

股票代码：000965

股票简称：天保基建



天保基建
T.B Infrastructure

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼)

公开发行2015年公司债券(第一期)

募集说明书摘要



保荐人(主承销商)



中德证券有限责任公司
Zhong De Securities Co., Ltd.

(北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层)

签署日期：2015年 7 月 17 日

发行人声明

本募集说明书摘要全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》、《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》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要封面载明日期，本募集说明书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、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行公司债券的投资价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。根据《证券法》的规定，公司债券依法发行后，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、受让并合法持有本次公司债券均视作同意本募集说明书摘要对《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《担保协议》及《担保函》的约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》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。

除本公司董事会和保荐人（主承销商）外，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摘要中刊载的信息和本募集说明书摘要作任何解释或者说明。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，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次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

公司提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、本期债券评级为AA+级；本期债券上市前，公司最近一年末的净资产为42.52亿元（截至2014年12月31日合并报表中所有者权益合计），最近一期末的净资产为42.81亿元（截至2015年3月31日合并报表中所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为1.97亿元（2012年、2013年以及2014年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息。截至2014年12月31日，发行人合并报表口径资产负债率为17.16%，母公司资产负债率为0.07%，均不高于70%；截至2015年3月31日，公司合并报表口径资产负债率为16.16%，母公司资产负债率为0.07%，均不高于70%。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》所审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（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本期债券的持有人）均有同等约束力。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期债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

三、公司于2014年10月27日经2014年第二次临时股东大会审议通过，拟发行总额不超过16亿元人民币的公司债券；本次公司债券申请发行总额不超过16亿元人民币，并已于2015年4月23日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]637号文核准，本期债券为本次债券的首期发行，发行规模为8亿元。

四、最近三年，公司资产负债率（合并口径）分别为46.89%、50.77%和17.16%，低于同行业上市公司的平均水平（根据Wind资讯对证监会行业分类中的房地产上市公司统计，最近三年资产负债率平均值分别为63.11%、62.75%和64.51%）。本期债券发行后，若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

五、房地产行业的周期波动带来市场繁荣与萧条反复运动的风险。2007年，随着宏观调控政策的实施以及市场预期的变化，各主要城市的房价增速出现不同程度的回落，楼市成交量也有所萎缩，尤其是部分一线城市的商品房销售量呈现单边下降的走势。根据国家统计局统计，2008年度全国房地产开发投资增速回落至20.90%，商品房销售面积同比下降18.51%，商品房销售均价同比下降0.22%，其中，商品住宅销售均价同比下降了0.27%。随着国家在2008年相继出台了一系列房地产刺激政策，国内房地产行业在2009年呈现走高趋势，2010年，房地产行业延续2009年的景气，并受4万亿投资影响，房地产开发投资同比增长33.2%，全国70个大中城市商品房销售均价同比上升6.4%。从2012年开始，我国宏观经济进一步收紧，2012年全年商品房销售面积同比增长1.8%，商品房销售额同比增长10%，增速比上一年度回落均在2个百分点以上，而2013年全国商品房销售面积130,550.59万平方米，同比增速回升至17.29%。未来一段时间内，房地产业面临着国内宏观经济增长放缓等不利因素，预期仍将延续调整格局。

尽管我国的房地产市场目前仍处于较为繁荣的长周期内，但房地产市场的短期波动，仍将使公司面临收益波动的风险。

六、土地是房地产企业生存和发展的基础。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了公司进行土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。2008年1月3日国务院《国务院关于促进节约集约用地的通知》的实施，对房地产企业的项目开发进度提出了更高的要求。此外，由于土地为不可再生资源，具有典型的稀缺性特征，政府严格控制土地供应及开发，公司的项目用地可能由于政府调整规划、拆迁政策变化及项目自身开发周期影响而导致公司土地贬值、缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

七、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，

投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

八、公司将在本期债券发行结束后，积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。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批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、利率市场环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司无法保证本期债券在深圳证券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。

九、经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）评级，本公司的主体信用等级为AA，该等评级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，本次公司债券的信用等级为AA+，该等级表明偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券存续期内，若因国家政策调整、市场环境发生变化等不可控制因素影响，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能影响本次债券的本息按期兑付。在本次债券存续期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。资信评级机构将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。跟踪评级结果将在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）、联合信用评级有限公司网站（www.lianhecreditrating.com.cn）公告并报送天津天保基建股份有限公司和监管部门。

十、本次债券由天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。若不考虑为本次债券的担保，则截至2014年9月30日，投控集团为其他单位提供债务担保的余额为1,511,138.91万元，占投控集团2014年9月30日净资产比例为48.91%，其中为投控集团内部提供担保1,511,138.91万元（为发行人及其子公司提供担保0元），为投控集团外部提供担保0元。若考虑本次债券的担保，投控集团担保余额增加160,000万元，

达到**1,671,138.91**万元，占投控集团**2014**年**9**月**30**日净资产比例为**54.09%**，投控集团包括本次债券在内的累计担保余额较高，本次债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

十一、本次债券由投控集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保人资产规模较大，经营状况良好，盈利能力较强，**2014**年**1-9**月担保人净利润为**9.89**亿元；担保人资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，截至募集说明书签署日，担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。本次债券发行后，若担保人未来经营情况发生重大不利变化，从而导致资信下降，进而发生影响履行担保责任能力的重大变化，债券受托管理人将根据《债券持有人会议规则》规定召集债券持有人及时召开债券持有人会议，变更或增添担保人或者担保方式。

十二、发行人主体信用等级为**AA**，本期债券信用等级为**AA+**，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需相关部门批准，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

十三、根据《关于发布<深圳证券交易所公司债券上市规则（**2015**年修订）>的通知》（以下简称“《通知》”）的要求，本期债券适用《深圳证券交易所公司债券上市规则（**2012**年修订）》的相关规定，可以面向公众投资者以及合格投资者发行上市。但提醒投资者注意，根据《通知》第二条的衔接安排，如发行后本期债券在存续期内出现调整投资者适当性管理的情形，则本期债券将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与，公众投资者不得再买入本期债券，原持有债券的公众投资者仅可选择持有到期或者卖出债券，如出现上述情形将影响本期债券的流动性。特提示欲参与本期债券发行的全体投资者关注相关风险、谨慎投资。

目 录

发行人声明	1
重大事项提示	2
第一节 发行概况	8
一、发行人基本情况	8
二、本次债券发行批准及核准情况	8
三、本期债券的主要条款	9
四、本次发行相关日期及上市安排	12
五、本期债券发行的有关机构	12
六、认购人承诺	14
七、发行人和中介机构利害关系	15
第二节 发行人的资信状况	16
一、本次债券的信用评级情况	16
二、信用评级报告的主要事项	16
三、发行人的资信情况	18
第三节 担保事项	21
一、担保人的基本情况	21
二、担保函的主要内容	24
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排	25
第四节 发行人基本情况	27
一、发行人概况	27
二、发行人设立、上市、股本变化及重大资产重组情况	27
三、发行人股本结构及前十名股东持股情况	33
四、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况	34
五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况	36
六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况	39
七、发行人主要业务	44
八、发行人所在行业状况	48
第五节 财务会计信息	69

一、最近三年的财务报表	69
二、公司财务报告合并财务报表范围的变化情况	76
三、最近三年的主要财务指标	76
四、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化	80
第六节 募集资金运用	81
一、募集资金运用计划	81
二、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响	81
第七节 备查文件	83

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

（一）公司名称：

（中文）天津天保基建股份有限公司

（英文）Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

（二）法定代表人：孙亚宁

（三）住所：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

（四）办公地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

（五）邮政编码：300300

（六）设立日期：1998年9月30日

（七）注册资本：1,008,937,178元

（八）企业法人营业执照注册号：1200000000000438

（九）股票已上市地及股票代码：

A股：深交所，代码：000965

（十）董事会秘书：秦峰

二、本次债券发行批准及核准情况

（一）2014年6月12日，发行人召开第五届董事会第三十次会议，审议通过了发行人公开发行票面本金总额不超过16亿元人民币公司债券的相关议案，并提交发行人2014年第二次临时股东大会审议批准。

2014年10月9日，发行人召开第六届董事会第四次会议，审议通过了将本次发行公司债券事宜的股东大会决议有效期调整为自公司股东大会审议通过之日起12个月内有效的相关议案，并提交发行人2014年第二次临时股东大会审议批准。

上述董事会决议公告已在深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、《中国证券报》、《证券时报》予以披露。

（二）2014年10月27日，发行人召开2014年第二次临时股东大会，审议及

批准发行人公开发行票面本金总额不超过**16**亿元人民币公司债券的相关议案。

本次股东大会决议公告已在深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、《中国证券报》、《证券时报》予以披露。

（三）**2015年4月16日**，经中国证监会证监许可[2015]637号文核准，发行人获准公开发行不超过**16**亿元的公司债券。

根据上述核准情况，发行人将采取分期方式公开发行不超过**16**亿元的公司债券，其中首期发行规模为**8**亿元，自中国证监会核准本次债券发行之日起六个月内发行完毕，剩余数量将按照《试点办法》的相关规定，根据本公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

三、本期债券的主要条款

债券名称：天津天保基建股份有限公司**2015**年公司债券（第一期）。

发行主体：天津天保基建股份有限公司。

债券期限：本期债券期限为**5**年，附第**3**年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第**3**年末上调本期债券后**2**年的票面利率。发行人在本期债券第**3**个计息年度付息日前的第**20**个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第**3**个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第**3**个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起**3**个交易日内，行使回售权的债券持有人可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，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行

申报的，则视为放弃回售选择权。

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债券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。

票面金额：本期公司债券每一张票面金额为100元。

发行价格：本期公司债券按面值发行。

债券认购单位：投资者认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率由发行人与保荐人（主承销商）通过市场询价协商确定。

起息日：2015年7月21日。

付息日：本期债券的付息日为2016年至2020年每年的7月21日，若投资者行使回售选择权，则本期债券的付息日期为2016年至2018年每年的7月21日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

兑付日：本期债券的兑付日为2020年7月21日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2018年7月21日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。还本付息将按照债券登记机构的有关规定来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规定办理。

担保情况：天津保税区投资控股集团有限公司为本次债券的还本付息出具了担保函，担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+。

主承销商、债券受托管理人：中德证券有限责任公司。

发行方式：本期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询价配售相结合的方式。

发行对象：（1）网上发行：在登记公司开立A股证券账户的社会公众投资者（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）。

向公司原有股东配售安排：本期公司债券不向公司股东优先配售。

承销方式：本期债券的发行由主承销商中德证券有限责任公司组织承销团，采取余额包销的方式承销。

发行费用概算：本期债券发行总计费用（包括承销和保荐费用、委托管理费用、律师费、资信评级费用、发行手续费等）预计不超过募集资金总额的百分之一。

募集资金用途：本期债券所募集资金将用于补充流动资金。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交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。

质押式回购：发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，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需相关部门批准，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

债券受托管理人违约责任：如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责或有其他违约行为的，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任，债券受托管理人应依法赔偿债券持有人或债券发行人由此遭受的经济损失。

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。

四、本次发行相关日期及上市安排

发行公告刊登日：2015年7月17日

发行首日：2015年7月21日

预计发行期限：2015年7月21日至2015年7月22日

网上申购日期：2015年7月21日

网下发行期限：2015年7月21日至2015年7月22日

本次发行结束后，发行人将尽快向深交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。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：天津天保基建股份有限公司

住所：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

法定代表人：孙亚宁

联系人：秦峰

联系电话：022-8486 6656

传真：022-8486 6667

（二）承销团：

1、保荐人（主承销商）：中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人：侯巍

项目主办人：刘晓宁、辛志军

项目组成员：郭强、沈振鸿、李岩、卢佳

电话：010-5902 6600

传真：010-5902 6602

2、分销商：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市青年路389号志远大厦18F

法定代表人：李长伟

联系人：莫婷

电话：010-8832 1531

传真：010-8832 1685

（三）发行人律师：天津高地律师事务所

住所：天津市塘沽区天津开发区广场东路20号滨海金融街E4C6层

负责人：牛明

经办律师：高原、李克东

电话：022-59810067

传真：022-59810068

（四）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

负责人：叶韶勋

注册会计师：周军、林国伟

电话：022-5829 6209

传真：022-5829 6299

（五）担保人：天津保税区投资控股集团有限公司

住所：天津空港物流加工区西三道166号

法定代表人：邢国友

联系人：尹宏海

电话：022-8490 6665

传真：022-8490 6981

（六）信用评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

法定代表人：吴金善

联系人：李晶、刘薇

电话：022-5835 6914

传真：022-5835 6998

（七）债券受托管理人：中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人：侯巍

联系人：任钰

电话：010-5902 6653

传真：010-5902 6602

（八）收款银行

开户名：中德证券有限责任公司

开户行：中国工商银行华贸中心支行

账号：0200234529027300258

（九）本次债券申请上市的交易场所：深圳证券交易所

住所：深圳市深南中路5045号

法定代表人：宋丽萍

电话：0755-8208 3333

传真：0755-8208 3275

（十）证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

法定代表人：戴文华

电话：0755-2593 8000

传真：0755-2598 8122

六、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，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受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；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，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。

七、发行人和中介机构利害关系

截至募集说明书签署日，发行人与所聘请的上述与本次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之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA+。

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涵义

联合评级评定发行人的主体信用等级为AA，本级别的涵义为受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

联合评级评定本次债券信用等级为AA+，本级别的涵义为本次债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

联合评级评定天保基建主体信用等级为AA。联合评级肯定了公司丰富的房地产开发经验、规模较大的土地储备、较低的财务杠杆及较小的偿债压力。同时联合评级也关注到公司所在房地产行业受宏观经济增速、房地产调控政策影响较大以及项目分布较为集中对公司经营造成的不确定性。

联合评级评定天保基建本次债券信用等级为AA+，该级别反映了本次债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本次债券由天津保税区投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，对提升本次债券的信用状况有积极作用。

（三）评级报告的主要内容

1、正面

（1）房地产行业是国民经济的重要组成部分，并将在中国经济转型和城镇化过程中发挥重要作用。天津地区经济发展较快、经济规模较大，为公司的发展提供了较好的外部环境。

（2）公司具有多年的房地产开发经验，在天津地区具有一定的品牌优势。公司的实际控制人是天津港保税区国有资产管理局，有能力给予公司较大支持。

（3）公司在建项目规模较大，预售款规模较大，未来可结转收入较多。公司财务杠杆水平较低，偿债压力较小。

（4）若公司收购中天航空60%股权经股东大会通过，天保基建经营业务将向航空领域扩展，新的业务有助于分散公司目前专注于房地产开发的经营风险，有助于形成公司新的利润增长点。

（5）投控集团经营范围广、资产规模较大，其担保对本期债券的信用提升有明显的积极作用。

2、关注

（1）近年来，受宏观经济、货币政策和房地产供求关系的综合影响，房地产行业景气度波动较大。受土地价格大幅上涨和市场存量规模较大的影响，行业整体毛利率水平呈下降趋势，去化压力加大。

（2）公司房地产项目主要集中于天津地区，天津市房地产政策变化和房地产市场的波动对公司经营状况有较大影响。

（3）公司现有土地储备规模较大，但最近三年公司土地储备增加较少，由此对公司房地产开发业务发展产生的影响需要关注。

（4）公司收购中天航空 60%股权顺利完成后，公司经营业务将向航空领域扩展，航空行业对于公司属于新行业，公司能否有效地整合相关资源值得关注。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内对天津天保基建股份有限公司 2015 年公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大

事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在深交所网站（www.szse.cn）、联合评级网站（www.lianhecreditrating.com.cn）公告并报送发行人、监管部门和交易机构等。

三、发行人的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人未获得银行的授信。公司信誉良好，报告期内均按时或提前偿付银行贷款，不存在信用违约情形。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

最近三年发行人在与主要客户的业务往来中，未发生严重违约情况。

（三）最近三年发行的债券以及偿还情况

最近三年发行人未发行债券。

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人截至2014年12月31日净资产的比例

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为 16 亿元，发行人截至 2014 年 12 月 31 日的合并资产负债表中所有者权益合计数为 42.52 亿元。本次债券全部发行完毕后，累计公司债券余额占发行人净资产的比例为 37.63%，未超过发行人净资产的 40%。

（五）最近三年主要财务指标

1、合并报表口径

主要财务指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	4.78	1.74	1.84
速动比率（倍）	1.71	0.39	0.27
资产负债率（%）	17.16	50.77	46.89
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	4.21	3.76	3.54
主要财务指标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	887.77	694.34	99.24
存货周转率（次）	0.33	0.16	0.24
利息保障倍数（倍）	250.65	102.56	20.43
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.35	0.33	0.07

2、母公司报表口径

主要财务指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	420.64	0.18	0.13
速动比率（倍）	420.64	0.18	0.13
资产负债率（%）	0.07	36.07	36.55
主要财务指标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-
利息保障倍数（倍）	-26.36	36.26	290.35
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.04	0.05	-0.19

注：上述财务指标计算方法：

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/资产总计

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]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

息税前利润=利润总额+利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

利息保障倍数=息税前利润/利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=相关债务到期已支付的利息/相关债务到期应支付的利息

第三节 担保事项

本次债券由天津保税区投资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人的基本情况

（一）担保人基本情况简介

担保人名称：天津保税区投资控股集团有限公司

工商登记号：1200000000007724

法定代表人：邢国友

注册资本：1,682,200万元

设立日期：2008年12月17日

住所：天津空港物流加工区西三道166号

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（危险期除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务。（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2014年12月31日，天津保税区投资控股集团有限公司持有天津天保控股有限公司100%股权；天津天保控股有限公司作为发行人的控股股东直接持有发行人51.45%的股份。因此担保人间接持有发行人51.45%的股份。

（二）担保人最近一年及一期的主要财务指标（最近一期财务数据未经审计）

担保人最近一年及一期的主要财务指标（合并口径）

项目	2014年9月30日	2013年12月31日
总资产（亿元）	939.45	918.06
总负债（亿元）	630.50	630.82
净资产（亿元）	308.95	287.24
资产负债率（%）	67.11	68.71

项目	2014年9月30日	2013年12月31日
净资产收益率（%）	0.03	3.38
流动比率（倍）	2.25	2.14
速动比率（倍）	1.39	1.33
项目	2014年1-9月	2013年度
营业收入（亿元）	67.77	78.99
净利润（亿元）	9.89	9.44

注：担保人的财务信息源自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2013年度审计报告（中兴财光华审字（2014）第05024号）和未经审计的2014三季度财务报告。

截至本募集说明书摘要签署之日，担保人投控集团尚未完成其2014年度财务报表的编制。

上述财务指标计算方法：

资产负债率=负债合计/资产总计

净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]

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

（三）担保人资信状况

投控集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，截至2014年9月30日，投控集团合计取得各银行综合授信额度291.16亿元，其中尚未使用的银行授信额度有73.96亿元。截至目前，担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。

天津保税区投资控股集团有限公司在区域经济、多元化发展和经营实力等方面具有显著优势，行业地位和运营管理能力突出，经营状况良好，盈利能力较强。

1、区域经济优势

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。

天津港保税区是我国继经济特区、经济技术开发区、国家高新技术产业开发区之后，经国务院批准设立的新的经济性区域。保税区按照国际惯例运作，享有“免证、免税、保税”政策，实行“境内关外”运作方式。自我国1990年5月建立上海外高桥保税区以来，已经陆续建立了天津港、深圳福田港、宁波港等多个保税区，这些保税区功能主要定位于“保税仓储、出口加工、转口贸易”。随着经济全球化程度的不断加深和我国经济的持续快速发展，国内保税区也得到了高速发展，尤其是国家级保税区已成为区域经济增长点。

2、多元化发展优势

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，投控集团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，同时还参与了空客A320系列飞机天津总装线等重大项目的投资和建设。投控集团通过产融结合，初步形成了航空产业、城市基础设施（建设和运营）业、现代服务业和金融及股权投资四大主营业务板块。

3、经营实力优势

截至2014年9月30日，投控集团的总资产达到939.45亿元，营业收入为66.37亿元，净利润为9.89亿元。投控集团资产规模大，持续盈利能力强，经营状况良好，具有雄厚的经营实力。

（四）担保人累计对外担保情况及占净资产的比重

若不考虑为本次债券的担保，则截至2014年9月30日，投控集团为其他单位提供债务担保的余额为1,511,138.91万元，占投控集团2014年9月30日净资产比例为48.91%，其中为投控集团内部提供担保1,511,138.91万元（为发行人及其子公司提供担保0元），为投控集团外部提供担保0元。若考虑本次债券的担保，投控集团担保余额增加160,000万元，达到1,671,138.91万元，占投控集团2014年9月30日净资产比例为54.09%。

（五）担保人偿债能力分析

投控集团的行业地位和运营管理能力突出，资产规模持续扩大，盈利能力突

出，可为发行人的债务偿付提供有效的保障。

1、投控集团资产负债结构及偿债能力情况

2013年末、2014年9月末，投控集团的总资产分别为9,180,604.61万元、9,394,498.77万元，所有者权益合计分别为2,872,420.66万元、3,089,541.62万元，资产负债率（合并口径）分别为68.17%、67.11%。2013年末、2014年9月末，投控集团的流动资产分别为3,489,771.69万元、3,442,749.37万元，其中货币资金分别占27.86%、33.59%，交易性金融资产占流动资产比例分别为1.43%和0.00%，应收账款占流动资产的比例分别为2.94%、3.11%，预付账款占流动资产的比例分别为2.81%、1.45%。2013年末和2014年9月末，投控集团的流动比率分别为2.14、2.25，速动比率分别为1.33、1.39。投控集团负债水平较高，总体资产构成较为合理，现金类资产较充足，整体资产质量较好。

2、投控集团盈利能力分析

2013年、2014年1-9月，投控集团的营业收入分别为789,906.68万元、663,748.42万元，净利润分别为94,428.08万元、98,887.05万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-300,678.19万元、63,042.28万元。投控集团经营业务的盈利能力良好，利润水平较高。

发行人占担保人最近一年及一期主要利润表指标的比重

单位：万元

项目	2014年1-9月			2013年		
	天保基建	投控集团	比重 (%)	天保基建	投控集团	比重 (%)
营业收入	138,990.24	663,748.42	20.94	87,218.66	789,906.68	11.04
营业利润	34,066.83	57,516.48	59.23	18,441.87	-5,108.43	-361.01
利润总额	35,022.84	116,446.44	30.08	22,294.48	121,890.73	18.29
净利润	26,255.71	98,887.05	26.55	16,725.79	94,428.08	17.71

二、担保函的主要内容

担保人为本次债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容如下：

（一）被担保的债券种类、数额

本次债券为被担保债券，发行总额不超过人民币16亿元。

（二）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（三）保证责任的承担

如发行人不能依据本次债券募集说明书及发行公告的约定按期足额兑付本次债券的本息，担保人在保证范围内承担保证责任，将相应的本金和/或利息兑付资金、因发行人未按期履行兑付义务产生的违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等一并划入本次债券持有人或本次债券受托管理人指定的账户。

在担保函规定的保证期间内，担保人在收到本次债券持有人或受托管理人以书面形式提出的符合下列条件的索赔通知后 7 个工作日内，凭本次债券持有人或受托管理人持有本次债券凭证的原件在保证范围内支付索赔的金额：

（1）声明索赔的本次债券本金和/或利息款额并未由发行人或其代理人以任何方式直接或间接地支付给本次债券持有人；

（2）附有证明发行人未按本次债券募集说明书及发行公告的约定按期足额兑付本次债券本金和/或利息以及未兑付的本金和/或利息金额的证据。

（四）保证范围

担保人保证的范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

（五）保证期间

本次债券为分期发行，担保人就各期债券承担保证责任的期间分别计算，分别为各期债券的发行首日至各期债券到期日后六个月止。债券持有人在此期间内未要求担保人就该期发行的本次债券承担保证责任的，或本次债券持有人在该保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向担保人追偿的，担保人将被免除保证责任。

三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。当担保人发生重大不利变化，债券持有人会议有权对行使本次未偿还债券持有人依法享有权利的方案作出决议。债券受托管理人持续关注担保人的资信状况，出现可能影响债券持

有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

具体内容请见募集说明书第六节“债券持有人会议”以及第七节“债券受托管理人”。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：天津天保基建股份有限公司

英文名称：Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

法定代表人：孙亚宁

成立日期：1998年9月30日

企业法人营业执照注册号：120000000000438

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：天保基建

股票代码：000965

上市日期：2000年4月6日

注册资本：100,893.7178万元

注册地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

办公地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

经营范围：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）。

二、发行人设立、上市、股本变化及重大资产重组情况

（一）发行人设立、上市及股本变化情况

1、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”。

天水股份上市时的股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
发起人股份：	147,004,921	67.74
国有法人股	145,660,921	67.12
法人股	1,344,000	0.62
社会公众股	70,000,000	32.26
合 计	217,004,921	100.00

2、2002 年 5 月 18 日，天水股份召开 2001 年年度股东大会，审议通过了 2001 年度利润分配方案，决定以 2001 年年末总股本 217,004,921 股为基数，向全体股东每 10 股送 0.5 股转增 0.5 股并派现金 0.13 元（含税），分配后天水股份总股本为 238,705,413 股。

本次变动后天水股份股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
发起人股份：	161,705,413	67.74
国有法人股	160,227,013	67.12
法人股	1,478,400	0.62
社会公众股	77,000,000	32.26
合 计	238,705,413	100.00

3、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 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。

上述股权变动后，天保控股成为上市公司控股股东，持有上市公司 67.74% 的股权。

本次股权变动后公司股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
国有法人股	161,705,413	67.74
社会公众股	77,000,000	32.26
合 计	238,705,413	100.00

4、2007 年 5 月，天水股份召开 2007 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于股权分置改革和资产置换的议案》，天保控股以其持有的天保房产 100% 的股权置换天水股份原有盈利能力较差的资产与负债。

天津中联有限责任会计师事务所为本次重大资产置换的置出资产出具了《资产评估报告书》（中联评报字[2006]第 0068 号）。天津华夏松德有限责任会计师事务所为本次重大资产置换的置入资产出具了《资产评估报告书》（华夏松德评 III 字（2006）47 号）。

2007 年 4 月，中国证监会出具了《关于天津水泥股份有限公司重大资产置换暨关联交易方案的意见》（证监公司字[2007]84 号），对重大资产置换事项予以批准。

2007 年 5 月，天保房产的股东变更为天水股份，成为天水股份的全资子公司，本次重大资产置换中置入资产的有关产权过户手续已经办理完毕。

本次方案实施完毕后，天水股份总股本不变，股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	161,705,413	67.74
无限售条件的流通股	77,000,000	32.26
合 计	238,705,413	100.00

5、2007 年 3 月，天水股份收到天津市工商行政管理局《企业名称变更核准通知书》，同意天水股份名称变更预核准。

2007 年 7 月，天水股份 2007 年第二次临时股东大会通过决议，同意公司名称变更为“天津天保基建股份有限公司”。

2007 年 7 月 19 日，天水股份发布公司名称变更公告，自 2007 年 7 月 23 日起启用公司新名称“天保基建”。

6、根据天保基建第三届董事会第二十六会议决议、2008 年第一次临时股东大会决议以及天津市国资委印发的《关于天津天保控股有限公司认购定向发行股份有关问题的批复》（津国资产权[2008]43 号）、《关于对天津天保控股有限公司协议转让国有股权有关问题的批复》（津国资产权[2008]44 号）、《关于天津滨海开元房地产开发有限公司资产评估项目予以核准的意见》（津国资产权评[2008]9 号）和中国证监会 2008 年 12 月核发的《关于核准天津天保基建股份有限公司向天津天保控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可字[2008]1378 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份义务的批复》（证监许可字[2008]1379 号），天保基建向天保控股发行 6,900 万股人民币普通股用以收购天保控股全资子公司滨海开元部分股权，同时以自有资金收购滨海开元剩余股权。

2008 年 12 月 25 日，北京五联方圆会计师事务所有限公司出具《验资报告》（五联方圆验字[2008]09003 号），验明截至 2008 年 12 月 24 日，天保基建已收到天保控股缴纳的新增注册资本（股本）合计 6,900 万元整。天保控股以其持有的滨海开元 49.13% 的国有股权出资 6,900 万元。

2008 年 12 月，滨海开元办理完毕工商变更登记，其股东由天保控股变更为天保基建，同月，天保基建新增股份 6,900 万股在中登公司登记确认。

2008 年 12 月，公司办理了工商变更登记手续，注册资本由 238,705,413 元变更为 307,705,413 元。

本次股权变动后，公司股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	230,705,413	74.98
无限售条件的流通股	77,000,000	25.02
合 计	307,705,413	100.00

7、2009 年 4 月，天保基建召开 2008 年年度股东大会审议通过了资本公积金转增股本的议案，以 2008 年末总股本 307,705,413 股为基数，向全体股东进行资本公积金转增股本。按照每 10 股转增 5 股的比例，共计转增股本 153,852,706 股，转增后公司总股本增至 461,558,119 股。

2009 年 5 月，北京五联方圆会计师事务所有限公司对该次资本公积金转增股本进行了验资，并出具了五联方圆验字[2009]09001 号《验资报告》。

本次股权变动后，公司股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	346,058,119	74.98
无限售条件的流通股	115,500,000	25.02
合 计	461,558,119	100.00

8、2012 年 4 月，天保控股在天保基建 2007 年股权分置改革中形成的有限售条件流通股全部解禁，限售股份可上市流通日为 2012 年 4 月 9 日。

本次限售股可上市流通后，公司股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	0	0
无限售条件的流通股	461,558,119	100.00
合 计	461,558,119	100.00

9、2012 年 3 月，公司召开 2011 年度股东大会审议通过了资本公积金转增股本的议案，以 2011 年末总股本 461,558,119 股为基数，向全体股东进行资本公积金转增股本。按照每 10 股转增 5 股的比例，共计转增股本 230,779,059 股，转增后公司总股本变更为 692,337,178 股。

2012 年 5 月 21 日，信永中和对该次资本公积金转增股本进行了验资，并出具了 XYZH/2011TJA1099 号《验资报告》。

本次股权变动后，公司股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	0	0
无限售条件的流通股	692,337,178	100.00
合 计	692,337,178	100.00

10、2014 年 4 月，经中国证监会《关于核准天津天保基建股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]402 号）核准公司非公开发行股票事项。2014 年 5 月 22 日，公司非公开发行新股 316,600,000 股上市。增发后公司总股本变更为 1,008,937,178 股。

本次股权变动后，公司股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	316,600,000	31.38
无限售条件的流通股	692,337,178	68.62
合 计	1,008,937,178	100.00

（二）发行人重大资产重组情况

发行人历史沿革中所发生的重大资产重组情形，请详见本节“（一）发行人设立、上市及股本变化情况”中第“3、4、6”部分的相关描述。

除上述情形外，发行人自上市以来不存在《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组情况，所发生过的资产收购和出售事项均未达到对发行人构成重大影响的标准。

三、发行人股本结构及前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至2014年12月31日，公司总股本为1,008,937,178股，股本结构如下：

股票类别	数量（股）	比例（%）
一、有限售条件股份		
其他内资持股		
其中：境内法人持股	316,600,000	31.38
境内自然人持股	0	0
有限售条件股份合计	316,600,000	31.38
二、无限售条件流通股份		
人民币普通股（即A股）	692,337,178	68.62
无限售条件流通股份合计	692,337,178	68.62
三、股份总数	1,008,937,178	100.00

（二）前十名股东持股情况

截至2014年12月31日，发行人前十名股东持股情况如下：

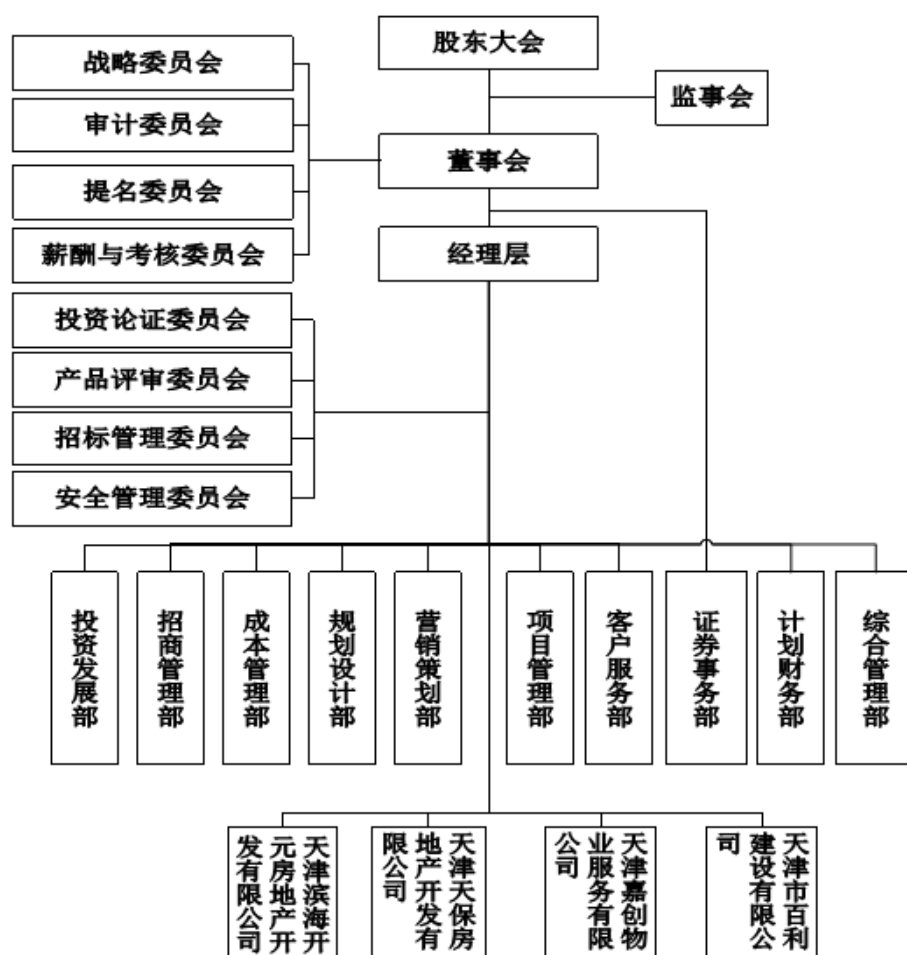
股东名称	股份性质	持股比例（%）	持股总数（股）	限售股数（股）
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45	519,087,178	0
南京瑞森投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	6.05	61,000,000	61,000,000
兴业证券—光大银行—兴业证券鑫享定增 9 号集合资产管理计划	其他	3.87	39,080,000	39,080,000
招商证券股份有限公司	国有法人	3.55	35,800,000	35,800,000
宝盈基金—平安银行—平安信托—平安财富*创赢一期 112 号集合资金信托计划	其他	3.46	34,900,000	34,900,000
深圳同方知网科技有限公司	境内非国有法人	3.45	34,800,000	34,800,000

股东名称	股份性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	限售股数 (股)
永赢基金—宁波银行—永赢永恒一期资产管理计划	其他	3.44	34,750,000	34,750,000
永赢基金—宁波银行—永赢永恒二期资产管理计划	其他	3.44	34,750,000	34,750,000
全国社保基金一一零组合	其他	1.56	15,700,000	15,700,000
建银国际资本管理（天津）有限公司	国有法人	0.67	6,720,000	6,720,000

四、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人组织结构

发行人组织结构如下：



（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人直接和间接控制的子公司共4家，具体情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
天津天保房地产开发有限公司	30,000	100%	房地产开发、经营；房地产中介服务；物业经营；室内装修；工程项目管理；仓储（不含危险品）；建筑材料、装饰材料、建筑机械、日用百货、日用杂品批发、零售；技术咨询；商务信息咨询服务。（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）
天津滨海开元房地产开发有限公司	12,000	100%	对房地产行业进行投资；自有商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理咨询服务；房地产开发；室内装修；商品房销售；城市基础设施开发、建设、经营（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）
天津嘉创物业服务有限公司	300	100%	物业管理服务；从事房地产经营；房地产中介；楼宇智能化系统的施工及维保；绿化施工及养管；停车管理服务（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）
天津市百利建设工程有限公司	3,230	100%	房地产开发、经营；房地产中介服务；房屋租赁；物业经营；房屋建筑工程、管道安装工程、机电设备安装（国家有专项专营规定的，按规定执行）

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内子公司主要财务数据如下表：

单位：元

公司名称	总资产 (2014 年 12 月 31 日)	净资产 (2014 年 12 月 31 日)	营业收入 (2014 年度)	净利润 (2014 年度)
天保房地产开发有限公司	1,705,354,633.81	990,388,355.29	68,288,480.11	-3,356,323.54
天津滨海开元房地产开发有限公司	2,660,876,057.08	2,153,701,974.01	1,460,947,785.73	255,274,455.91
天津嘉创物业服务有限公司	18,814,632.44	6,659,490.68	15,917,117.18	151,169.13
天津市百利建设工程有限公司	247,681,569.64	51,205,441.00	38,397,063.38	1,463,378.06

注：上表中纳入发行人合并报表范围的子公司主要财务数据为内部抵销前各子公司数据；

上表中纳入发行人合并报表范围内的子公司 2014 年度主要财务数据未经审计。

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人控股股东情况介绍

截至本募集说明书摘要签署日，天保控股直接持有发行人 519,087,178 股，占发行人股本总额的 51.45%，为发行人控股股东，天保控股所持发行人股份不存在质押情形。

天保控股有关情况如下：

1、天保控股概况

公司名称：天津天保控股有限公司

法定代表人：邢国友

成立日期：1999 年 1 月 28 日

注册资本：39.21 亿元

经营范围：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（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）。

截至本募集说明书摘要签署日，除天保基建外，天保控股的其他子公司情况如下：

序号	名称	业务性质	经营业务	注册资本	天保控股直接持股比例
1	天津天保热电有限公司	能源、服务	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等	4.77 亿元	100%
2	天津天保电力有限公司	能源、服务	保税区电力系统运营管理，电力变配电设备及电力线路的安装、维修、保养、试验等	1.10 亿元	100%

3	家居目标（天津）物流基地有限公司	物流	国际家居产品、建筑装饰材料、矿产品、金属材料及制品的展示、展销及配送等	0.41 亿元	100%
4	天津天保港务投资发展有限公司	投资	港口设施的开发、建设、管理等	0.53 亿元	100%
5	天津天保临港地产开发有限公司	土地开发	土地开发；土木工程、物业管理；房地产经营等	0.60 亿元	100%
6	天津天保国际物流集团有限公司	物流	保税仓储，拆装箱，简单加工，商品展销等	3.10 亿元	79.7%
7	天津天保市政有限公司	市政服务	区域的绿化、环卫、路桥、路灯、供水、污水处理及管网、隔离设施等的区域市政基础设施建设、运营、养管、服务等	2.90 亿元	100%
8	天津空港国际物流股份有限公司	物流	国际物流设施开发、经营；仓储、加工、配送、展销等	1.10 亿元	90.91%
9	天津天保建设发展有限公司	投资、开发	区域功能配套设施、基础设施投资、开发、建设、经营；房地产开发、经营、租赁等	1.16 亿元	100%
10	天津空港国际汽车园发展有限公司	销售	中外品牌汽车展示、展销及相关的配套服务等	1.47 亿元	32.65%
11	天津天保置业有限公司	建设	城市基础设施建设与经营及相关的咨询业务等	23.00 亿元	100%
12	天津天保科技服务有限公司	服务	为高新技术企业研发、制造、经营、技术成果转让、咨询提供服务等	100 万元	100%
13	天津空港经济区科技发展有限公司	服务	为高新技术企业研发、制造、经营、技术成果转让、咨询提供服务等	100 万元	100%
14	天津空港经济区航空发展有限公司	服务	为航空类企业经营提供咨询服务等	100 万元	100%

2、主要财务状况

2013年及2014年1-9月天保控股主要财务数据如下（合并口径）

单位：元

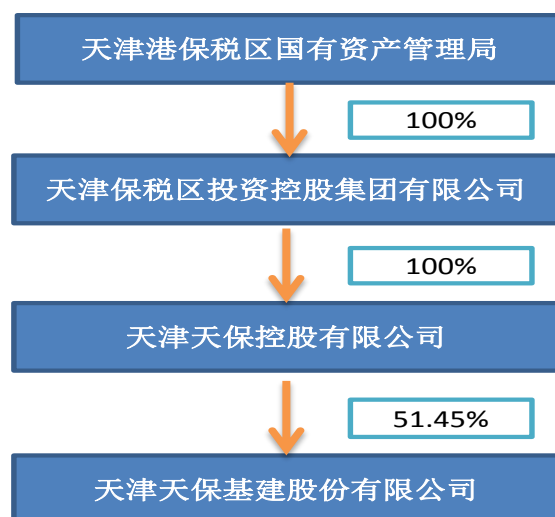
项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 9 月 30 日
资产总额	22,726,760,068.73	23,527,020,323.32
其中：流动资产	14,885,205,085.01	15,493,020,216.87
非流动资产	7,841,554,983.72	8,034,000,106.45
负债总额	16,341,780,234.69	15,704,551,496.04
其中：流动负债	12,571,376,054.39	11,811,958,184.24
非流动负债	3,770,404,180.30	3,892,593,311.80
所有者权益	6,384,979,834.04	7,822,468,827.28
归属于母公司所有者权益	5,439,079,662.75	5,468,565,674.23
项目	2013 年度	2014 年 1-9 月
营业总收入	6,481,856,053.47	6,140,330,317.97
营业总成本	6,607,114,843.69	6,159,478,919.33
营业利润	-297,456,470.71	69,892,893.79
净利润	312,545,362.06	244,866,816.18
归属于母公司所有者的净利润	254,392,965.44	114,064,697.50

截至本募集说明书摘要签署之日，控股股东天保控股尚未完成其2014年度财务报表的编制。

（二）发行人实际控制人

截至本募集说明书摘要签署日，公司实际控制人为天津港保税区国有资产管理局。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系图如下：



六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事和高级管理人员基本情况

姓 名	职 务	性别	出生年份	2014年报酬 总额（万元）	任职起止
孙亚宁 ^{注1}	董事长	男	1960	0	2014年06月17日-2017年6月16日
路昆	董事、 常务副总经理	男	1963	67	2014年06月17日-2017年6月16日
王宝琨 ^{注1}	董事	男	1966	0	2014年06月17日-2017年6月16日
薛晓芳 ^{注1}	董事	女	1966	0	2014年06月17日-2017年6月16日
罗永泰	独立董事	男	1946	0.5	2014年12月01日-2017年6月16日
付旭东 ^{注2}	独立董事	男	1968	0	2015年04月09日-2017年6月16日
李祥 ^{注2}	独立董事	男	1973	0	2015年04月09日-2017年6月16日
尹宏海 ^{注1}	监事会主席	男	1960	0	2014年06月17日-2017年6月16日
王小潼 ^{注1}	监事	男	1964	0	2014年06月17日-2017年6月16日
杨丽云	职工监事	女	1970	16.5	2014年06月17日-2017年6月16日
王维行	副总经理	男	1957	5.1	2014年10月28日-2017年6月16日
王卫	副总经理	男	1966	59.9	2014年06月17日-2017年6月16日

姓 名	职 务	性别	出生年份	2014年报酬 总额（万元）	任职起止
秦峰	董事会秘书	男	1972	27.7	2014年06月17日-2017年 6月16日
梁德强	财务总监	男	1975	27.9	2014年11月04日-2017年 6月16日

注 1： 2013 年度，孙亚宁、王宝琨、薛晓芳、尹宏海、王小潼在控股股东领薪。

注 2： 根据领导干部在企业兼职的有关要求，公司原独立董事范春明先生和张文林先生于 2014 年 12 月向公司提交了书面辞职申请。公司六届十一次董事会和 2014 年年度股东大会审议通过了关于更换独立董事的议案，选举付旭东、李祥为公司第六届董事会独立董事。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

孙亚宁，董事长

孙亚宁先生，1960 年 11 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生，高级工程师。2002 年至 2013 年任天保控股副总经理；期间兼任天保工程招标公司董事长、总经理；天津天保建设有限公司董事长、总经理；天津天保置业有限公司董事长、总经理。2013 年起任天保控股总经济师。现任天保控股总经济师，公司董事长。

路昆，董事

路昆先生，1963 年 12 月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师。2007 年至 2011 年 6 月，历任公司董事、副总经理、董事会秘书等职务；2009 年 7 月至今，任公司董事、常务副总经理。

王宝琨，董事

王宝琨先生，1966 年 6 月出生，汉族，中共党员，大学学历，经济师。2007 年起历任天保控股办公室主任助理、办公室副主任、办公室主任等职务。现任天保控股办公室主任，公司董事。

薛晓芳，董事

薛晓芳女士，1966 年 9 月出生，汉族，中共党员，大学学历，高级审计师，国际注册内部审计师（CIA）。2002 年至 2010 年历任天保控股计划财务部审计主管、高级审计主管。2007 年起任本公司监事。2010 年任天保控股风险控制部部长助理。2011 年起任天保控股风险控制部副部长。现任天保控股风险控制部

副部长，公司董事。

罗永泰，独立董事

罗永泰先生，1946年4月出生，汉族，博士研究生学历。1978年至1981年任天津一轻职大教师，1981年至1989年历任天津城建学院助教、讲师，1989年至今历任天津财经大学副教授、教授、博士生导师。曾兼任天津劝业场股份有限公司独立董事、天津市房地产发展股份有限公司独立董事、天津泰达股份有限公司独立董事、天津滨海泰达物流集团股份有限公司独立董事、四川大通燃气开发股份有限公司独立董事。现任天津财经大学工商管理研究中心主任，并兼任天津市政府参事、中裕燃气控股有限公司独立董事、天津瑞普生物技术股份有限公司外部董事，公司独立董事。

付旭东，独立董事

付旭东先生，1968年1月出生，汉族，硕士研究生学历。1992年至2000年任铁道部第三勘察设计院所长，2001年至2005年任天津泰达工程管理咨询有限公司执行总经理，2006年至2008年任天津朗钜欢乐谷娱乐有限公司总经理，2008年至2009年任廊坊澳美基业房地产开发有限公司总经理，2009年至2011年任天津朗钜地产有限公司总经理，2012年至今任奥泰鑫科技发展有限公司总经理。现任奥泰鑫科技发展有限公司总经理，公司独立董事。

李祥，独立董事

李祥先生，1973年12月出生，汉族，硕士研究生学历。1997年至1999年任天津泰达国际创业中心会计，1999年至今任天津博益气动股份有限公司副总经理，2014年任天津博益气动股份有限公司董事。现任天津博益气动股份有限公司董事、副总经理，公司独立董事。

尹宏海，监事

尹宏海先生，1960年11月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师，高级审计师。2003年9月至今，任天保控股总会计师兼计划财务部部长；2004年至今兼任天津环球磁卡股份有限公司董事；2011年6月至今，任公司监事会主席。现任天保控股财务总监兼计划财务部部长，天津环球磁卡股份有限公司董

事,天津滨海新区天保小额贷款有限公司董事长,天津天保租赁有限公司董事长,天津天保财务有限公司董事、总经理,天津天保财务管理有限公司执行董事、总经理,公司监事会主席。

王小潼, 监事

王小潼先生,1964 年 6 月出生,汉族,中共党员,大学学历,政工师。2003 年至 2008 年历任天保国际物流集团公司业务部部长、综合物流部经理、总经理助理。2008 年至 2011 年任天保市政公司副总经理,兼任空港国际物流公司总经理。2011 年任天保国际物流集团公司副总经理。2011 年至 2012 年任天保物业公司董事长、总经理。2013 年起历任天保控股资产管理部副部长、部长。现任天保控股资产管理部部长,兼任空港国际物流公司总经理,公司监事。

杨丽云, 职工监事

杨丽云女士,1970 年 2 月出生,大学学历,高级人力资源管理师。2007 年至 2009 年,任融创中国控股有限公司人力资源部人力资源经理;2009 年至今,任公司综合管理部人力资源经理;2011 年 6 月至今,任公司职工监事。现任公司综合管理部人力资源经理,公司职工监事

路昆, 常务副总经理

路昆先生,请详见上文“董事”部分相关描述。

王维行, 副总经理

王维行先生,1957 年 8 月出生,汉族,中共党员,中专学历,高级工程师。1981 年至 1999 年历任天津六建四分公司工区工长、项目经理、副经理。1999 年至 2007 年历任天津建工总承包公司项目经理、生产部部长、分公司经理、副总经理。2007 年至 2009 年历任天津金融城开发公司建管部部长、总助、副总经理。2009 年至 2010 年任天津天保置业公司副总经理。2010 年至 2014 年历任天津天保建设发展有限公司副总经理、常务副总经理。现任本公司副总经理。

王卫, 副总经理

王卫先生,1966年10月出生,中共党员,硕士研究生学历。1991年至2009

年任天津市政府研究室副处长、处长。2009年8月至今，任公司副总经理。

秦峰，董事会秘书

秦峰先生，1972 年 1 月出生，中共党员，博士研究生学历，经济师。2007 年至 2011 年 6 月，历任公司证券事务代表、证券事务部副经理、经理。现任公司董事会秘书、证券事务部经理。

梁德强，财务总监

梁德强先生，1975 年 4 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，注册会计师。1997 年至 2000 年任国家海洋信息中心职员。2001 年至 2006 年任天津五洲联合会计师事务所审计经理。2006 年至 2008 年任北京五联方圆会计师事务所审计经理。2008 年至今历任本公司计划财务部副经理、经理。现任本公司财务总监。

（三）现任董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职情况

1、董事在其他单位的兼职情况

姓 名	其他任职单位	职 务	兼职单位与发行人关联关系
孙亚宁	天保控股	总经济师	发行人控股股东
王宝琨	天保控股	办公室主任	发行人控股股东
	天津空港国际汽车园发展有限公司	总经理	受最终控制方控制
薛晓芳	天保控股	风险控制部副部长	发行人控股股东

2、独立董事在其他单位的任职情况

姓 名	其他任职单位	职 务	任职单位与发行人关联关系
罗永泰	天津财经大学	工商管理研究中心主任	无
	天津市政府	参事	无
	中裕燃气控股有限公司	独立董事	无
	天津瑞普生物技术股份有限公司	外部董事	无
付旭东	奥泰鑫科技发展有限公司	总经理	无
李祥	天津博益气动股份有限公司	董事、副总经理	无

3、监事在其他单位的兼职情况

姓 名	其他任职单位	职 务	任职单位与发行人关联关系
尹宏海	天保控股	财务总监、计划财务部部长	发行人控股股东
	天津环球磁卡股份有限公司	董事	无
	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	董事长	受最终控制方控制
	天津天保财务管理有限公司	执行董事、总经理	受最终控制方控制
王小潼	天保控股	企业管理部部长	发行人控股股东
	天津空港国际物流股份有限公司	总经理、监事	受最终控制方控制

4、高级管理人员在其他单位的兼职情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司高级管理人员除在上市公司及其子公司任职外，无在其他单位兼职情形。

（四）持有发行人股票及债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员未持有公司股票及债券。

七、发行人主要业务

（一）发行人主营业务

公司属于房地产类上市公司，主要从事房地产开发、物业出租、物业管理等业务。

公司的经营范围为：基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（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）。

在公司房地产开发项目中，在建项目包括“汇津广场”、“天保公寓”、“天保金海岸房地产开发项目”、“华旗资讯生产研发基地项目”、“天保房地产空港商业区住宅项目”，已完工项目包括“国际贸易与航运服务区航交中心2号楼”、“名居花园”、“滨海国际贸易服务中心”、“黄金海岸海景龙苑”、“北垣吧街”；公司持有经营的物业包括“天保公寓”、“名居花园底商”、“天保金海岸B05底商”、“天保金海岸B06”、“汇津广场一期”。公司优质的工程质量与服务管理使得各个项目在市场上均享有美誉。

1、房地产开发

公司最近三年的销售结转面积、房地产业务销售收入情况如下（数据范围包括合并报表范围内的子公司）：

年 份	销售结转面积（万平方米）	房地产业务销售收入（万元）
2012 年度	10.12	86,331.73
2013 年度	6.63	82,492.80
2014 年度	14.89	157,959.75

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人已完工项目 6 个、在建项目 4 个、拟建项目 3 个。具体情况如下：

（1）在建项目

单位：平方米

序号	项目名称	项目位置	合同占地面积	建筑面积	土地用途	开工时间	项目进度
1	汇津广场	天津空港经济区	62,989	94,483	商业	2009 年 12 月	尚有部分地块正在施工中

2	天保公寓	天津市东丽区	110,239	226,450	商业	2004 年 9 月	尚有部分地块正在施工中
3	天保金海岸房地产开发项目	天津经济技术开发区	1,025,244	1,885,700	住宅、商业	2002 年 12 月	尚有部分地块正在施工中
4	天保房地产空港商业区住宅项目	天津滨海空港经济区	122,827	208,802	住宅	2013 年 11 月	已开始施工（主体施工）

（2）拟建项目

2015 年公司拟开工的项目包括：天保金海岸 E03 住宅项目（建筑面积为 104,680 平方米），天保金海岸 D07 住宅项目（建筑面积为 78,079 平方米），意境兰亭二期项目（建筑面积为 132,290 平方米）。

（3）已完工项目

单位：平方米

序号	项目名称	项目位置	合同占地面积	建筑面积	土地用途	开工时间	项目进度
1	国际贸易与航运服务区航交中心 2 号楼	天津港保税区	11,922	23,308	商服	2006 年 2 月	已销售完毕
2	名居花园	天津空港经济区	96,517	144,775	住宅	2010 年 4 月	已竣工验收，正在销售中
3	滨海国际贸易服务中心	天津港保税区	9,093	41,894	商服	2002 年 4 月	已转让
4	黄金海岸海景龙苑 ^注	河北省秦皇岛市昌黎县	38,323	22,828	文化娱乐（旅游业）	2005 年 4 月	已竣工验收，正在销售中
5	北垣吧街 ^注	呼和浩特市新城区	22,331	33,747	住宅、商业	2006 年 5 月	项目公司已转让
6	华旗资讯生产研发基地项目	天津空港经济区	40,002	64,157	工业	2010 年 9 月	已竣工验收

注：2011年5月，天津市天材房地产开发有限公司将其持有的呼和浩特市天材房地产开发有限公司（北垣吧街项目的开发单位）100%股权转让给了自然人王章，北垣吧街项目随之已整体对外转让。

2014年2月，天保基建将其持有的天津市天材房地产开发有限公司（黄金海岸海景龙苑项目的开发单位）100%股权在天津产权交易中心挂牌转让给内蒙古中加生产资料有限公司。2014年3月31日，出让受让双方已办理完产权转让和工商变更的相关手续。最近一期末，天津市天材房地产开发有限公司不再纳入公司合并报表范围。

2、物业出租

公司投资并持有一定的投资型物业，以获取稳定的租金回报。目前公司持有的投资型物业主要集中于天津。物业的类型包括公寓、写字楼等。

公司目前主要的投资型物业在最近三年的出租情况如下：

楼宇名称	分类	可租面积（平方米）			年出租率（%）		
		2014 年	2013 年	2012 年	2014 年	2013 年	2012 年
天保公寓	公寓	57,990	54,768.00	61,088.00	70	89.29	71.43
名居花园底商	商业	7,266.21	7,266.21	7,266.21	86	16	19
天保金海岸 B05 底商	商业	1,671.37	1,671.37	1,671.37	93	93	93
天保金海岸 B06	公寓	3,036.98	3,036.98	3,036.98	100	100	100
汇津广场一期	商业	19,360.58	11,965.61	14,084.71	57	55	29.33

3、物业管理

公司的物业管理业务均由公司全资子公司嘉创物业负责实施，其物业管理收入主要来源于天保基建及其子公司开发的住宅及其配套商业项目、自用办公楼，主要包括名居花园住宅及底商、汇津广场 1 号楼等。

（二）发行人主要业务经营情况

经过近年来公司各项业务的良性发展，公司整体经营规模呈现出了较好的发展势头。报告期内，公司营业收入具体情况如下：

单位：元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
房地产开发	1,520,129,778.16	96.24	824,928,044.85	94.60	863,317,340.14	95.61
物业出租	48,832,861.56	3.09	35,345,916.14	4.05	31,144,623.19	3.45
物业管理	10,464,128.91	0.66	8,677,644.81	1.00	5,065,186.02	0.56
其他服务	170,689.50	0.01	3,098,811.44	0.35	3,462,970.00	0.38

合计	1,579,597,458.13	100.00	872,050,417.24	100.00 0	902,990,119.35	100.00 0
----	------------------	--------	----------------	-------------	----------------	-------------

八、发行人所在行业状况

（一）房地产行业情况

1、行业发展基本状况

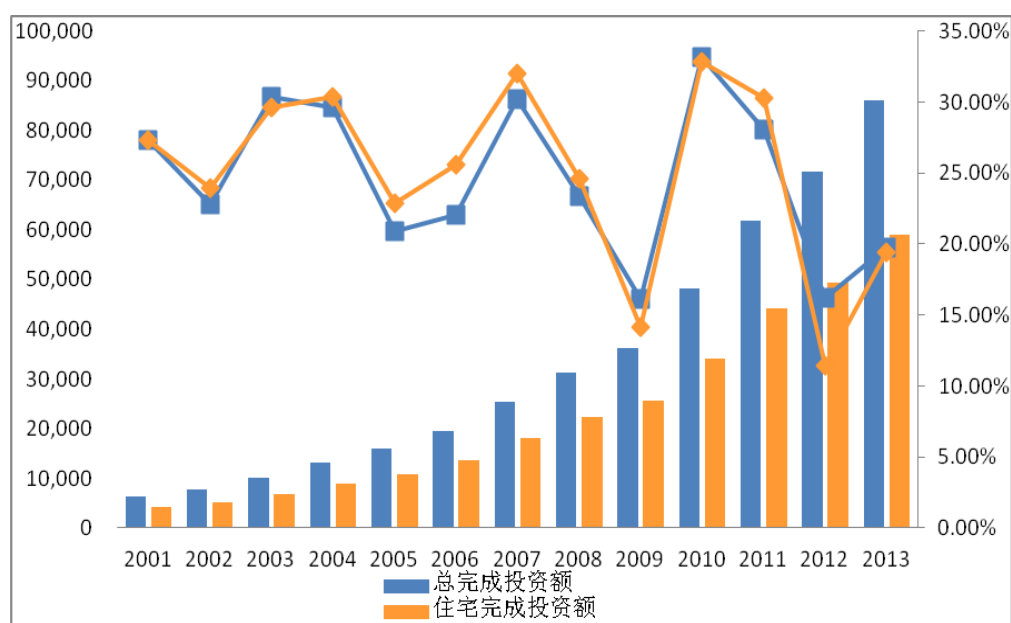
房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。在政府坚定信心“保增长”的政策环境下，城市化进程和人口结构变迁以及城镇居民生活水平的不断提高，奠定了我国房地产业持续发展的基石。近年来，我国房地产业发展主要表现为以下特征：

（1）2008 年金融危机及 2012 年国家政策宏观调控后，以住宅为主的房地产开发投资增长呈波动性趋势

根据 Wind 资讯数据显示，2008 年以来，受国际金融危机影响，我国宏观经济增速减缓，房地产市场亦随之进入调整阶段。为了应对这种变化，房地产开发企业降低销售价格在先，下调投资计划在后，房地产开发投资增幅出现回落。2008 年，全国房地产开发投资完成额为 30,580 亿元，虽然同比增长 20.9%，但增速比 2007 年同期增速回落了 9.3 个百分点。

2008 年下半年国家及时出台了一系列促进房地产市场稳定发展的政策措施并刺激房地产市场回暖。2009 年全国房地产开发投资增速回升至 16.11%。2010 年，房地产行业延续景气，并受 4 万亿投资影响，全国房地产开发投资同比增长 33.2%。2012 年起，随着房地产调控政策的逐步深化，以及国内外经济形势的波动，房地产行业面临整顿和调整。2012 年全年，全国房地产开发投资较 2011 年同比增长 16.2%，增速较 2011 年回落 11.9 个百分点。2013 年全年，全国房地产开发投资较 2012 年同比增长 19.8%，增速较 2012 年小幅回升 3.6 个百分点。

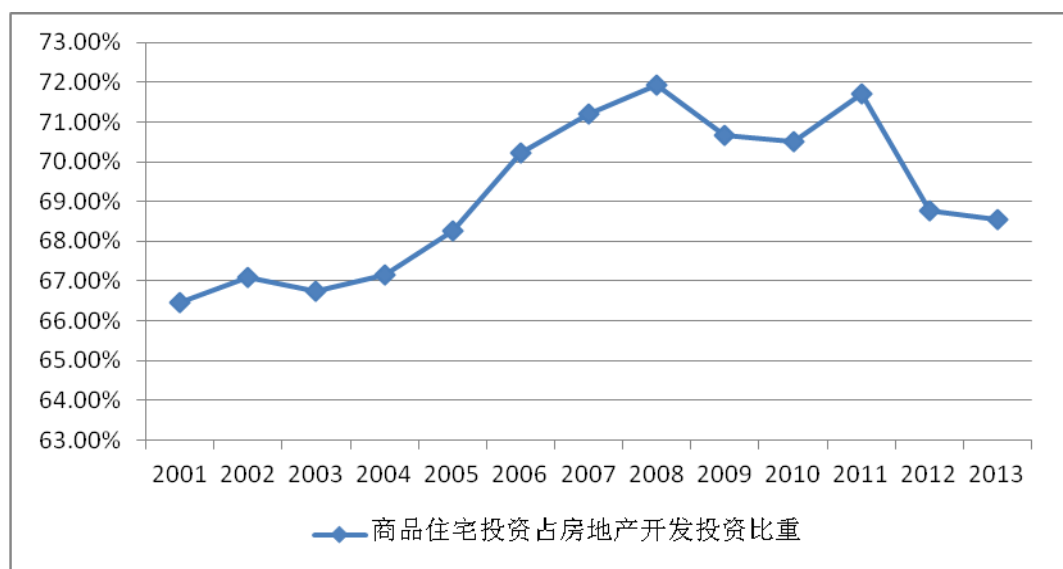
图：房地产及商品住宅投资增长情况



数据来源：Wind 资讯

在房地产投资的构成方面，2001 年至 2012 年间，商品住宅开发投资额占房地产开发投资的比例维持在 66%~72%之间，其中 2008 年、2011 年分别达到 71.9%、71.7%的较高水平，说明目前阶段我国房地产以住宅开发为主。2001 年至 2008 年，商品住宅开发投资额占房地产开发投资的比例总体呈逐年上升趋势。2009 年和 2012 年该比例分别出现较明显的下降，体现了在 2008 年金融危机及 2012 年国家政策宏观调控的影响下，商品住宅开发投资增长的波动性特征。2012 年至 2013 年间，商品住宅开发投资的比例企稳，预计未来趋势为稳定波动。

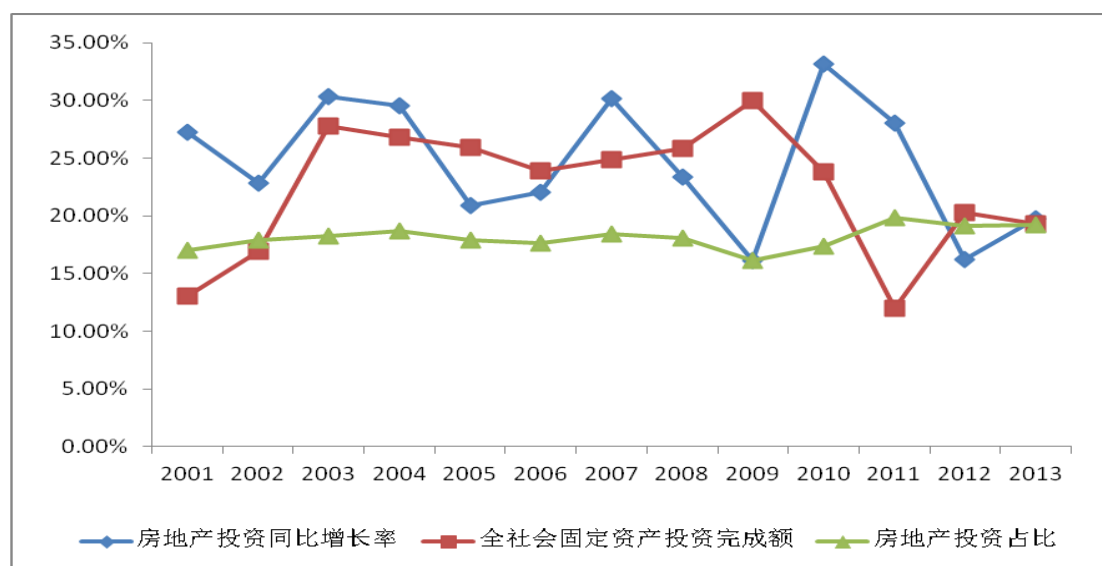
图：商品住宅投资占房地产开发投资比重



数据来源：Wind 资讯

另据 Wind 资讯数据显示，2001~2010 年，全国房地产投资占全社会固定资产投资比重均保持在 19%~21%之间，2011 年和 2012 年该比例均超过了 24%，反映了房地产投资在国民经济中的重要地位。1998 年住房改革以来至 2002 年，房地产投资增速均高于全国固定资产投资增速。但从 2003 年开始，除 2007 年、2010 年和 2011 年房地产开发投资出现增速大于全国固定资产投资增速的情形外，其余年份房地产投资增速均低于固定资产投资增速。从趋势看，鉴于宏观经济增速减缓的影响以及市场的变化情况，我国房地产投资增速仍可能会相对固定资产投资增速上下波动。

图：房地产投资与固定资产投资关系图



数据来源：Wind 资讯

（2）房地产价格呈上下波动趋势

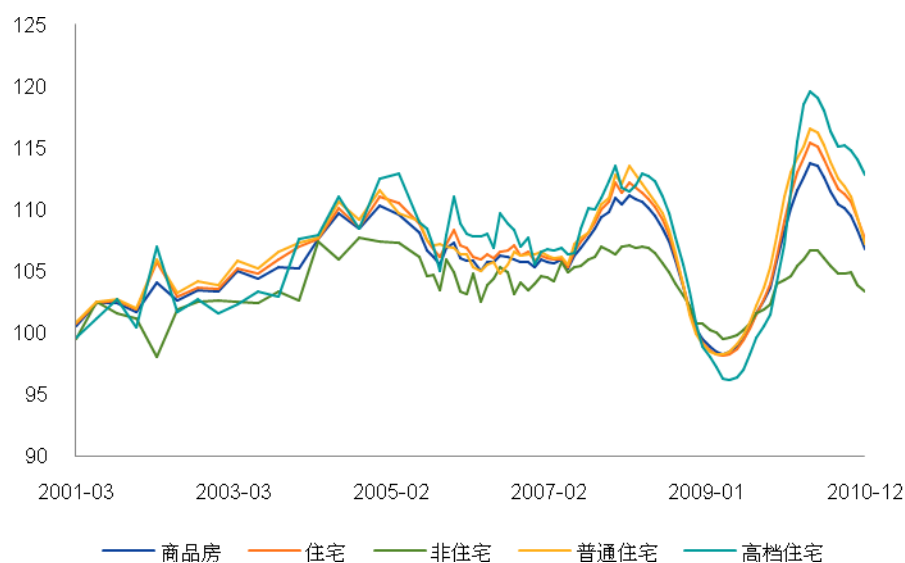
根据国家发改委、国家统计局联合发布的全国商品房销售价格指数，我国房价在 1998 至 2002 年期间表现较为平稳，但在 2003 年下半年和 2007 年初，我国房价开始出现了二轮快速增长。2008 年第 1 季度，全国商品房售价同比上涨 10.9%，同比涨幅创历史新高。

为应对 2003 年及 2007 年的两轮房价快速增长，国家于 2005 年出台了央行“121 号文”等一系列调控政策，受此影响，房价涨幅于 2005 年上半年开始下降，2006 年第 4 季度，全国商品房售价同比上涨 5.6%，涨幅比 2005 年同期低 1.2 个百分点。同样，2007 年底政府出台了“二套房房贷政策”、国务院“3 号文”等调控政策，2007 年第 4 季度后，从珠三角地区的深圳、广州等城市开始，全国各主要城市的房价出现了不同程度的调整。

2008 年 8 月，国内房地产价格出现近 10 年来首次下跌。进入 2008 年下半年特别是进入第四季度后，受国际金融危机和国内经济增速放缓的影响，以及房地产市场自身的调整等诸多因素，全国房地产价格呈现加速下降趋势，全年 70 大中城市房屋销售价格环比下降 0.3%。2008 年 10 月，为刺激房地产市场，金融机构可在首付款比例上按优惠条件给予支持，最低首付款比例可调整为 20%，房地产市场的需求得以释放，至 2009 年 12 月份全国 70 大中城市房屋销售价格同比上涨 7.8%，超过了 2007 年全年 7.6% 的涨幅。

2009 年年底的房价大幅上涨直接引发了国家房地产政策的变革。2010 年 1 月多部委联合发布公积金新政，第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍，首付款比例不得低于 50%，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。2010 年 4 月 17 日，新“国十条”继续严格调控。2011 年 1 月 26 日新“国八条”，将第二套房的房贷首付从原来的不低于 50% 改为不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍，个人购买住房不足五年转手交易将统一按销售收入全额征税。

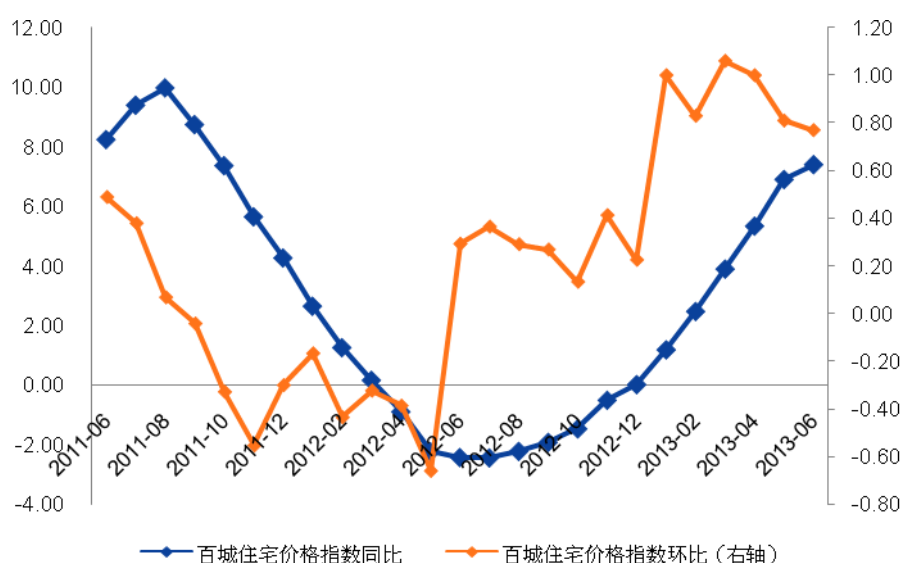
图：房地产分类价格指数（上年=100）



数据来源：Wind 资讯

受 2011 年限购政策的影响，加之按揭成本的迅速下降，2012 年全国商品房均价走势相对平稳，全年房价增速略高于 2011 年，其中 2012 年下半年至 2013 年一季度经历了一轮价格反弹。根据 Wind 资讯数据显示，从 2012 年 6 月起至 2013 年 4 月，百城住宅价格指数呈连续环比正增长态势，并于 2013 年 3 月达到峰值，当月环比增幅达到 1.06%。国内房地产价格虽然在各方面因素的影响下有所波动，但总体仍保持着上升的趋势。

图：百城住宅价格指数同环比变动（%）



数据来源：Wind 资讯

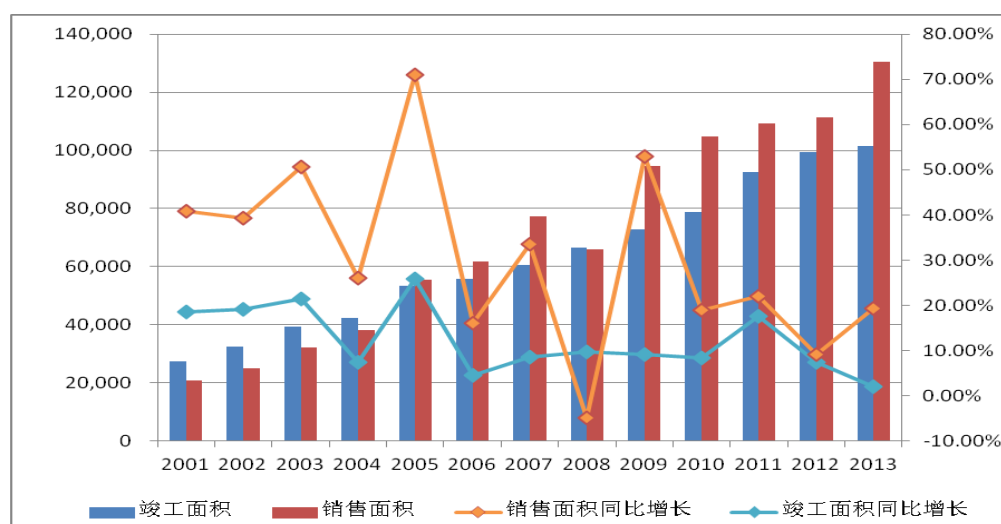
（3）商品房销售量自 2008 年下降以来持续波动，总体增长趋势放缓

在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，1999 年~2007 年间，全国商品房竣工面积、商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面。2007 年第 4 季度以来，“二套房房贷政策”沉重打击了房地产投机、投资需求，同时影响了消费者的心理预期，房地产销售速度明显放缓。全国各主要城市房价涨幅回落甚至下跌，成交量出现较大幅萎缩。2008 年，全国商品房竣工面积 47,749.73 万平方米，销售面积 59,280.35 万平方米，同比下降了 20.30%，销售额 22,196.00 亿元，同比下降了 17.09%，商品房销售出现自 1999 年以来的首次下降。

进入 2009 年，受刺激政策作用，我国宏观经济开始复苏，房地产行业相应出现回暖。根据 Wind 资料显示，2009 年全年全国商品房销售面积达 86,184.89 万平方米，同比增长了 45.40%。同期商品房竣工面积为 59,629.00 万平方米，同比增长了 9.70%。2009 年商品房销售额 38,432.90 亿元，比上年增长 80.00%。房地产行业呈现 V 型增长。

2009 年下半年政府出台了一系列政策，对房地产行业快速升温进行严格的宏观调控。因此，自 2010 年后房地产市场在竣工面积与销售面积持续增长的情况下，增速大幅下滑。2012 年全国商品房销售面积 111,303.65 万平方米，同比增速下降至 1.77%。2013 年全国商品房销售面积 130,550.59 万平方米，同比增速回升至 17.29%，随着 2014 年以来房地产政策的逐渐宽松，未来一段时间内，房地产业仍将延续调整格局。

图：商品房竣工及销售面积情况



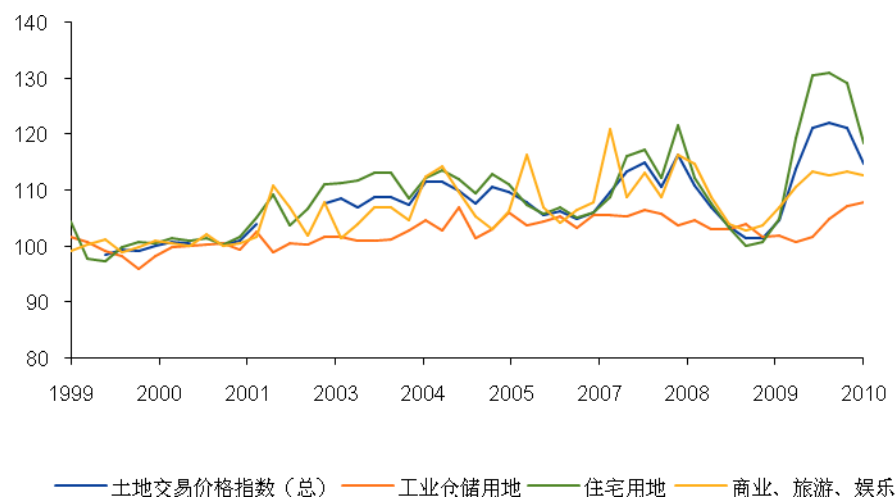
数据来源：Wind 资讯

（4）房地产开发用地价格不断攀升

2007 年第四季度，在国家出台“二套房房贷政策”、国务院“3 号文”等调控政策以及市场预期发生变化的双重影响下，房地产销售速度明显放缓，加之信贷紧缩，房地产企业开始面临越来越大的资金压力，因而其购买土地的能力和动力均受到限制，土地成交价格涨幅出现回落。随着 2008 年年底国家出台各项刺激房地产市场的政策，土地市场交易出现新一轮快速上涨状况。

从 2009 年下半年开始，随着市场销售量的不断升高，国内土地市场成交开始逐渐活跃。在土地购置面积增长速度不断加快的同时，土地价格上涨明显。2008 年全国土地购置费用为 5,995.60 亿元，较上年大幅增长了 23.03%。自 2009 年下半年开始，政府相继推出“国十一条”、《闲置土地处置办法》等政策法规，对土地交易市场进行严格的宏观调控。2009 年的本年购置土地面积和本年完成土地开发面积分别为 3.19 亿平方米和 2.3 亿平方米，同比分别下降了 18.9%和 19.9%。全年土地购置费用为 6,023.70 亿元，涨幅为 0.47%，较 2008 年下降了 22.6 个百分点。2010 年，全国土地购置费用为 9,999.90 亿元，与上年同期相比上涨了 66.01%。

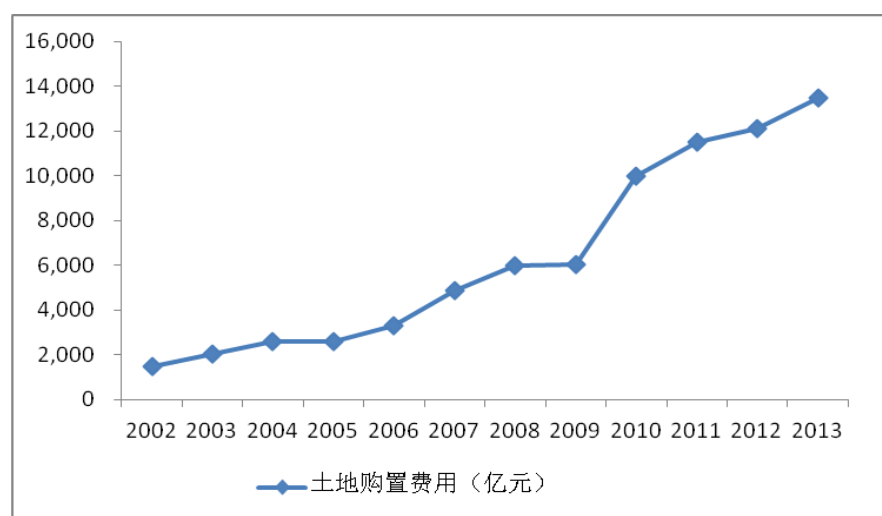
图：全国土地交易价格指数（上年=100）



数据来源：Wind 资讯

随着国家在 2011 年相继出台新“国八条”并更新《闲置土地处置办法》等一系列政策法规，房地产土地交易市场大幅降温，土地交易价格随之回落。2011 年，全国 30 个典型城市经营性土地成交建筑面积为 74,483 万平方米，同比 2010 年下降了 3%，增幅大幅下降 41 个百分点。全年土地购置费用为 11,527.25 亿元，涨幅较去年的 66.01% 下降为 15.27%，降幅达到 50.7 个百分点。这也是国家对房地产行业进行宏观调控在土地市场上的必然反应。2012 年，全国土地购置费用为 12,100.15 亿元，涨幅回落至 4.97%。2013 年，全国土地购置费用为 13,501.73 亿元，涨幅回升至 11.58%。

图：全国土地购置费用



数据来源：Wind 资讯

（5）国家对房地产行业的宏观调控影响日益增强

我国的房地产是典型的政府主导型产业，政府出台政策引导和控制行业的发展是常态。通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产的政策，效果显著。宏观调控将成为常态，这已成为业内的共识。持续深入的宏观调控政策的出台，对房地产行业的影响日益增强，对房地产开发商的资金实力提出了更高的要求，压缩了企业的利润空间和弱小企业的生存空间，加速了优胜劣汰，促进了行业集中度的持续提高。宏观调控不是要打压房地产市场，而是要规范土地供应和开发商行为，建立一个有效健康的商品房市场，完善政府的住房保障功能，以促进房地产业更加持续健康地发展。抑制不合理需求的同时，控制供给速度及结构，是近期以来诸多宏观调控政策的主基调，预计未来宏观调控政策仍然不会背离这个主基调。

2、我国房地产行业发展趋势分析

我国房地产市场的长期增长本质上来源于人们对住房的巨大需求。未来几年里，我国国民经济持续健康发展和城市化水平继续提高带来的新增需求、人们不断提升的对于住房的改善性需求、人均收入水平不断提高带来的真实需求以及人民币升值带来的投资需求，将共同促进房地产市场长期持续健康的增长。同时，经过前几年的高速发展，在宏观调控的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期：

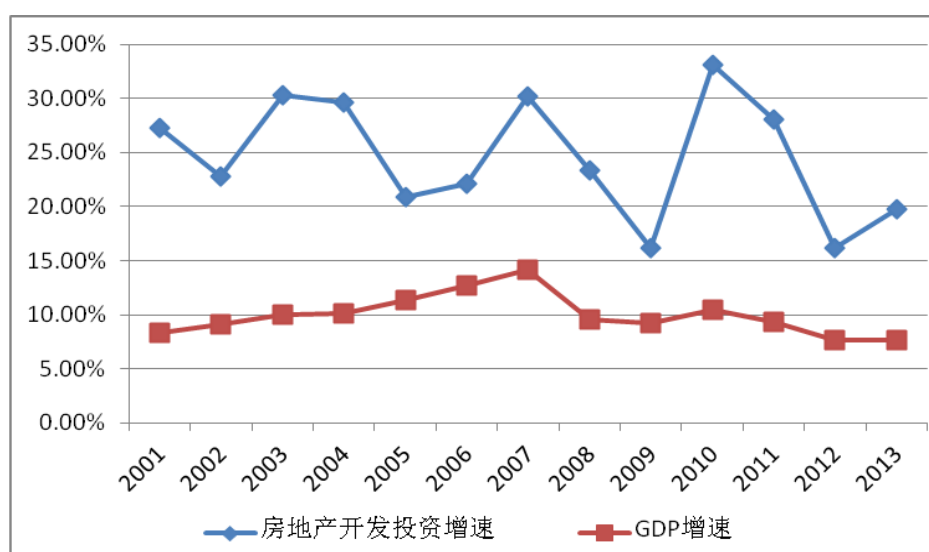
（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，保证房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2001~2012年间，全国GDP年均复合增长率超过10%，城镇居民人均可支配收入年均复合增长率亦维持在12%以上。尽管自2008年以来，受国际金融危机影响，我国宏观经济增速已出现明显放缓，但在中央政府“保增长”的指导方针下，随着四万亿投资等经济刺激方案效用的逐渐显现，我国经济度过了低谷期，继续保持快速增长，房地产行业也经历了反转复苏，房地产行业迅速回暖。2012年以来，政府出台了一系列抑制房价过高及房地产行业调控政策，2013年宏观经济增速放缓至7.6%，而2014年房地产行业政策逐渐宽松，整个房地产行业仍然保持着稳中有升的发展

趋势。

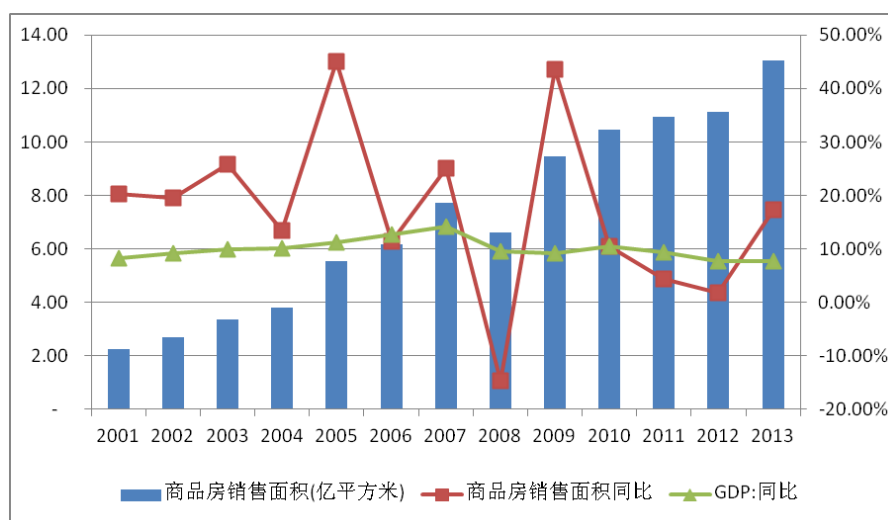
一般而言，经济增长与房地产行业增长呈正相关关系。根据世界银行研究表明，住宅需求与GDP有着密切的联系，房地产开发投资增速与GDP增速趋势也基本一致，也就是说房地产开发投资增长速度取决于经济增长速度；房地产开发投资增速波动幅度大于经济增长波动幅度。

图：中国房地产开发投资增速与GDP增速



数据来源：Wind 资讯

图：我国GDP增长率与商品房销售面积增长率关系



数据来源：Wind 资讯

（2）持续快速的城市化进程及居住水平的不断改善为房地产行业发展提供源动力

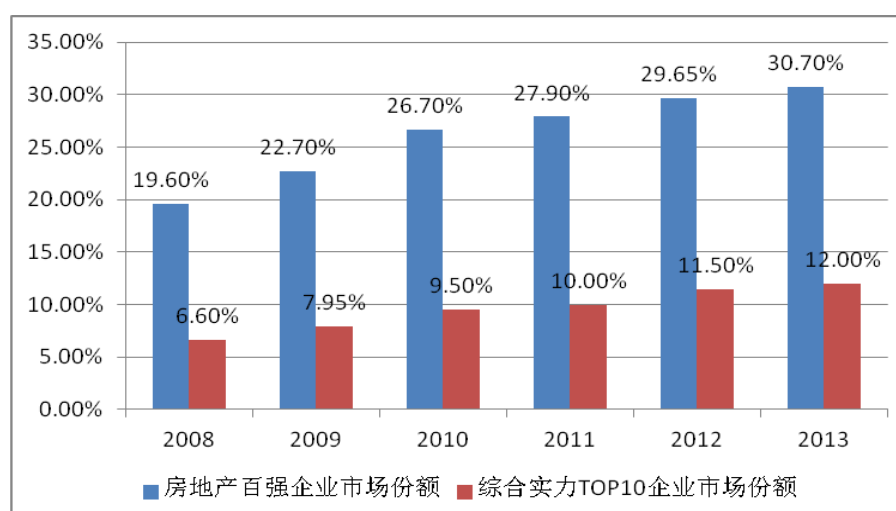
1）形成房地产市场旺盛需求的重要原因在于人口的大规模向城市迁移。我国目前的城市化率较低，与发达国家平均70%~80%的水平存在较大差距。1996年至2007年间，我国城市化率年均提高1.32个百分点。到2009年末时，我国城市化率已提高到46.6%。“十二五”规划目标将中国的城市化率提高至2015年的51.5%。2011年末的城市化率约为51.67%，已经提前实现了该目标。按此速度计算，预计我国持续快速的城市化进程平均每年将带来2.4亿平方米的新增住房需求，从而为房地产行业的发展提供有力支撑。

2）世界发达国家房地产市场的发展经验表明，当一国人均居住面积在达到35平方米之前，该国城镇居民将会保持持续旺盛的居住需求。根据国家发改委于2012年6月1日发布的《中华人民共和国可持续发展国家报告》，2010年，中国城镇人均住宅建筑面积为31.6平方米，较2000年增长55.7%。各地方政府也将城镇人均居住面积的提高指标列入了当地的“十二五”发展规划中。以住宅面积提高为代表的居民住房改善性需求将为房地产行业的发展提供持续动力。

（3）房地产行业集中度将逐渐提高

我国房地产行业在过去相当长的时间内一直处于低集中度的状态，房地产行业走向成熟和政府调控的深入使得行业集中度呈现加速提升的态势。经过近几年的高速发展后，我国房地产行业目前正处于结构性转变的时期。2008年至2013年间，我国房地产百强企业市场占有率由19.6%提升至30.7%，综合实力TOP10企业的市场份额由6.6%提升至12.0%。

图：我国房地产行业集中度情况



资料来源：2013中国房地产百强企业研究报告

但相对美国、香港等发达国家或地区的房地产市场而言，我国房地产行业集中度仍然较低。随着调控政策的推动、行业内并购重组的加速、消费者选择能力的显现、企业融资渠道的开拓，未来的市场格局将在商业模式、竞争态势等方面发生深刻变化，行业的集中度将持续上升，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争模式。

房地产行业曾经是开发商无论大小，都是从获取土地到物业管理一条龙的经营。而随着对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“小而全”转向精细分工，房地产企业很可能将分化发展，例如，一部分房地产企业可能加强与金融机构的合作，逐步向投资商、运营管理商转变，一部分房地产企业可能更多专注建筑的规划设计，逐步向开发建造商转变等。

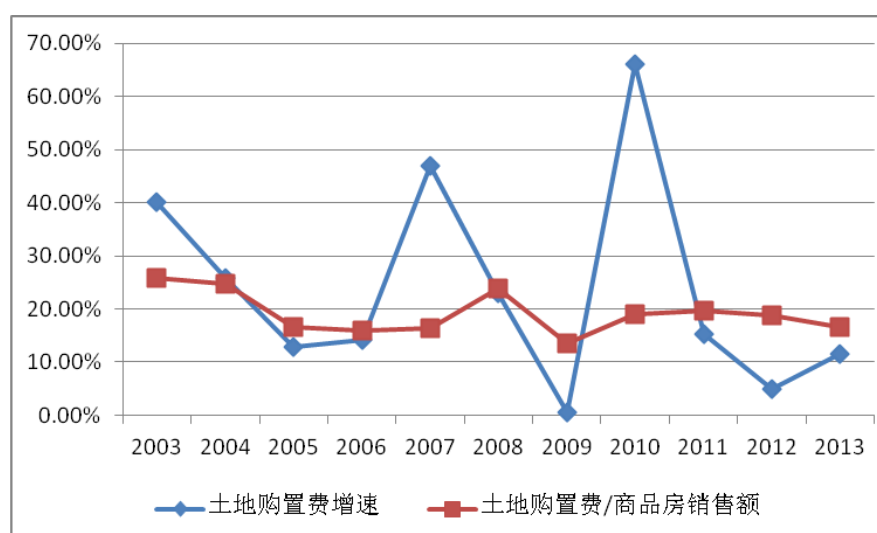
随着市场化程度的加深，资本实力强大并运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并而退出市场，具有较大市场影响能力的房地产领先企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也因此将逐步提高，进而推动整个市场趋向良性、有序的竞争。

（4）行业平均利润率将逐步回落

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，房地产价格上涨的速度得到抑制，与此同时，我国土地出让制度基本实行“招、拍、挂”以来，土地价格

的决定权交还给市场，使原本隐藏的土地价格获得释放，加之我国地少人多、18 亿亩耕地底线不能动摇、城市拆迁难度逐步加大等因素，在商品房市场需求的支撑下，全国土地交易平均价格呈现较大幅度的攀升。土地价格的上涨，导致房地产开发企业土地购置费上升，在销售收入中的占比呈现波动上升趋势。

图：土地购置费增速及占同期商品房销售额比重



同时，水泥、玻璃、建筑用钢等建材价格的上涨，土地增值税、土地闲置费等税费的严格征收，以及人工成本的增加，导致房地产开发成本增加，这也从另一个方面压缩房地产企业的利润空间。

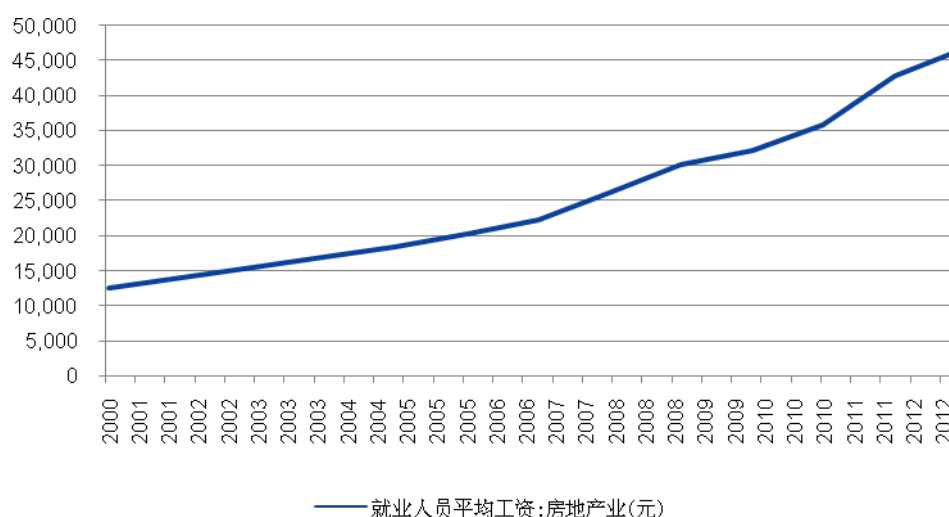
2012年至2013年间，宏观经济增速放缓导致下游需求减弱，建材价格增速才有所回落。

图：我国建材类价格指数



人力成本的增加，进一步加大了房地产企业面临的压力。根据国家统计局的资料显示，2012年房地产业就业人员平均年工资上涨9.17%，达46,764元。

图：就业人员平均工资：房地产业



长期综合来看，房地产行业的平均利润率将逐步回落。

（5）调整住房供应结构将是未来房地产调控的主基调

随着国家近年来对保障性住房建设力度的不断加大，保障房渐渐成为社会各界关注的焦点。数据显示，1998年至2009年期间，全国房地产新开工面积合计72.96亿平方米，其中经济适用房仅为5.71亿平方米；全国竣工商品住宅套数累计3,877万套，其中经济适用房仅491万套。2008年《政府工作报告》明确提出要抓紧建立住房保障体系，同时，经十一届全国人大一次会议批准，国务院组建成立了“住房和城乡建设部”，下设住房保障司，表明政府调整住房供应结构的决心。

2010年以来，政府出台了新“国八条”、《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》等一系列重要文件，积极推进保障房建设。“十二五”规划中提出了5年建设3,600万套保障性住房的总目标；到“十二五”末期，全国城镇保障性住房的覆盖面积将达到20%左右。因此，调整住房供应结构将是未来房地产调控的主基调。

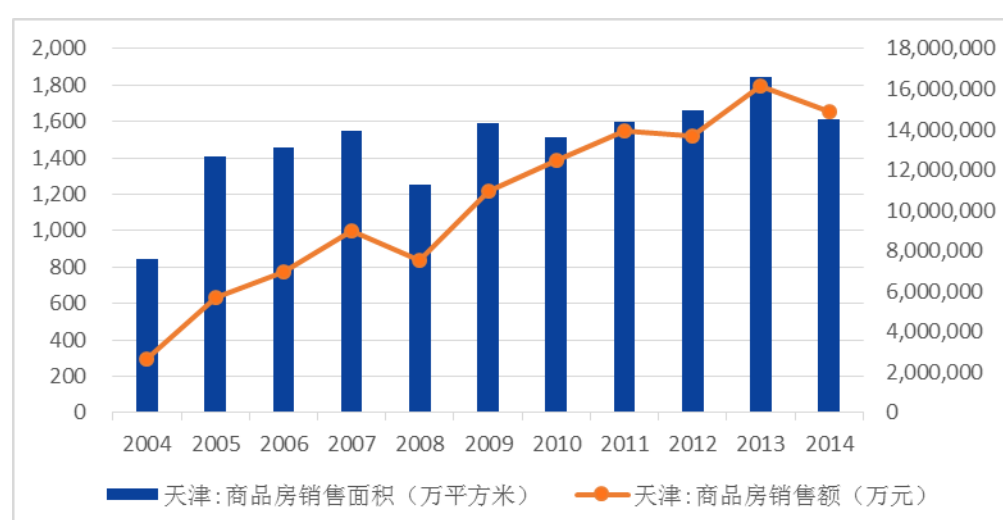
（6）未来市场可能逐步进入品牌竞争时代

随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，房地产市场供求将逐渐走向平衡并可能由卖方市场进入买方市场，房地产企业之间的竞争也将主要集中在规模、品牌、产品附加价值和企业文化等方面。在科技高度发达、信息快速传播的今天，产品、技术及管理决策等容易被对手模仿，难以成为企业的核心专长，而品牌一旦树立，则不但有价值并且难以模仿。为了更好地生存和发展，房地产企业将会越来越重视市场细分和产品品质的差异化，竞争的层面也更趋多元化，房地产市场将逐步由产品时代进步到品牌时代。

3、天津市房地产市场情况

天津地区房地产市场销售面积和成交价的走势如下图所示：

图：天津商品房销售面积及销售额情况



数据来源：Wind 资讯

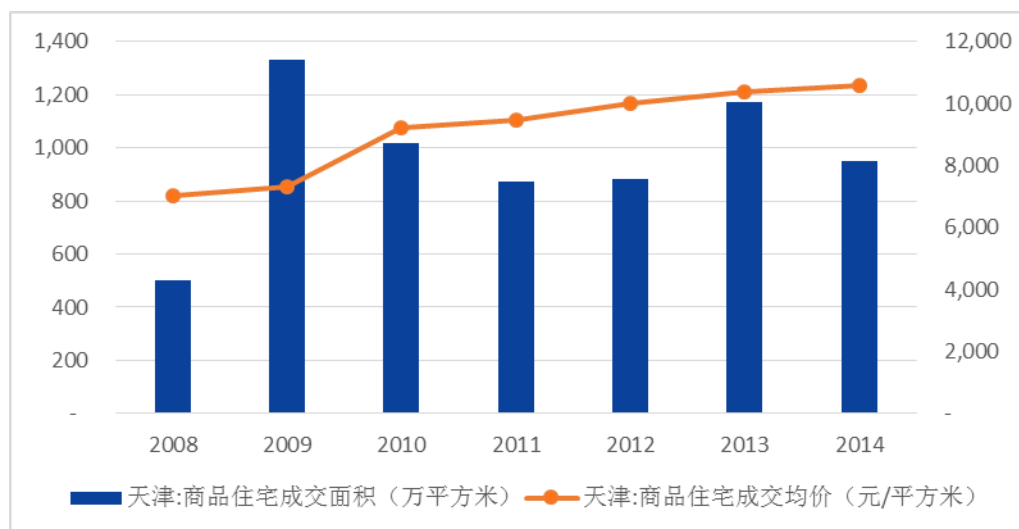
2008 年 7 月份起，天津市陆续实行了一系列相关措施，如：减免住房交易税、鼓励个人住房贷款、完善公积金住房贷款政策、调整普通住房价格标准等。

2009 年天津商品房市场在住宅成交的拉动下大幅增长，而价格与 2008 年基本持平；年初的蓝印户口政策、拆迁带来的刚性需求大量释放、楼市再度火热吸引部分投资需求入场等多种因素，共同推动了 2009 年天津商品住宅成交面积的不断攀升。

2010 年地产业调控政策频频出台，全国及天津本地政策总共约 20 多项，在

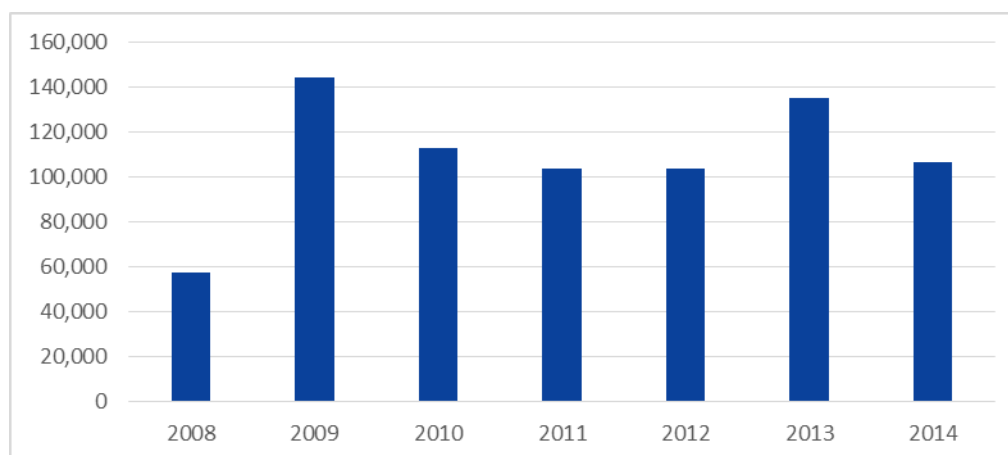
新政的合力作用下，天津商品房和二手房全年成交面积分别下降二至三成，但由于市场大量刚性需求的支撑，全年房价同比上涨两成左右。

图：天津市商品住宅年均成交价及成交面积情况



数据来源：Wind 资讯

图：天津市商品房成交数量（套）



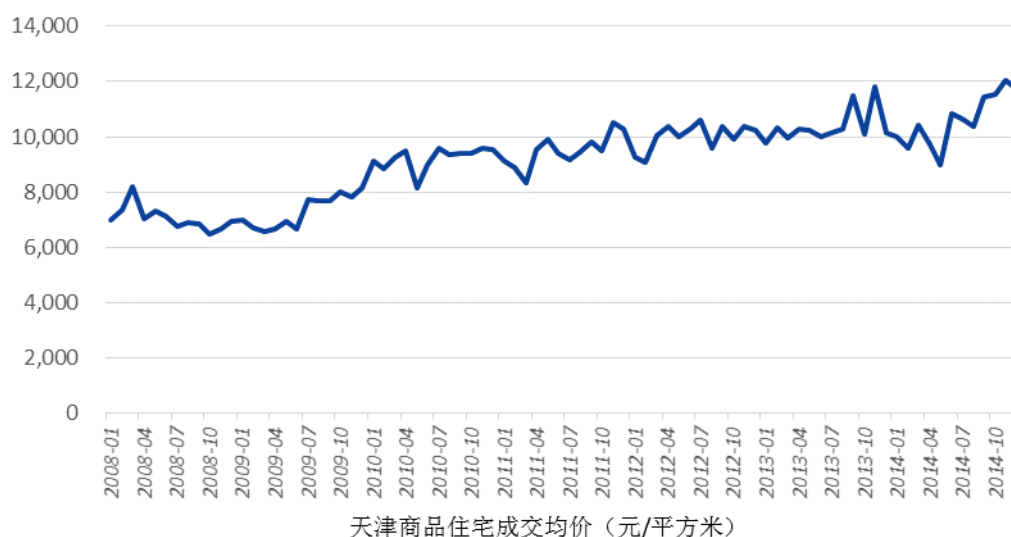
数据来源：Wind 资讯

2011 年，政策趋紧，楼市进入深度调控期。根据 Wind 资讯资料显示，天津 2011 年成交商品住宅 85,345 套，同比下降 10.47%。从成交均价上看，全年均价为 9,489 元/平米，较 2010 年小幅上涨 2.96%。

2012 年天津住宅市场维持平稳发展态势，刚性需求和改善性需求分别刺激了第 3 季度和第 4 季度的成交量。全年商品住宅成交量达到了 884.07 万平方米，

同比上涨了 1.01%。2012 年全市成交均价达到 10,011 元/平方米，同比上涨了 5.50%。分季度比较，1、2、3、4 季度成交均价分别为每平方米 9,457 元、10,211 元、10,199 元和 10,176 元，全年均价维持基本平稳态势。

图：天津商品住宅季均价情况



数据来源：Wind 资讯

2013 年，天津市商品住宅成交面积达到 1,174.52 万平方米，达到 2010 年以来的最高点；商品住宅成交均价为 10,374.25 元/平方米，继 2012 年以来再次达到万元以上水平，环比上涨态势延续；商品房成交量为 135,309 套，同比上涨 30.30%。

2014 年上半年信贷收紧、蓝印取消抑制了市场需求的释放。下半年，“津十六条”、房贷新政等宽松的楼市政策执行，刺激了改善型需求的释放，带动市场活跃度提升。2014 全年地产销售较为疲弱，天津市商品房成交数量为 106,633 套，较 2013 年下降 21.19%；2014 年天津商品住宅成交均价为 10,605.92 元/平方米，较 2013 年小幅上涨 2.23%。

面对天津市场的上述变化，公司密切跟踪市场走势，根据不同细分区域市场的特点和不同项目的市场定位，积极调整公司的经营策略，包括拓宽融资渠道，保持财务稳健；提高周转效率，加速项目产出；把握销售时机，创新营销手段；在调整期寻找机会，审慎增加土地储备。通过前述措施，尽量减少市场变化对公

公司经营和盈利的影响。

（二）发行人的竞争地位及优劣势

公司属于区域性房地产公司，公司的主要竞争对手包括全国性房地产龙头企业 and 区域内规模较大的房地产开发企业。截至 2014 年 12 月 31 日，公司的净资产规模在全国 132 家 A 股房地产上市公司中居第 36 位，2014 年度，公司归属母公司股东的净利润在前述同行业上市公司中居第 53 位（截至本募集说明书摘要签署之日，尚有 26 家房地产上市公司暂未公布其 2014 年度报告）。公司资产规模、盈利水平居于行业中等水平。

公司与天津市其他房地产上市公司的财务状况与经营成果对比如下：

单位：万元

公司简称	总资产 (2014.12.31)	净资产 (2014.12.31)	营业收入 (2014 年)	净利润 (2014 年)
000537 广宇发展	481,428.37	180,993.30	128,318.65	28,064.27
600082 海泰发展	343,126.03	174,573.43	92,141.04	4,075.07
000897 津滨发展	690,130.69	143,089.72	181,946.51	1,018.54
600322 天房发展	1,878,021.04	458,873.15	318,103.74	16,836.32
600225 天津松江	-	-	-	-
平均值	848,176.53	239,382.40	180,127.48	12,498.55
天保基建	513,294.76	425,212.59	157,959.75	26,516.21

注：1、净资产、净利润均为合并报表归属于母公司股东的口径；
2、计算行业平均值时，不包括天保基建；
3、可比公司数据来源于 Wind 资讯及各上市公司年报；截至本募集说明书摘要签署之日，天津松江尚未公告其 2014 年度报告。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司的净资产规模在天津市房地产上市公司中居第二位，显著高于可比公司的平均值，同时由于公司现有负债金额较小，总资产规模居中。2014 年度，公司的净利润均居可比公司前列，显示出公司较强的经营和盈利能力。

公司与天津市其他房地产上市公司的主要财务指标对比如下：

公司简称	毛利率 (2014 年)	净利润率 (2014 年)	流动比率 (2014.12.31)	资产负债率 (合并) (2014.12.31)	总资产周转率 (2014 年)
000537 广宇发展	49.07%	33.67%	1.57	48.10%	0.29
600082 海泰发展	18.77%	4.42%	2.38	49.12%	0.28
000897 津滨发展	26.25%	10.82%	1.40	72.74%	0.24
600322 天房发展	33.20%	9.67%	2.54	68.36%	0.17
600225 天津松江	-	-	-	-	-
平均值	31.82%	14.64%	1.97	59.58%	0.25
天保基建	36.71%	16.79%	4.78	17.16%	0.30

注：1、计算行业平均值时，不包括天保基建；

2、可比公司数据来源于 Wind 资讯及各上市公司年报；截至本募集说明书摘要签署之日，天津松江尚未公告其 2014 年度报告。

与上述可比公司相比，盈利能力指标方面，2014 年度公司毛利率为 36.71%，净利润率为 16.79%，均高于可比公司相应的平均值，在可比公司中处于较高水平。偿债能力指标方面，流动比率为 4.78，高于可比公司 1.97 的平均值；资产负债率为 17.16%，低于可比公司 59.58% 的平均值。营运能力指标方面，总资产周转率为 0.30，高于可比公司平均值 0.25，并在可比公司中处于较高水平。整体来看，发行人的盈利能力指标、偿债能力指标、营运能力指标与可比公司相比均处于较好水平，显示出发行人具备较强的偿债能力，偿债风险较小。

1、公司的竞争优势包括：

（1）强大的股东支持

公司是天津港保税区国资局下属的唯一 A 股资本运作平台。公司控股股东天保控股是天津港保税区最大的国有企业，截至 2014 年 9 月 30 日，天保控股的总资产为 235.27 亿元，净资产为 78.22 亿元。天保控股明确将房地产开发业务作为重点发展的业务方向之一，并将公司作为其房地产业务发展的平台。对于公司的后续发展，天保控股将凭借其雄厚实力给予必要的支持。强大的股东背景将利于公司获得更多项目拓展机会。

（2）巨大的区域发展潜力

公司立足于天津滨海新区，天津经济的持续快速发展和滨海新区的开发开放，将带来较充裕的人流、物流、资金流，从而带动地产投资的需求。公司当前业务重心所在的天津空港经济区，是滨海新区距离市区最近的经济功能区，连续多年GDP和固定资产投资增速保持在30%以上。2014年12月28日，全国人大常委会授权国务院批准设立中国（天津）自由贸易试验区，试验区总面积为119.9平方公里，主要涵盖天津港片区、天津机场片区、以及滨海新区中心商务片区3个功能区。公司的主要房地产开发项目均位于或邻近试验区的所在范围。巨大的区域市场潜力将为公司的快速发展带来持续动力，天津自由贸易试验区的设立将为公司提供新的发展契机。

（3）优质的土地储备

公司目前土地储备主要集中于滨海新区和空港经济区核心区域，土地储备质量较高；公司拥有土地储备（建筑面积）达百万平方米，可保证未来3年开发，为公司持续发展提供必要的资源保障。同时，土地储备价格安全边际合理、类型较为丰富，在一定程度上有利于公司应对房地产调控的风险。

2、公司的竞争劣势包括：

（1）业务区域过于集中

公司的发展区域目前集中于天津滨海新区，未来可拓展市区以及周边二三线城市的业务机会，降低区域集中带来的风险。

（2）业务模式较为单一

公司目前经营主业仍为住宅类房地产开发，对商业等其他类型的房地产开发业务涉足较少，业务模式的相对单一将致使公司易受政策和市场的双重影响。公司可通过拓展其他业务模式、整合股东资源，寻找新的业务增长点。

（3）尚未形成强势的地产品牌

公司作为天保控股的房地产业务发展平台，继承了天保控股的良好品牌，并在天津以及周边市场树立了良好的市场形象，但公司在品牌知名度上与行业领先

企业存在一定差距。

（4）融资渠道较为局限

目前公司房地产开发融资仍以自有资金和预售房款为主，融资渠道较为局限。公司将利用好上市公司的资本运作平台，采用公司债券等直接融资手段筹措资金，助推公司发展。

第五节 财务会计信息

本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度财务报告均按照中国企业会计准则编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照中国企业会计准则编制的最近三年的财务报告为基础。

本公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度财务报告已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了 XYZH/2012TJA1029-1、XYZH/2013TJA2008-1 号和 XYZH/2014TJA2013-1 标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文的 2012-2014 年度财务报表中的信息时，应当参阅公司经审计的财务报告全文。

投资者应通过查阅本公司 2012 年、2013 年、2014 年经审计的财务报告及 2015 年第一季度报告¹的相关内容，了解本公司的详细财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

一、最近三年的财务报表

（一）合并财务报表

本公司最近三年的合并资产负债表、合并利润表以及合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,503,944,905.19	974,818,677.24	570,290,957.22
应收账款	1,444,473.84	1,922,603.46	457,395.54
预付款项	114,384.94	-	-
其他应收款	2,643,634.65	1,062,136.63	11,692,596.59
存货	2,701,220,346.56	3,352,530,871.17	3,391,737,702.85
流动资产合计	4,209,367,745.18	4,330,334,288.50	3,974,178,652.20
非流动资产：			
投资性房地产	704,454,961.86	464,803,985.64	426,729,527.31

¹本公司已于 2015 年 4 月 30 日在深交所网站(www.szse.cn)披露了 2015 年第一季度报告。

固定资产	122,301,655.76	384,183,694.52	147,352,672.45
在建工程	-	-	-
无形资产	7,759,815.63	8,031,965.67	8,321,422.93
商誉	39,407,378.24	39,407,378.24	39,407,378.24
长期待摊费用	144,586.00	248,494.00	352,402.00
递延所得税资产	49,511,429.77	64,340,188.96	21,391,656.29
非流动资产合计	923,579,827.26	961,015,707.03	643,555,059.22
资产总计	5,132,947,572.44	5,291,349,995.53	4,617,733,711.42
流动负债：			
应付账款	332,646,757.38	420,071,080.45	713,844,446.77
预收款项	440,685,662.63	972,046,136.44	337,565,595.77
应付职工薪酬	2,568,244.13	3,278,984.85	2,683,878.84
应交税费	-35,771,712.82	-58,146,117.98	5,826,128.81
应付利息	-	358,750.00	-
其他应付款	42,909,050.18	1,101,971,382.70	1,084,461,897.67
其他流动负债	96,924,001.45	46,770,763.63	19,371,579.15
流动负债合计	879,962,002.95	2,486,350,980.09	2,163,753,527.01
非流动负债：			
长期借款	-	200,000,000.00	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	859,648.59		
其他非流动负债	-	-	1,700,000.00
非流动负债合计	859,648.59	200,000,000.00	1,700,000.00
负债合计	880,821,651.54	2,686,350,980.09	2,165,453,527.01
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,008,937,178.00	692,337,178.00	692,337,178.00
资本公积	1,894,023,579.36	813,427,331.29	813,427,331.29
盈余公积	105,366,785.79	54,803,088.88	48,419,071.14
未分配利润	1,243,798,377.75	1,044,431,417.27	898,096,603.98
归属于母公司所有者权益合计	4,252,125,920.90	2,604,999,015.44	2,452,280,184.41
少数股东权益	-	-	-

所有者权益（或股东权益）合计	4,252,125,920.90	2,604,999,015.44	2,452,280,184.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,132,947,572.44	5,291,349,995.53	4,617,733,711.42

合并利润表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	1,579,597,458.13	872,186,617.24	1,105,881,919.35
其中：营业收入	1,579,597,458.13	872,186,617.24	1,105,881,919.35
二、营业总成本	1,240,166,939.07	687,767,927.72	903,911,566.88
其中：营业成本	999,653,459.70	547,403,569.88	776,414,294.51
营业税金及附加	190,394,164.33	77,215,089.71	62,186,654.23
销售费用	32,356,132.53	26,545,490.08	24,089,196.46
管理费用	42,594,023.06	40,033,082.98	43,246,116.69
财务费用	-24,917,115.27	-3,462,947.53	-752,369.60
资产减值损失	86,274.72	33,642.60	-1,272,325.41
投资收益（损失以“-”号填列）	7,581,527.12	-	3,181,616.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	347,012,046.18	184,418,689.52	205,151,968.59
加：营业外收入	9,648,033.16	38,526,136.12	10,527,901.56
减：营业外支出	323,977.00	14.53	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	356,336,102.34	222,944,811.11	215,679,870.15
减：所得税费用	91,174,027.03	55,686,899.34	61,011,832.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	265,162,075.31	167,257,911.77	154,668,037.38
归属于母公司股东的净利润	265,162,075.31	167,257,911.77	158,933,224.95
少数股东损益	-	-	-4,265,187.57
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.30	0.24	0.23
（二）稀释每股收益	0.30	0.24	0.23

七、其他综合收益	-	-	-
八、综合收益总额	265,162,075.31	167,257,911.77	154,668,037.38
归属于母公司股东的综合收益总额	265,162,075.31	167,257,911.77	158,933,224.95
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-4,265,187.57

合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 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	1,049,983,355.41	1,488,905,508.61	993,008,354.17
收到其他与经营活动有关的现金	43,010,690.78	64,184,450.89	45,805,030.06
经营活动现金流入小计	1,092,994,046.19	1,553,089,959.50	1,038,813,384.23
购买商品、接受劳务支付的现金	459,058,077.65	1,038,136,568.42	742,723,730.92
支付给职工以及为职工支付的现金	44,556,688.88	39,871,696.47	37,797,963.47
支付的各项税费	192,553,807.09	217,309,430.23	155,773,777.37
支付其他与经营活动有关的现金	48,537,547.54	26,306,870.81	51,343,694.25
经营活动现金流出小计	744,706,121.16	1,321,624,565.93	987,639,166.01
经营活动产生的现金流量净额	348,287,925.03	231,465,393.57	51,174,218.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	560,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	-	-	3,181,616.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	260,750.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	69,115,381.09	-	-
投资活动现金流入小计	69,376,131.09	-	563,181,616.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,454,522.39	1,762,443.30	18,924,128.84
投资支付的现金	-	-	601,713,900.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,056,479,600.00	-	-
投资活动现金流出小计	1,060,934,122.39	1,762,443.30	620,638,028.84

投资活动产生的现金流量净额	-991,557,991.30	-1,762,443.30	-57,456,412.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,394,815,640.00	-	-
取得借款收到的现金	-	320,000,000.00	16,248,255.00
筹资活动现金流入小计	1,394,815,640.00	320,000,000.00	16,248,255.00
偿还债务支付的现金	200,000,000.00	120,000,000.00	274,651,876.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,573,639.15	25,175,230.25	11,655,626.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	845,706.63		
筹资活动现金流出小计	222,419,345.78	145,175,230.25	286,307,502.27
筹资活动产生的现金流量净额	1,172,396,294.22	174,824,769.75	-270,059,247.27
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	529,126,227.95	404,527,720.02	-276,341,441.77
加：期初现金及现金等价物余额	974,818,677.24	570,290,957.22	846,632,398.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,503,944,905.19	974,818,677.24	570,290,957.22

（二）母公司财务报表

本公司最近三年的母公司资产负债表、母公司利润表以及母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	944,838,623.49	88,867,668.05	18,596,306.45
其他应收款	143,417,803.12	105,278,049.18	120,500,345.25
流动资产合计	1,088,256,426.61	194,145,717.23	139,096,651.70
非流动资产：			
长期股权投资	2,682,427,461.96	2,752,438,699.76	2,752,438,699.76
固定资产	96,580.86	26,594.06	29,757.74

无形资产	16,000.00	22,000.00	28,000.00
递延所得税资产	82,067.07	4,436.96	-
非流动资产合计	2,682,622,109.89	2,752,491,730.78	2,752,496,457.50
资产总计	3,770,878,536.50	2,946,637,448.01	2,891,593,109.20
流动负债：			
应付职工薪酬	469,577.86	378,374.12	480,656.49
应交税费	1,589,653.69	2,001,215.13	10,801.97
其他应付款	527,930.21	1,060,341,968.61	1,056,486,857.29
流动负债合计	2,587,161.76	1,062,721,557.86	1,056,978,315.75
非流动负债：			
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	2,587,161.76	1,062,721,557.86	1,056,978,315.75
所有者权益：			
实收资本（或股本）	1,008,937,178.00	692,337,178.00	692,337,178.00
资本公积	1,929,378,337.70	852,008,404.33	852,008,404.33
盈余公积	105,359,555.71	54,795,858.80	48,411,841.06
未分配利润	724,616,303.33	284,774,449.02	241,857,370.06
所有者权益合计	3,768,291,374.74	1,883,915,890.15	1,834,614,793.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,770,878,536.50	2,946,637,448.01	2,891,593,109.20

母公司利润表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	4,340.49	-	49,892.54
管理费用	12,337,335.74	8,919,100.77	9,282,449.75
财务费用	-18,550,546.34	1,866,808.48	136,508.98
资产减值损失	8,920.46	17,747.82	-

加：投资收益（损失以“-”号填列）	501,353,586.46	50,000,000.00	48,467,768.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	507,553,536.11	39,196,342.93	38,998,917.22
加：营业外收入	-	26,630,000.00	500,000.00
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	507,553,536.11	65,826,342.93	39,498,917.22
减：所得税费用	1,916,566.97	1,986,165.49	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	505,636,969.14	63,840,177.44	39,498,917.22
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	505,636,969.14	63,840,177.44	39,498,917.22

母公司现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
收到其他与经营活动有关的现金	525,002,704.37	46,227,529.28	1,749,208.81
经营活动现金流入小计	525,002,704.37	46,227,529.28	1,749,208.81
支付给职工以及为职工支付的现金	7,433,159.33	7,160,028.26	7,070,232.87
支付的各项税费	3,290,057.98	20,174.60	55,693.37
支付其他与经营活动有关的现金	550,431,775.10	2,041,609.57	126,049,820.64
经营活动现金流出小计	561,154,992.41	9,221,812.43	133,175,746.88
经营活动产生的现金流量净额	-36,152,288.04	37,005,716.85	-131,426,538.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	500,000,000.00	50,000,000.00	48,467,768.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	71,364,824.26	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	571,364,824.26	50,000,000.00	48,467,768.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	73,150.00	-	30,000.00

投资支付的现金	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,056,479,600.00		
投资活动现金流出小计	1,056,552,750.00	-	30,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-485,187,925.74	50,000,000.00	48,437,768.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,394,815,640.00	-	-
筹资活动现金流入小计	1,394,815,640.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,658,764.15	16,734,355.25	1,884,055.29
支付其他与筹资活动有关的现金	845,706.63		
筹资活动现金流出小计	17,504,470.78	16,734,355.25	1,884,055.29
筹资活动产生的现金流量净额	1,377,311,169.22	-16,734,355.25	-1,884,055.29
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	855,970,955.44	70,271,361.60	-84,872,824.87
加：期初现金及现金等价物余额	88,867,668.05	18,596,306.45	103,469,131.32
六、期末现金及现金等价物余额	944,838,623.49	88,867,668.05	18,596,306.45

二、公司财务报告合并财务报表范围的变化情况

（一）2014 年合并财务报表合并范围的变动

公司于 2014 年 3 月 31 日转让所持的天材房产 100% 股权，将其不再纳入合并范围。

（二）2013 年合并财务报表合并范围的变动

2013 年公司合并报表范围未发生变化。

（三）2012 年合并财务报表合并范围的变动

2012 年公司合并报表范围未发生变化。

三、最近三年的主要财务指标

（一）财务指标

1、合并报表口径

主要财务指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	4.78	1.74	1.84
速动比率（倍）	1.71	0.39	0.27
资产负债率（%）	17.16	50.77	46.89
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	4.21	3.76	3.54
主要财务指标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	887.77	694.34	99.24
存货周转率（次）	0.33	0.16	0.24
利息保障倍数（倍）	250.65	102.56	20.43
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.35	0.33	0.07

2、母公司报表口径

主要财务指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	420.64	0.18	0.13
速动比率（倍）	420.64	0.18	0.13
资产负债率（%）	0.07	36.07	36.55
主要财务指标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-
利息保障倍数（倍）	-26.36	36.26	290.35
每股经营活动产生的 现金流量净额（元）	-0.04	0.05	-0.19

上述财务指标的计算方法如下：

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/资产总计

归属于上市公司股东的每股净资产=期末归属于上市公司股东的净资产/期末普通股股份总数

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]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

息税前利润=利润总额+利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

利息保障倍数=息税前利润/利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数

（二）非经常性损益

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（2008 年修订）的规定，公司最近三年的非经常性损益明细如下表所示：

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	168,492.66	-	42,735,062.52
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	29,130,000.00	500,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-114,436.50	126,121.59	757,901.56
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,581,527.12	-	-
所得税影响额	431,785.04	7,314,030.40	10,802,899.76
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-
合计	7,203,798.24	21,942,091.19	33,190,064.32

（三）净资产收益率及每股收益情况

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订），公司最近三年的净资产收益率及每股收益情况如下：

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
----	---------	---------	---------

基本每股收益（元）	0.30	0.24	0.23
稀释每股收益（元）	0.30	0.24	0.23
加权平均净资产收益率（%）	7.49	6.62	6.60
扣除非经常性损益后：			
基本每股收益（元）	0.29	0.21	0.18
稀释每股收益（元）	0.29	0.21	0.18
加权平均净资产收益率（%）	7.28	5.75	5.22

上述财务指标的计算方法如下：

1、基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

3、加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中： P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； NP 为归属于公司普通股股东的净利润； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

四、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2014 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 16 亿元；
- 3、假设本次债券募集资金净额 16 亿元计入 2014 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金 16 亿元用于补充流动资金；
- 5、假设本次债券发行在 2014 年 12 月 31 日完成。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并财务报表财务结构的影响如下表：

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	
	模拟前	模拟后
流动资产合计	4,209,367,745.18	5,809,367,745.18
非流动资产合计	923,579,827.26	923,579,827.26
资产总计	5,132,947,572.44	6,732,947,572.44
流动负债合计	879,962,002.95	879,962,002.95
非流动负债合计	859,648.59	1,600,859,648.59
负债合计	880,821,651.54	2,480,821,651.54
所有者权益	4,252,125,920.90	4,252,125,920.90
资产负债率	17.16%	36.85%
流动比率	4.78	6.60

第六节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

根据《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 2014 年 6 月 12 日召开的第五届董事会第三十次会议审议及 2014 年 10 月 9 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过，并经 2014 年 10 月 27 日召开的第二次临时股东大会批准，本次公司债券的募集资金为不超过 16 亿元，全部用于补充流动资金。

本次债券发行总规模不超过 16 亿元，采用分期方式发行，其中首期发行规模不少于总规模的 50%，全部用于补充流动资金。

房地产行业属于资金密集型行业，具有资金需求量大，项目开发周期长的特点，公司的项目开发及日常经营对资金需求较高。由于房地产企业的经营易受到国家宏观经济形势的波动以及政府对地产行业的调控政策的影响，企业的销售资金回笼速度以及信贷资金来源存在不确定性，公司为了保证现有在建项目和未来新建项目的顺利实施，并加大开发、建设和销售力度，需要拥有较为充裕的流动资金。

经过近年来公司业务的良性发展，公司整体经营状况良好，由于公司房地产项目规模较大，且回款周期长、资源占用大，为保障公司长期发展，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。

本期公司债券募集资金运用不仅可以强化公司在天津尤其是滨海新区房地产领域的区域优势，而且可以优化公司的财务状况及资本结构，增强公司的持续盈利能力。

二、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本次公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）对发行人资产负债结构的影响

本次债券发行对公司资产负债结构的具体影响请见“第九节 财务会计信息 五、发行本次公司债券后发行人资产负债结构的变化。”

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2014年12月31日的财务数据为基础测算，公司的资产负债率水平（合并财务报表口径下）将由本期债券发行前的17.16%增加至36.85%，公司的债务结构仍然合理，如此有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2014年12月31日的财务数据为基础测算，公司的流动比率（合并财务报表口径下）将由本期债券发行前的4.78增加至6.60。公司流动比率有了一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，公司短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本次债券的发行将进一步优化公司的财务结构，从而为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，同时补充流动资金又满足了公司正常的生产及运营的需要，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 一、发行人2012年、2013年及2014年的经审计财务报表及其审计报告；
- 二、保荐人出具的发行保荐书；
- 三、保荐人出具的发行保荐工作报告；
- 四、发行人律师出具的法律意见书；
- 五、评级机构出具的资信评级报告；
- 六、中国证监会核准本次发行的文件；

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及保荐人（主承销商）处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问深交所网站（www.szse.cn）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）查阅募集说明书全文及摘要。

（本页无正文，为《天津天保基建股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

天津天保基建股份有限公司
2015 年 7 月 17 日

A red circular ink stamp is positioned over the company name and date. The stamp contains the company's name in Chinese characters around the perimeter and a five-pointed star in the center.