况将为偿还债券本息提供坚实的保障。

（二）流动资产变现

发行人作为主要从事基础设施建设和房地产开发业务的公司，财务政策长期保持稳健，不断夯实资产质量，主要资产为可变现能力较强的优质土地资产，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。2008 年末公司流动资产余额为 55.01 亿元，其中存货余额为 43.92 亿元，存货主要为在建开发产品、已完工开发产品和拟开发土地，随着土地储备项目陆续投入开发、在建项目陆续竣工销售，预计未来两三年内，这些项目将为公司营业收入、经营利润以及经营性现金流的持续稳定增长奠定基础，保证了公司的长远偿债能力。

（三）担保人为本期债券提供了全额不可撤销的连带责任保证担保

天津泰达投资控股有限公司为本期债券出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额不可撤销的连带责任保证担保。如发行人不能按期支付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用，划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。

三、 偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）制订《债券持有人会议规则》

公司按照《试点办法》的要求制订了《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，维护合法权益的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）引入债券受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人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。

发行人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报送发行人承诺履行情况，并在发行人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通知担保人，启动相应担保程序，或根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第七节“债券受托管理人”。

（三）担保人提供不可撤销连带责任保证担保

担保人为本期债券出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券提供不可撤销连带责任保证担保。如发行人不能按期支付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。

（四）加大债券到期前的现金流量

在本期公司债券本息到期前，公司将通过适当的销售政策加大收款力度，增加现金流入，并适当缩减当月的现金流出规模，提高当月的盈余资金数量，进一步确保公司偿付能力。

本次公司债券的资金全部用于偿还银行借款，进一步优化公司的债务结构。若发行人由于项目进度等原因，经营性活动现金流不足以全额偿还到期利息或本金，发行人可以通过银行借款筹集部分资金及时足额偿还公司债券的本息。

四、 发行人对于违约解决措施及承诺

发行人承诺，在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，将至少采取如下措施：

- 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、主要责任人不得离任。

第七节 债券担保人基本情况及资信情况

本期债券由天津泰达投资控股有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况简介

1、基本情况

担保人：天津泰达投资控股有限公司

英文名称：Tianjin TEDA Investment Holding Co., Ltd.

法定代表人：刘惠文

注册资本：600,000 万元

企业类型： 有限责任公司

注册地址：天津经济技术开发区宏达街 19 号

经营范围：以自有资金对工业、农业、基础设施开发建设、金融、保险、证券业、房地产业、交通运输业、电力、燃气、蒸汽及水的生产和供应业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、旅馆业、娱乐服务业、广告、烟酒生产制造、租赁服务业、食品加工及制造、教育、文化艺术业、广播电影电视业的投资；高新技术开发、咨询、服务、转让；各类商品、物资供销；企业资产经营管理；纺织品、化学纤维、电子通讯设备、文教体育用品加工制造；组织所属企业开展进出口贸易（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）

2、历史沿革

泰达控股前身天津经济技术开发区总公司于 1984 年经市政府批准成立，注册资本 5 亿元，1988 年增资到 15 亿元。2000 年，开发区总公司将所属部分资产划拨给津联集团，并于同年 7 月与津联集团合资组建了天津泰达津联热电有限公司、天津泰达津联电力有限公司、天津泰达津联自来水有限公司、天津泰达津联燃气有限公司。开发区总公司对组建的公司保持管理责任。经中共天津市政府批准，以天津经济技术开发区总公司的转制为基础框架，并统筹组合天津泰达集团有限公司、天津经济技术开发区建设集团有限公司（后更名为“天津泰达建设

集团有限公司”)，注册成立天津泰达投资控股有限公司。泰达控股注册资本 60 亿元人民币，作为开发区国有资产的授权经营单位，对区属国有资产行使所有者职能，承担保值增值的责任。

2004 年,泰达控股在市政府的支持下战略收购天津钢管集团股份有限公司 57%的股份。该项收购标志着泰达控股在实业投资发展与资源性行业相结合发展之路迈出巨大的一步，公司现金流得到极大的改善。

在开发区总公司、泰达集团、建设集团、钢管公司四家公司整合的基础上，泰达控股形成了以水、电、气、热、公交、市政等子公司为首的能源供应为核心的公用事业；以钢管公司为代表的实业投资事业；以泰达集团、建设集团为首的城市开发为主导的城市资源经营事业；以海洋滩涂整治为龙头的开发区北区开发和以垃圾发电、污水处理循环经济为标志的社会效益和企业效益相统一的专营领域的全面发展。

3、股东情况

泰达控股是依照《公司法》，按照国有资产授权经营程序，经国有资产代表及管理部门批准设立的国有独资的有限责任公司。天津经济技术开发区管理委员会是公司的出资人代表，按照国家所有、分级管理、授权经营、分工监督的国有资产管理原则，对公司行使所有者职能，享有资产收益，重大决策和选择经营管理者等权利。

二、担保人最近一年主要财务数据

泰达控股 2008 年度的财务报告经北京五联方圆会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

项目	2008 年 12 月 31 日
净资产（亿元）	274.85
每股净资产（元）	4.58
流动比率	0.99
速动比率	0.46

资产负债率（%，母公司）	54.48
资产负债率（%，合并）	71.07
项目	2008 年度
净资产收益率（%）	0.44
利息倍数	1.03

注：除特别说明外，以上财务指标均按照合并口径计算。

三、资信状况

泰达控股成立于 2001 年 12 月，注册资本 60 亿元，由天津经济技术开发区管委会（简称“天津开发区”）授权行使资产的经营管理。经营范围涉及金融、基础设施、土地开发、工业、物流、能源供应、交通运输和会展酒店等行业。拥有天津泰达集团有限公司（简称“泰达集团”）、天津泰达建设集团有限公司（简称“泰达建设集团”）等 15 家全资子公司，泰达股份(000652)、津滨发展(000897)和滨海能源（000695）等 3 家上市公司，滨海快速、天津钢管集团公司、渤海银行、渤海保险、恒安标准人寿公司等 30 余家控股公司和天津银行、长江证券等 40 余家参股公司。

泰达控股的企业规模和实力位居天津开发区首位。

以合并报表口径，截至 2008 年 12 月 31 日泰达控股总资产为 1,200.87 亿元，负债为 853.51 亿元，净资产为 274.85 亿元，资产负债率为 71.07%；2008 年度泰达控股实现主营业务收入 449.21 亿元，实现净利润 1.22 亿元。

按母公司报表口径，截至 2008 年 12 月 31 日泰达控股总资产为 611.39 亿元，负债为 333.11 亿元，净资产为 278.28 亿元，资产负债率为 54.48%；2008 年度泰达控股实现主营业务收入 487.80 万元（泰达控股母公司为投资控股型公司，不直接从业经营活动），实现净利润 1.23 亿元。

泰达控股在国内银行间具有优良的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，在偿还银行债务方面从未发生过任何形式的违约行为，多家银行均给予了高额授信额度。

第八节 债券跟踪评级安排说明

根据中国证监会《证券市场资信评级业务管理暂行办法》的要求以及中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）的《证券跟踪评级制度》，中诚信在初次评级结束后，将本次债券有效存续期间对公司主体和本次公司债券进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，中诚信将依据公司信用状况的变化决定是否调整本次债券信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及公司主体和本次公司债券的情况发生重大变化时，公司应及时告知中诚信并提供评级所需相关资料。中诚信亦将持续关注与公司有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中诚信将依据该重大事项或重大变化对公司主体和本次公司债券信用状况的影响程度决定是否调整本次债券信用等级。

第九节 债券受托管理人

债券持有人认购本期债券视作同意瑞信方正证券有限责任公司(或其权利义务继承人)作为本期债券的债券受托管理人,且视作同意债券受托管理协议项下的相关规定。

债券持有人认购本期债券视作其同意放弃任何基于债券受托管理人为本期债券的发行担任保荐人,主承销商和保荐人而发生的实际或潜在的利益冲突而提出的请求,索求或其他权利,并同意放弃任何基于受托管理人或它的任何附属或关联实体给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出的请求,索求或权利主张。

一、债券受托管理协议主要事项

(一) 债券受托管理人的名称及基本情况

- 1、债券受托管理人名称: 瑞信方正证券有限责任公司
- 2、法定代表人: 雷杰
- 3、注册地址: 中国北京市昌平区回龙观镇金燕龙大厦 19 层 1903、1905 号
- 4、联系人: 胥珩
- 5、联系电话: 010-66538636
13301383980
- 6、传真: 010-66538536

(二) 债券受托管理人的聘任

发行人聘任瑞信方正证券有限责任公司(或其权利义务继承人)担任本期债券的债券受托管理人,并签署了债券受托管理协议。瑞信方正证券有限责任公司与发行人不存在利害关系。

(三) 发行人、债券持有人和债券受托管理人之间的权利、义务和违约责任

1、发行人的权利和义务

(1) 发行人有权根据本协议的约定和《债券持有人会议规则》的规定，向债券持有人会议提出更换债券受托管理人的议案。

(2) 发行人在本期公司债券存续期限内，依据法律、法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务。

(3) 支付债券本息。发行人应按照本期债券条款的规定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。

(4) 登记持有人名单。发行人应每年向债券受托管理人提供更新后的登记持有人名单。发行人在债券持有人会议公告明确了债权登记日并在此公告发布后的下一个交易日，负责从债券登记机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券受托管理人，并承担相应费用。

(5) 办公场所维持。发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议规定的通知方式及时通知债券受托管理人。

(6) 关联交易限制。发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于 1) 就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和 2) 就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

(7) 信息提供。发行人应对债券受托管理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。发行人应及时向债券受托管理人通报与本期债券相关的信息，为其履行债券受托管理人职责提供必要的条件和便利。发行人保证及时收集可能影响保证人履行担保项下责任能力或影响其提供担保能力的信息、文件和资料并提供给债券受托管理人。发行人应促使担保人在不违反适用法律规定的保密义务的前提下，在必要的范围内及时向债券受托管理人提供担保人的经营情况、财务状况及可能影响担保人履行本期债券担保合同项下担保责任的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等信息和资料。

(8) 提供财务报告和通知。发行人向债券受托管理人承诺，并促使保证人，于每个会计期间结束且发行人和保证人年度报告已公布后，尽可能快地（不迟于每一财务年度结束后 90 天）向债券受托管理人提供三份（视情况确定）经审计的发行人和保证人的会计报表（及两份英文副本，如有），并可根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报表相关的其他必要的证明文件。发行人将，并促使保证人将就每一份向即发行人或保证人（依情况而定）的债券持有人或债权人（或任何作为一个整体的债券持有人或债权人）公布（或依任何法律要求或合同义务应公布）的资产负债表、损益表、报告、其它通知、声明或函件，尽其能力在实际公布（或依法律要求或合同义务应公布）之时，向债券受托管理人提供两份中文副本（及两份英文副本，如有）。

(9) 发行人应该指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人在正常工作时间能够有效沟通。

(10) 发行人应在本期债券发行前将保证人为本期债券出具的《担保函》和其它发行人履行《债券受托管理协议》项下义务所必需的有关文件交付给债券受托管理人。

(11) 违约事件通知。发行人一旦发现发生本协议第 4.1 款所述的违约事件时，应立即书面通知债券受托管理人和债券持有人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

(12) 合规证明。1) 高级管理人员证明文件。发行人依法公布年度报告后的 14 日内，应向受托管理人提供发行人高级管理人员签署的证明文件，说明经合理调查，就其所知，尚未发生任何本协议第 4.1 款所述的违约事件或潜在的违约事件，如果发生上述事件则应详细说明。2) 确认函。发行人高级管理人员须每年向债券受托管理人提供确认函，确认发行人在所有重大方面已遵守本协议项下的各项承诺和义务。

(13) 对债券持有人的通知。出现下列情形之一时，发行人应及时通知债券受托管理人，并应在该等情形出现之日起 15 日内以通讯、传真、公告或其他有效方式通知全体债券持有人、债券受托管理人及担保人：1) 未能履行募集说明书中

有关本期债券还本付息的约定；2) 预计到期难以偿付利息或本金；3) 订立可能对发行人还本付息能力产生重大影响的担保及其他重要合同；4) 发生或预计发生重大亏损或者遭受超过净资产百分之五以上的重大损失(以前一会计年度经审计的净资产值为准)；5) 减资、合并、分立、解散及申请破产；6) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响(标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的仲裁或诉讼视为重大)；7) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；8) 拟进行标的金额超过前一会计年度经审计的净资产 10% 以上的重大资产或债务处置 9) 担保人发生影响其履行担保项下责任能力或影响其提供担保能力的重大不利变化；10) 发行人按照《募集说明书》已经根据发行人与债券登记机构的约定将到期的本期债券本息足额划入债券登记机构指定的账户；11) 任何发行人文告存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；12) 未能履行《募集说明书》所规定的任何义务；13) 债券被暂停转让交易；14) 发行人指定的负责与本期债券相关的事务的专人发生变化以及 15) 有关法律法规中国证监会规定的、或对债券持有人的利益有重大影响的其它情形其他情形。

(14) 披露信息的通知。发行人在本期债券存续期间，应根据《证券法》、《试点办法》、《公司章程》及有关法律法规的规定履行与本期债券相关的持续信息披露义务，并及时向债券受托管理人提供信息披露文件。发行人保证其本身或其代表在本期债券存续期间内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债券受托管理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息(以下简称“发行人文告”)，包括但不限于与本期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；发行人还将确保发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

(15) 上市维持。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。

(16) 配合新受托管理人移交。在债券持有人会议选聘新受托管理人的情况下，发行人应该配合债券受托管理人及新受托管理人完成债券受托管理人工作及档

案移交的有关事项，并向新受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

(17) 追加担保。发行人不能偿还债务时，如果债券受托管理人要求发行人追加担保，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保。

(18) 发行人应向债券受托管理人及其顾问提供并使债券受托管理人及其顾问能够得到：1) 所有对于了解发行人和/或保证人业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或保证人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；2) 债券受托管理人或其顾问或发行人认为与债券受托管理人履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；3) 其它与债券受托管理人履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息相关的一切信息。发行人须确保其在提供并使债券受托管理人及其顾问得到上述文件、资料和信息时不会违反任何保密义务，亦须确保债券受托管理人及其顾问获得和使用上述文件、资料和信息均不会违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。债券受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债券受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知债券受托管理人。

(19) 自持债券说明。经债券受托管理人要求，发行人应立即提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件，该证明文件应由至少两名发行人董事签名。

(20) 费用和报酬。在本期债券存续期内，于每个计息年度，发行人每年应向瑞信方正证券支付的本期债券受托管理费用为该计息年度内存续的本期债券总额与 0.05%（万分之五）的乘积。如果出现本协议第九条规定的情形，发生债券受托管理人变革，则费用和报酬应支付致新债券受托管理人正式、有效地聘任之日止。如果发行人延期向受托管理人支付任何款项，则应向受托管理人按延付金额每日支付万分之十的延付款违约金。

(21) 应按本期债券募集说明书的约定履行其他义务和应当承担有关法律法规及

中国证监会规定的其他义务。

2、受托管理人的权利

(1) 债券受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

(2) 发行人确认，债券受托管理人依据中国法律的规定同时为本期债券的发行担任保荐人和在本协议生效前为发行人本期债券发行担任主承销商并提供其他服务，尽管这些承销义务或其他服务在本协议生效时结束，债券受托管理人继续在本协议生效后为本期债券作保荐人，并会因此而产生与发行人或债券持有人实际的或潜在的利益冲突。发行人特此放弃，并代表债券持有人同意放弃，任何基于该实际或潜在的利益冲突而提出的请求，索求或其他权利。为避免疑问，债券受托管理人担任本协议项下的受托管理人不妨碍以下事项，且以下事项不视为债券受托管理人与债券持有人存在利益冲突：

- 1) 债券受托管理人在证券交易所买卖本期债券和发行人发行的其它证券；
- 2) 债券受托管理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；
- 3) 债券受托管理人为发行人发行其它证券担任保荐人和/或承销商。
- 4) 债券受托管理人为在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突不视为债券受托管理人与债券持有人存在利益冲突。

(3) (A) 发行人进一步确认，瑞士信贷集团（“瑞信”，指 Credit Suisse 及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构）是一家全球性的证券和投资公司从事并提供全方位的证券交易和经纪，投资银行和财务顾问服务。瑞信方正证券有限责任公司（“瑞信方正”）主要从事投资银行业务。因此，瑞信和瑞信方正会给予其客户和其他人士提供融资和其他有关服务，由此会获得一些保密信息或因其在本协议下的职责会与瑞信和瑞信方正的其他职责或利益产生冲突。发行人及债券持有人确认并同意瑞信和瑞信方正可随时：(i) 为与发行人同属一个集团的任何其他成员，或任何其他实体或人士（“第三方”）提供服务；(ii) 以自营或其他方式从事与发行人或第三方有关的任何交易；或(iii) 就任何事宜为其自身或第三方行事。上述服务、交易或行为可能不利于发行人或其所属集团的任何成员，以及尽管存在或可能发生利益冲突，且瑞信和瑞信方正因此会拥有或已拥有或将拥有的第三方信息和发行人或其所属集团的任何成员的保密信息（无论是

在本协议之前、期间或之后)。

(B) 发行人同意,并在法律许可下代表债券持有人同意,放弃任何基于瑞信和瑞信方正给发行人或第三方提供融资和其他有关服务而产生的实际或潜在的利益冲突而提出的请求,索求或权利主张。瑞信和瑞信方正没有义务向发行人披露任何因其在为任何第三方提供服务时、进行任何交易时(以自营或以其它方式)或以其它方式进行其业务活动的过程中所获取的任何信息,并无义务为甲方的利益而利用这些第三方信息。关于发行人或其所属集团的任何成员的保密信息,瑞信和瑞信方正为其自身利益有权保留任何相关报酬或收益,但前提是提供服务、实施交易或为第三方行事的瑞信和瑞信方正董事、监事、高级职员和雇员不使用发行人的现为保密并持续保密的信息。发行人同意受托管理人会采取相应的信息隔离墙或特别程序来解决利益冲突,由此这些潜在的利益冲突不须披露给发行人。在中国法律允许的程度内和在遵守内部信息隔离墙或特别程序下,瑞信和瑞信方正由于本协议而获得的信息可以与其内部的其他部门共享,以使瑞信和瑞信方正可以向其客户提供有关的融资或咨询服务。

(C) 债券受托管理人可为上述目的在债券受托管理人或瑞信和瑞信方正各部门或内部做出或设立永久性或特别的安排或信息隔离墙,但没有必要为这一目的将董事、监事、高级职员或雇员安排到不同的工作场所。

(D) 在确定债券受托管理人根据本协议向发行人承担的责任时,债券受托管理人或瑞信和瑞信方正其它部门所掌握的、但执行本协议的董事、监事、高级职员或雇员个人实际上并不知晓的信息不应考虑在内(或不违反内部程序可正当获得的信息也不应考虑在内)。

(4)债券受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受聘请和\或提供的服务,以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

(5)在中国法律允许的程度内,债券受托管理人在履行本协议项下受托管理人责任时可以聘请第三方专业机构(包括瑞信集团的其他成员。为避免疑问,瑞信集团包括债券受托管理人及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构)提供专业服务,但相关费用的承担按照本协议的规定执行;债券受托管理人可与瑞信集团的其他成员(在中国法律允许的程度内)一起完成本协议项下受托管理人的职

责，瑞信集团的该等成员应有权享有本协议的利益，同时也必须遵守本协议的条款。

(6) 就与本协议的相关事宜，债券受托管理人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债券受托管理人、发行人、保证人或其任何子公司或代理人获得），只要债券受托管理人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

(7) 对于债券受托管理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。债券受托管理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债券受托管理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债券受托管理人应就该等合理依赖依法得到保护。

(8) 在依债券受托管理人合理判断为保护债券持有人利益所需的情况下，债券受托管理人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人或担保人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人或担保人的公司章。

(9) 债券受托管理人可以：

1) 在办理本协议项下事项的过程中，以合理条件雇用专业人士以发行人或债券受托管理人名义行事并向其付费，无论该等专业人士是否系律师或其他专业人士，该专业人士将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债券受托管理人做出的行为，包括对金钱的支付和收取。

2) 在实行和行使本协议项下授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，通过发行人或债券受托管理人当时负责的高级职员或某位高级职员行使；债券受托管理人也可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使本协议授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权；该等授权可以在任何条件的基础上进行，并可受制于任何规则（包括在符合法律规定的前提下经债券受托管理人同意后的转授权），只要债券受托管理人认为该等条件和规则符合债券持有人的利

益；

3) 依其决定，就与受托事项相关的财产，以合理的条件指定管理人或托管人，包括为在托管人处存放本协议或任何其它与本协议所创设委托事项相关文件的目 的而做出前述行为。债券受托管理人对这些指定管理人或托管人的不当行为和 过失不负责。

(四) 债券受托管理人的变更

1、更换

发行人或单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 30% 以上的债券持有人 可以提议更换债券受托管理人，债券受托管理人应自前述提议提出之日起在 20 天内召开债券持有人会议，债券受托管理人的更换必须经债券持有人会议批准 （该批准必须经本期债券二分之一以上表决权的债券持有人或其代理人通过才 有效）且新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后方可生效。发行人应在债券 持有人会议通过更换债券受托管理人的决议之日起 90 日内聘任新的债券受托管 理人，并通知债券持有人。

2、辞职

债券受托管理人可在任何时间辞去聘任，但应至少提前 60 天书面通知发行 人，只有在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。发行 人应在接到债券受托管理人根据本 9.2 款提交的辞职通知之日起 60 日内尽最大 努力聘任新的债券受托管理人。如果在上述 60 日期间届满前的第 10 日，发行人 仍未聘任新的债券受托管理人，则债券受托管理人有权自行聘任中国境内任何声 誉良好、有效存续并具有担任债券受托管理人资格和能力的银行或信托公司作为 其继任者。该聘任应经发行人批准，但发行人不得不合理地拒绝给予该批准。新 的债券持有人聘任后，发行人应立即通知债券持有人。

3、自动终止

若发生下述任何一种情形，则对债券受托管理人的聘任应立即终止：债券受 托管理人丧失行为能力；债券受托管理人被判决破产或资不抵债；债券受托管理 人主动提出破产申请；债券受托管理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员 接管其全部或大部分财产；债券受托管理人书面承认其无法偿付到期债务或停止

偿付到期债务；有权机关对债券受托管理人的停业或解散做出决议或命令；有权机关对债券受托管理人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；法院根据相关破产法律裁定批准由债券受托管理人提出或针对其提出的破产申请；有权机关为重整或清算之目的掌管或控制债券受托管理人或其财产或业务。如对债券受托管理人的聘任根据本 9.3 款的规定被终止，发行人应立即指定一个替代债券受托管理人，并通知债券持有人。

4、文档的送交

如果债券受托管理人被更换、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的当日向新的债券受托管理人送交其根据本协议保存的与本期债券有关的文档。

二、债券受托管理人的保护债券持有人合法权益的主要措施、债券受托管理事务的主要程序和方式以及债券受托管理事务报告的出具

（一）保护债券持有人合法权益的主要措施

1、以下事件构成本协议项下的违约事件

- (1) 在本期债券到期、加速清偿或回购时，发行人未能偿付到期应付本金；
- (2) 发行人未能偿付本期债券的到期利息，且该违约持续超过 30 天仍未解除；
- (3) 发行人不履行或违反本协议第三条的规定，在其资产、财产或股份上设定质押权利，出售其所有或实质性的资产；
- (4) 发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺（上述(1)到(3)项违约情形除外）将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个连续工作日仍未解除；
- (5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；
- (6) 在债券存续期间内，本期债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起 20 个工作日内提供债券受托管理人认可的新担保人，以及其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、加速清偿及措施

（1）加速清偿的宣布。

如果本协议项下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）措施。

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（i）债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

3、其他处理方式

如果发生违约事件且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收本期未偿还债券的本金和利息。

（二）债券受托管理事务报告的出具

1、出具债券受托管理人报告的流程和时间

债券受托管理人在受托期间在每个会计年度结束之日后的六个月内以公告方式向全体债券持有人出具债券受托管理人报告。

2、债券受托管理人报告的内容

债券受托管理人报告应主要包括如下内容：（1）上年度债券持有人会议召开的情况；发行人的基本情况；（2）上年度本期债券本息偿付情况；；（3）本期债券跟踪评级情况；（4）发行人指定的代表发行人负责本期债券事务的专人的变动情况；以及（5）债券受托管理人认为需要披露的其他信息。

三、债券受托管理人应履行的义务

(1) 受托管理人应持续关注发行人和保证人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《天津津滨发展股份有限公司公司债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

(2) 受托管理人应在本期公司债券发行前取得担保人为本期公司债券出具的《担保函》和其他有关文件，并妥善保管，在本期公司债券偿付完毕后将相关文件的正本根据发行人的要求归还给发行人或担保人。

(3) 受托管理人应作为本期公司债券全体债券持有人的代理人，在本期债券存续期内，按照本期债券持有人会议的决议处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。债券受托管理人有权聘请律师等专业人士代表其自身或代表发行人协助债券受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照本协议的规定执行。除此之外，债券受托管理人在任何情况下都不应被要求，也没有任何义务，去起诉受托管理人或它的任何附属或关联实体。

(4) 发行人未按照《募集说明书》的规定按期、足额将到期的本期公司债券利息和 / 或本金划入本期公司债券登记托管机构指定的银行账户时，受托管理人应作为全体债券持有人的代理人在发行人发生上述违约行为的十个工作日内，按照《担保函》的相关规定，向担保人发出索赔通知，要求保证人履行保证义务，将欠付的本期公司债券到期利息和 / 或本金划入债券登记托管机构指定的银行账户。

(5) 发行人不能偿还债务时，受托管理人应向发行人发出书面通知要求发行人追加担保，追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和 / 或用财产提供抵押和 / 或质押担保，或者债券受托管理人按照本期债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人同意承担因采取财产保全而发生的法律费用。

(6) 发行人不能偿还债务时，受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(7) 受托管理人应按照本协议和《天津津滨发展股份有限公司公司债券持有人

会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《天津津滨发展股份有限公司公司债券持有人会议规则》项下受托管理人的职责和义务。

(8) 受托管理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人、保证人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

(9) 基于并受限于本协议的第 5 条款的规定，受托管理人应当为债券持有人（作为一个整体，而非向个别或单个债券持有人）的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为受托管理人而获取的有关内幕信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

(10) 受托管理人应按照中国证监会的有关规定及本协议第七条的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

(11) 在债券持有人会议作出变更受托管理人的决议之日起 15 个工作日内，受托管理人应该向新受托管理人移交工作及有关文件档案。

(12) 受托管理人应遵守本协议以及中国证监会规定的受托管理人应当履行的其他义务。

四、债券受托管理人的补偿和赔偿

(1) 补偿。除第 3.18 条规定的受托管理事务报酬外，发行人同意补偿由于发行人债券评级发生重大变化以及本期债券未能按期支付利息或偿付本金，债券受托管理人为维护债券持有人合法利益而发生的合理费用，直至一切本期未偿还债券均已根据其条款兑付或成为无效。前述费用包括但不限于合理的律师费，但是债券受托管理人对律师的选择和委任须经发行人的同意，发行人不应不合理地拒绝给出该同意。为免生疑问，发行人自行承担自身聘请律师以及会计师（包括审计和出具会计报告的费用）的费用和其它中介机构费用，并且承担的债券持有人会议场地费、律师见证费和公告费等有关费用。

(2) 赔偿。若发行人因若因其违反本协议项下的任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与本协议或与本期债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则或因债券受托管理人根

据本协议提供服务而导致债券受托管理人及其董事、工作人员、雇员和代理人（“受补偿方”）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使其免受损失。发行人在本款下的义务在本协议终止后由发行人或其权利义务的承继人负担，该终止包括本协议由于发行人根据适用法律及其公司章程被解散而终止。发行人如果注意到任何可能引起上述所述的索赔，应立即通知债券受托管理人。

(3) 免责声明。债券受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；不对本次募集资金的使用情况负责；除债券受托管理人依据法律和本协议由其出具的公告外，不对与本期债券有关的任何声明负责；对发行人或担保人是否就本期债券而已遵守有关适用法律不负任何责任。

(4) 索赔。发行人同意，在不损害发行人可能对债券受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对受托管理人或它的任何附属或关联实体的任何可能索赔而对受托管理人或它的任何附属或关联实体的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

(5) 协助。债券受托管理人或债券受托管理人的代表就中国证监会拟对债券受托管理人或债券受托管理人代表采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助债券受托管理人并提供债券受托管理人合理要求的有关证据。

第十节 债券持有人会议规则的有关情况

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》的有关规定，制定了债券持有人会议规则。债券持有人会议规则的详细内容请参见发行人已对外公开披露的本次债券募集说明书和《天津津滨发展股份有限公司 2009 年公司债债券持有人会议规则》。债券持有人认购或购买或其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受债券持有人会议规则并受之约束。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。

第十一节 募集资金的运用

一、本期发行公司债券履行的决策程序

发行人本期发行公司债券方案已经于 2008 年 5 月 23 日召开的公司第三届董事会 2008 年第一次临时会议、2008 年 6 月 18 日召开的公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过。

二、公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议，并经 2008 年第一次临时股东大会批准，公司向中国证监会一次申请不超过 7 亿元的公司债券发行额度。

三、本次募集资金运用计划

公司拟安排债券募集资金全部用于偿还银行贷款，优化公司债务结构。

四、募集资金运用对公司财务状况影响

1、对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，非流动负债占总负债的比例由本期债券发行前的 49%，增加至 54%（合并报表口径）。由于长期债权融资比例有所提高，降低了综合付息债务成本，发行人债务结构将逐步得到改善。

2、对发行人财务成本的影响

我国经济刚刚经历了快速、大幅度降息周期，目前的利率水平依然保持在历史低位，自 2008 年 9 月 16 日本轮第一次降息开始，贷款利率累计下调 5 次，1-3 年期贷款利率由 7.56% 降为 5.40%，利率累计下降 2.16%，贷款利率已经降至自 1990 年银行改革以来中国最低的利率水平。

从公司本次拟发行的 5 年期债券的偿付周期看，目前的利率水平无疑是相对较低的利率水平，公司预计本次由美国金融危机引发的全球经济下滑的影响在 2-3 年将见底，中国降息周期也将在 2-3 年内结束，随后进入升息周期，发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的风险。同时相比同期银行贷款，公司债券融资有一定的成本优势，可以节约财务费用，提高发行人整体盈利水平。

第十二节 其他重要事项

一、发行人的对外担保情况

截止 2009 年 6 月 30 日，公司为一个子公司提供担保，累计对外担保额为 2.2 亿元，均为连带责任担保，除此之外公司及其控股子公司不存在为其他关联方和其他非关联第三方提供担保的情形。具体情况如下：

2008 年 6 月 29 日公司召开了第三届董事会 2008 年第四次通讯会议，审议通过了《关于为天津津滨雅都置业发展有限责任公司贷款提供担保的议案》，同意公司为雅都公司向工商银行汉沽支行贷款提供 1 亿元的信用担保。

2008 年 7 月 17 日，公司召开了第四届董事会 2008 年第一次通讯会议，会议审议通过了《关于为天津津滨科技工业园投资有限公司贷款提供担保的议案》，会议同意公司为天津津滨科技工业园投资有限公司向北京银行天津分行贷款提供 6000 万元的信用担保。由于银行方面的原因，该项贷款事项未发生，因此担保事项尚未发生。

2008 年 8 月 12 日，公司召开了第四届董事会 2008 年第三次通讯会议，审议通过了《关于为天津津滨科技工业园投资有限公司贷款提供担保的议案》，会议同意为天津津滨科技工业园投资有限公司向北京银行天津分行贷款提供 8000 万元的信用担保期限半年。由于银行方面的原因，该项贷款事项未发生，因此担保事项尚未发生。

2008 年 9 月 24 日，公司召开了第四届董事会 2008 年第六次通讯会议，审议通过了《关于为天津津滨科技工业园投资有限公司贷款提供担保的议案》。同意公司为天津津滨科技工业园投资有限公司向天津银行东银支行贷款提供 5000 万元的信用担保，期限 1 年。由于银行方面的原因，该项贷款事项未发生，因此担保事项尚未发生。

2008 年 10 月 6 日，公司召开了第四届董事会 2008 年第七次通讯会议，审议通过了《关于为天津津滨雅都置业发展有限责任公司贷款提供担保的议案》。

同意公司为雅都公司向工商银行汉沽支行贷款提供 6000 万元的信用担保，期限半年。

2008 年 10 月 30 日，公司召开了第四届董事会 2008 年第九次通讯会议，审议通过了《关于为天津津滨雅都置业发展有限责任公司贷款提供担保的议案》。同意公司为雅都公司向工商银行汉沽支行贷款提供 6000 万元的信用担保，期限两年半。

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

第十三节 有关当事人

一、 发行人

名称：天津津滨发展股份有限公司

法定代表人：许立凡

董事会秘书：李明国

办公地址：天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 II 区 B 座

电话：022-66223226

传真：022-66223273

联系人：于志丹

二、 保荐机构（主承销商）、上市推荐人、债券受托管理人

名称：瑞信方正证券有限责任公司

法定代表人：雷杰

办公地址：中国北京市西城区金融大街甲九号金融街中心南楼 15 层

项目负责人：胥珩

项目主办人：高瑾妮

项目组成员：林森、尤晋华、叶乾

电话：010-66538636

传真：010-66538536

三、 发行人律师

名称：泰达律师事务所

负责人：任刚

办公地址：天津经济技术开发区第一大街 2 号津滨大厦 7 层

电话：022-25326960

传真：022-25326959

经办律师：李清、冯文利

四、 承销商律师

名称：天元律师事务所

负责人：刘艳

办公地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 11 层

电话：010-88092188

传真：010-88092150

经办律师：刘艳、荣姗姗

五、 审计机构

名称： 深圳市鹏城会计事务所有限公司

法定代表人：饶永

办公地址：深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦五楼

电话：0755-82207928

传真：0755-82237549

签字注册会计师：黎翔燕、陈瑞立

六、 担保人

名称：天津泰达投资控股有限公司

法定代表人：刘惠文

办公地址：天津市经济技术开发区宏达街 19 号

电话：022-66286000

传真：022-66286001

联系人：徐建新

七、 资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：周浩

办公地址：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

电话：021-51019090

传真：021-51019030

评级人员：刘景晖，刘固

八、 本期债券申请上市的交易所

名称：深圳证券交易所

总经理：宋丽萍

办公地址：深圳市深南东路 5045 号

电话：0755-82083333

传真：0755-82083190

九、 公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

总经理：戴文华

办公地址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

电话：0755—25938000

传真：0755—25988122

上述与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十四节 备查文件目录

一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人 2006 年、2007 年和 2008 年经审计的财务报告和 2009 年中期财务报告；
- （二）保荐机构出具的发行保荐书；
- （三）法律意见书；
- （四）公司债券信用评级报告；
- （五）担保函；
- （六）中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

查阅地点：

天津津滨发展股份有限公司

办公地址：天津经济技术开发区黄海路 98 号津滨杰座 II 区 B 座

联系人：于志丹

联系电话：022-66223226

传真：022-66223273

（本页无正文，为天津津滨发展股份有限公司关于《天津津滨发展股份有限公司公开发行公司债券上市公告书》之盖章页）

天津津滨发展股份有限公司

2009年 月 日

（本页无正文，为瑞信方正证券有限责任公司关于《天津津滨发展股份有限公司
公开发行公司债券上市公告书》之盖章页）

瑞信方正证券有限责任公司

2009年 月 日