天津保税区投资控股集团有限公司

（住所：天津自贸试验区（空港经济区）西三道 166 号）

2020 年面向专业投资者公开发行公司债券

（第三期）

募集说明书

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商

华泰联合证券有限责任公司
HUATAI UNITED SECURITIES CO., LTD

（深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401）

签署日期：2020 年 10 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声　明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》、《深圳证券交易所上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

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

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

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

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

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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对本期债券所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大事项提示

一、天津保税区投资控股集团有限公司已于2020年3月25日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕489号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币130亿元公司债券的注册。本次债券采用分期发行方式，天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）为批文项下的第一期发行，本期债券发行规模不超过人民币10亿元（含10亿元），本期债券发行期限为3年。

二、根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的文号为中审亚太审字[2020]020193A号的审计报告，截至2019年12月31日，公司资产总计1,426.80亿元，所有者权益合计513.78亿元，合并口径资产负债率为63.99%，母公司口径资产负债率为42.64%，流动比率为2.24，速动比率为1.56。截至2020年6月30日，发行人合并报表中所有者权益为520.88亿元，合并口径资产负债率为64.16%，母公司口径资产负债率为57.77%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为10.88亿元（2017-2019年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。

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

四、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合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交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、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，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

五、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

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

七、本期债券为无担保债券。本期债券的主体信用评级结果为AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

八、发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

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

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

（二）公司债务率处于较高水平，短期债务占比较高，面临一定的集中偿付压力；

（三）公司经营获现能力有所下降，2018年经营活动和投资活动现金流均转为净流出，资金来源对外部融资的依赖性加强。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

十、定期跟踪评级每年进行一次，在天津保税区投资控股集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后10个工作日内出具不定期跟踪评级报告。东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(http://www.dfratings.com)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

十三、发行人的资产负债率持续在相对较高的水平。2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人负债总额分别为691.60亿元、849.30亿元、913.02亿元和932.52亿元。发行人最近三年及一期资产负债率分别为62.69%、64.46%、63.99%和 64.16%，发行人的资产负债率较高，且未来几年项目建设规模和业务扩张力度较大，较高的资产负债率对发行人的债务偿还能力造成一定的影响，并使得发行人未来债务融资空间相对有限。

十四、截至2019年末，发行人流动负债余额为219.85亿元，占负债总额比例为31.97%，非流动负债余额为621.17亿元，占负债总额比例为68.03%。截至2020年6月末，发行人流动负债余额为184.35亿元，占负债合计比例为19.77%；非流动负债余额为748.18亿元，占负债总额比例为80.23%。由于发行人承担着天津保税区基础设施、公用事业的投资和建设职能，融资规模较大。未来几年内发行人将有大量的、持续性的到期贷款需要偿付。并且，发行人作为区域开发和投资主体，后续融资需求依旧较大。如果未来区域经济增长放缓，可能直接导致发行人收入增长低于预期，还可能通过影响财政收入增长间接影响发行人的收入和盈利，增加发行人未来偿还债务的压力。

十五、2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，发行人其他应收款合计分别为103.58亿元、225.58亿元、251.56亿元和256.46亿元，占总资产比例分别为 9.39%、17.12%、17.63%和 17.65%；发行人应收票据及应收账款余额分别为8.23亿元、4.93亿元、5.81亿元和17.99亿元，占总资产比例分别为0.75%、0.37%、0.41%和1.24%。截至2019年末，发行人其他应收款中，共计应收天津港保税区财政局131.76亿元，应收天津港保税区管委会115.23亿元，应收天津港保税区建设服务总公司往来款4.04亿元（已全额计提坏账准备），应收天津市滨海新区财务管理中心垫付款 2.00 亿元（已全额计提坏账准备）以及应收天津航空物流发展有限公司增资款2.6亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，长期应收款分别为184.13亿元、201.78亿元、240.23亿元和256.50亿元，占总资产比例分别为16.69%、15.31%、16.84%和17.65%；发行人无形资产分别为97.87亿元、98.05亿元、2.21亿元和98.49亿元，占总资产比例分别为8.87%、7.44%、0.16%和6.78%，发行人主要无形资产为土地使用权；发行人在建工程合计分别为138.27亿元、131.11亿元、111.06亿元和119.35亿元，占总资产比例分别为12.53%、9.95%、7.78%和8.21%，基础设施代建项目为发行人在建工程重要组成部分。

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

十六、发行人受管委会委托，负责空港经济区一期、二期、三期以及空客A320总装线基础设施项目建设，截至目前，发行人就以上代建项目均与管委会、财政局签订委托代建协议或者框架协议，约定由发行人进行以上项目建设，并明确了建设内容以及相应委托建设费用、运营管理费用的支付条款，但除空港一期项目外，均未签订项目移交协议，未来项目代垫款项的收回存在不确定性。

十七、截至2019年末，发行人所有权或使用权受限制的资产合计248.16亿元，占当期发行人总资产17.39%。其中受限货币资金为3.29亿元，受限应收账款为13.50亿元，受限存货为50.03亿元，受限一年内到期的非流动资产3.95亿元，受限长期应收款142.41亿元，受限投资性房地产3.85亿元，受限固定资产3.01亿元，受限在建工程4.17亿元，受限无形资产0.02亿元以及受限可供出售金融资产23.92亿元。发行人受限资产余额较多，占比较大，若未来资金偿还出现问题，受限资产将面临被处置风险，可能对公司经营产生影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十八、2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 156.89 亿元、182.20 亿元、199.21 亿元和 194.15 亿元，占流动资产比例分别为 36.03%、30.64%、30.50%和 29.72%，占比较稳定。如存货中完工未结算款不能及时结算，则有可能对发行人的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

十九、2019 年发行人实现主营业务毛利合计为 21.33 亿元，其中交通运输业务板块实现毛利润 2.78 亿元，房地产开发业务板块实现毛利润 7.52 亿元，市政公用业务板块毛利润-0.13 亿元，金融业务板块实现毛利润 2.72 亿元，其他业务板块实现毛利润 8.45 亿元。2019 年，发行人投资收益 10.25 亿元，营业外收入 18.92 亿元。发行人主营业务对总体净利润的贡献度较低，盈利能力较弱。由于发行人承担的天津保税区基建投入及对外投资较为集中，对保税区财力的依赖程度进一步增加。若未来保税区财力出现大幅波动或增长明显弱于预期，则将影响到公司的整体经营和财务状况，并影响其偿债能力。所以发行人存在主营业务盈利能力较差的风险。

二十、2019 年发行人实现毛利合计 21.33 亿元，同时投资收益与营业外收入也是发行人利润的主要来源，2017-2019 年投资收益分别为 9.39 亿元、8.13 亿元和 10.25 亿元。2020 年 1-6 月发行人实现营业毛利润 9.34 亿元，投资收益为 4.46 亿元。财政补贴作为企业营业外收入的重要组成部分，由于发行人承担的保税区基建投入及对外投资较为集中，对保税区财力的依赖程度进一步增加。若未来保税区财力出现大幅波动或增长明显弱于预期，则将影响到公司的整体经营和财务状况，并影响其偿债能力。

二十一、截至 2020 年 6 月末，发行人资本公积余额 120.20 亿元，主要为划拨土地。2006 年 12 月 31 日，根据区管委会《关于同意向天津保税区投资有限公司按评估价值无偿划转土地的批复》文件，区管委会把保税区和空港加工区经天津市科亿有限责任土地价格评估事务所及天津市中地房地产价格评估咨询有限公司评估的价值人民币 65.18 亿元土地无偿划拨给公司，该部分土地用途为天津空港物流加工区的道路、蓄水湖、森林公园、环区防护林地及河道用地等非经营性资产。2007 年 6 月 29 日，根据区管委会《关于同意向天津保税区投资有限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司按评估价值无偿划转土地的批复》文件，区管委会把天津空港物流加工区（二期）经天津市科亿有限责任土地价格评估事务所评估的价值人民币30.51亿元的道路用地无偿划拨给发行人，合计公益性资产95.69亿元。此外，发行人子公司天津天保控股有限公司存在管委会划拨的道路、桥梁、基础设施等在建工程7.26亿元，发行人子公司天津天保市政有限公司存在道路、绿化、照明基础设施等固定资产7.27亿元。上述公益性资产合计占发行人2020年6月末净资产的21.16%，占发行人总资产的7.58%，整体占比较大，发行人存在公益性资产规模较大风险。

二十二、2017年-2019年及2020年1-6月，发行人营业利润分别为10.32亿元、-5.83亿元、-0.16亿元和-2.17亿元，2018年营业利润较2017年降幅较大，主要原因为2018年财务费用及资产减值损失较2017年涨幅较大，使得营业总成本较高。2018年发行人利润总额较2017年增长7.03亿元，增幅为66.72%；净利润较2017年增长7.57亿元，增幅为107.67%。利润总额和净利润较2017年都有较大幅度的提升。

二十三、截至2020年6月末，发行人对外担保余额为162.29亿元。其中，天津保税区投资控股集团有限公司本部对外担保余额合计152.47亿元，为对鑫源融资租赁（天津）股份有限公司、天津滨海新区建设投资集团有限公司、天津临港投资控股有限公司、天津临港港务集团有限公司、天津临港建设开发有限公司五家公司的担保，发行人子公司天保置业对天津渤海租赁有限公司担保余额为9.82亿元。发行人对外担保金额较大，其中被担保人天津渤海租赁有限公司2020年上半年预计亏损金额较大，天津渤海租赁有限公司的股东渤海租赁股份有限公司发行的5亿元超短期融资券（“19渤海租赁SCP002”）已展期，兑付日期自2020年9月8日起本金展期270天，展期后兑付日变更为2021年6月5日。若被担保人未来经营状况恶化，不能履行债务，发行人可能面临一定的代偿风险。

二十四、发行人全权代理区管委会行使业主职能，主要从事基础设施建设及公用事业服务，投建的项目数量较多、金额大。而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，在项目转固之前受到多方面因素影响，风险暴露时间较长。资金、技术、季节、天气等方面因素带来的潜在风险，都会随着基建工程施工期的增加而放大。同时在基础设施项目建设期内的施工成本受建筑材料、设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。此外，城市基础设施建设是一项非常复杂的系统工程，建设规模大，施工强度高，如果在管理和技术等方面出现失误，可能对整个工程的质量和效益产生影响。另外，发行人金融板块有一定股权投资项目，存在投资收益不稳定、退出时间不可预知等风险。随着未来项目投资规模不断增加，发行人资金回收时间存在一定的不确定性。

二十五、目前全国范围内，经海关总署验收并正式投入运营的保税区共 30 个，天津港保税区经济发展水平相对较高，是我国开放度较大、经济较活跃的保税区之一。但其它保税区同样拥有其自身的地缘优势和区域优势，在对外投资及大型企业吸引上会给天津港保税区带来一定的竞争，并进而对发行人的业务产生影响。另一方面，按照天津市滨海新区规划发展思路，滨海新区实施“一核双港、九区支撑、龙头带动”的发展策略。其中“一核”指滨海新区商务商业核心区，由于家堡金融商务区、响螺湾商务区、开发区商务及生活区、解放路和天碱商业区、蓝鲸岛生态区等组成。重点发展金融服务、现代商务、高端商业，建设成为滨海新区的标志区和国际化门户枢纽。“双港”指天津港的北港区和南港区。“九区支撑”指通过滨海新区九个功能区的产业布局调整、空间整合，打造航空航天、石油化工、汽车及装备制造、电子信息、生物制药、新能源新材料、轻工纺织、国防科技等 8 大支柱产业，形成产业特色突出、要素高度集聚的功能区，成为高端化、高质化、高新化的产业发展载体，支撑新区发展，发挥对区域的产业引导、技术扩散、功能辐射作用。“龙头带动”指通过加快“一核双港九区”的开发建设，凸显天津滨海新区作为新的经济增长极的龙头带动作用，在加快天津发展，促进环渤海地区经济振兴，推动全国区域协调发展中发挥更大作用。九个功能区包括先进制造业产业区、滨海高新技术产业园区、南港工业区、滨海新区中心商务区、海港物流区、临空产业区、滨海旅游区、临港经济区、中新天津生态城[1]。天津保税区目前涵盖了其中的海港物流区和临空产业区两个区域，那么必然与滨海新区内其他功能区域之间存在一定的竞争，并进而对发行人的业务产生影响。

[1]现中心商务区并入经济开发区，临港经济区并入保税区。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

二十九、发行人系 2008 年 12 月 17 日由天津港保税区国有资产管理局在天津港保税区国有企业实施产业重组基础上注册成立的国有独资公司，由区属两大投融资平台企业天保控股和天保投资合并成立。目前天保投控与天保控股公司合署办公，“两块牌子，一套人马”，天保控股和天保投资均作为新的二级公司进行管理。发行人子公司层级与数量较多，涉及行业差别较大，子公司间可能会在管理风格、财务制度、人员管理等方面存在业务磨合的问题和风险。同时发行人将

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按照保税区国资局总体部署和市国资委对公司确定的战略方向，进一步明确公司战略和主业，对下属控股企业进行业务整合，发行人子公司层级较多，控股企业及参股企业数量较大，且涉及航空、市政、物流等多领域，管理存在一定难度，对内控管理有效性要求较高，可能出现管理不到位、内控管理传导产生偏差的情况，导致公司战略难以如期顺利实施的风险。

三十、天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空”）原为发行人二级子公司，是发行人交通运输业务板块中航空收入的来源之一。2017 年 2 月，因发行人一级子公司天津保税区投资有限公司业务转型的需要，将持有的中天航空 60%股权转让给天津天保基建股份有限公司（以下简称“天保基建”），天保基建向中天航空委任董事不足中天航空董事会成员的三分之二，根据中天航空公司章程，天保基建不能对中天航空形成控制，故不再纳入发行人合并范围，被归为发行人合营企业。2014 年、2015 年及 2016 年，发行人航空业务板块分别实现收入 47,973 万元、42,341 万元以及 49,816 万元，分别占发行人当年营业收入的 5.27%、5.80%和 7.46%，此次划转后，发行人无航空板块业务收入，对发行人收入及利润水平有所影响。截至 2016 年末，中天航空总资产为 6.01 亿元，占发行人合并口径总资产的 0.51%，占比较小，对发行人整体影响不大。发行人未来将积极拓展物流、汽车展贸、物流金融、房地产、基础设施建设等业务，不断提升收入水平及盈利能力。

三十一、2018 年 9 月 12 日，穆迪投资服务有限公司将发行人主体评级以及发行人境外债评级由 Baa2 下调至 Baa3，穆迪认为，地方国有城市基础建设类企业由于承担较多地方基础设施建设任务，地方城府的支持是该类企业信用评级的重要考量因素。但在过去两年，中国政府颁布一系列政策规范地方国有城市基础设施建设类企业与政府之间的关系，防范债务风险，地方政府对于从事城市基础设施建设的地方国有企业的支持可能性在减弱，因而下调了多家地方国有城市基础设施建设类企业的评级。发行人是天津保税区重要的基础设施建设主体，承担空港经济区一期、二期、三期以及空客 A320 等众多基础设施项目的建设任务，也在此次评级下调范围之内。此次评级下调，虽然并非因发行人业务经营状况恶化导致，也未对发行人境内发行的债券造成实质性影响，但是可能引发市场投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

者对于发行人偿债能力的关注，对其正常的融资及经营活动造成一定的影响。

三十二、为便于国有企业统一管理，加强公司内部管控，经发行人研究决定对审计机构进行轮换。经过公开招标以及公司内部有权决策机构审议批准，公司确定中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司2018年及2019年财务报表的审计工作。

三十三、发行人计划从广州市百泽实业有限公司、广州市泽达棉麻纺织品有限公司、锦宸集团有限公司、江苏凌云置业有限公司、国瑞兴业（北京）实业股份有限公司等公司收购渤海人寿保险股份有限公司合计 18.79%股权，本次收购总支付金额33.45亿元，截至2019年末发行人已预付20.50亿元，并要求股权转让方将被收购的渤海人寿公司股权质押给发行人。该项收购计划已报银保监会审批，目前仍存在一定不确定性，若最终获批，发行人将成为渤海人寿第一大股东。渤海人寿公司2018年度及2019年度亏损金额较大，净亏损分别为7.68亿元、13.95亿元，若渤海人寿经营情况未改善，可能对公司的盈利水平造成一定的影响；若股权收购未获批，则发行人预付的股权收购款项存在一定的回收风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

声　明 **1**
重大事项提示 **3**
目　录 **14**
释　义 **17**
第一节　发行概况 **21**
一、发行人基本情况 21
二、本次债券批准情况 21
三、本次债券发行注册情况 21
四、本期债券的基本条款 22
五、本期债券发行及上市安排 24
六、本期债券发行的有关机构 24
七、认购人承诺 26
八、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 27
九、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排 27
第二节　风险提示及说明 **28**
一、本期债券的投资风险 28
二、与发行人相关的风险 29
第三节　发行人及本期债券的资信情况 **44**
一、资信评级机构及信用评级情况 44
二、信用评级报告的主要事项 45
三、发行人的资信情况 52
第四节　增信机制、偿债计划及其他保障措施 **57**
一、增信措施 57
二、偿债计划 57
三、偿债基础 57
四、偿债保障措施 59
五、发行人违约责任 61
第五节　发行人基本情况 **63**
一、发行人概况 63
二、发行人历史沿革 64
三、重大资产重组情况 66

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、股权结构、控股股东和实际控制人情况.....66
五、重要权益投资情况及主要子公司介绍.....67
六、发行人组织结构.....79
七、发行人治理结构.....82
八、内部控制制度.....83
九、董事会、监事会及高级管理人员情况.....86
十、公司及公司董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规情况.....89
十一、发行人主营业务情况.....90
十二、发行人独立性.....112
十三、关联交易情况.....113
十四、发行人主要在建项目及拟建项目.....114
十五、发行人战略定位及发展目标.....117
十六、发行人所处行业情况及发行人行业地位.....123
第六节 发行人近年主要财务状况.....138
一、发行人近年财务报告编制及审计情况.....138
二、发行人近三年及一期主要财务数据.....140
三、主要财务指标.....149
四、管理层讨论分析.....151
五、有息债务情况.....181
六、重大或有事项或承诺事项.....190
七、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况.....195
第七节 募集资金运用.....197
一、募集资金运用计划.....197
二、募集资金运用对公司财务状况的影响.....198
三、募集资金监管机制.....198
四、前次发行募集资金使用情况.....199
第八节 债券持有人会议.....201
一、债券持有人行使权利的形式.....201
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....201
第九节 债券受托管理人.....211
一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况.....211
二、《债券受托管理协议》的主要内容.....211
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....229

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 备查文件 242
一、备查文件 243
二、查询地址 243

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释 义

在本募集说明书及其摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/天保投控/公司	指	天津保税区投资控股集团有限公司
本次债券	指	发行人本次发行的天津保税区投资控股集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券，含可交债、绿色债、纾困债及各类专项债，不含公募可续期债
本期债券	指	天津保税区投资控股集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《天津保税区投资控股集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商/华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
受托管理人	指	本期债券的受托管理人为中信证券股份有限公司
发行人律师	指	国浩律师（天津）事务所
审计机构/中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构/中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/资信评级机构/东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
承销协议	指	主承销商与发行人为本次发行签订的《天津保税区投资控股集团有限公司2020年公开发行公司债券之承销协议》及其补充协议
专业投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人为本期债券的受托管理而签订的《天津保税区投资控股集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）受托管理协议》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
债券持有人会议规则	指	为保护本期债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）债券持有人会议规则》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
证券登记结算机构、债券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
余额包销	指	主承销商按照承销协议之规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期债券全部自行购入的承销方式
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购本期债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。
保税区管委会/管委会	指	天津港保税区管委会
保税区国资局/国资局	指	天津港保税区国有资产管理局
保税区财政局、财政局	指	天津港保税区财政局
天保控股	指	天津天保控股有限公司
天保投资/投资公司	指	天津保税区投资有限公司
天保热电	指	天津天保热电有限公司
天保市政	指	天津天保市政有限公司
天保建设	指	天津天保建设发展有限公司
天保宏信	指	天津天保宏信物流中心有限公司
空港国际物流/空港物流	指	天津空港国际物流有限公司
米兰置地	指	天津天保米兰置地投资有限公司
天保基建	指	天津天保基建股份有限公司
天保酒店	指	天津天保国际酒店有限公司
空港汽车园	指	天津空港国际汽车园发展有限公司
天保物业	指	天津天保物业服务有限公司
天保国际物流	指	天津天保国际物流集团有限公司
中天航空	指	天津中天航空工业投资有限责任公司
天保置业	指	天津天保置业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天津银行	指	天津银行股份有限公司
天保嘉业	指	天津天保嘉业投资有限公司
天保嘉圆	指	天津天保嘉圆投资有限公司
天保嘉顺	指	天津天保嘉顺投资有限公司
空客/空客公司	指	空中客车公司。空中客车公司（Airbus，又称空中巴士），是一家欧洲飞机制造公司，1970年在法国成立。空中客车公司是由来自法国、德国、以及后来加盟的西班牙与英国公司合作创建的欧洲集团。2001年欧洲航空防务航天公司（由原空客集团的三家伙伴公司法宇航、德宇航和西班牙宇航合并而成）和英国的英宇航，将其所有在原空客集团的资产全部过度到一个新的合资公司。目前空中客车公司唯一股东是欧洲宇航防务集团
中航直升机	指	中航直升机有限责任公司，由发行人子公司天保投资与中国航空工业集团合资组建
滨海开元	指	滨海开元指天津滨海开元房地产开发有限公司
天保房地产	指	天保房地产指天津天保房地产开发有限公司
百利建设	指	百利建设指天津市百利建设工程有限公司
古德里奇	指	Goodrich，古德里奇公司是世界五百强企业之一，全球航空工业领域整体系统和服务的主导供应商
A320	指	空中客车(Airbus)A320 系列飞机是欧洲空中客车工业公司研制生产的一系列单通道双发中短程 150 座级客机，共有A318、A319、A320和A321四个型号，是全世界第一款使用数字电传操纵飞行控制系统的商用飞机
保税物流中心	指	保税物流中心是封闭的海关监管区域，具备口岸功能。分A型和B型两种。A型保税物流中心，是指经海关批准，由中国境内企业法人经营、专门从事保税仓储物流业务的海关监管场所；B型保税物流中心，是指经海关批准，由中国境内一家企业法人经营，多家企业进入并从事保税仓储物流业务的海关集中监管场所
工装夹具	指	工装，即工艺装备，指制造过程中所用的各种工具的总称，包括刀具、夹具、模具、量具、检具、辅具、钳工工具、工位器具等。夹具是加工时用来迅速紧固工件，使机床、刀具、工件保持正确相对位置的工艺装置

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

哈飞	指	哈飞航空工业股份有限公司
中直机公司	指	中航直升机有限责任公司
天保名门公司	指	天保名门（天津）国际货运代理有限公司
普林电路	指	天津普林电路股份有限公司
小额贷款公司/天保小贷公司	指	天津滨海新区天保小额贷款有限公司
民生金融租赁	指	民生金融租赁股份有限公司
渤海租赁	指	天津渤海租赁有限公司
中远/中远公司	指	中国远洋运输（集团）总公司
宝钢	指	宝钢集团有限公司
中粮	指	中粮集团有限公司
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
最近三年	指	2017年度、2018年度及2019年度
最近三年末	指	2017年末、2018年末及2019年末
最近一期	指	2020年1-6月
最近一期末	指	2020年6月末
报告期	指	2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-6月
元	指	指人民币元（如无特别说明）
交易日	指	指深圳证券交易所的正常交易日

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节　发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：天津保税区投资控股集团有限公司

注册资本：人民币2,595,303.15万元

法定代表人：赵家旺

成立日期：2008年12月17日

公司住所：天津自贸试验区（空港经济区）西三道166号

上市地点：深圳证券交易所

信息披露事务负责人：沈钢

信息披露事务联络人：郭淼

电话号码：022-84906344

传真号码：022-84906981

经营范围：对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理、咨询服务；国际贸易；仓储（危险品除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、本次债券批准情况

2020年1月9日，公司董事会2020年第1次会议审议通过了申报公开发行不超过130亿元（含130亿元）公司债券（含可交债、绿色债及各类专项债，不含公募可续期债）的决议，并提交天津港保税区管理委员会审议。

2020年3月8日，天津港保税区管理委员会批准了上述议案，同意批准公司申报公开发行不超过130亿元（含130亿元）公司债券（含可交债、绿色债及各类专项债，不含公募可续期债）。

三、本次债券发行注册情况

2020年3月26日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过130亿元的公司债券。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、本期债券的基本条款

发行主体：天津保税区投资控股集团有限公司。

债券名称：天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

发行规模：本期债券发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

债券期限：本期债券发行期限为3年。

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

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

发行方式：本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

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

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

发行首日：2020年10月19日。

起息日：2020年10月20日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

付息日：本期债券的付息日为2021年至2023年每年的10月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

计息期限：本期债券的计息期限自2020年10月20日起至2023年10月19日止。

兑付日：本期债券的兑付日为2023年10月20日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

利息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关业务规则办理。

担保方式：本期债券无担保。

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人：中信证券股份有限公司.

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司出具的《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望稳定；本期公司债券信用等级为AAA。

募集资金专项账户：发行人在交通银行股份有限公司天津市分行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

拟上市地：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还公司借款。

质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020年10月15日

发行首日：2020年10月19日

发行/网下认购期限：2020 年 10 月 19 日-2020 年 10 月 20 日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

六、本期债券发行的有关机构

1、发行人：	**天津保税区投资控股集团有限公司**
住所：	天津自贸试验区（空港经济区）西三道 166 号
法定代表人：	赵家旺
电话：	022-84906344
传真：	022-84906981
联系人：	赵静
2、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：	**中信证券股份有限公司**
注册地：	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
法定代表人：	张佑君
项目负责人：	宋颐岚、常唯
项目组成员：	彭洁珊、王洲、胡新元
电话：	010-60837524
传真：	010-60833504
3、联席主承销商：	**华泰联合证券有限责任公司**
注册地：	深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401
法定代表人：	江禹
项目负责人：	冉易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目组成员：	冉易
电话：	010-57615900
传真：	010-57615902
4、财务审计机构：	**中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）**
住所：	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
负责人：	姚庚春
电话：	010-52805600
传真：	010-52805601
经办会计师：	齐正华、王凤岐
5、财务审计机构：	**中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）**
住所：	北京市海淀区复兴路47号天行建大厦23层
负责人：	郝树平
电话：	18622552399
传真：	88238896
经办会计师：	马泽红、莘延成
6、资信评级机构：	**东方金诚国际信用评估有限公司**
住所：	北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层
负责人：	罗光
电话：	010-62299800
传真：	010-65660988
分析师：	王二娇、李默晗
7、律师事务所	**国浩律师（天津）事务所**
住所：	天津市和平区贵州路18号君悦大厦B座8层
负责人：	梁爽
签字律师	孙继勇、张曼宇
电话：	022-85586588
传真：	022-85586677

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、公司债券登记机构：　中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：　深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：　周宁

电话：　0755-21899999

传真：　0755-21899000

9、拟申请上市场所：　深圳证券交易所

住所：　深圳市深南大道 2012 号

总经理：　沙雁

电话：　0755-82083333

传真：　0755-82083275

七、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信证券股份有限公司担任本期债券债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

八、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与发行人聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在重大直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

九、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本期债券时，应认真考虑下述各项相关风险因素：

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

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

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

生影响。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年及一期公司与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。

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

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、偿债压力较大风险

近几年，发行人的资产负债率维持在较高的水平。截至2019年末，发行人流动负债余额为291.85亿元，占负债总额比例为31.97%，非流动负债余额为621.17亿元，占负债总额比例为68.03%。截至2020年6月末，发行人流动负债余额为184.35亿元，占负债总额比例为19.77%，非流动负债余额为748.18亿元，占负债总额比例为80.23%。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月，发行人分别实现营业总收入71.16亿元、81.82亿元、102.89亿元和40.96亿元，实现投资收益9.39亿元、8.13亿元、10.25亿元和4.46亿元；2017年度、2018年度和2019年度政府补助分别为10.48亿元、25.40亿元和20.86亿元，基本满足了发行人偿还到期债务和维持良性经营的需求。由于发行人承担着天津保税区基础设施、公用事业的投资和建设职能，融资规模较大。未来几年内发行人将有大量的、持续性的到期贷款需要偿付。并且，发行人作为区域开发和投资主体，后续融资需求依旧较大。如果未来区域经济增长放缓，可能直接导致发行人收入增长低于预期，还可能通过影响财政收入增长间接影响发行人的收入和盈利，增加发行人未来偿还债务的压力。

2、部分与政府相关的资产科目产生坏账的风险

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，发行人其他应收款合

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计分别为103.58亿元、225.58亿元、251.56亿元和256.46亿元，占总资产比例分别为9.39%、17.12%、17.63%和17.65%；发行人应收票据及应收账款余额分别为8.23亿元、4.93亿元、5.81亿元和17.99亿元，占总资产比例分别为0.75%、0.37%、0.41%和1.24%。

截至2019年末，发行人其他应收款中，共计应收天津港保税区财政局131.76亿元，应收天津港保税区管委会115.23亿元，应收天津港保税区建设服务总公司往来款4.04亿元（已全额计提坏账准备），应收天津市滨海新区财务管理中心垫付款2.00亿元（已全额计提坏账准备）以及应收天津航空物流发展有限公司增资款2.6亿元。

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，长期应收款分别为184.13亿元、201.78亿元、240.23亿元和256.50亿元，占总资产比例分别为16.69%、15.31%、16.84%和17.65%；发行人无形资产分别为97.87亿元、98.05亿元、2.21亿元和98.49亿元，占总资产比例分别为8.87%、7.44%、0.16%和6.78%，发行人主要无形资产为土地使用权；发行人在建工程合计分别为138.27亿元、131.11亿元、111.06亿元和119.35亿元，占总资产比例分别为12.53%、9.95%、7.78%和8.21%，基础设施代建项目为发行人在建工程重要组成部分。

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

3、存货未计提跌价损失准备的风险

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，发行人存货账面价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分别为156.89亿元、182.20亿元、199.21亿元和194.15亿元，占流动资产比例分别为36.03%、30.64%、30.50%和29.72%，金额和占比基本呈下降趋势。发行人存货构成中开发成本占比较高，存货的增长主要是由开发成本的增长引起的。发行人存货多为商业房地产项目开发成本，未来通过出售及出租产生收入，故未计提跌价损失准备。如存货中完工未结算款不能及时结算，则有可能对发行人的资产流动性及盈利能力产生不利影响。如果未来发行人商业房地产项目销售量及出租率不佳，会存在存货未计提跌价损失准备的利润大幅减少的风险。

4、可供出售金融资产公允价值变动的风险

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，发行人可供出售金融资产分别为68.98亿元、77.15亿元、71.97亿元和72.91亿元，占总资产的比重分别为6.25%、5.86%、5.04%和5.02%，主要是发行人持有的渤海证券、渤海人寿保险等金融类公司股权，若未来这些公司股权价值发生大幅波动，将给发行人带来可供出售的金融资产公允价值变动的风险。

5、期间费用占比较高的风险

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月，发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为9.98亿元、25.71亿元、29.30亿元和14.53亿元，占营业总收入的比重分别为14.03%、31.42%、28.48%和35.47%，期间费用占营业总收入的比重较高，若发行人未来期间费用大幅增加，将给发行人经营及整体利润带来影响。

6、主营业务盈利能力较弱风险

2019年发行人实现主营业务毛利合计为21.33亿元，其中交通运输业务板块实现毛利润2.78亿元，房地产开发业务板块实现毛利润7.52亿元，市政公用业务板块毛利润-0.13亿元，金融业务板块实现毛利润2.72亿元，其他业务板块实现毛利润8.45亿元。2019年，发行人投资收益10.25亿元，营业外收入18.92亿元。2020年1-6月发行人实现主营业务毛利合计9.34亿元，营业外收入合计9.73亿元。2017年-2019年及2020年1-6月，发行人营业利润分别为10.32亿元、-5.83亿元、-0.16亿元和-2.17亿元，2018年营业利润较2017年降幅较大，主要原因为2018年财务费用及资产减值损失较2017年涨幅较大，使得营业总

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成本较高。发行人主营业务对总体净利润的贡献度较低，盈利能力较弱。由于发行人承担的天津保税区基建投入及对外投资较为集中，对保税区财力的依赖程度进一步增加。若未来保税区财力出现大幅波动或增长明显弱于预期，则将影响到公司的整体经营和财务状况，并影响其偿债能力。所以发行人存在主营业务盈利能力较差的风险。

7、财政补贴依赖度较高的风险

2019 年发行人实现毛利合计为 21.33 亿元，同时投资收益与营业外收入也是发行人利润的主要来源，2017-2019 年度投资收益分别为 9.39 亿元、8.13 亿元及 10.25 亿元。同期公司入账的财政补贴分别为 10.48 亿元、25.40 亿元和 20.86 亿元。2020 年 1-6 月发行人实现毛利 9.34 亿元，投资收益为 4.46 亿元。 财政补贴作为企业收入的重要组成部分，由于发行人承担的保税区基建投入及对外投资较为集中，对保税区财力的依赖程度进一步增加。若未来保税区财力出现大幅波动或增长明显弱于预期，则将影响到公司的整体经营和财务状况，并影响其偿债能力。

8、未来投资规模较大的风险

发行人在管委会的授权、监督及指导下，主要承担天津港保税区、天津空港经济区和天津空港物流区的区域服务职能，业务范围涵盖区域基础设施建设、运营管养、市政公用服务、能源供应等。随着天津港保税区经济和社会的快速发展，根据发行人主业发展规划，发行人将在“十三五”期间进行的区域基础设施和配套项目建设、区域商业设施开发等固定资产项目投资总金额较大。因此，天保投控未来几年仍处于持续集中投入期，融资规模将进一步增大，将增加发行人投融资管理难度，同时会带来资本支出较大的风险。

9、受限资产金额较大风险

截至2019年末，发行人所有权或使用权受限制的资产合计248.16亿元，占当期发行人总资产17.39%。其中受限货币资金为3.29亿元，受限应收账款为13.50亿元，受限存货为50.03亿元，受限一年内到期的非流动资产3.95亿元，受限长期应收款142.41亿元，受限投资性房地产3.85亿元，受限固定资产3.01亿元，受限在建工程4.17亿元，受限无形资产0.02亿元以及受限可供出售金融资产23.92亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人受限资产余额较多，占比较大，若未来资金偿还出现问题，受限资产将面临被处置风险，可能对公司经营产生影响。

10、经营性净现金流波动的风险

近三年，发行人经营活动现金流入分别为164.80亿元、112.05亿元和123.88亿元，发行人经营活动现金流出分别为134.28亿元、135.91亿元和142.57亿元，发行人经营活动现金流量净额分别30.53亿元、-23.86亿元和-18.69亿元，近两年同比增长率分别为-178.15%和21.66%。2019年经营性现金流入较少导致经营活动产生的现金流量净额为负数，未来发行人进行空港经济区三期的基础设施建设，将继续投入较大的经营性现金，若经营性现金流入不能保证，发行人将面临经营性净现金流波动的风险。

11、公益性资产规模较大风险

截至2020年6月末，发行人资本公积余额120.20亿元，主要为划拨土地。2006年12月31日，根据区管委会《关于同意向天津保税区投资有限公司按评估价值无偿划转土地的批复》文件，区管委会把保税区和空港加工区经天津市科亿有限责任土地价格评估事务所及天津市中地房地产价格评估咨询有限公司评估的价值人民币 65.18 亿元土地无偿划拨给公司，该部分土地用途为天津空港物流加工区的道路、蓄水湖、森林公园、环区防护林地及河道用地等非经营性资产。2007年6月29日，根据区管委会《关于同意向天津保税区投资有限公司按评估价值无偿划转土地的批复》文件，区管委会把天津空港物流加工区（二期）经天津市科亿有限责任土地价格评估事务所评估的价值人民币 30.51 亿元的道路用地无偿划拨给发行人，合计公益性资产95.69亿元，此外，发行人子公司天津天保控股有限公司存在管委会划拨的道路、桥梁、基础设施等在建工程7.26 亿元，发行人子公司天津天保市政有限公司存在道路、绿化、照明基础设施等固定资产 7.27 亿元。上述公益性资产合计占发行人2020年6月末净资产的21.16%，占发行人总资产的7.58%，整体占比较大，发行人存在公益性资产规模较大风险。

12、资产负债率较高的风险

2017年、2018年、2019年末及2020年6月末，发行人资产负债率分别为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

62.69%、64.46%、63.99%和64.16%，发行人的资产负债率较高，且未来几年项目建设规模和业务扩张力度较大，较高的资产负债率对发行人的债务偿还能力造成一定的影响，并使得发行人未来债务融资空间相对有限。

13、资产变现能力较弱及资产质量欠佳风险

2017年、2018年、2019年末及2020年6月末，发行人的非流动资产占资产总额的比重分别为60.53%、54.87%、54.22%和55.06%，占比较高。且发行人的流动资产中难以变现的资产（如预付款项和存货）占资产总额的比重分别为15.03%、14.41%、15.75%和15.73%，即发行人平均70%左右的资产变现能力较弱，另外，发行人在建工程及各类应收款回收周期较长，资产质量欠佳，发行人面临一定的流动性风险。

14、应收款项占比较高的风险

2017年、2018年、2019年末及2020年6月末，发行人其他应收款、应收票据及应收账款合计余额分别为111.81亿元、230.51亿元、257.37亿元和274.44亿元，占流动资产总额的比例分别为25.68%、38.77%、39.40%和42.02%。公司应收款项主要为应收天津港保税区管委会补贴款、汽车销售垫税款及车款，由于应收款项占流动资产比例较高，如果不能及时回收，将给发行人正常经营带来一定风险。

15、其他应收金额较大风险

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，发行人其他应收款合计分别为103.58亿元、225.58亿元、251.56亿元和256.46亿元，占总资产比例分别为9.39%、17.12%、17.63%和17.65%。截至2019年末，发行人其他应收款中，共计应收天津港保税区财政局131.76亿元，应收天津港保税区管委会115.23亿元，应收天津港保税区建设服务总公司往来款4.04亿元（已全额计提坏账准备），应收天津市滨海新区财务管理中心垫付款2.00亿元（已全额计提坏账准备）以及应收天津航空物流发展有限公司增资款2.6亿元。以上资产科目的构成均与地方政府业务有一定关联。受近年来国家宏观经济形势下行的影响，我国出台了一系列税费减免政策，对地方政府财政收入的增长带来了一定影响。此外，如果由于保税区和滨海新区等地的财政收入减少导致发行人无法按期收回

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

部分其他应收款项，将造成其他应收款坏账。发行人存在其他应收款余额较大的风险。

16、在建工程项目超预算风险

截至2020年6月末，发行人在建工程项目为天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设代建项目及空港白领公寓项目，其中由于施工期较长，已超出投资预算。若发行人在建工程无法及时竣工，在建工程投资将不断上升，将对发行人生产经营造成影响，发行人存在在建工程项目超预算风险。

17、债务集中偿付风险

截至2019年末，发行人负债合计为913.02亿元，其中短期借款86.27亿元、吸收存款及同业存放11.41亿元、一年内到期的非流动负债为107.29亿元。截至2020年6月末，发行人负债合计为932.52亿元，其中短期借款129.94亿元、应付票据及应付账款9.44亿元、预收款项7.93亿元、其他应付款合计12.70亿元，短期债务规模较大，债务负担很重，面临一定的集中偿付风险。

18、对外担保风险

截至2020年6月末，发行人对外担保余额为162.29亿元。其中，天津保税区投资控股集团有限公司本部对外担保余额合计152.47亿元，为对鑫源融资租赁（天津）股份有限公司、天津滨海新区建设投资集团有限公司、天津临港投资控股有限公司、天津临港港务集团有限公司、天津临港建设开发有限公司五家公司的担保，发行人子公司天保置业对天津渤海租赁有限公司担保余额为9.82亿元。发行人对外担保金额较大，其中被担保人天津渤海租赁有限公司2020年上半年预计亏损金额较大，天津渤海租赁有限公司的股东渤海租赁股份有限公司发行的5亿元超短期融资券（“19渤海租赁SCP002”）已展期，兑付日期自2020年9月8日起本金展期270天，展期后兑付日变更为2021年6月5日。若被担保人未来经营状况恶化，不能履行债务，发行人可能面临一定的代偿风险。

19、部分房地产项目去化率较低的风险

受政府限购、限贷政策影响，以及部分项目区域经济环境较差，发行人部分在售房地产项目包括揽涛轩、融汇商务园、月湾花园、天保金海岸-D05地块、汇津广场和智谷汇盈产业园等项目去化率较低，销售进度较慢，发行人项目周期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

较长，对于公司的经营状况造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

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

2、项目建设风险

发行人全权代理区管委会行使业主职能，主要从事基础设施建设及公用事业服务，投建的项目数量较多、金额大。而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，在项目转固之前受到多方面因素影响，风险暴露时间较长。资金、技术、季节、天气等方面因素带来的潜在风险，都会随着基建工程施工期的增加而放大。

同时在基础设施项目建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。此外，城市基础设施建设是一项非常复杂的系统工程，建设规模大，施工强度高，如果在管理和技术等方面出现失误，可能对整个工程的质量和效益产生影响。

3、竞争风险

目前全国范围内，经海关总署验收并正式投入运营的保税区共30个，天津港保税区经济发展水平相对较高，是我国开放度较大、经济较活跃的保税区之一。但其它保税区同样拥有其自身的地缘优势和区域优势，在对外资及大型企业吸引上会给天津港保税区带来一定的竞争，进而对发行人的业务产生影响。

另一方面，按照天津市滨海新区规划发展思路，滨海新区实施“一核双港、九区支撑、龙头带动”的发展策略。其中“一核”指滨海新区商务商业核心区，由于家堡金融商务区、响螺湾商务区、开发区商务及生活区、解放路和天碱商业区、蓝鲸岛生态区等组成。重点发展金融服务、现代商务、高端商业，建设成为滨海新区的标志区和国际化门户枢纽。“双港”指天津港的北港区和南港区。“九

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区支撑”指通过滨海新区九个功能区的产业布局调整、空间整合，打造航空航天、石油化工、汽车及装备制造、电子信息、生物制药、新能源新材料、轻工纺织、国防科技等 8 大支柱产业，形成产业特色突出、要素高度集聚的功能区，成为高端化、高质化、高新化的产业发展载体，支撑新区发展，发挥对区域的产业引导、技术扩散、功能辐射作用。“龙头带动”指通过加快“一核双港九区”的开发建设，凸显天津滨海新区作为新的经济增长极的龙头带动作用，在加快天津发展，促进环渤海地区经济振兴，推动全国区域协调发展中发挥更大作用。

九个功能区包括先进制造业产业区、滨海高新技术产业园区、南港工业区、滨海新区中心商务商业区、海港物流区、临空产业区、滨海旅游区、临港经济区和中新天津生态城[2]。天津保税区目前涵盖了其中的海港物流区和临空产业区两个区域，那么必然与滨海新区内其他功能区域之间存在一定的竞争，并进而对发行人的业务产生影响。

4、房地产行业的经营风险

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

5、投资回收的风险

发行人代理区管委会行使业主职能，主营业务中部分从事基础设施建设及公用事业服务，投建的项目数量较多、金额大。而基础设施建设本身具有投资规模大、建设周期长的特点，在项目转固之前受到多方面因素影响，风险暴露时间较长。资金、技术、季节、天气等方面因素带来的潜在风险，都会随着基建工程

[2]现临港经济区并入保税区，中心商务区并入经济开发区。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

施工期的增加而放大。另外，发行人金融板块有一定股权投资项目，存在投资收益不稳定、退出时间不可预知等风险。随着未来项目投资规模不断增加，发行人资金回收时间存在一定不确定性。

6、物流贸易业务风险

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

7、突发事件引发的经营风险

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

8、安全生产风险

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

9、代建资金偿付不确定性风险

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

较低。

10、物流金融服务的流动性风险

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

11、股权投资业务风险

除金融类企业外，发行人子公司天保投资加大对外股权投资力度，对中航直升机项目、普林电路、中治天工、天津航空等一批上市或拟上市重大项目进行投资。截至2019年末，发行人长期股权投资资产已达到126.95亿元，发行人的股权投资项目存在投资收益不稳定、退出时间不可预知等风险。随着未来项目投资规模不断增加，发行人存在一定的股权投资业务风险。

12、小额贷款不能及时收回风险

发行人下属子公司天保小贷主要经营各项小额贷款、票据贴现、贷款转让，与小额贷款相关的咨询业务。金融行业受宏观经济和政策影响大，具有市场波动大的特点。发行人金融业务板块内涉及小额贷款业务易受国内外宏观经济、货币政策、金融监管等因素的影响，波动较大。如果未来经济局势及经济环境继续恶化，发行人将面临小额贷款无法及时收回的风险。

13、项目回报期偏长风险

发行人在管委会的授权、监督及指导下，主要承担天津港保税区、天津空港经济区和天津空港物流区的区域服务职能，业务范围涵盖区域基础设施建设、运营管养、市政公用服务、能源供应等多项业务。发行人未来几年仍处于持续集中投入期，但发行人在建项目回报期偏长，将增加发行人未来经营收入的难度，同时会带来资本支出较大且无法在短期内实现在项目盈利的可能性，发行人存在一定的项目回报期偏长风险。

14、多元化业务经营风险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

15、供电、供热受政府管控风险

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

16、股权收购不确定性风险

发行人计划从广州市百泽实业有限公司、广州市泽达棉麻纺织品有限公司、锦宸集团有限公司、江苏凌云置业有限公司、国瑞兴业（北京）实业股份有限公司等公司收购渤海人寿保险股份有限公司合计18.79%股权，本次收购总支付金额33.45亿元，截至2019年末发行人已预付20.50亿元 ，并要求股权转让方将被收购的渤海人寿公司股权质押给发行人。该项收购计划已报银保监会审批，目前仍存在一定不确定性。若最终获批，发行人将成为渤海人寿第一大股东，渤海人寿公司 2018 年度及 2019 年度亏损金额较大，净亏损分别为 7.68 亿元、13.95亿元，若渤海人寿经营情况未改善，可能对公司的盈利水平造成一定的影响；若股权收购未获批，则发行人预付的股权收购款项存在一定的回收风险。

（三）管理风险

1、管理独立性风险

发行人已经实现了企业化运作，经营决策上以市场化方式运作国有资本，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

追求盈利和股东利益最大化为目标。但天津港保税区国资局作为出资人代表行使出资人相关权利，存在着一定的政府干预风险，可能会对企业的治理结构稳健性、投融资产业布局、发展战略等造成一定影响。

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

2、业务整合的风险

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

3、突发事件导致治理结构突然变化的风险

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

4、下属子公司管理风险

发行人下属的二、三级子公司较多，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。尽管公司已建立较为规范的管理体系，公司主要管理人员具有较为丰富的管理经验，但

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

随着业务规模的扩张、对外投资的增加、下属子公司数量的增长，业务领域不断增大，公司组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的管理风险。

（四）政策风险

1、税收政策影响

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

2、补贴政策风险

发行人的市政公用业务板块承担了一定的社会公益性职能，目前大部分项目都处在投资建设期或运营初期，市场化经营收入尚不足以平衡投资成本，补贴收入是公司持续性经营并保持项目良性运营的有效补充。发行人及其下属子公司每年获得的财政补贴，是以红头文件形式确认，包括但不限于：企业发展金、财政贴息、折旧补贴、运营养管补贴等。如果在此期间，政府补贴政策发生变化，将有可能对公司业务规模和盈利能力产生一定影响。

3、园区政策风险

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

4、房地产政策风险

房地产行业受国家宏观经济政策影响较大，周期性波动明显。2010年以来政府先后出台多项房地产调控政策，房地产行业中短期内不确定性增大，若房

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地产市场政策出现持续调整，公司业绩将会受到一定影响。

5、地方政府债务政策变化风险

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 发行人及本期债券的资信情况

一、资信评级机构及信用评级情况

（一）本期债券信用评级情况

发行人聘请了东方金诚国际信用评估有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望稳定，本期公司债券的信用等级为AAA。

（二）发行人历史债券信用评级情况

表3.1 发行人近三年及一期的历史主体评级情况表

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2020-07-29	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2020-07-27	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2020-07-24	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2020-05-19	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2020-03-02	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-12-02	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-11-18	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-08-19	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-07-31	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-07-26	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2019-07-05	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-07-05	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-06-25	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-06-03	AA	稳定	中债资信
主体评级	2019-04-17	BBB	负面	惠誉
主体评级	2019-01-16	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2018-12-14	BBB+	稳定	惠誉
主体评级	2018-10-25	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2018-09-12	Baa3	稳定	穆迪公司(MOODYS)
主体评级	2018-07-26	AA+	稳定	联合资信
主体评级	2018-07-10	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2018-07-04	AAA	稳定	东方金诚
主体评级	2018-06-20	Baa2	稳定	穆迪公司(MOODYS)

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

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

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

（二）评级报告的主要内容

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级评级结果为AAA级，评级展望为稳定，债券信用等级AAA。该评级表示“该评级反映了公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低”。

本期信用评级分析报告主要意见如下：

1、评级观点

东方金诚认为，天津市滨海新区地区经济保持发展，天津港保税区产业聚集效应明显，经济实力很强；公司从事天津港保税区内的基础设施建设、公用事

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业运营等业务具有很强的区域专营性，得到股东及相关各方的有力支持；公司的股权投资带来较大的投资收益。同时，东方金诚也关注到，公司代建项目建设资金回收周期及方式尚未明确；面临较大的集中偿债压力；资金来源对外部融资的依赖性加强。综合分析，公司的主体信用风险极低，偿债能力极强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

2、优势

（1）天津市滨海新区区位及交通优势明显，在京津冀协同发展持续深化的战略背景下，地区经济保持发展，天津港保税区紧邻天津港和天津滨海国际机场，产业聚集效应明显，经济实力很强；

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

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

3、关注

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

（2）公司债务率处于较高水平，面临较大的集中偿付压力；

（3）公司经营获现能力有所下降，2018 年以来经营活动和投资活动现金流均转为净流出，资金来源对外部融资的依赖性加强。

（三）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）”的存续期内密切关注天津保税区投资控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在天津保税区投资控股集团有限公司公布年报后的两个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后10个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

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

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在东方金诚网站(http://www.dfratings.com)和交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，并根据监管要求向相关部门报送。

（四）关于前次评级结果差异的说明

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

1、东方金诚城市基础设施建设公司评级方法和评级要素

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

（1）专营地位与外部支持：城市基础设施建设公司在所在城市基础设施建设市场的专营地位是其竞争优势的集中体现，专营地位的高低决定了其所拥有的城市基础设施项目资源质量、所能获得股东及相关各方等外部支持的程度，以及在当地银行或资本市场进行融资的便利程度等。另一方面，鉴于城市基础设施建设公司业务的公益性特征，其能获得的股东及相关各方在增资、资产注入、税收优惠政策、融资等方面的支持是受评主体开展城市基础设施项目融资和建设的基础条件，股东及相关各方对基础设施项目或服务的采购、在基础设施项目上支付的补贴是受评主体盈利和现金流的重要实现方式，因此外部支持

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是东方金诚评定受评主体信用质量的关键要素。

（2）区域经济环境：良好的区域经济发展环境将使公司面临较大的建设和投资需求，各类业务运营和产业投资也能够得到稳定的预期回报，公司国有股东的实力随着地方经济发展水平的提升也会得到不断增强，公司的信用能力随之得到不断提高。因此，区域经济环境是东方金诚评定受评主体的信用质量的重要维度。

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

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

2、影响天保投控信用等级的重要因素

（1）专营地位

公司是天津港保税区重要的基础设施建设及国有资本运营主体，从事的天津港保税区内的基础设施建设及土地一级开发、公用事业运营等业务具有很强的区域专营性

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

港三期”）和空客A320总装线等项目。

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

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

（2）外部支持

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

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

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

资产划拨方面，公司于2008年获得天津港保税区管理委员会无偿划转的天津天保控股有限公司（以下简称“天保控股”）和天津保税区投资有限公司（以下简称“天保投资”）100%的股权。天保控股和天保投资系天津港保税区原两大最主要的区域开发建设平台，目前系公司核心子公司。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

此外，公司与多家银行保持良好合作关系，融资渠道较为顺畅。截至2018年9月末，公司共获得银行授信1,238.84亿元（包括银行借款和银行承兑汇票），已使用743.74亿元，未使用授信额度为495.11亿元。

（3）区域经济环境

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

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

天津港保税区近年来经济总量保持较快增长。2015年～2017年，天津港保税区地区生产总值分别为1528.41亿元、1704.48亿元和1737.70亿元，同比分别增长13.0%、11.0%和6.4%。

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

（4）其他

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

公司经营性业务包括房地产开发、商品贸易、金融投资等。其中，房地产开发方面，公司下属的三级子公司天津天保基建股份有限公司是天津港保税区唯一一家区属国有控股上市房地产开发企业，也是公司房地产业务的主要开发主体，所开发项目主要分布在天津市滨海新区内，部分分布在天津自贸区，产品定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

位为中高端小区。2015年～2017年，公司房地产销售收入分别为15.77亿元、18.69亿元和21.23亿元；毛利率分别为29.45%、33.84%和51.52%。

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

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

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

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

表3.2 2017年天保投控和部分其他AAA级城投企业情况对比

单位：亿元、%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	评级机构	最新主体级别	最新评级时间	业务范围	2017年				
					GDP	资产总额	营业收入	资产负债率	净利润
天津保税区投资控股集团有限公司	东方金诚	AAA	2018-7-26	天津港保税区	1737.70	1104.71	71.16	62.74	7.03
苏州高新区经济发展集团总公司	大公国际	AAA	2018-7-26	苏州高新区	1160.00	696.61	81.15	76.63	9.36
上海外高桥资产管理有限公司	上海新世纪	AAA	2018-7-27	上海外高桥保税区	-	415.54	92.99	61.17	10.35

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得银行授信情况

截至2020年6月末，公司合并口径在各家金融机构的授信额度1,344.67亿元，实际已使用额度为人民币926.14亿元，未使用授信额度为人民币418.53亿元。

表 3.3 截至 2020 年 6 月末发行人授信情况一览表

单位：人民币亿元

授信金融机构	授信总额	已使用额	未使用额
建设银行	170.40	135.35	35.05
农业银行	152.94	79.30	73.64
渤海银行	135.39	69.56	65.83
光大银行	105.00	5.00	100.00
中信建投	98.50	98.50	0.00
民生银行	89.94	58.29	31.65
工商银行	82.59	77.30	5.29
中信银行	56.99	56.99	0.00
中国银行	55.70	46.10	9.59
交通银行	49.95	48.34	1.60
浦发银行	47.41	44.49	2.92
海通证券	38.00	38.00	0.00
兴业银行	35.00	30.00	5.00
上海银行	35.00	30.00	5.00
华夏银行	33.50	8.50	25.00
平安银行	30.00	0.00	30.00
国信证券	21.00	21.00	0.00
天津银行	19.89	8.22	11.67
招商银行	12.48	7.48	5.00
中天国富	9.40	9.40	0.00
进出口银行	8.52	8.52	0.00
广发银行	7.97	4.95	3.02
中德证券	7.81	7.81	0.00
滨海农商	6.82	6.82	0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

授信金融机构	授信总额	已使用额	未使用额
中金公司	6.00	6.00	0.00
浙商银行	5.89	3.82	2.07
中国邮储	5.00	5.00	0.00
农商银行	3.75	3.75	0.00
汇丰银行	3.70	1.32	2.38
韩亚银行	3.09	3.07	0.02
厦门国际	1.70	1.70	0.00
齐鲁银行	1.00	0.00	1.00
哈尔滨银行	1.00	0.00	1.00
大连银行	1.00	0.00	1.00
北京银行	0.82	0.82	0.00
国开行	0.63	0.63	0.00
广汽汇理	0.55	0.12	0.43
大众金融	0.25	0.00	0.25
金城银行	0.10	0.00	0.10
合计	**1,344.67**	**926.14**	**418.53**

（二）最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时债务违约情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时未发生债务违约情况。

（三）最近三年及一期发行的债券产品及偿付情况

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

表3.4 截至2020年6月末发行人已发行债券一览表

债券名称	兑付情况	发行期限	票面利率（%）	发行日期	发行规模（亿元）	债券类别
10天保投资债	按期兑付	5+5年	5.60	2010-3-15	20.00	企业债
11津保税MTN1	按期兑付	5年	5.67	2011-5-12	20.00	中期票据
12津保税PPN001	按期兑付	3年	5.98	2012-6-29	30.00	定向工具
12津保税PPN002	按期兑付	3年	5.80	2012-8-23	30.00	定向工具
13天保投控小微债01	按期兑付	3年	5.10	2013-3-8	10.00	企业债
13津保税PPN001	按期兑付	3年	5.50	2013-5-24	20.00	定向工具
13津保税PPN002	按期兑付	3年	5.50	2013-5-27	10.00	定向工具
13津保税PPN003	按期兑付	3年	5.45	2013-6-7	20.00	定向工具
13津保税CP001	按期兑付	1年	5.55	2013-8-2	30.00	短期融资券
13津保税CP002	按期兑付	1年	5.55	2013-8-2	16.50	短期融资券
14津保税CP001	按期兑付	1年	5.30	2014-7-17	30.00	短期融资券
14津保税CP002	按期兑付	1年	5.14	2014-9-10	16.50	短期融资券
15津保税SCP001	按期兑付	270天	5.25	2015-3-27	25.00	超短期融资券
15津保税SCP002	按期兑付	270天	4.00	2015-5-15	25.00	超短期融资券
15津保税CP001	按期兑付	1年	4.24	2015-6-1	30.00	短期融资券
15津保税SCP003	按期兑付	270天	4.10	2015-6-10	25.00	超短期融资券

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15津保税SCP004	按期兑付	270天	4.25	2015-6-24	25.00	超短期融资券
15天保01	尚未到期	3+2年	6.20	2015-7-21	8.00	公司债
15津保税SCP005	按期兑付	270天	3.50	2015-9-14	10.00	超短期融资券
16津保税SCP001	按期兑付	270天	2.82	2016-3-16	30.00	超短期融资券
16津保税SCP002	按期兑付	270天	3.42	2016-5-31	25.00	超短期融资券
16津保投SCP003	按期兑付	270天	3.31	2016-6-14	25.00	超短期融资券
16天保01	尚未到期	3+2年	3.18	2016-10-21	8.00	公司债
18津保投MTN001	尚未到期	5年	6.46	2018-2-5	15.00	中期票据
18津保投MTN002	尚未到期	3年	5.07	2018-4-16	10.00	中期票据
18津保投MTN003	尚未到期	3年	4.87	2018-4-23	10.00	中期票据
18津保投MTN004	尚未到期	3年	5.96	2018-6-14	5.00	中期票据
18津保投MTN006	尚未到期	5年	6.50	2018-6-14	10.00	中期票据
18津保投MTN007	尚未到期	5年	6.50	2018-6-26	5.00	中期票据
18津保投MTN009	尚未到期	3年	5.55	2018-9-14	10.00	中期票据
18津保投MTN008	尚未到期	3年	5.39	2018-10-11	10.00	中期票据
18津保投MTN010	尚未到期	3年	5.30	2018-10-18	10.00	中期票据
18津保投MTN011	尚未到期	3年	5.58	2018-10-26	10.00	中期票据
18津保投MTN012	尚未到期	3年	4.89	2018-11-19	10.00	中期票据
18津保投MTN014	尚未到期	3年	4.97	2018-11-29	10.00	中期票据
18津保投MTN013	尚未到期	3年	4.96	2018-12-10	10.00	中期票据
18津保投MTN015	尚未到期	3年	5.16	2018-12-18	10.00	中期票据
19津保投MTN001	尚未到期	5年	5.50	2019-01-18	5.00	中期票据
19津保投SCP001	尚未到期	0.49年	3.40	2019-1-29	18.00	超短期融资券
19天保01	尚未到期	2+3年	5.96	2019-3-27	30.40	私募债
19天保02	尚未到期	3年	5.86	2019-5-14	10.00	私募债
19天保03	尚未到期	3年	5.99	2019-6-4	6.00	私募债
19津保投SCP002	尚未到期	180天	3.60	2019-6-12	10.00	超短期融资券
19津保投SCP004	尚未到期	180天	3.60	2019-07-02	18.00	超短期融资券
19津保投SCP003	尚未到期	180天	3.90	2019-07-12	10.00	超短期融资券
19津保01	尚未到期	3年	4.90	2019-07-16	12.00	公司债
19津保02	尚未到期	3年	4.70	2019-08-20	10.00	公司债
19津保投SCP005	尚未到期	0.49年	3.80	2019-11-18	18.00	超短期融资券
19津保03	尚未到期	3年	4.78	2019-11-25	15.00	公司债
19津保04	尚未到期	3年	5.00	2019-12-10	10.00	公司债
19基建01	尚未到期	3年	6.00	2019-12-10	3.00	公司债
19津保投SCP007	尚未到期	0.49年	3.30	2019-12-11	10.00	超短期融资券
20津保01	尚未到期	3年	4.70	2020-01-06	10.00	公司债
20津保02	尚未到期	3年	4.12	2020-03-04	18.00	公司债

表3.5 截至2020年6月末发行人计入权益的债券情况一览表

债券名称	兑付情况	发行期限	票面利率（%）	发行日期	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	债券类别

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15津保税MTN001	尚未到期	5（5+N）	6.00	2015-5-4	20.00	20.00	中期票据
16津保税MTN001	尚未到期	5（5+N）	4.56	2016-3-30	20.00	20.00	中期票据
16津保税MTN002	尚未到期	5（5+N）	5.00	2016-4-20	20.00	20.00	中期票据
17津保税MTN001	尚未到期	5（5+N）	6.50	2017-5-4	5.00	5.00	中期票据
18津保Y1	尚未到期	2（2+N）	6.55	2018-11-28	6.50	6.50	公司债
18津保Y3	尚未到期	3（3+N）	6.74	2018-12-14	10.00	10.00	公司债
20津保Y1	尚未到期	2（2+N）	5.79	2020-04-17	10.00	10.00	公司债
20津保Y2	尚未到期	2（2+N）	5.75	2020-06-02	10.00	10.00	公司债

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

18津保Y1、20津保Y1、20津保Y2采用固定利率计息，以每2个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期(即延长2年)，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。前2个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300BP，初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。18津保Y3采用固定利率计息，以每3个计息年度为1个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本次债券期限延长1个周期(即延长3年)，或选择在该周期末到期全额兑付本次债券。前3个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300BP，初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

（四）近三年及一期主要财务指标

报告期内，公司合并口径偿债能力指标如下：

表3.5 报告期发行人主要偿债能力财务指标

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年 6月30日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动比率	3.54	2.24	1.72	1.32
速动比率	2.49	1.56	1.19	0.84
资产负债率	64.16%	63.99%	64.46%	62.69%
项目	**2020年1-6月**	**2019年度**	**2018年度**	**2017年度**
利息保障倍数	0.83	0.91	0.98	1.62
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿还率	100%	100%	100%	100%

上述财务指标的计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

利息保障倍数=（利润总额+费用化利息）/（费用化利息+资本化利息）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿还率=实际支付利息/应付利息支出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

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

一、增信措施

本期债券为无担保债券。

二、偿债计划

（一）本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券存续期间，本期债券的付息日为2021年至2023年每年的10月20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；顺延期间付息款项不另计利息）。

债券利息的支付通过证券登记机构等有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管机构指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

（二）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2023年10月20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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在监管机构指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、偿债基础

（一）偿债资金来源

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

表 4.1 发行人偿债来源主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
货币资金	1,379,114.73	1,368,529.05	1,532,220.94	1,245,664.92
营业收入	409,558.73	1,028,885.72	818,154.01	711,641.67

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

归属于母公司所有者的净利润	44,777.06	138,090.77	140,099.95	48,067.33
经营活动产生的现金流入	591,827.16	1,238,810.76	1,120,520.12	1,648,031.58
销售商品、提供劳务收到的现金	370,239.87	1,003,521.52	688,620.05	878,329.88

本次债券发行后，公司将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，货币资金余额分别为1,245,664.92万元、1,532,220.94万元、1,368,529.05万元和1,379,114.73万元。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月，营业收入分别为711,641.67万元、818,154.01万元、1,028,885.72万元和409,558.73万元；归属于母公司股东的净利润分别为48,067.33万元、140,099.95万元、138,090.77万元和44,777.06万元。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月，经营活动产生的现金流入分别为1,648,031.58万元、1,120,520.12万元、1,238,810.76万元和591,827.16万元；销售商品、提供劳务收到的现金分别为878,329.88万元、688,620.05万元、1,003,521.52万元和370,239.87万元，充足的现金和较好的盈利能力是公司到期清偿本次债券本息的保证。

（二）偿债应急保障措施

1、变现能力较强的自有资产

长期以来，公司注重流动资产管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2019年末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为6,531,643.43万元，其中受限货币资金3.29亿元。截至2020年6月末，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为6,531,612.30万元。公司流动资产质量较好，变现能力较强，报告期内公司流动资产构成情况详见本募集说明书“第六节发行人近年主要财务状况”中“三、管理层讨论分析”的“资产情况分析”。必要时公司可按以下顺序将流动资产直接或变现后用于偿还债务。

表4.2 发行人变现能力较强资产情况

序号	项目	2020年6月30日金额（万元）	2019年12月31日金额（万元）
1	货币资金	1,379,114.73	1,368,529.05
2	应收票据及应收账款	179,871.01	58,126.92
3	存货	1,941,481.91	1,992,124.81

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**3,500,467.65**	**3,418,780.77**

注：上述资产中，2019年末受限货币资金3.29亿元，受限应收账款13.50亿元，受限存货50.03亿元，详细情况见“第六节发行人近年主要财务状况”之“六、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况”。

截至2020年6月30日公司经营情况良好，应收账款与存货均计提了相应的坏账准备或减值准备。

2、外部融资渠道畅通

公司作为天津港保税区重要的从事汽车展贸易、现代物流、房地产业、土地一级开发基础设施建设、供热、供电、供水综合大型企业，具有广泛的外资融资渠道，与各大商业银行均保持良好的合作关系。旗下子公司天津天保基建股份有限公司为A股上市公司，具有畅通的股权融资渠道。截至2020年6月末，公司合并口径在各家商业银行的授信额度 1,344.67 亿元，实际已使用额度为人民币926.14 亿元，未使用授信额度为人民币 418.53 亿元。若在本次债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司可以通过外部融资渠道予以解决。

四、偿债保障措施

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

（一）制定《债券持有人会议规则》

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

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

（二）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了中信证券股份有限公司为本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

正当利益。

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节债券受托管理人”。

（三）设立专门的偿付工作小组

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

（四）严格的信息披露

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

（五）制定并严格执行资金管理计划

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

（六）其他偿债保障措施

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

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的薪酬/工资和奖金；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）主要责任人不得调离。

（七）设立募集资金专户和专项偿债账户

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

五、发行人违约责任

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）本期债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

（2）发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、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；

（5）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和本协议的规定，履行通知义务；

（7）违反本协议项下的陈述与保证；或

（8）发行人未能履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

（3）如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a)提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b)对发行人提起诉讼/仲裁；

(c)参与发行人的重组或者破产等法律程序。

（二）违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）争议解决方式

各方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：	天津保税区投资控股集团有限公司
法定代表人：	赵家旺
注册资本：	人民币 2,595,303.15 万元
实缴资本：	人民币 2,510,303.15 万元
成立日期：	2008 年 12 月 17 日
统一社会信用代码：	91120116681881834F
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
注册地址：	天津自贸试验区（空港经济区）西三道 166 号
邮政编码：	300308
电话：	022-84906344
传真：	022-84906981
经核准的经营范围：	对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理、咨询服务；国际贸易；仓储（危险品除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

天津港保税区位于天津市滨海新区内，于1991年5月12日经国务院批准设立，是我国北方地区规模最大的保税区。经过多年的创新发展，天津港保税区已经形成了“一委三区”的管理体制，即由天津港保税区管委会管理天津港保税区、天津

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

空港经济区和天津空港国际物流区共三个区域，统称“天津港保税区”。天津港保税区已从单一的海港保税区逐步成为拥有“三个区域、五种形态”联动的综合型保税区。其中，“三个区域”即天津港保税区、天津空港经济区、天津空港国际物流区；“五种形态”则包括海港保税区、空港经济区、空港国际物流区、空港保税区和保税物流园区。

作为天津港保税区管委会下属国有独资企业，经管委会授权，发行人主要承担天津港保税区、天津空港经济区和天津空港国际物流区的区域服务职能，并负责上述三个区域的基础设施建设及运营。发行人通过产融结合，初步形成了交通运输业务、房地产开发业务、市政公用业务、金融业务以及其他业务等主营业务板块。

发行人经营范围为：对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理、咨询服务；国际贸易；仓储（危险品除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人历史沿革

发行人[3]成立于2008年12月，根据天津港保税区管理委员会文件（津保管发【2008】40号）《关于整合区属国有企业组建母公司的决定》，由天津港保税区国有资产管理局（以下简称“保税区国资局”）作为出资人出资组建的国有独资公司，初始注册资本为2,000万元。公司成立后，根据保税区国资局文件（津保国资发【2008】1号）《关于整合区属国有企业组建母公司的方案》，将下属国有企业天津天保控股有限公司和天津保税区投资有限公司全部所有者权益无偿划转至公司，划转完成后公司资本公积增至200.16亿元。公司随后将49.80亿元的资本公积转增资本金至50亿元。截至2008年12月19日止，发行人变更后注册资本为人民币500,000万元。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2010年依据天津港保税区国有资产管理局文件（津保国资批【2010】7号）对资本公积转增资本，公司实收资本由55亿元增资到100亿元。依据天津港保税区国有资产管理局《关于向天津保税区投资控股集团有限公司增资事宜的批复》（津保国资批【2010】11号、津保国资批【2010】12号），公司分别于2010年6月29日和2010年9月29日，收到管委会拨付资本金各2亿元。2010年10月，收到管委会空客增资款3亿元（津保国资批【2010】13号），发行人由此增加实收资本3亿元。2010年12月，收到保税区管委会增资款18亿元（津保国资批【2010】8号）。截至2010年12月，发行人注册资本达到人民币125亿元。

2011年3月25日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2011】2号文件，天津港保税区国有资产管理局作为出资人对发行人增资人民币5亿元，公司注册资本达到人民币130亿元。根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2011】3号文件和津保国资批【2011】7号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人分别增资人民币5亿元和人民币1亿元，截至2011年12月31日，发行人注册资本达到人民币135亿元。

2012年4月26日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2012】4号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资1.5亿元；2012年5月31日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2012】7号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资1亿元，截至2012年12月31日，公司注册资本为人民币137.5亿元。

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2014年7月14日，根据发行人股东天津港保税区国有资产管理局出具的津保国资批【2014】14号文件，天津港保税区国有资产管理局对发行人增资4.00亿元，发行人注册资本为人民币168.21亿元。

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

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

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

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

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

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

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

截至本募集说明书出具日，发行人历史沿革未再发生重大变化。

三、重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组情况。

四、股权结构、控股股东和实际控制人情况

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天津市国有资产监督管理委员会与天津市滨海新区国有资产监督管理委员会共同监管，以天津市滨海新区国有资产监督管理委员会监管为主。

表 5.1 发行人股权结构表

单位：人民币万元、%

投资方	认缴注册资本额	出资比例
天津港保税区国有资产管理局	2,595,303.15	100.00
合计	**2,595,303.15**	**100.00**

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

五、重要权益投资情况及主要子公司介绍

（一）发行人一级子公司情况

截至2020年6月末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共11家，全部为全资子公司。

表 5.2 发行人全资一级子公司情况表

单位：人民币万元

序号	公司名称	经营范围	注册资本
1	天津天保控股有限公司	投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务；自有房屋租赁；以承接服务外包方式从事财务管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	673,053.15
2	天津保税区投资有限公司	利用自有资金对高科技行业、基础设施进行投资；企业投资管理咨询（不含中介）、国际贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；财务咨询；税务代理；自有房屋租赁；房地产开发及商品房销售；高速公路运营与管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	880,000.00
3	天津天保租赁有限公司	公共设施、房屋、基础设施、各种先进或适用的生产设备、通信设备、科研设备、检验检测设备、工程机械、交 通运输工具（包括飞机、汽车、船舶）等设备及其附带技术的融资租赁业务；租赁交易咨询和担保业务；产权交易代理中介服务；国际国内保付代理；自营和代理货物及技术进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100,000.00
4	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	各项小额贷款、票据贴现、贷款转让，与小额贷款相关的咨询业务，贷款项下的结算，经监管部门批准的其它业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5	天津天保嘉顺投资有限公司	以自有资金对房地产行业、基础设施、商业设施建设进行投资；商品房销售代理；物业管理；室内外装饰装修工程；技术咨询；房地产开发与经营；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	10,000.00
6	天津天保嘉业投资有限公司	以自有资金对房地产行业、基础设施、商业设施建设进行投资；房地产开发、经营；商品房销售代理；物业管理；室内装修；技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	111,600.00
7	天津天保嘉圆投资有限公司	以自有资金对房地产业、基础设施、商业设施建设进行投资；房地产开发、商品房销售代理；物业管理；室内装修；自有房屋租赁；以上相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	106,310.00
8	天津天保财务有限公司	对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；固定收益类有价证券投资；成员单位产品的买方信贷及融资租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	300,000.00
9	天津天保财务管理有限公司	代理记账；企业管理咨询；企业税务咨询；财务咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	2,000.00
10	天津天保商业保理有限公司	以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；与本公司业务相关的非商业性坏账担保；客户资信调查与评估；相关咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50,000.00
11	天保控股香港有限公司	国际贸易、投资、咨询	51,577.73

（二）主要全资子公司基本情况

1、天津天保控股有限公司

注册资本：人民币673,053.15万元

公司地址：天津自贸试验区（天津港保税区）

法人代表：赵家旺

天保控股经营范围为：投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务；自有房屋租赁；以承接服务外包方式从事财务管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，天保控股总资产393.28亿元，总负债301.32亿

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元，净资产91.96亿元。2019年度天保控股实现营业总收入89.44亿元，实现净利润-2.08亿元。

截至2020年6月30日，天保控股总资产404.58亿元，总负债316.12亿元，净资产88.46亿元；2020年1-6月天保控股实现营业收入34.37亿元，实现净利润-4.35亿元。

作为发行人核心子公司之一，天保控股下设众多子公司，主要从事市政公用业务、房地产业和现代物流业板块的经营。天保控股下属主要控股、参股子公司情况如下表：

表5.3 截至2020年6月末天保控股下属主要控股、参股子公司情况

单位：人民币万元

	公司名称	从事业务所属板块	注册资本	持股比例（%）	是否纳入合并报表范围
1	天津天保置业有限公司	市政公用业务板块	273,946.15	100.00	是
2	天津天保基建股份有限公司	房地产开发业务板块	110,983.09	51.45	是
3	天津天保热电有限公司	市政公用业务板块	47,686.00	100.00	是
4	天津天保国际物流集团有限公司	交通运输业务板块	131,000.00	95.20	是
5	天津天保市政有限公司	市政公用业务板块	38,257.00	100.00	是
6	天津天保能源股份有限公司	市政公用业务板块	15,992.09	68.54	是
7	天津天保建设发展有限公司	市政公用业务板块	25,318.00	100.00	是
8	天津空港国际汽车园发展有限公司	交通运输业务板块	114,700.00	100.00	是
9	天津天保宏信物流中心有限公司	交通运输业务板块	3,062.54	100.00	是
10	天津港保税区旺达报关行有限公司	交通运输业务板块	30,150.00	100.00	是

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）天津天保热电有限公司

注册资本：人民币47,686.00万元

公司地址：天津空港经济区纬七道169号

法人代表：高洪新

天津天保热电有限公司（以下简称“天保热电”）是国有独资企业，营业执照规定经营范围为：供热、供冷、供蒸汽、发电设施的建设和日常运营管理及相关产品的销售；供热供冷及相关的技术咨询、设备安装、销售、调试维修；承包锅炉运行；承接以上相关工程设计施工；合理用能评估；节能节电工程、线路管道工程、太阳能光伏工程、设备安装工程的设计、施工及维护维修；工程设备及配件、太阳能光伏产品及设备、节能节电产品、炉灰炉渣、除盐水、计量设备的销售；设备维修；工程技术咨询；自有房屋、设备租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，天保热电总资产24.06亿元，总负债19.34亿元，净资产4.72亿元。2019年度天保热电实现营业收入2.64亿元，实现净利润0.03亿元。

截至2020年6月30日，天保热电总资产23.97亿元，总负债19.62亿元，净资产4.35亿元；2020年1-6月天保热电实现营业收入1.74亿元，实现净利润-0.37亿元。

（2）天津天保国际物流集团有限公司

注册资本：人民币131,000.00万元

公司地址：天津自贸区（天津港保税区）海滨七路23号

法定代表人：时胜强

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

天保国际物流经营范围为：保税仓储，拆装箱，简单加工，商品展销，国际贸易，相关业务的咨询服务，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，进出口货物运输代理服务，搬倒装卸；汽车、摩托车及零配件销售；普通货运、货物专用运输（集装箱）；自有房屋租赁；工业生产用三类3项高闪点液体（剧毒、监控、一类易制毒化学品除外）的批发（无存储、租赁仓储及物流行为）；国际保理（国际国内保付代理、保理项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

下代收代支）；粮食销售；生产性废旧金属回收；木材、家具、纺织品、钢材、金属制品、塑料制品、农副产品、化工产品及原料（危险品、剧毒品、易制毒品除外）、铁矿石、铁矿粉、煤炭、饲料、牛肉、羊肉、猪肉、鸡肉批发兼零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，天保国际物流总资产39.10亿元，总负债28.09亿元，净资产11.00亿元。2019年天保国际物流实现营业收入24.17亿元，实现净利润-0.02亿元。

截至2020年6月30日，天保国际物流总资产36.69亿元，总负债25.54亿元，净资产11.14亿元；2020年1-6月天保国际物流实现营业收入12.23亿元，实现净利润0.14亿元。

（3）天津空港国际汽车园发展有限公司

注册资本：人民币114,700.00万元

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）汽车园中路26号

法定代表人：王宝琨

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

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

截至2019年末，空港汽车园总资产8.34亿元，总负债2.84亿元，净资产5.50亿元；2019年度完成营业收入34.38亿元，实现净利润0.02亿元。

截至2020年6月30日，空港汽车园总资产26.57亿元，总负债14.06亿元，净资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产12.51亿元；2020年1-6月空港汽车园实现营业收入11.14亿元，实现净利润0.01亿元。

（4）天津天保基建股份有限公司（000965.SZ）

注册资本：110,983.0895万元

公司地址：天津市空港经济区西五道35号汇津广场一号楼-602

法定代表人：夏仲昊

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

天保基建是目前天津保税区区属唯一一家国有上市公司，公司总股本11.10亿股。公司股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“天保基建”。天保基建的主要经营范围是：基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2019年末，天保控股持有天保基建570,995,896万股，为天保基建第一大股东，持股比例51.45%。

截至2019年末，天保基建总资产91.17亿元，总负债38.00亿元，净资产53.17亿元；2019年，天保基建完成营业收入12.16亿元，实现净利润1.90亿元。

截至2020年6月30日，天保基建总资产93.93亿元，总负债40.19亿元，净资产53.74亿元；2020年1-6月天保基建实现营业收入4.89亿元，实现净利润0.79亿元。

（5）天津中天航空工业投资有限责任公司

注册资本：人民币30,000.00万元

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）外环北路1号2-B-156室

法定代表人：沈钢

经营范围：投资天津空中客车A320系列飞机总装线项目合资公司（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

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

2、天津保税区投资有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注册资本：人民币880,000.00万元

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）综合保税区航空产业支持中心楼内

法人代表：董光沛

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

天保投资经营范围为：利用自有资金对高科技行业、基础设施进行投资；企业投资管理咨询（不含中介）、国际贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；财务咨询；税务代理；自有房屋租赁；房地产开发及商品房销售；高速公路运营与管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，天保投资总资产为650.92亿元，总负债为397.68亿元，净资产为235.27亿元。2019年度实现营业收入1.04亿元，实现净利润7.92亿元。天保投资净利润主要来源于对联营企业和合营企业的投资收益。

截至2020年6月30日，天保投资总资产669.88亿元，总负债412.19亿元，净资产257.69亿元；2020年1-6月天保投资实现营业收入0.63亿元，实现净利润4.13亿元。

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

表 5.4 天保投资主要参股公司情况

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	所属板块	注册资本	持股比例（%）
1	天津航空产业开发有限公司	交通运输业务-航空产业园基建开发	10,156.00	49.23

天津航空产业开发有限公司

天津航空产业开发有限公司（以下简称“天航开发”）是由天保投资和中国民航大学分别代表天津市政府和国家民航局出资组建的，注册资本为10,156万元人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

民币，其中天保投资持股占比49.23%。天航开发主要承担滨海新区临空产业区（航空城）内中国民航科技产业化基地的建设、运行、管理、招商引资、入园企业服务的任务。中国民航科技产业化基地占地面积11平方公里，包括8平方公里的航空产业园和3平方公里的飞机维修区。目前已有空客A320总装项目、中直直升机等多个重点项目入驻基地。

表 5.5 天保投资其他主要投资情况

	被投资单位名称	持股(%)
1	空中客车（天津）工装夹具有限公司	49.00
2	斯提斯（天津）喷涂服务有限公司	48.89
3	天津航空有限责任公司	4.18
4	天津天保成长创业投资公司	29.70
5	天津市扶素生物技术有限公司	9.84
6	天天希杰（天津）商贸有限公司	5.00
7	中冶天工建设有限公司	1.47
8	中环天仪股份有限公司	1.21
9	天保滨海投资服务有限公司	100.00
10	航建航空产业股权投资（天津）有限公司	8.30
11	天津燕山投资管理有限公司	10.00
12	天津银行股份有限公司	15.88
13	天津燕山股权投资基金有限公司	18.83
14	天津经发投资有限公司	18.18
15	光大金控（天津）创业投资有限公司	9.17
16	国科瑞华创业投资企业	4.84
17	天津滨海新区投资控股有限公司	1.44
18	天津航空产业开发有限公司	49.23
19	中航直升机有限责任公司	31.25
20	天津大无缝投资有限公司	0.95
21	天津泰信资产管理有限责任公司	1.30
22	天津天创保鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	14.22

3、天津天保租赁有限公司

注册资本：人民币100,000.00万元

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）西三道166号投资服务中心C区520

法定代表人：任强

天津天保租赁有限公司（以下简称“天保租赁”）成立于2011年11月，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。截至募集说明书签署日天保租赁注册资本为人民币100,000万元。天保租赁经营范围为：公共设施、房屋、基础设施、各种先

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

进或适用的生产设备、通信设备、科研设备、检验检测设备、工程机械、交通运输工具（包括飞机、汽车、船舶）等设备及其附带技术的融资租赁业务；租赁交易咨询和担保业务；产权交易代理中介服务；国际国内保付代理；自营和代理货物及技术进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，天保租赁总资产为66.72元，总负债为52.64亿元，净资产为14.08亿元。2019年度实现营业收入4.23亿元，实现净利润1.02亿元。

截至2020年6月30日，天保租赁总资产71.65亿元，总负债57.08亿元，净资产14.57亿元；2020年1-6月天保租赁实现营业收入2.00亿元，实现净利润0.47亿元。

4、天津滨海新区天保小额贷款有限公司

注册资本：人民币100,000.00万元

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

法定代表人：韩小磊

天津滨海新区天保小额贷款有限公司（以下简称“天保小贷公司”）成立于2009年3月25日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保小贷公司经营范围为：各项小额贷款、票据贴现、贷款转让，与小额贷款相关的咨询业务，贷款项下的结算，经监管部门批准的其它业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，天保小贷公司总资产为12.23亿元，总负债为0.33亿元，净资产为11.90亿元。2019年度，天保小贷公司实现销售收入0.51亿元，实现净利润0.49亿元。

截至2020年6月30日，天保小贷公司总资产15.04亿元，总负债2.84亿元，净资产12.20亿元；2020年1-6月天保小贷公司实现营业收入0.40亿元，实现净利润0.30亿元。

5、天津天保嘉顺投资有限公司

注册资本：人民币10,000.00万元

公司地址：天津市滨海新区塘沽北塘东海路1019号201-14室

法定代表人：凌海君

天津天保嘉顺投资有限公司（以下简称“天保嘉顺”）成立于2011年5月31日，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保嘉顺经营范围为：以自有资金对房地产行业、基础设施、商业设施建设进行投资；商品房销售代理；物业管理；室内外装饰装修工程；技术咨询；房地产开发与经营；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。天保嘉顺主要负责发行人在北塘承建的住宅和写字楼项目的建设。

截至2019年末，天保嘉顺总资产为18.82亿元，总负债为10.06亿元，净资产为8.76亿元。2019年度，实现营业收入1.13亿元，实现净利润为-0.29亿元。

截至2020年6月30日，天保嘉顺总资产18.91亿元，总负债10.35亿元，净资产8.56亿元；2020年1-6月天保嘉顺实现营业收入0.75亿元，实现净利润-0.21亿元。

6、天津天保嘉业投资有限公司

注册资本：人民币111,600.00万元

公司地址：天津市滨海新区北塘东海路1019号201-5室

法定代表人：凌海君

天津天保嘉业投资有限公司（以下简称“天保嘉业”）成立于2009年8月25日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保嘉业经营范围为：以自有资金对房地产行业、基础设施、商业设施建设进行投资；房地产开发、经营；商品房销售代理；物业管理；室内装修；技术咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。天保嘉业主要负责发行人在北塘承建的住宅和写字楼项目，由于项目仍处于建设期，所以天保嘉业尚未实现销售收入。

截至2019年末，天保嘉业总资产为10.82亿元，总负债为0.00亿元，净资产为10.82亿元。2019年度，天保嘉业营业收入为零。

截至2020年6月30日，天保嘉业总资产10.82亿元，总负债0.00亿元，净资产10.82亿元；2020年1-6月天保嘉业营业收入为零。

7、天津天保嘉圆投资有限公司

注册资本：人民币106,310.00万元

公司地址：天津市滨海新区临港经济区1号

法定代表人：凌海君

天津天保嘉圆投资有限公司（以下简称“天保嘉圆”）成立于2010年1月29日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保嘉圆经营范围为：以自有资金对

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房地产业、基础设施、商业设施建设进行投资；房地产开发、商品房销售代理；物业管理；室内装修；自有房屋租赁；以上相关咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，天保嘉圆总资产为10.70亿元，总负债为0.40亿元，净资产为10.30亿元。2019年度实现营业收入0.72亿元，实现净利润-0.02亿元。

截至2020年6月30日，天保嘉圆总资产10.50亿元，总负债0.23亿元，净资产10.28亿元；2020年1-6月天保嘉圆实现营业收入0.252亿元，实现净利润-0.02万元。

8、天津天保财务有限公司

注册资本：人民币300,000.00万元

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

法定代表人：沈钢

天津天保财务有限公司（以下简称“天保财务”）成立于2012年9月25日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。天保财务经营范围为对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；固定收益类有价证券投资；成员单位产品的买方信贷及融资租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，天保财务总资产为93.49亿元，总负债为56.61亿元，净资产为36.88亿元。2019年度营业收入3.29亿元，实现净利润1.99亿元。

截至2020年6月30日，天保财务总资产95.30亿元，总负债57.59亿元，净资产37.70亿元；2020年1-6月天保财务实现营业收入1.59亿元，实现净利润0.83亿元。

9、天津天保财务管理有限公司

注册资本：人民币2,000.00万元

注册地址：天津自贸试验区（空港经济区）西五道35号汇津广场4号楼9层901

法定代表人：燕伟

天津天保财务管理有限公司（以下简称“天保财管”）成立于2013年6月25日，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

由发行人投资设立，是发行人全资子公司。营业范围为：代理记账；企业管理咨询；企业税务咨询；财务咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，天保财管总资产为0.45亿元，总负债为0.12亿元，净资产为0.34亿元。2019年度营业收入0.35亿元，实现净利润0.03亿元。

截至2020年6月30日，天保财管总资产0.48亿元，总负债0.12亿元，净资产0.36亿元；2020年1-6月天保财管实现营业收入0.16亿元，实现净利润0.02亿元。

10、天津天保商业保理有限公司

注册资本：人民币50,000.00万元

注册地址：天津自贸试验区（空港经济区）西五道35号汇津广场1号楼902

法定代表人：韩小磊

天津天保商业保理有限公司（以下简称“天保商业保理”）成立于2013年12月26日，由发行人投资设立，是发行人全资子公司。营业范围为：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；与本公司业务相关的非商业性坏账担保；客户资信调查与评估；相关咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年末，天保商业保理总资产为14.60亿元，总负债为8.06亿元，净资产为6.53亿元。2019年度营业收入0.97亿元，实现净利润0.38亿元。

截至2020年6月30日，天保商业保理总资产14.56亿元，总负债7.91亿元，净资产6.65亿元；2020年1-6月天保商业保理实现营业收入0.34亿元，实现净利润0.12亿元。

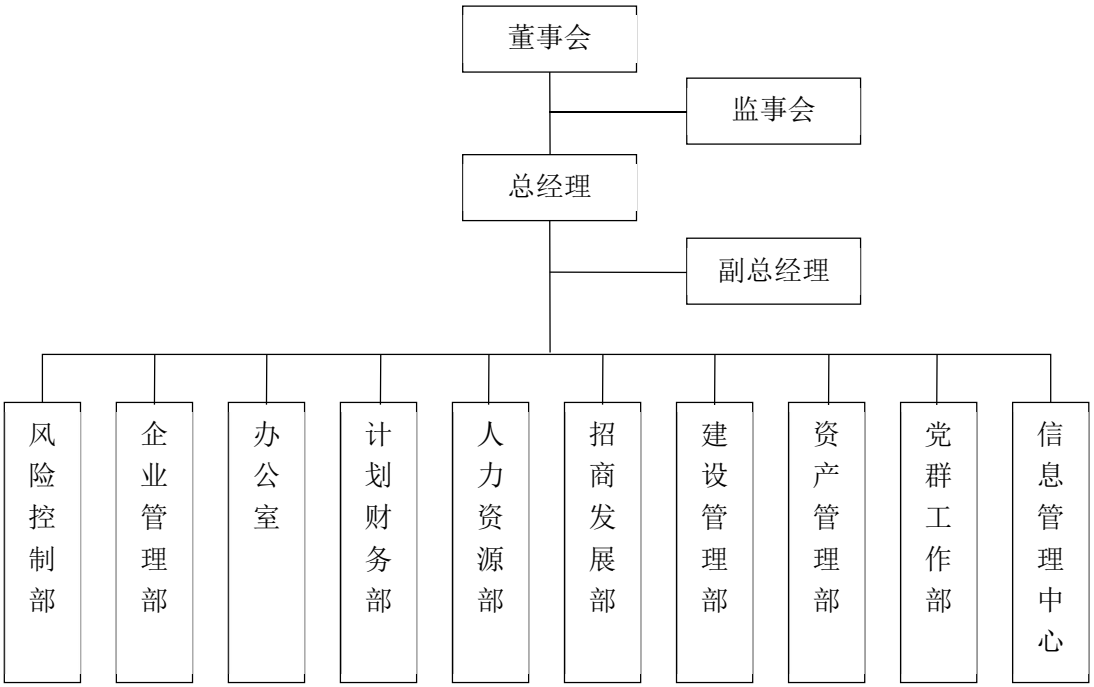
六、发行人组织结构

（一）发行人组织结构

发行人内部组织结构如下图所示：

图5.1 发行人内部组织结构图

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（二）各部门工作职责

1、企业管理部

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

2、办公室

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

3、计划财务部

负责组织制订公司财务、会计各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

监督；负责公司系统全面预算管理工作，编制和执行公司年度预算报告；各预算的完成情况；负责编制公司年度财务决算报告；负责公司系统财务统计分析；负责公司系统融资、资金管理工作；负责公司系统重大事项的财务审查工作等。

4、人力资源部

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

5、招商发展部

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

6、建设管理部

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

7、资产管理部

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

8、风险控制部

负责组织制订公司风险管理各项规章制度，并对制度执行情况进行检查和监督；负责公司系统内部审计工作，协助开展外部审计工作；负责国有资产收购、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

转让和清算等过程中的审计和资产评估工作；负责注册资本验证工作；负责公司法律事务工作，对重大事项提出法律意见等。

七、发行人治理结构

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

目前，发行人的治理结构如下：

（一）董事会

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

1、审核公司的发展战略和中长期发展规划，并对其实施进行监控；

2、决定公司的经营计划、投融资计划；

3、决定公司的年度经营目标；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案，批准公司年度财务报告；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本的方案；

7、拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

8、决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立和撤销；

9、聘任或解聘公司总经理；听取公司总经理的工作汇报，负责对总经理的考核，决定其报酬；根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理、财务负责人，并根据总经理的建议决定副总经理、财务负责人的报酬；

10、决定公司的基本管理制度；

11、决定公司职工收入分配方案；

12、批准公司重大资产抵押、质押或对外担保；

13、批准公司对外捐赠或赞助；

14、履行对全资、控股企业和参股企业（以下称所出资企业）的资产受益、重大决策和选择管理者等股东职权；

15、决定公司内部业务重组和改革事项；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

16、决定公司的风险管理体系，包括风险评估、财务控制、内部审计、法律风险控制，并对实施进行监控；

17、制订公司章程修改方案；

18、国资局授予董事会行使的出资人的部分职权；

19、法律法规规定的其他职权。

（二）监事会

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

（三）高级管理人员

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

1、主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟定公司财务预算、决算方案；

4、拟定公司利润分配和弥补亏损方案；

5、拟定公司职工收入分配方案；

6、拟定公司内部管理机构设置方案；

7、拟定公司的基本管理制度；

8、制定公司的具体规章；

9、提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

10、聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责人员；

11、统筹并协调子公司的经营管理活动；

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

13、董事会授予的其他职权。

八、内部控制制度

发行人在内部管理体制上实行集中统一领导前提下的分层、分权管理。主要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

涉及人员任免、国有资产管理、财务管理方面。具体情况如下：

（一）预算管理制度

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

（二）财务会计制度

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

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

计划财务部是发行人系统财务工作主管部门，统一负责全公司系统的财务管

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（三）审计制度

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

（四）重大融资管理制度

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

（五）担保制度

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

（六）子公司管理制度

发行人与其全资子公司（企业）、控股和参股子公司是以产权为纽带的母子公司关系。发行人和其全资子公司（企业）、控股和参股子公司都是独立的企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法人，分别拥有企业法人财产权，并以全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，享有民事权利，承担民事责任。发行人依其对所属子公司的出资额，按照《公司法》的规定，分别行使全资、控股、参股管理的权利。

（七）关联交易管理制度

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

（八）突发事件应急制度

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

九、董事会、监事会及高级管理人员情况

（一）董事会成员

发行人董事会成员情况如下：

表5.6发行人董事会成员简要情况

姓名	职务	出生年份	学历	任职期限
赵家旺	党委书记、董事长	1964 年	研究生	2017.9-至今
沈钢	董事、副总经理	1963 年	研究生	2016.3-至今
任东生	董事、副总经理	1969 年	本科	2016.3-至今
孙亚宁	董事、总经济师	1960 年	研究生	2019.5-至今
孙静宇	董事	1968 年	本科	2019.12-至今
苗雨壮	董事	1968 年	研究生	2019.9-至今
王伟	董事	1968 年	本科	2019.9-至今

赵家旺先生，1964年1月出生，天津市人，1994年12月加入中国共产党，1987年7月参加工作，全日制大学、市委党校研究生学历。现任发行人党委书记、董

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

事长，天津银行股份有限公司董事。历任天津市河北区政府办公室科长、副主任，天津市河北区财政局副局长、局长、党组书记，天津市财政局（天津市地方税务局）副局长、党组成员。

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

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

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

孙静宇女士，1968年3月出生，中共党员，本科学历，正高级会计师。1990年参加工作，历任天津市客车厂干部、天津三峰客车有限公司干部、天津万桥工程发展有限公司财务经理、天保控股公司计划财务部会计、天保控股公司计划财务部财务主管、天保控股公司计划财务部高级财务主管、天保控股公司计划财务部部长助理、天保控股公司计划财务部副部长、天保控股公司计划财务部部长。现任发行人董事、计划财务部部长。

苗雨壮先生，1968年7月出生，天津市人，1990年6月加入中国共产党，1990年7月参加工作，中央党校在职研究生班法学理论专业、南开大学周恩来政府管理学院行政管理专业毕业，中央党校研究生学历，管理学硕士学位。曾任天津滨海旅游区管理委员会副主任、党组成员中新天津生态城管理委员会副主任、党组成员。现任发行人董事、党委副书记、工会主席。

王伟先生，1968年1月生，天津市人，1995年7月加入中国共产党，1990年7月参加工作，天津理工学院无线电技术专业毕业，大学学历。曾任天津临港工业区管理委员会副主任、天津港保税区工作委员会委员、管理委员会副主任。现任发行人董事、副总经理。

（二）监事会成员

表5.7 发行人监事会成员情况

姓名	职务	出生年份	学历	任期
时胜强	监事会主席	1978 年	研究生	2019.5-至今

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

姓名	职务	出生年份	学历	任期
王小潼	职工监事	1964年	本科	2015.1-至今
薛晓芳	职工监事	1966年	本科	2015.1-至今
董建庭	监事	1963年	本科	2019.12-至今
李振	监事	1977年	研究生	2019.5-至今

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

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

薛晓芳女士，1966年出生，大学学历，高级审计师，国际注册内部审计师（CIA）。现任发行人监事、风险控制部部长。2007年至今曾任发行人子公司天津天保控股有限公司计划财务部审计主管、风控部副部长。

董建庭先生，1963年2月生，河北石家庄人，共产党员，1983年8月参加工作，中央党校经济管理专业毕业，中央党校大学学历，高级工程师。现任发行人监事，发行人子公司天保控股公司安全环保部部长。

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

（三）高级管理人员

表5.8 发行人高级管理人员情况

姓名	职务	出生年份	学历	任职期限
赵家旺	党委书记、董事长	1964年	研究生	2017.9-至今
沈钢	董事、副总经理	1963年	研究生	2016.3-至今
任东生	董事、副总经理	1969年	本科	2016.3-至今
孙亚宁	董事、总经济师	1960年	研究生	2019.5-至今
孙静宇	董事	1968年	本科	2019.12-至今
苗雨壮	董事	1968年	研究生	2019.9-至今
王伟	董事	1968年	本科	2019.9-至今
吕英博	副总经理	1961年	研究生	2019.9-至今

赵家旺先生，参见“董事会成员”简历。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

沈钢先生，参见“董事会成员”简历。

任东生先生，参见“董事会成员”简历。

孙亚宁先生，参见“董事会成员”简历。

孙静宇女士，参见“董事会成员”简历。

苗雨壮先生，参见“董事会成员”简历。

王伟先生，参见“董事会成员”简历。

吕英博先生，1961年10月生，天津市人，1988年6月加入中国共产党，1981年8月参加工作，中央党校在职研究生班法学理论专业毕业，中央党校研究生学历，高级会计师。曾任天津港保税区财政局局长、天津港保税区工作委员会委员、管理委员会副主任，现任发行人副总经理。

根据天津市人民政府《天津市人民政府关于李森阳等任免职务的通知》（津政人【2015】18号），发行人原总经理陈绍旺同志自2015年12月31日起不再担任发行人总经理职务，目前发行人总经理暂缺目前公司董事长暂行公司总经理职责，公司各项经营活动正常，以上人员的暂缺未对公司的经营决策产生不利影响。

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

十、公司及公司董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规情况

（一）公司最近三年内违法违规及受处罚的情况

本公司最近三年内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员最近三年内违法违规及受处罚的情况

本公司董事、监事、高级管理人员在最近三年内不存在违法违规及受处罚的情况。

（三）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、发行人主营业务情况

（一）经营范围

发行人经营范围为：对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理、咨询服务；国际贸易；仓储（危险品除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

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

（二）发行人主营业务分析

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人营业收入、营业成本和毛利润情况如下：

表5.9 近三年及一期发行人主营业务收入、成本、毛利润情况

单位：人民币万元、%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

板块		2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	交通运输业务板块	250,870.48	61.25	677,811.02	65.88	417,422.03	51.02	376,295.26	52.88
	房地产业务板块	65,128.12	15.90	150,754.69	14.65	262,520.46	32.09	212,309.50	29.83
	市政公用业务板块	37,357.21	9.12	64,767.05	6.29	66,806.29	8.17	71,466.65	10.04
	金融业务板块	13,760.67	3.36	32,310.88	3.14	33,320.42	4.07	30,071.85	4.23
	其他业务板块	42,442.24	10.36	103,242.08	10.03	38,084.81	4.65	21,498.42	3.02
	合计	**409,558.73**	**100.00**	**1,028,885.72**	**100.00**	**818,154.01**	**100.00**	**711,641.67**	**100.00**
营业成本	交通运输业务板块	238,318.97	75.37	649,973.89	79.70	404,545.05	66.41	359,892.62	62.53
	房地产业务板块	32,475.65	10.27	75,558.88	9.26	120,161.41	19.73	102,935.09	17.88
	市政公用业务板块	32,009.37	10.12	66,107.81	8.11	64,399.29	10.57	65,972.32	11.46
	金融业务板块	2,771.06	0.88	5,150.39	0.63	4,171.99	0.68	33,439.94	5.81
	其他业务板块	10,631.19	3.36	18,775.79	2.30	15,839.92	2.60	13,306.21	2.31
	合计	**316,206.24**	**100.00**	**815,566.77**	**100.00**	**609,117.67**	**100.00**	**575,546.18**	**100.00**
毛利润	交通运输业务板块	12,551.51	13.45	27,837.13	13.05	12,876.98	6.16	16,402.64	12.05
	房地产业务板块	32,652.48	34.98	75,195.81	35.25	142,359.05	68.10	109,374.41	80.37
	市政公用业务板块	5,347.84	5.73	-1,340.76	-0.63	2,406.99	1.15	5,494.33	4.04
	金融业务板块	10,989.62	11.77	27,160.49	12.73	29,148.42	13.94	-3,368.09	-2.47
	其他业务板块	31,811.04	34.08	84,466.29	39.60	22,244.89	10.64	8,192.21	6.02
	合计	**93,352.48**	**100.00**	**213,318.95**	**100.00**	**209,036.33**	**100.00**	**136,095.49**	**100.00**

表 5.10 近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

板块	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
交通运输业务板块	5.00	4.11	3.08	4.36
房地产业务板块	50.14	49.88	54.23	51.52
市政公用业务板块	14.32	-2.07	3.60	7.69
金融业务板块	79.86	84.06	87.48	-11.20
其他业务板块	74.95	81.81	58.41	38.11
综合	22.79	**20.73**	**25.55**	**19.12**

1、营业收入结构及趋势分析

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人分别实现营业收入71.16亿元、81.82亿元、102.89亿元和40.96亿元。2018年营业收入较2017年增加10.65亿元，增幅为14.97%，主要原因为交通运输及房地产业务板块收入较上年有所增长。2019年营业收入较2018年增加21.07亿元，增幅为25.76%，主要是交通运输及其他业务板块收入较2018年增加。

从2017-2019年度营业收入占比来看，占发行人收入前三位的板块分别是交

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通运输业务、房地产业务和市政公用业务。其中，交通运输业务板块的营业收入近三年及一期的占比分别为52.88%、51.02%、65.88%和61.25%；房地产业务板块的营业收入近三年及一期的占比分别为29.83%、32.09%、14.65%和15.90%；市政公用业务的营业收入近三年及一期的占比分别为10.04%、8.17%、6.29和9.12%。

2、营业成本结构及趋势分析

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人营业成本分别为57.55亿元、60.91亿元、81.56亿元和31.62亿元。

从2017-2019年度及2020年1-6月营业成本占比来看，占发行人营业成本前三位的板块分别是交通运输业务、房地产业务和市政公用业务，其中，交通运输业务板块的营业成本近三年及一期的占比分别为62.53%、66.41%、79.70%和75.37%；房地产业务板块的营业成本近三年及一期的占比分别为17.88%、19.73%、9.26%和10.27%；市政公用业务板块的营业成本近三年及一期的占比分别为11.46%、10.57%、8.11%和10.12%。

3、营业利润结构及趋势分析

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人营业毛利润分别为13.61亿元、20.90亿元、21.33亿元和9.34亿元。从结构方面来看，近三年及一期，交通运输业务板块营业毛利润占比分别为12.05%、6.16%、13.05%和13.45%；房地产业务营业毛利润占比分别为80.37%、68.10%、35.25%和34.98%；市政公用业务板块营业毛利润占比分别为4.04%、1.15%、-0.63%和5.73%；金融业务板块营业毛利润占比分别为-2.47%、13.94%、12.73%和11,77%；其他业务板块营业毛利润占比分别为6.02%、10.64%、39.60%和34.08%。

4、毛利率趋势分析

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人营业毛利率分别为19.12%、25.55%、20.73%和22.79%。按业务板块来看，近三年及一期交通运输业务板块毛利率分别为4.36%、3.08%、4.11%和5.00%，毛利率波动的主要原因是物流行业整体不景气导致；近三年及一期房地产业务板块毛利率分别为51.52%、54.23%、49.88%和50.14%，发行人开发项目所处区域经济发展较快，发行人下属子公司天保房地产开发的空港意境兰亭精装商品房项目的销售价格增长较快，带动了该业务板块毛利率的增长；近三年及一期市政公用业务板块毛利率分别为7.69%、3.60%、-2.07%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和14.32%，由于煤炭等原材料价格上升，发行人供热、供电成本上升，但因限价等原因，收入增长有限，导致市政公用业务板块近三年毛利率有所下降；近三年及一期金融业务板块毛利率分别为-11.20%、87.48%、84.06%和79.86%，金融业务板块毛利率较高，2017年天保租赁对发行人合并范围内其他企业有较多业务，合并范围内收入抵消，导致毛利率为负。近三年及一期其他业务板块毛利率分别为38.11%、58.41%、81.81%和74.95%，其他业务板块营业成本较低，故毛利率保持较高水平。

（三）主要业务板块经营情况

1、交通运输业务板块

2017-2019年度及2020年1-6月，发行人交通运输业务板块分别实现营业收入37.63亿元、41.74亿元、67.78亿元和25.09亿元，占发行人主营业务收入的比例分别为52.88%、51.02%、65.88%和61.25%；交通运输业务板块毛利润分别为1.64亿元、1.29亿元、2.78亿元和1.26亿元，占发行人营业毛利润的比例为12.05%、6.16%、13.05%和13.45%。交通运输业务为发行人第一大业务板块。具体业务种类包括有汽车展贸业以及物流业。

表5.11 发行人交通运输业务板块营业收入情况

单位：人民币万元、%

营业收入	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车展贸业	111,421.51	44.41	343,782.36	50.72	230,228.85	55.15	245,267.06	65.18
现代物流业	139,448.97	55.59	334,028.66	49.28	187,193.18	44.85	131,028.20	34.82
合计	**250,870.48**	**100.00**	**677,811.02**	**100.00**	**417,422.03**	**100.00**	**376,295.26**	**100.00**

表5.12 发行人交通运输业务板块营业成本情况

单位：人民币万元、%

营业成本	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
汽车展贸业	131,710.09	44.73	332,325.41	51.13	222,833.85	55.08	235,746.54	65.50
现代物流业	106,608.89	55.27	317,648.48	48.87	181,711.20	44.92	124,146.07	34.50
合计	**238,318.97**	**100.00**	**649,973.89**	**100.00**	**404,545.05**	**100.00**	**359,892.62**	**100.00**

表5.13 发行人交通运输业务板块营业利润情况

单位：人民币万元、%

营业利润	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

汽车展贸业	4,812.62	38.34	11,456.95	41.16	7,395.00	57.43	9,520.52	58.04
现代物流业	7,738.88	61.66	16,380.18	58.84	5,481.98	42.57	6,882.13	41.96
合计	**12,551.51**	**100.00**	**27,837.13**	**100.00**	**12,876.98**	**100.00**	**16,402.64**	**100.00**

（1）汽车展贸业

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

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

表 5.14 发行人 2019 年度汽车主要采购方情况

单位：辆/人民币万元

企业名称	汽车品牌	金额	结算模式	是否为关联方
中国进口汽车贸易有限公司	进口大众	14,357	电汇	否
广汽传祺汽车销售有限公司	广汽传祺	14,153	电汇	否
ARABIAN AUTOMOBILES CO.,LLC.	平行进口汽车（丰田）	31,916	进口信用证	否
GHASSAN ABOUD USED CARS	平行进口汽车（丰田）	28,994	进口信用证	否
ARATA INTERNATIONAL FZC	平行进口汽车（尼桑）	24,966	进口信用证	否
合计	**-**	**114,386**	**-**	**-**

表 5.15 发行人 2019 年度汽车销售情况

单位：辆/人民币万元

4S 店所在城市	销售汽车品牌	销售汽车数量	销售金额	结算方式
天津	广汽传祺	2,024	21,860	POS
天津	进口大众	426	14,401	POS
天津	平行进口汽车	6,307	295,984	电汇
合计		**8,757**	**332,245**	**-**

发行人汽车销售主要在4S店中进行，以零售为主。2019年销售整车8,757台，其中平行进口汽车6,307台、广汽传祺2,024台、大众426台，发行人汽车展贸业实

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现销售收入34.38亿元，利润总额2.78亿元。

（2）现代物流业

发行人物流业务主要为从事代理、仓储、开证、物流金融等第三方物流业务，主要由发行人子公司天保控股下属的天津天保国际物流集团有限公司（简称“天保国际物流”）、天津空港国际物流股份有限公司（以下简称“空港国际物流”）和天津天保宏信物流中心有限公司（以下简称“天保宏信”）等子公司负责运营。其中天保国际物流是发行人现代物流业板块最主要的经营主体。发行人持有的空港国际物流股权已于2019年转让，不再属于发行人合并范围，相关工商变更手续正在变更过程中。

表 5.16 发行人主要物流企业的收入盈利情况

单位：人民币万元、%

营业收入	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
天保国际物流	128,106.95	91.87	241,166.51	**72.20**	185,892.85	99.31	129,966	99.19
天保宏信	11,342.02	8.13	92,067.17	27.56	-	-	-	-
空港国际物流	-	-	794.99	0.24	1,300.33	0.69	1,063	0.81
合计	**139,448.97**	**100.00**	**334,028.66**	**100.00**	**187,193.18**	**100.00**	**131,028**	**100.00**
营业成本	**2020 年 1-6 月**		**2019 年度**		**2018 年度**		**2017 年度**	
	成本	**占比**	**成本**	**占比**	**成本**	**占比**	**成本**	**占比**
天保国际物流	118,720.69	90.14	227,115.62	71.50	180,895.91	99.55	123,140	99.2
天保宏信	12,989.40	9.86	90,036.13	28.34	-	-	-	-
空港国际物流	-	-	496.73	0.16	815.29	0.55	1,006	0.8
合计	**131,710.09**	**100.00**	**317,648.48**	**100.00**	**181,711.20**	**100.00**	**124,146**	**100.0**
营业毛利润	**2020 年 1-6 月**		**2019 年度**		**2018 年**		**2017 年**	
	毛利润	**占比**	**毛利润**	**占比**	**毛利润**	**占比**	**毛利润**	**占比**
天保国际物流	9,386.26	121.29	14,050.89	85.78	4,996.94	91.15	6,826	99.19
天保宏信	-1,647.38	-21.29	2,031.04	12.40	-	-	-	-
空港国际物流	-	-	298.26	1.82	485.04	8.85	56	0.81
合计	**7,738.88**	**100.00**	**16,380.18**	**100.00**	**5,481.98**	**100.00**	**6,882**	**100.00**

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

表 5.17 2019 年发行人物流业务主要采购商前五名

单位：人民币万元

供应商	主要产品	年采购额	占整体采购比例（%）	付款方式	是否为关联方
AND ZAYA FZE GABRIEL AND ZAYA FZE	汽车	81,391.38	25.77	电汇	否
通云亿供应链（天津）有限公司	汽车	42,795.73	13.55	电汇	否
广西银利达贸易有限公司	汽车	36,198.11	11.46	电汇	否
天津一商汽车贸易有限公司	汽车	20,517.26	6.50	电汇	否
ARABIAN AUTOMOBILES CO. LLC	汽车	18,985.89	6.01	电汇	否
合计	**-**	**199,888.37**	**63.29**	**-**	-

表 5.18 2019 年发行人物流业务主要销售客户前五名

单位：人民币万元

销售客户	主要产品	年销售额	占整体销售比例（%）	收款方式	是否为关联方
天津英莲帮实业有限公司	汽车	72,017.10	22.40	电汇	否
中国机械进出口(集团)有限公司	汽车	56,890.63	17.69	电汇	否
广西壮族自治区人民政府汽车队修理厂	汽车	50,814.93	15.81	电汇	否
天津一商汽车贸易有限公司	汽车	40,268.01	12.52	电汇	否
天津泰特汽车销售有限公司	汽车	35,489.64	11.04	电汇	否
合计	**-**	**255,480.31**	**79.46**	**-**	-

发行人在海港保税区拥有6万平方米的堆场，在空港经济区建设了专用铁路，在临港经济区拥130万平米土地和1千米码头岸线，这些物流基础设施为发行人提

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

供了稳定的现金流，并进一步带来综合物流和贸易业务收入。发行人还为空客公司建设了空客（天津）物流中心，作为空中客车在中国的供应链管理的枢纽，协调空客在中国日益扩大的工业合作项目所涉及到的所有进出境货物的物流管理。

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

2、房地产业务板块

（1）板块概况

发行人的房产销售板块营业收入主要集中在子公司天保控股所控股的上市公司天津天保基建股份有限公司、天津天保嘉顺投资有限公司和天津保税区投资有限公司。2017-2019年度及2020年1-6月，发行人本板块分别实现营业收入212,309.49万元、262,520.46万元、150,754.69万元和65,128.12万元，占营业收入的比例分别为29.83%、32.09%、14.65%和15.90%；实现营业毛利润分别为109,374.41万元、142,359.05万元、75,195.81万元和32,652.48万元，占发行人总营业毛利润的比例为80.37%、68.10%、35.25%和34.98%。

表 5.19 发行人近三年房地产业务板块收入及营业利润情况

单位：人民币万元、%

营业收入	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	124,951.15	12.14	230,286.09	28.15	154,180.04	21.67
物业管理	3,311.82	0.32	4,167.27	0.51	1,875.44	0.26
物业出租	19,314.98	1.88	12,750.33	1.56	10,304.01	1.45
其他	3,176.73	0.31	15,316.77	1.87	45,950.00	6.46
本板块营业收入	**150,754.69**	**14.65**	**262,520.46**	**32.09**	**212,309.49**	**29.83**
总营业收入	**1,028,885.72**	**100.00**	**818,154.01**	**100.00**	**711,641.67**	**100.00**
营业毛利润	**金额**	**占比**	**金额**	**占比**	**金额**	**占比**
商品房销售	69,850.75	32.74	131,504.59	62.91	81,830.66	60.13
物业管理	-2,185.19	-1.02	-714.63	-0.34	-2,075.99	-1.53
物业出租	5,427.38	2.54	5,661.08	2.71	2,801.51	2.06
其他	2,102.86	0.99	5,908.00	2.83	26,818.22	19.71
本板块营业利润	**75,195.81**	**35.25**	**142,359.05**	**68.10**	**109,374.40**	**80.37**
总营业毛利润	**213,318.95**	**100.00**	**209,036.33**	**100.00**	**136,095.49**	**100.00**

发行人房地产业务经营规范，所有房地产项目开发主体均具备相应资质。天津天保房地产开发有限公司，二级开发资质（津建房证【1999】第B0007号（保税区））；天津滨海开元房地产开发有限公司，二级开发资质（津建房证【2008】

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第B0098号（保税区））；天津市百利建设工程有限公司，四级开发资质（津建房证【2008】第B0095号（保税区））。发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件出现。

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

表5.20发行人2017-2019年商品房、商业地产总体情况

单位：万平方米、人民币亿元

项目	2019年				2018年				2017年			
	写字楼	商业	住宅	合计	写字楼	商业	住宅	合计	写字楼	商业	住宅	合计
新开工面积	3.59	-	26.01	**29.6**	-	-	17.41	**17.41**	-	-	-	**-**
竣工面积	-	-	7.98	**7.98**	-	-	7.34	**7.34**	-	-	10.34	**10.34**
销售面积（含预售）	0.87	0.07	1.46	**2.4**	0.23	0.08	5.95	**6.26**	0.24	0.06	10.47	**10.77**
回笼资金				**3.94**				**17.57**				**23.39**

（2）发行人商品房业务情况

①业务情况

发行人商品房销售业务2017年-2019年度分别实现营业收入15.42亿元、23.03亿元和12.50亿元，占总营业收入比例分别为21.67%、28.15%和12.14%。

②自营项目介绍

发行人的商品房开发主要由子公司天保基建负责，天保基建有3家下属子公司从事房地产板块业务，分别是滨海开元、天保房地产、百利建设，项目主要集中在天津滨海新区，主要开发项目为天保金海岸项目及汇津广场。其中天保金海

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

岸项目规划建筑面积137万平方米，其中住宅约100万平方米，合计总投资40.75亿元，截至2018年末，除天保金海岸-E03地块在建外，其余地块已大部分租售完毕，累计回款81.61亿元。

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

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

空港白领公寓项目位于东六道以南、中环东路以东，占地面积82,878.6平方米。该项目主要建设家居公寓、非家居公寓及相关配套设施，建筑面积18.5万平米（含地下室3.6万平方米），其中家居公寓总建筑面积5.2万平方米，非家居公寓总建筑面积9万平方米，建设地下停车场3.6万平方米，建设商铺0.7万平方米。该项目共分两期进行建设。一期项目已经建成并陆续交付使用，二期项目已完工。截至2019年末，空港白领公寓二期项目已投资4.94亿元。

表 5.21 截至 2019 年末主要已完工房地产项目（含商品房、商业地产）

单位：人民币亿元、万平方米、万平方米、万元/m2

项目名称	业务主体	已投资	经营模式	物业类型	建设期限	建筑面积	可租售面积	计划售价	预计收入	销售进度	收入
揽涛轩	天保嘉顺	5.22	自主开发	住宅	2010-2014	7.28	5.34	1.46	7.83	66.23%	4.29
融汇商务园	天保嘉顺	19.63	自主开发	写字楼	2010-2014	28.24	18.90	1.39	26.24	19.00%	4.10
月湾花园	天保嘉圆	11.45	销售	住宅	2011-2017	12.87	12.09	0.88	10.71	30.40%	3.26
天保金海岸-D05 地块	滨海开元	2.51	自主开发	写字楼	2014-2015	4.54	3.36	1.17	4.00	44.64%	0.40
智谷汇盈产业	天保房	2.27	自主开	写字	2013 -	6.53	6.49	0.90	5.84	20.34%	0.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	业务主体	已投资	经营模式	物业类型	建设期限	建筑面积	可租售面积	计划售价	预计收入	销售进度	收入
园	产		发	楼	2015						
意境兰庭二期	天保房产	9.09	自主开发	住宅	2015-2017	14.27	10.71	2.07	22.25	99.76%	21.22
天保金海岸-E03项目	滨海开元	9.33	自主开发	住宅	2016-2019	7.98	7.61	2.40	17.00	86.60%	9.34
合计	**-**	**59.50**	**-**	**-**	**-**	**81.71**	**64.50**	**-**	**93.87**	**-**	**43.00**

表5.22 截至2019年末主要已售及在售商品房地产项目情况（含预售）

单位：人民币亿元、万平方米、万平方米、万元/m2

项目名称	可租售面积	已销售面积	已出租面积	平均售价	物业类型	销售进度
揽涛轩	5.34	3.54	-	12,619	住宅	66.23%
融汇商务园	18.90	3.68	8.94	11,730	写字楼	19.00%
月湾花园	12.09	3.67	1.57	8,163	住宅	30.40%
天保金海岸-D05地块	3.36	1.5	-	13,537	商业写字楼	44.64%
汇津广场	5.92	3.19	1.77	10,053.47	商业写字楼	53.89%
智谷汇盈产业园	6.49	1.32	3.4	8,300	写字楼	20.34%
天保金海岸-E03地块	7.61	6.59	-	24,000	写字楼	86.60%
合计	**59.71**	**23.49**	**15.68**	**-**	**-**	**-**

表5.23 截至2019年末主要在建房地产项目（含商品房、商业地产）情况

单位：人民币亿元、万平方米

项目名称	业务主体	计划总投资额	已投资	物业类型	计划建设期限	建筑面积
生态城地块项目	天保基建	30.79	22.59	住宅	2018年-2021年	12.7
塘沽大连东道地块项目	天保基建	8.23	7.18	住宅	2018年-2020年	2.77
天保金海岸F地块项目	天保基建	22.13	4.44	住宅	2019年-2021年	16.31
天拖二期地块项目	天保基建	40.04	29.16	住宅	2019年-2022年	10.35
汇津广场二期项目	天保基建	3.62	0.16	商业	2019年-2022年	3.59
云栖路项目	天保创源	17.14	10.72	住宅	2019年-2022年	7.09
拢翠路项目	天保创源	6.40	1.54	商业居住型公寓	2019年-2022年	5.59
合计		**128.35**	**75.79**	**-**	**-**	**58.4**

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

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

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

（3）发行人保障房业务情况

①保障房业务模式

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

②保障房业务概况

发行人保障房业务项目为天保滨湖城（名居花园）政府限价住宅项目，开发资金由公司自筹，销售对象仅限于天津港保税区企业员工，项目位于空港经济区中心大道与东五道交口，由空港物流加工区综合经济局立项并备案，在立项通过后，保税区管委会委托发行人作为主单位建设该项目，具体由发行人子公司天保房地产负责组织施工、监理等招标工作，签订相关施工、监理等合同。天保房地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产于2009年12月份与空港土地局签订国有建设用地使用权出让合同，获得土地交付确认通知书。

1）项目的核准情况

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

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

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

2）项目的合法性要件情况

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

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

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

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

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

3）项目概况

天保滨湖城（名居花园）属于城镇建设与改造类项目，主要建设26栋住宅，建筑面积13.3万平方米，6-14层，共计1,509户，配套4栋公建设施，面积0.87万平方米，2-3层。该项目用地由天保房地产购得，宗地总面积9.65万平方米，总价为人民币6,081万元，每平米均价约630元。该项目限价房于2010年8月份正式对外销售，其销售价格由空港物价局和空港房管局审定，销售对象仅限于保税区企业员

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工，截至2019年6月末，基本销售完毕，已进入清盘阶段，发行人就该限价房项目实现净利润1.10亿元。

（4）物业管理和出租情况

在物业管理及出租方面，截至2019年末，发行人拥有可供出租面积约58.9万平方米，主要为厂房、青年公寓和写字楼，出租率多在70.00%以上。2019年度，公司实现房地产租赁及物业管理收入共计2.26亿元，同比增加33.75%。其中由天保投资建设的天保商务园位于天津保税区中心，总占地面积46万平米，总建筑面积84万平米，共包括45个单体建筑的写字楼群，可租售面积58.83万平方米，总投资43亿元，项目于2009年10月开工建设，2010年4月30日基础工程完工，同年7月底主体全部封顶，2011年9月整体竣工并交付使用。该项目经营模式为出售及出租，其中2019年已签订买卖合同额0亿元。出售率及出租率达63%，截至2019年末，天保商务园租金及销售收入合计回款0.58亿元。

（5）房地产业务土地储备情况

截至 2019 年末，发行人土地储备约 1.42 万平方米，明细情况如下：

表 5.24 截至 2019 年末发行人房地产业务土地储备明细

单位：平方米、亿元

土地名称	所在地	使用权人	面积	土地出让金金额	取得时间	预兴建项目类别	土地证号
天保金海岸 C03 商业项目	开发区太湖路以东，第二大街以南	天津滨海开元房地产开发有限公司	14,223.90	0.54	2008.3	商业	暂无

发行人的房地产业务主要由子公司天津天保基建股份有限公司（以下简称“天保基建”）负责，截至 2019 年末，天保基建下属子公司天津滨海开元房地产开发有限公司拥有土地储备天保金海岸 C03 商业项目地块，该地块是 2008 年取得，属于天保金海岸项目的其中部分地块，C03 地块暂未被开发，暂时未领取土地证。

3、市政公用业务板块

发行人在管委会的授权、监督及指导下，主要承担天津港保税区（海港）、天津空港经济区和天津空港国际物流区的区域服务职能，业务范围涵盖区域基础设施建设、运营管养、市政公用服务、能源供应等多项业务。该板块业务具有较强的公益性，对发行人营业收入和经营性现金流的贡献度不高，利润的实现主要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

依赖保税区管委会的财政补贴收入。由于保税区内产业聚集效应明显，财政收入逐年持续稳定增长，保税区财政对于发行人的补贴的强度和持续性可以得到保障。近年来，发行人通过对控股子公司的整合，逐渐理清了市政公用业务板块的经营主体。

2017-2019年度，市政公用业务板块分别实现营业收入7.15亿元、6.68亿元和6.48亿元，占发行人主营业务收入的比例分别为10.04%、8.17%和6.29%；毛利润分别为0.55亿元、0.24亿元和-0.13亿元，占发行人毛利润的比例为4.04%、1.15%和-0.63%。

表 5.25 2019 年度发行人市政公用业务板块经营情况

单位：人民币亿元、%

业务/收入	营业收入		营业成本		毛利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建和土地开发业务	-	-	-	-	-	-
供热业务	4.22	65.16	4.39	66.41	-0.17	130.77
供电业务	1.76	27.17	1.73	26.17	0.03	-23.08
市政业务	0.22	3.33	0.28	4.24	-0.06	46.15
其他	0.28	4.32	0.21	3.18	0.07	-53.85
合计	**6.48**	**100.00**	**6.61**	**100.00**	**-0.13**	**100.00**

注：发行人代建和一级土地整理业务未结转收入，故金额均为零。

（1）代建和一级土地开发业务

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

根据天津市人民政府《关于天津空港物流加工区控制性详细规划（一期）的批复》，天津发展计划委员会2003年4月《关于天津空港物流加工区（一期）基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（津计基础（2003）257号）、天津市发改委《关于空港经济区基础设施二期工程项目可行性研究报告的批复》（津发改城市【2010】888号文件）、天津市发改委《关于天津临空产业区三期配套基础设施项目建议书的批复》（津发改城市【2010】906号）、天津市政府批复的《关于天津临空产业区（航空城）总体规划（2006-2020年）的批复》（津政函

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

【2007】11号）、《国家发展改革委关于核准合资生产A320系列飞机天津总装线项目的批复》（发改高技【2007】988号文件）等文件，发行人自2003年起进行天津空港物流加工区的开发建设工作，内容包括土地整理和保税功能区内道路、给排水、供电、通讯、燃气、供热、市政管线、照明、桥梁和绿化等进行相关配套设施的建设。鉴于发行人财务管理系统电算化，未区分一级土地整理业务和基础设施代建业务科目，合计为基础设施代建业务。

A、业务模式

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

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

对于空港二期项目，按照协议约定，项目建设所需资金由天保投资筹措，并代天保管委会支付，项目完成决算后，由天保财政局作为天保管委会职能部门，按决算值向天保投资支付相关款项。项目建设工作由天保建设（发行人孙公司）负责，天保管委会按照协议约定向天保建设支付项目代建费用，但由于未约定具体代建费用计提比例，发行人报告期内未确认相关代建收入。天保管委会与天保建设完成项目移交后，天保财政局将代建费用拨付天保投资，再由天保投资支付给天保建设。发行人一期、二期项目已完工，实际已投资金额118.52亿元，已由天保管委会支付51亿元，长期应收款金额67.63亿元，将根据天保管委会资金安排

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

逐步支付完毕。对于天保投资筹措项目资金产生的融资成本，由天保财政局按年度及时予以补贴弥补，保证项目整体收益可以覆盖发行人投资及融资成本。

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

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

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

B、业务经营情况

发行人从事的代建和土地一级开发业务具体项目如下：

①天津空港经济区一期工程：

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

天保投资于2008年1月与保税区管委会、保税区财政局签署了《关于天津港保税区管委会、天津港保税区财政局委托天津保税区投资有限公司实施天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设的协议》，协议约定了委托建设费和运营养管费等支付条款。根据协议，天保投资按照基础设施建设当期实际投资额的0.4%从保税区财政局收取委托建设费，并纳入营业收入核算；天保投资按照每年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

尚未移交工程（纳入在建工程科目核算）投资额的4%和已移交工程（纳入长期应收款科目核算）投资额的1%向保税区管委会收取运营养管费用，并作为政府补贴纳入营业外收入科目核算。

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

②天津空港经济区二期工程：

根据天津市发改委《关于空港经济区基础设施二期工程项目可行性研究报告的批复》（津发改城市【2010】888号文件），为进一步提升空港经济区基础设施载体功能，促进园区加快发展，发行人正在进行天津空港经济区（二期）的土地开发和基础设施的建设。该区域在一期项目的基础上向东延伸，区域规划面积20.83平方公里，建设内容包括道路工程、桥梁工程、同步实施道路市政管线、照明、交通、绿化等附属工程，计划总投资为58.41亿元。根据2014年8月签订的《关于天津港保税区管委会、天津港保税区财政局委托天津保税区投资有限公司、天津天保建设发展有限公司实施天津空港经济区二期土地开发及相关配套设施建设的协议》，二期项目由天保投资筹措所需建设资金，天保建设负责项目建设，管委会向天保建设支付项目代建费用，由于未明确规定代建费用计提比例，发行人尚未就二期项目确认代建收入。

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

③天津空港经济区三期工程：

根据天津市发改委《关于天津临空产业区三期配套基础设施项目建议书的批复》（津发改城市【2010】906号），依据市政府批复的《关于天津临空产业区（航空城）总体规划（2006-2020年）的批复》（津政函【2007】11号），发行人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

下属子公司天保置业负责实施空港经济区（三期）的基础设施建设。该区域规划面积22平方公里，建设内容包括土地整理和区内道路、立交桥、市政管线、交通、照明、绿化等附属工程，计划总投资94.25亿元。根据天津空港经济区管委会、财政局以及天津天保置业有限公司签订的《天津空港经济区三期土地开发成本返还框架协议》，天保置业在三期项目投资中，在核定成本的基础上有一定的微利，管委会将通过土地出让金返还、城市基础设施配套费、企业税收以及其他资金来源支付天保置业垫付的款项以及收益。由于未明确约定委托代建费，发行人报告期内未确认代建收入。

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

截至目前，发行人尚未与管委会或财政局签署移交协议。

④空客A320总装线配套基础设施工程：

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

（2）供热业务

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

保税区热力、蒸汽需求主要来自保税区内工商企业，使得天保热电供热、供汽结构以工业为主，设备利用率较高。供暖价格方面，保税区根据《关于调整保税区热力价格的通知》（津保物价发【2008】6号）的有关规定，执行天津市政府2008年10月制定的价格标准：按面积收费为9.35元/平方米/月，按计量表收费为0.15元/千瓦时/月，固定费单价为按面积收费的60%收取；蒸汽售价按照204元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

/吨的标准；供热成本方面，以低硫煤为主，燃煤成本约占供热成本的70%左右，参照秦皇岛港口价格进行招投标采购。虽然2013年以来受煤炭行业供给过剩、景气度持续降低影响，天保热电燃煤采购均价呈现2010年以来的首次下滑（为469.60元/吨）。作为区域招商引资优惠政策的一部分，天保热电以低于市场价的价格向区域内工商企业提供的蒸汽和电力，由保税区政府在年终对差额进行补贴。2017年-2019年度，天保热电收到财政补贴款分别为0亿元、0.33亿元和0亿元。2019年度，天保热电销售蒸汽41.51万吨，供热662万平方米，实现销售收入2.64亿元。

表 5.26 发行人供热业务情况

供热区域	供热设备	产能	2019 年产能利用率	管网长度（公里）	换热站数量（个）	供热面积（万平方米）
空港经济区	4*75t/h 4*29t/h 2*20t/h 1*35t/h 2*240t/h	855t/h+116MW	蒸汽锅炉 15.28% 热水锅炉 21.6%	281	19	662.00
合计	—	855t/h+116MW	-	281	19	662.00

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

（3）供电业务

发行人供电业务主要由子公司天津天保能源股份有限公司（以下简称“天保能源”）负责，主要为从国家电网购电通过变电站降压后利用自有电网对天津保税区内工业、商业及居民用户供电，售电价格由天津市物价部门制定。天保能源

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主要经营范围是：电力供应、电力相关工程和服务及电气开关销售等其它业务。截至目前，天保能源在保税区内已形成由两个35kV变电站、四个10kV开闭站和十个公用箱站组成的合理布局，供电范围7平方公里，线路总长120多公里，系统总装机容量达97,500KVA，年最大供电负荷为58,000KW。

2019年度，天保能源累计售电24,732.41KWH，完成营业收入1.76亿元。

表 5.27 天保能源近三年购电、售电情况

单位：KWH

项目	2019 年	2018 年	2017 年
购电量	25,703.04	28,863.00	27,350.36
售电量	24,732.41	27,972.00	26,597.85
变损（%）	3.78	3.09	2.75

表 5.28 天保能源近三年购电、售电经营情况

单位：人民币万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
购电成本	17,334.08	19,577.00	23,620.23
售电收入	17,631.19	20,395.00	24,946.18
营业利润	297.11	818.00	1,325.94

（4）市政供水业务

2019年，天津天保市政有限公司（以下简称“天保市政”）完成供水315.85万吨，污水处理263.62万吨，绿化养护425.28万平方米，道路养管347.69万平方米，排水管网维护551.51公里，2019年天保市政合并范围实现营业收入0.22亿元，其中主营业务为供水，其他营业收入包括其子公司市政旅游公司和运业公司进行的包车服务费。天保市政为区域内配套建设类公司，并不盈利。污水、绿化、道路建设、排水自2013年起不计入主营业务收入，主要为政府补助。

4、金融业务板块

发行人金融服务和其他业务的主要经营主体是天津天保租赁有限公司（以下简称“天保租赁”）、天津滨海新区天保小额贷款有限公司（以下简称“天保小贷”）、天津天保财务管理公司（以下简称“财务公司”）和天津天保商业保理有限公司（以下简称“商业保理”）。天保租赁主要经营公共设施、房屋、基础设施、各种先进

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

或适用的生产设备、通信设备、科研设备、检验检测设备、工程机械、交通运输工具（包括飞机、汽车、船舶）等设备及其附带技术的融资租赁业务；租赁交易咨询和担保业务；产权交易代理中介服务。天保小贷主要经营各项小额贷款、票据贴现、贷款转让，与小额贷款相关的咨询业务。财务公司主要对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款；对成员单位办理票据承兑和贴现；办理成员单位之间的内部转移结算及相关的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。天保保理为2013年12月新成立的子公司，注册资本金5亿元，目前公司业务范围主要包括：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；与发行人业务相关的非商业性坏账担保；客户资信调查与评估；相关咨询服务。

2017-2019 年度，发行人金融业务板块分别实现营业收入 30,071.85 万元、33,320.42 万元和 32,310.88 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 4.23%、4.07%和 3.14%；毛利润分别为-3,368.09 万元、29,148.42 万元和 27,160.49 万元，占发行人毛利润的比例为-2.47%、13.94%和 12.73%。

除了经营上述主营业务外，发行人还根据天津市和滨海新区等的产业发展政策，依托滨海新区综合配套改革等政策优势，由发行人子公司天保投资进行股权投资业务，主要投资于银行、信托和基金等金融产业。公司主要参股企业天津银行股份有限公司（以下简称“天津银行”）和天津渤海租赁有限公司（以下简称“渤海租赁”）等金融企业经营情况良好，为公司带来了较好的投资收益。2019年度发行人实现投资收益102,466.11万元。

表 5.29 截至 2019 年末发行人主要金融（类）参股企业情况

单位：万元

序号	被投资公司	投资成本	持股比例（%）
1	天津银行股份有限公司	131,950.62	15.92
2	渤海证券股份有限公司	239,200.00	10.3854
3	渤海人寿保险股份有限公司	110,000.00	8.46
4	渤海租赁股份有限公司	7,882.97	0.62
5	天津燕山股权投资基金有限公司	20,000.00	18.83

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	被投资公司	投资成本	持股比例（%）
6	天津天保成长资产管理有限公司	2,391.09	29.70
7	天津天创保鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	3,239.13	14.22
8	光大金控（天津）创业投资有限公司	7,228.54	9.17
9	航建航空产业股权投资（天津）有限公司	579.05	8.30
10	国科瑞华创业投资企业	2,415.06	4.94
11	天津金聚联保股权投资合伙企业（有限合伙）	44,529.59	49.50
12	融通股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	21.73	5.56
13	和谐成长二期（义务）投资中心（有限合伙）	109,956.00	17.82
14	中电电子信息产业投资基金（天津）合伙企业	20,000.00	3.84
	合计	**699,393.78**	**-**

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

除金融类企业外，发行人子公司天保投资加大对外股权投资力度，对中航直升机项目、普林电路、中治天工、天津航空等一批上市或拟上市重大项目进行投资，发行人公司金融与股权投资类资产已超过60亿元，进一步拓展了主业发展空间。

十二、发行人独立性

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

（一）业务方面

发行人一方面承担了天津港保税区内各区域开发建设和运营服务的职能；另一方面结合区域发展，通过进行结构调整和产业整合，逐渐形成了交通运输业务、房地产开发业务、市政公用业务、金融业务以及其他业务等主营业务板块，业务涉及市政公用业务建设、能源供应、现代物流、航空、金融、汽车展贸、物业服务、房地产等经营领域。在主营业务经营范围内，发行人可自主决策，无需依赖出资人及其他关联方进行生产经营活动，业务相对独立于出资人及其他关联方。

（二）资产方面

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）机构方面

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

（四）财务方面

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

（五）人员方面

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

十三、关联交易情况

（一）关联交易定价原则

发行人的关联交易采用市场定价原则。《企业会计准则》中的关联方披露准则规定：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。发行人的关联方主要包括：发行人的控股股东、下属全资子公司和控股子公司、合营以及联营公司等。

（二）发行人关联方基本情况

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

（三）关联交易内容

表 5.30 关联方交易情况表

单位：人民币亿元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末金额	期初金额
一年内到期的非流动资产	0.21	0.21
其中：天津航空产业开发有限公司	0.21	0.21
其他应收款	2.60	-
其中：天津航空物流发展有限公司	2.60	-
一年内到期的非流动负债	0.98	7.92
其中：鑫源融资租赁（天津）股份有限公司	0.98	7.92
长期应付款	5.59	6.54
其中：鑫源融资租赁（天津）股份有限公司	5.59	6.54
合计	**9.38**	**14.67**

截至2020年6月末，发行人为鑫源融资租赁（天津）股份有限公司（以下简称“鑫源公司”）提供担保4.58亿元，鑫源公司系发行人子公司天保租赁的参股公司，天保租赁持股29.99%，其他股东包括天津津融投资服务集团有限公司（持股29.99%）、渤海斯蒂尔发展有限公司（持股25.01%）、天津市国际投资工程有限公司（持股15.00%）等，注册资本16.67亿元人民币，营业范围包括：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理和维修；租赁交易咨询和担保；兼营与主营业务相关的保理业务等。

除上述关联交易之外，无其他需要披露的关联交易情况。

十四、发行人主要在建项目及拟建项目

（一）发行人主要在建项目

1、天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设代建项目（三期）

天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设代建项目三期建设面积22平方公里，计划总投资94.25亿元，至2019年末，已完成投资66.57亿元，完成投资比70.63%。项目具体介绍见本募集说明书“第五节、第十一条发行人主营业务情况”部分。

表 5.31 截至 2019 年末发行人重要在建项目情况表

单位：人民币亿元

序号	工程名称	计划建设年限	投资预算	资金来源	2019 年末已投资	立项批复	环评批复	用地批复
1	天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设代建项目（三期）	2009-2021	94.25	自筹/借款	66.57	津发改城市【2010】906 号	津滨审批投准【2014】1125 号、津滨环容环保许可函【2012】42 号	天津市滨海新区【2015】第021 号
	合计		**94.25**	**-**	**66.57**			

注：发行人根据实际经营调整了部分项目开发进度，导致实际建设周期与投资计划年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

限不一致。

表5.32 截至2019年末发行人重要在建项目未来投资计划

单位：人民币亿元

工程名称	2020年	2021年	2022年
空港三期项目	12.60	12.60	0
合计	**12.60**	**12.60**	**0**

（二）发行人拟建工程及未来主要投资计划

表5.33 2020年-2022年发行人主要投资计划

单位：人民币亿元

板块	2020年	2021年	2022年	小计
交运业务板块	2.47	2.4	2.25	7.12
房地产业务板块	8.98	25.71	7.62	42.31
市政公用业务板块	1.25	0.2	0.2	1.65
金融业务板块	26.18	5	5	36.18
其他业务板块	0	0	0	0
合计	**38.88**	**33.31**	**15.07**	**87.26**

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

根据发行人战略安排，2020年-2022年预计完成投资87.26亿元，具体情况如下：

1、交通运输业务板块

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

2015年7月发行人子公司天保物流投资9,827万元建设博禄项目仓库，该项目占地19,994平米，仓库12,000平米，预计完成时间为2020年12月；2015年7月投资8,662万元建设临港保税区4号百隆仓库项目，该项目占地37,789.2平米，预计完成时间为2017年12月；2017年1月投资2.5亿元建设临港仓库，项目占地8,000平米，预计完成时间2020年12月。

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

2、房地产业务板块

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

表 5.34 2020 年-2022 年发行人房地产业务板块主要项目投资计划

单位：人民币万元

工程名称	批文情况	计划工期	总投资额	2020 年	2021 年	2022 年	总计
生态城地块项目	津生行政许可【2017】48 号	2018 年-2021 年	307,900	22,900	59,400	0	82,300
塘沽大连东道地块项目	津滨审批投准【2017】519 号	2018 年-2020 年	82,300	10,400	0	0	10,400
天保金海岸 F 地块项目	2017 开发规条申字 0031	2019 年-2021 年	221,300	38,500	141,000	0	179,500
天拖二期地块项目	南开投资备字【2018】45 号	2019 年-2022 年	400,400	16,300	42,400	66,700	125,400
汇津广场二期	津保综经许可【2010】80 号	2019 年-2022 年	33,000	1,700	14,300	9,500	25,500
合计			**1,044,900**	**89,800**	**257,100**	**76,200**	**423,100**

3、市政建设业务板块

发行人市政建设业务板块未来投资主要是热电公司投资热电联产及管网工程、空港三期八方地块热力管道预埋工程等，预计分别于2022年和2025年完工投入使用。2020年至2022年预计将继续投资1.65亿元。

表 5.35 2020 年-2022 年发行人市政建设业务板块主要项目投资计划

单位：人民币亿元

项目名称	总投资	计划工期	2020 年	2021 年	2022 年	总计
热电联产及管网工程	11.63	2013-2022	1.07	0.05	0.05	1.17
空港三期八方地块热力管道预埋工程	1.08	2019-2025	0.18	0.15	0.15	0.48
合计	**12.71**	**-**	**1.25**	**0.20**	**0.20**	**1.65**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、金融业务板块

发行人未来三年拟在股权投资类项目中投入36.18亿元，主要由天保投资负责，投资计划安排如下表所示，具体投资项目视实际情况确定，以下预测为现有项目继续增加投资。

表 5.36 2020 年至 2022 年发行人金融业务板块主要项目投资计划

单位：人民币亿元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	总计
股权投资类项目（渤海人寿等）	26.18	5.00	5.00	36.18
合计	**26.18**	**5.00**	**5.00**	**36.18**

十五、发行人战略定位及发展目标

（一）企业发展战略

“十三五”期间，发行人紧紧围绕天津市和滨海新区的改革发展目标，坚持市场化转型方向，坚持稳中求好、稳中求快的发展经验，以放大国有资本功能，实现国有资本保值增值、全面提升核心竞争力为目标，创新发展模式、完善服务功能、提升企业效益，推动公司稳健、持续和创新发展，为区域开发开放和转型升级做出新的突出贡献。首先要做强做优交通运输产业板块；其次加强房地产开业业务板块及市政公用业务板块的盈利能力；再依托以天津银行、渤海租赁为代表的金融业务板块，走产融结合的发展道路，按市场化方式运作资本，实现产业的聚集和优化升级，逐渐发展成为有良好的资产结构，高效的管理体系，优秀的管理团队，强大的投融资和资本运作能力的国有资本投资运营公司。

（二）业务发展规划

1、坚持做大做强交通运输业务板块

（1）加大航空产业业务投入力度

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

未来几年，发行人将建成航空产业支持中心，为空客A320总装项目等航空产业发展提供综合服务、项目供应商配件及技术支持，可大幅提高工作效率，满足不同类型的企业特别是航空类企业对综合保税区政策的需求。发行人建设了空客

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物流（天津）中心，为航空产业物流提供全方位的综合服务。同时发行人加快标准厂房、办公科研用房等的建设，完善高级人才的公寓及配套生活服务设施，为我国飞机制造业发展形成全球优秀资源的聚集，形成类似“硅谷”的航空产业集群。

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

在民航设备制造和加工方面，中航直升机公司将建成以天津滨海新区为中心，哈尔滨、景德镇和保定三地为基地，优势互补、协调发展的完整直升机产业链，使我国直升机产业形成能参与全球市场竞争的核心能力；围绕空客A320总装线，将天津的航空产业以及临空产业区（航空城）作为国家“大飞机”发展战略的重要组成部分、配套基地，通过天津航空产业，培养专业人员，参与进入国家“大飞机”项目，利用知识与技术的溢出，减少风险，少走弯路。

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

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

（2）提升汽车展贸业发展水平

发行人坚持“搭建贸易平台，连接国际市场”的理念，办好天津国际汽车贸易展览会，不断在招商、宣传及特色活动等方面赋予车展新的内容，巩固天津车展

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

作为中国北方地区汽车贸易额最大、辐射力最广、消费者最信赖的品牌展览会地位。发行人还将积极开发新的会展项目，策划举办“中国汽车及商品出口交易会”等。发行人下属空港汽车园力争三年内实现由功能服务型企业向完全市场化企业转型，继续成为中国有形汽车市场的排头兵。

（3）创新现代物流业发展模式

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

2、积极发展市政公用业务板块

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

3、增强房地产业实力

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

4、加大金融与投资业发展力度

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

（三）战略实施保障措施

1、业务组合增长措施

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

2、产业延伸措施

（1）延伸主业产业链

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

（2）大力发展循环经济

发行人作为大型国有企业，承担区域资源循环利用和节能减排的重任，必须满足建设资源节约型、环境友好型的区域要求，积极贯彻落实科学发展观，履行社会责任。因此，围绕发行人的主业，考虑细分业务的纵向延伸，构建产业链延伸战略，并通过技术创新，从循环经济产业链的角度出发，提高资源能源利用水平，积极争取政府的全面支持，紧密联系发行人产业板块，搭建技术创新平台，积极与外部科研院所进行科技创新合作，建立产、学、研的战略联盟。构建发行人循环经济产业链，大力发展循环经济。

（3）加强科技创新管理

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

3、加强投资管理，建立项目综合平衡机制

发行人投资项目按其性质可以分为：非经营性、准经营性和经营性三类投资项目。对于非经营性、准经营性项目投资，发行人参与保税区管委会决策过程，认真分析项目可行性，及时反馈项目投资建议，提出项目平衡建议，提高投资项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目决策效率，保证决策的科学性和时效性，抢抓重大项目机遇，满足区域投资建设快速发展的需要。对于经营性项目投资，发行人本部职能部门或所属公司根据发展战略，结合市场及经营状况，提出立项和可行性研究报告，明确项目性质，同时确定项目融资模式、运营补贴模式，建立项目综合平衡机制。

4、优化融资模式，保证资金需求

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

5、强化风险控制，降低投融资风险

（1）增加发行人注册资本金

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

（2）保证盈利水平和现金流稳定

发行人将积极参与区域建设开发，努力抢占更多的优势资源，做大做强主业，保持资产规模和营业收入持续增长；其次将敦促保税区管委会及时将贷款贴息、建设管理费、政府购买资金拨付到位，保证公司的当期现金流入，使融资平台运行良好，维持资金平衡；三是拟强化资本运作，作为战略投资者，投资即将上市公司股权，上市后及时变现退出，增加投资收益。

（3）及时完成项目融资所需各项手续

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

（4）建立债务风险预警机制，防控债务风险

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

偿还到期的债务，实现融入资金良性循环。

保税区管委会每年将拿出财政收入的15%，设立专项偿债资金，用于偿还部分政府购买债务，并根据财力状况，逐步回购发行人投资建设的部分非经营性资产。

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

十六、发行人所处行业情况及发行人行业地位

（一）发行人所在行业基本情况

1、交通运输板块

（1）汽车展贸业

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

2015年汽车行业符合年初增长率将有所放缓的预期，全年销售汽车2,459.8万辆，同比增长4.7%，相比去年同期减缓2.18%个百分点，尽管如此，中国汽车市场仍然是全球第一大汽车市场，连续三年超过2,000万辆。受购置税优惠政策等因素影响，2016年中国汽车业累计产销分别为2,811.9万辆、2,802.8万辆，同比增长分别为14.5%、13.7%，产销总量再创新高，呈现出较快增长趋势。由于购置税优惠政策等因素影响，透支了2017年的销量，2017年产销增速下滑，2017年中国汽车业累计产销分别为2,994.20万辆、2,887.89万辆，同比增长分别为3.20%、3.04%。

2018年全年中国汽车产销量分别达到了2,780.9万辆和2,808.1万辆，与2017年相比，同期分别下降4.2%和2.8%。2019年，我国汽车产业面临的压力进一步加大，产销量与行业主要经济效益指标均为负增长。2019年中国汽车产销分别完成

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2,572.1万辆和2,576.9万辆，同比分别下降7.5%和8.2%。

2019年下半年起，我国实行国家第五阶段机动车污染物排放标准向国家第六阶段机动车污染物排放标准过渡的新政，天津市、上海市和重庆市成为第一批实行国五过渡到国六的三个直辖市，汽车产业迎来新的机遇。

（2）航空服务产业

中华人民共和国中央人民政府于2016年11月29日颁布的《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》指出：“促进高端装备与新材料产业突破发展，引领中国制造新跨越”的重要环节包括“实现航空产业新突破”，即“加强自主创新，推进民用航空产品产业化、系列化发展，加强产业配套设施和安全运营保障能力建设，提高产品安全性、环保性、经济性和舒适性，全面构建覆盖航空发动机、飞机整机、产业配套和安全运营的航空产业体系。到2020年，民用大型客机、新型支线飞机完成取证交付，航空发动机研制实现重大突破，产业配套和示范运营体系基本建立”。

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

（3）现代物流业

物流业已成为国际经济体系的重要组成部分。现代物流是经济全球化的产物，也是推动经济全球化的重要服务业。2019年全国社会物流总额298.0万亿元，按可比价格计算，同比增长5.9%，增速比上年同期回落0.5个百分点。总体来看，去年我国物流需求规模增速减缓，物流业转型升级加快，社会物流总费用与GDP的比率有所下降。

国务院于2014年10月发布了《物流业发展中长期规划（2014—2020年）》及相关配套政策，为物流行业的长远发展规划了明确的目标。国务院在《关于加快滨海新区开发开放的意见》中，将滨海新区定位为北方国际航运中心和国际物流

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中心，是我国首次在区域开发战略中将一个地区定位为与世界经济对接的国际物流平台，这对滨海新区的物流业发展提出了更新更高的要求。物流贸易行业竞争较为激烈。

2001年对外贸易经济合作部发布《关于进出口经营资格管理的有关规定》以及2004年《中华人民共和国对外贸易法》的实施，放开了外贸经营权，外贸经营主体的大幅增加对我国外贸总量的扩张有推动作用，但是，也加剧了行业内企业的竞争。2018年7月，商务部等部门又出台了《关于扩大进口促进对外贸易平衡发展意见的通知》，要求在稳定出口的同时进一步扩大进口，促进对外贸易平衡发展，推动经济高质量发展，维护自由贸易。

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

2、房地产板块

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

2008年在次贷危机和紧缩货币政策的影响下，国内房价出现十年来的首次下跌；2009年以后，信贷宽松政策刺激了房地产行业的复苏，商品房市场呈现量价齐升的态势；2010年以来，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台了"新国十条"，"新国八条"、"新国五条"等多项调控政策，房地产市场再次进入调整阶段，商品住房限购措施更为严格，加强了市场监管。从需求情况看，2010年以来随着政策效益的显现，房地产市场需求出现萎缩，商品房销售增长缓慢。2013年3月，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国务院办公厅明文规定：对出售自有住房按规定征收20％个人所得税。2016年中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，让房子回归居住属性，也表达出政府对房地产调控的决心。2020年政府工作报告提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。

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

2018年，商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，，比上年回落1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。

2019年，商品房销售面积171,558万平方米，比上年下降0.1%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159,725亿元，增长6.5%，比上年回落5.7个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。

3、市政公用业务板块

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）代建和一级土地开发

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

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

2017年全年全国国有建设用地供应总量60万公顷，比上年增长16.4%。其中，工矿仓储用地12万公顷，增长1.6%；房地产用地11.5万公顷，增长7.2%；基础设施等用地36.5万公顷，增长26.1%。2018年全年全国国有建设用地供应总量64.3万公顷，比上年增长6.6%。其中，工矿仓储用地13.2万公顷，增长7.2%；房地产用地14.4万公顷，增长24.6%；基础设施等用地36.8万公顷，增长0.7%。2019年全年全国国有建设用地供应总量62.4万公顷，比上年下降3.6%。其中，工矿仓储用地14.7万公顷，增长10.3%；房地产用地14.2万公顷，下降1.4%；基础设施用地33.5万公顷，下降9.5%。

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

（2）供热行业

城市集中供热（简称“城市供热”）是在上个世纪八十年代初发展起来的城市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基础性公用事业。目前我国秦岭淮河以北区域为传统的供热区域，占全国陆地面积的70%；15个省、直辖市、自治区等采暖地区132个地级以上的城市都有城市集中供热设施。据统计，2016年城市供热面积超过73.9亿平方米，过去5年复合增速保持9%以上。2016年年末，城市蒸汽供热能力7.8万吨/小时，比上年减少3.0%，热水供热能力49.3万兆瓦，比上年增长4.4%，供热管道21.4万公里，比上年增长4.5%。2018年，我国集中供热面积约为87.8亿平方米。2018年，我国蒸汽供应能力为92,322吨/小时，热水供应能力为578,244兆瓦。

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

（3）供电行业

从用电需求来看，自2004年以来，我国用电量的增长率在大部分年度均超过国内生产总值的增长率。用电量自2004年以来的快速增长在很大程度上由工业化进程的快速发展所驱动，同时也受到由人均收入提高而导致的居民用电需求的增长所驱动。根据美国能源信息署相关统计，我国电力年消费量从2009年的30,541亿千瓦时增长到2019年的72,255亿千瓦时，年均复合增长率达到6.60%。

而从电力供给能力来看，过去十年我国的电力总装机容量、总发电量和总用电量均经历快速的发展，截至2019年末，全国6,000千瓦及以上电厂装机容量19.00亿千瓦，同比增长6.5%。其中，水电3.52亿千瓦，同比增长2.5%，火电11.44亿千瓦，同比增长3.0%，核电4,466万千瓦，同比增长24.7%，并网风电1.84亿千瓦，同比增长12.4%，并网太阳能发电1.74亿千瓦，同比增长33.9%。

2016年11月7日，国家发展改革委员会、国家能源局正式发布《电力发展“十三五”规划（2016-2020年）》。其中指出“十三五”期间，电力发展将“加强统筹协调，加强科技创新，加强国际合作；着力调整电力结构，着力优化电源布局，着力升级配电网，着力增强系统调节能力，着力提高电力系统效率，着力推进体制改革和机制创新；加快调整优化，转型升级，构建清洁低碳、安全高效的现代电力工业体系，惠及广大电力用户，为全面建成小康社会提供坚实支撑和保障”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

指导行业发展的基本原则包括：统筹兼顾，协调发展；清洁低碳，绿色发展；优化布局，安全发展；智能高效，创新发展；深化改革，开放发展；保障民生，共享发展。

（4）市政供水行业

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

我国《节水型社会建设“十三五”规划》提出：到2020年，全国用水总量控制在6,700 亿m^3以内，非常规水源利用量显著提升，万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量较2015年分别降低23%和20%，农田灌溉水有效利用系数提高到0.55以上。随着我国各项节水措施的推进，我国单位GDP用水量、人均用水量将逐渐减少。但是，由于人口增加、城市化深入以及工业生产增长，预计城市水务行业总体需求将保持平稳增长态势，但增幅将逐步走低。2018年末，城市供水综合生产能力达到3.12亿立方米/日。2018年，我国农业用水3,693.1亿立方米，占比61.39%；工业用水1,261.6亿立方米，占比20.97%；生活用水859.9亿立方米，占比14.29%；生态用水200.9亿立方米，占比为3.34%。从占比变化趋势看，生活用水和生态用水的需求占比逐渐增大，而工业用水的需求占比逐渐减少。

从定价模式来看，我国水价仍然由各地物价局决定，但是自来水价格正在逐步实现市场化调整。伴随着经济的不断发展和供水成本的不断提升，我国自来水价格也不断上涨。水价上涨的预期是明确的，但考虑到供水对于居民生活影响加大，水价的调整是一个循序渐进的过程，考虑到近年CPI居高不下，通胀压力较大，水价上调步伐可能放缓。供水行业对于水价变动十分敏感，长期来看，水务行业将受益于自来水价格上调和水价的市场化改革。

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

（5）市政工程施工

2018年，全国城市市政公用设施固定资产投资20,123亿元，比上年增长4.1%，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

占同期全社会固定资产投资总额的3.17%。

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

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

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

4、金融业务板块

近年来，我国金融业实现了历史性的飞跃，金融宏观调控体系不断完善，金融改革迈出重大步伐，金融业整体实力持续增长，抗风险能力不断增强，成功经受了国际金融危机的严峻挑战，有力支持和促进了国民经济持续健康发展。截至2019年末，我国银行业金融机构总资产为290万亿元，较上年同期增长8.14%。总负债为266万亿元，较上年同期增长7.71%，大型商业银行不良贷款率1.38%，较上季上升0.06个百分点。随着经济的稳步增长和经济、金融体制改革的深入，金融业有着美好的发展前景。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（二）发行人所在行业地位

1、全国保税区的发展概况

保税区是经国务院批准的，由海关监管的，按国际惯例运作的有中国特色的自由贸易区，区内实行关税减免和其他税收的优惠政策，是发展以转口贸易、保税仓储、出口加工等外向型经济为导向的特殊经济区域。自1990年国务院批准设立上海外高桥、天津港保税区以来，截至2019年底，我国已有99个综合保税区。

保税区其功能定位为“保税仓储、出口加工、转口贸易”三大功能。其经济功能为进出口加工、国际贸易、保税仓储、商品展示四大功能。国家规定在保税区内，实行保税制度。具体的办法是，对于从境外输入保税区的货物，在一定时间内，海关暂时保留征税权，视其最终流向而确定关税的征收或免收。对于从境外进入保税区内的货物或进入以后复出境的货物，不视作进出口，免办进出口手续，免征关税、工商统一税、产品税或增值税，免验进出口许可证。在保税区内，允许外商从事转口贸易、过境贸易和进出口贸易，为区内企业代理出口业务，开设外资金融机构、保险机构等。

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

2、天津港保税区发展现状及前景

（1）天津港保税区概况

1991年，国务院批准设立天津港保税区，总规划面积5平方公里；2000年，与天津机场合作开发天津空港国际物流区，总规划面积0.95平方公里；2002年，天津市委、市政府批准设立天津空港经济区（原天津空港物流加工区），总规划面积45平方公里；2005年，国务院批准设立天津保税物流园区1.5平方公里，在天

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

保税区紧紧抓住滨海新区开发开放的历史性机遇，全面贯彻科学发展观，以建设科技新区、生态新区、人文新区为目标，区域综合实力日趋增强，各项经济指标位居全国同类功能区前列，成为天津市和滨海新区的重要经济增长点，辐射和带动作用显著提高。天津港保税区区域经济持续增长，社会事业加快推进，优势产业集群初步形成，先进制造、科技创新、交通运输业务三大产业高地初现端倪。

2019年度，全年地区生产总值增长9.6%；工业总产值完成1,350.5亿元，增长4.4%；商品销售额完成4,527.2亿元，增长23.3%。重点营利性服务业收入实现172.7亿元，增长46.7%。区级一般公共预算收入83.6亿元,同比增长24.6%。固定资产投资完成290.1亿元，增长11%。

（2）保税区政府对发行人的支持

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

在土地划入方面，2006年12月31日，根据区管委会《关于同意向天津保税区投资有限公司按评估价值无偿划转土地的批复》文件，区管委会把保税区和空港加工区经天津市科亿有限责任土地价格评估事务所及天津市中地房地产价格评估咨询有限公司评估的价值人民币651,756.61万元土地无偿划拨给公司，该部分土地用途为天津空港物流加工区的道路、蓄水湖、森林公园、环区防护林地及河道用地等非经营性资产。2007年6月29日，根据区管委会《关于同意向天津保税

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区投资有限公司按评估价值无偿划转土地的批复》文件，区管委会把天津空港物流加工区（二期）经天津市科亿有限责任土地价格评估事务所价值人民币305,142.76万元的道路用地无偿划拨给发行人。2010年天津空港物流加工区土地局与发行人子公司天津保税区投资有限公司签订天津市国有建设用地使用权出让合同，将合同项下宗地编号为津空加（挂）2009-35号宗地面积为肆万零贰点肆平方米的地块出售给发行人子公司投资公司。宗地坐落于天津空港物流加工区，用途为工业，土地使用权出让年限为50年，价税合计1,193.98万元。

（三）发行人在行业中的优势

1、区域优势

（1）天津市整体经济情况

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

近年来，天津市经济持续快速发展，2019年度实现地区生产总值14,104.3亿元，排名全国第23位，按可比价格口径同比增长4.8%，较2018年的3.6%上涨了1.2%，经济增速有所回升。从产业结构来看，三次产业结构为1.3:35.2:63.5，天津市第三产业占比进一步提升，第二、三产业仍是天津市经济发展的主要动力。

外贸结构调整取得新进展。全年外贸进出口总额7,346.03亿元，下降9.1%。其中，进口4,328.22亿元，下降11.2%；出口3,017.81亿元，下降5.9%。从出口方式看，一般贸易出口1,577.97亿元，增长1.4%；加工贸易出口1,271.44亿元，下降10.9%。以外贸综合服务企业、跨境电子商务为代表的新型贸易业务快速发展。

招商引资势头良好。2019年共引进内资项目4,525个，实际利用内资2,882.44亿元，增长8.5%。引进服务业项目3,654个，到位资金2,489.13亿元，增长3.1%，占比86.4%；引进制造业项目598个，到位资金279.68亿元，增长58.3%，占比9.7%。全市新批外商投资企业711家，合同外资额315.94亿美元，实际直接利用外资47.32亿美元，增长3.0%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对外贸易平稳发展，外贸结构继续优化，服务贸易发展迅速，成为全国首批服务外包基地试点城市。积极鼓励企业“走出去”，境外投资增长较快。天津与台湾实现海上直航、空中直航。环渤海区域合作取得新进展。

（2）滨海新区基本情况

天津滨海新区位于天津东部临海地区，地处环渤海经济圈，与北京、唐山共同构成京津唐都市圈，面积2,270平方公里。根据党中央、国务院决定，滨海新区已经成为继深圳特区和浦东新区之后的又一国家级新区，是带动区域发展的新的经济增长极。滨海新区的功能定位为中国北方对外开放的门户，高水平的现代制造业和研发转化基地，北方国际航运中心和国际物流中心，逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。2018年滨海新区新引进内外资项目1,064个，实际利用外资34亿美元，内资到位额823.5亿元，增长9%，完成固定资产投资1,550亿元。金融服务实体经济能力显著增强，新增各类金融机构600余家。营利性服务业增势强劲，收入增长23.7%。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、政策优势

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

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

（1）关税以及税收政策方面的支持

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

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（2）企业经营政策方面的支持

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

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

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

天津港保税区内可以存储保税或非保税货物，无存储年限限制。

（3）贸易政策方面的支持

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

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

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

（4）外汇政策的支持

区内企业出口创汇实行意愿结汇，外汇收入可以意愿结汇成人民币；

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

（5）其他政策支持

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

海关对区内企业展销的商品，可实行分批出区集中报关的管理办法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 发行人近年主要财务状况

本章内容所涉及的公司财务数据来自于经审计的公司2017年度、2018年度和2019年度合并及母公司审计报告，未经审计的公司2020年1-6月的财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、发行人近年财务报告编制及审计情况

（一）发行人近年财务报告适用的会计制度

发行人近三年及一期的财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（以下统称“企业会计准则”）编制，不存在会计政策变动，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券从业资格。

（二）发行人近年财务报告审计情况

1、2017年度财务报告审计情况

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

2、2018年度财务报告审计情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司合并利润表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注，于2019年4月20日对合并及母公司财务报表出具了中审亚太审字[2019]020048B号标准无保留意见审计报告。

3、2019年度财务报告审计情况

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，审计了发行人2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司合并利润表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注，于2020年4月16日对合并及母公司财务报表出具了中审亚太审字【2020】020193A号标准无保留意见审计报告。

发行人2020年1-6月的财务报表未经审计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）发行人近年合并财务报表范围变动情况

1、2017年合并财务报表范围变化情况

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

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

2、2018年合并财务报表范围变化情况

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

3、2019年合并财务报表范围变化情况

与2018年末相比，发行人合并范围子公司新增四家，公司所属子公司天津天保百祥资产管理有限公司司分立为天津天保百祥资产管理有限公司（存续）、天津天保宏浩商贸有限公司、天津天保宏瑞商贸有限公司、天津天保宏远商贸有限公司，另外还投资设立新公司天保物流（香港）贸易有限公司。减少五家，转让天津空港国际物流股份有限公司，注销天津天保临港地产开发有限公司、天津天保港务投资发展有限公司、天津天保家园房地产经营有限公司、天津铁宇报关有限公司四家公司。

表 6.1 截至 2019 年末发行人合并报表范围的一级子公司

单位：人民币万元、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	企业名称	注册资本	持股比例
1	天津保税区投资有限公司	880,000.00	100.00
2	天津天保控股有限公司	673,053.15	100.00
3	天津天保租赁有限公司	100,000.00	100.00
4	天津滨海新区天保小额贷款有限公司	100,000.00	100.00
5	天津天保嘉顺投资有限公司	10,000.00	100.00
6	天津天保嘉业投资有限公司	111,600.00	100.00
7	天津天保嘉圆投资有限公司	106,310.00	100.00
8	天津天保财务有限公司	300,000.00	100.00
9	天津天保财务管理有限公司	2,000.00	100.00
10	天津天保商业保理有限公司	50,000.00	100.00
11	天保控股香港有限公司	51,577.73	100.00

二、发行人近三年及一期主要财务数据

以下数据均来自于发行人2017年度合并及母公司审计报告，2018年度合并及母公司审计报告，2019年度合并及母公司审计报告以及2020年1-6月未经审计的合并财务报表。其中，发行人2019年度合并及母公司财务数据采用发行人2019年审计报告的期末余额，2018年度合并及母公司财务数据采用发行人2019年审计报告的年初余额/上期金额，2017年度合并及母公司财务数据采用发行人2018年审计报告的年初余额/上期金额。

（一）发行人近三年及一期合并财务报表

表 6.2 合并资产负债表（资产）

单位：人民币万元

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动资产：				
货币资金	1,379,114.73	1,368,529.05	1,532,220.94	1,245,664.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	74,700.00	30,006.39	-	112,236.85
应收票据及应收账款	179,871.01	58,126.92	49,266.10	82,302.43
其中：应收票据	1,268.88	11,890.09	374.05	94.72
应收账款	178,602.14	46,236.83	48,892.06	82,207.71
预付款项	344,433.96	255,110.28	76,473.13	89,030.09
其他应收款	2,564,577.29	2,515,606.97	2,255,837.83	1,035,805.87
其中：应收股利	1,348.92	1,348.92	728.80	640.63
应收利息	-	982.43	256.70	1,231.12
其他应收款	2,563,228.37	2,513,275.62	2,254,852.33	1,033,934.11
买入返售金融资产	-	100,895.90	-	37,705.33
存货	1,941,481.91	1,992,124.81	1,822,036.63	1,568,906.16
一年内到期的非流动资产	-	78,856.60	98,656.75	81,165.75

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
其他流动资产	47,433.40	132,386.52	111,181.77	101,241.45
流动资产合计	**6,531,612.30**	**6,531,643.43**	**5,945,673.15**	**4,354,058.84**
非流动资产：				
发放贷款及垫款	129,550.46	102,961.95	56,055.06	36,210.29
可供出售金融资产	729,084.74	719,688.04	771,531.44	689,786.16
持有至到期投资	207,673.86	-	166,534.66	139,234.66
其他非流动金融资产	12,453.24	12,453.24	-	-
长期应收款	2,565,022.58	2,402,333.86	2,017,769.29	1,841,265.62
长期股权投资	1,315,437.14	1,269,500.82	1,174,168.66	1,097,061.67
投资性房地产	517,254.85	526,702.73	472,020.10	192,318.12
固定资产	298,959.72	219,161.90	231,355.33	281,397.02
其中：固定资产	298,959.72	219,160.11	231,355.33	281,397.02
固定资产清理	-	1.79	-	-
在建工程	1,193,482.44	1,110,642.42	1,311,086.28	1,382,707.00
其中：在建工程	1,193,096.68	1,110,248.98	1,310,706.77	1,382,261.54
工程物资	385.76	393.44	379.51	445.46
无形资产	984,873.16	22,115.80	980,489.74	978,666.07
开发支出	-	-	-	-
商誉	1,305.05	1,251.32	1,251.32	3,940.74
长期待摊费用	5,260.47	3,591.82	2,566.99	2,076.32
递延所得税资产	42,088.48	41,674.05	37,637.63	33,628.57
其他非流动资产	12,453.24	1,304,300.29	7,531.90	-
非流动资产合计	**8,002,446.19**	**7,736,378.25**	**7,229,998.41**	**6,678,292.23**
资产总计	**14,534,058.49**	**14,268,021.68**	**13,175,671.56**	**11,032,351.07**

表 6.3 合并资产负债表（负债和所有者权益）

单位：人民币万元

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	1,299,413.54	862,699.44	1,031,982.67	935,253.68
吸收存款及同业存放	110,347.71	114,064.96	109,277.33	102,382.39
应付票据及应付账款	94,370.97	113,505.82	121,757.92	99,238.41
其中：应付票据	1,900.00	357.85	7,911.05	4,067.45
应付账款	92,470.97	113,147.97	113,846.86	95,170.96
预收款项	79,278.75	120,579.08	165,512.15	294,257.73
合同负债	18,858.27	2,617.50	2,997.92	-
卖出回购金融资产款	-	1,800.00	-	9,800.00
应付职工薪酬	3,426.75	3,234.84	3,116.50	2,947.24
应交税费	-6,153.91	41,387.42	16,961.22	21,215.83
其他应付款	127,039.70	104,722.37	81,360.03	95,472.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020-06-30	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
其中：应付利息	11,221.25	16,310.15	13,910.22	15,323.41
应付股利	12,348.64	24,392.27	175.83	175.83
其他应付款	103,469.81	64,019.95	67,273.98	79,972.91
一年内到期的非流动负债	9,704.27	1,072,904.13	1,827,615.02	1,699,167.23
其他流动负债	107,198.61	480,990.93	92,549.01	45,545.56
其他金融类流动负债	110,347.71	115,864.96	109,277.33	112,182.39
流动负债合计	**1,843,484.65**	**2,918,506.48**	**3,453,129.77**	**3,305,280.22**
非流动负债：		-	-	-
长期借款	4,292,288.83	3,161,595.13	2,944,272.76	2,806,794.60
应付债券	2,871,690.13	2,780,122.28	1,838,912.78	383,776.68
长期应付款(合计)	269,332.12	232,066.40	233,789.72	382,657.58
其中：长期应付款	124,792.63	101,184.33	148,613.65	316,104.81
专项应付款	144,539.49	130,882.07	85,176.07	66,552.76
递延所得税负债	5,349.18	4,772.09	4,619.45	5,259.48
递延收益	43,099.39	33,135.31	18,300.46	32,201.97
非流动负债合计	**7,481,759.65**	**6,211,691.21**	**5,039,895.17**	**3,610,690.30**
负债合计	**9,325,244.31**	**9,130,197.69**	**8,493,024.94**	**6,915,970.52**
所有者权益(或股东权益)：		-	-	-
实收资本(或股本)	2,572,903.15	2,510,303.15	2,125,303.15	1,885,303.15
其它权益工具	805,000.00	805,000.00	815,000.00	650,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	805,000.00	805,000.00	815,000.00	650,000.00
资本公积	1,201,950.47	1,201,950.47	1,173,486.97	1,169,913.77
其它综合收益	11,750.68	10,844.13	10,109.12	462.52
盈余公积金	94,487.59	94,487.59	88,177.09	86,484.01
一般风险准备	16,775.35	16,775.35	14,248.45	-
未分配利润	217,977.85	225,084.06	171,734.22	54,802.53
归属于母公司所有者权益合计	4,920,845.09	4,864,444.76	4,398,058.99	3,846,965.98
少数股东权益	287,969.09	273,379.24	284,587.63	269,414.57
所有者权益合计	**5,208,814.18**	**5,137,823.99**	**4,682,646.62**	**4,116,380.55**
负债和所有者权益总计	**14,534,058.49**	**14,268,021.68**	**13,175,671.56**	**11,032,351.07**

表 6.4 发行人合并利润表

单位：人民币万元

科目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	**409,558.73**	**1,028,885.72**	**818,154.01**	**711,641.67**
营业收入	409,558.73	1,019,610.77	805,132.86	698,171.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利息收入	-	9,274.94	12,988.67	12,462.88
手续费及佣金收入	-	-	32.47	1,007.76
营业总成本	**477,538.39**	**1,152,994.55**	**976,149.41**	**726,057.30**
营业成本	316,206.24	810,873.98	603,660.28	567,884.22
利息支出	-	4,664.21	5,427.19	7,638.42
手续费及佣金支出	-	28.58	30.20	23.54
税金及附加	16,067.78	44,404.45	76,788.28	43,460.71
销售费用	4,649.63	11,996.79	11,257.63	11,367.50
管理费用	13,293.53	31,808.57	33,104.66	31,840.16
研发费用	1.20	992.03	1,005.79	-
财务费用	127,320.00	248,225.95	211,707.20	56,634.91
其中：利息费用	134.341.59	259,156.34	204,659.96	-
减：利息收入	11,721.97	17,657.20	13,530.09	-
加：其他收益	2,786.72	23,577.71	18,413.59	21,838.14
投资净收益	44,635.11	102,466.11	81,325.37	93,931.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	81,801.56	67,912.30	74,924.32
公允价值变动收益	-6.39	6.39	-103.54	-20.71
资产处置收益	19.90	20.09	11.47	1,856.08
资产减值损失	-1,079.18	-4,231.57	-33,168.17	-7,207.84
信用减值损失	-113.58	714.95	-	-
汇兑净收益	-	-	-	-
营业利润	-21,737.08	-1,555.15	-58,348.52	103,189.65
加：营业外收入	97,314.77	189,205.67	236,014.21	2,667.50
减：营业外支出	140.69	1,301.27	1,922.85	443.96
利润总额	**75,437.00**	**186,349.25**	**175,742.85**	**105,413.19**
减：所得税	26,070.12	38,833.86	29,792.75	35,132.57
加：未确认的投资损失		-	-	-
净利润	**49,366.88**	**147,515.39**	**145,950.10**	**70,280.62**
(一)按所有权归属分类：	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	44,777.06	138,090.77	140,099.95	48,067.33
少数股东损益	4,589.82	9,424.62	5,850.15	22,213.29
(二)按经营持续性分类：	-	-	-	-
持续经营净利润	49,366.88	147,515.39	145,950.10	70,280.62
终止经营净利润		-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	906.55	735.01	9,646.61	-7,100.08
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	906.55	735.01	9,646.61	-7,100.08
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	906.55	735.01	9,646.61	-7,100.08
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-907.97	11,500.42	-8,646.67
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		608.39	-3,966.88	-2,798.20
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-	-
5、外币财务报表折算差额	906.55	1,034.59	2,113.07	4,344.79
6、其他		-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
七、综合收益总额	50,273.43	148,250.39	155,596.71	63,180.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	45,683.61	138,825.78	149,746.56	40,967.25
归属于少数股东的综合收益总额	4,589.82	9,424.62	5,850.15	22,213.29

表 6.5 发行人合并现金流量表

单位：人民币万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	370,239.87	1,003,521.52	688,620.05	878,329.88
客户存款和同业存放款项净增加额	-3,714.12	852.25	-13,105.06	10,575.23
收取利息、手续费及佣金的现金	10,879.09	21,870.41	20,639.31	20,569.76
回购业务资金净增加额	99,095.90	-99,095.90	27,905.33	-27,905.33
收到的税费返还	43.29	145.86	119.86	897.26
收到其他与经营活动有关的现金	115,283.12	311,516.63	396,340.63	765,564.78
经营活动现金流入小计	**591,827.16**	**1,238,810.76**	**1,120,520.12**	**1,648,031.58**
购买商品、接受劳务支付的现金	413,962.04	987,472.73	916,301.31	952,867.45
客户贷款及垫款净增加额	33,134.81	54,418.06	35,793.53	-9,816.66
存放中央银行和同业款项净增加额	-14,567.84	-10,838.13	-14,593.80	9,260.67
支付利息、手续费及佣金的现金	2,468.34	5,230.47	5,135.00	3,957.81
支付给职工以及为职工支付的现金	12,605.89	31,539.84	29,653.63	29,857.43
支付的各项税费	60,960.06	88,140.57	95,765.34	132,235.62
支付其他与经营活动有关的现金	64,424.02	269,743.10	291,041.63	224,396.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营活动现金流出小计	**572,987.32**	**1,425,706.63**	**1,359,096.65**	**1,342,759.17**
经营活动产生的现金流量净额	**18,839.83**	**-186,895.86**	**-238,576.53**	**305,272.41**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	92,592.26	957,586.73	537,809.66	2,000,318.21
取得投资收益收到的现金	29,391.24	40,378.30	35,503.06	49,975.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,744.80	294.35	396.50	2,894.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	13,675.21	1.83	1,804.17
收到其他与投资活动有关的现金	39,498.16	143,278.03	24,141.74	120,293.94
投资活动现金流入小计	**163,226.46**	**1,155,212.62**	**597,852.79**	**2,175,286.31**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,492.48	85,190.36	206,469.01	98,075.95
投资支付的现金	67,188.00	1,245,367.19	1,572,309.68	1,525,966.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,853.11	-	1,661.83	-
支付其他与投资活动有关的现金	47,000.33	305,284.50	55,344.74	28,949.84
投资活动现金流出小计	**143,533.93**	**1,635,842.05**	**1,835,785.27**	**1,652,992.19**
投资活动产生的现金流量净额	**19,692.53**	**-480,629.42**	**-1,237,932.48**	**522,294.12**
筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金	62,600.00	385,000.00	247,772.02	53,203.15
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	101,012.71	-
取得借款收到的现金	1,760,177.85	3,023,978.69	2,616,011.21	3,777,661.40
发行债券收到的现金	480,000.00	1,824,000.00	1,671,564.11	50,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,099.90	5,199.93	15,903.63	10.00
筹资活动现金流入小计	**2,305,877.75**	**5,238,178.62**	**4,551,250.97**	**3,880,874.55**
偿还债务支付的现金	2,025,736.73	4,139,369.09	2,480,340.00	4,564,018.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	278,233.57	407,603.45	218,466.25	372,296.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36.00	5,017.16	43.64	-
支付其他与筹资活动有关的现金	15,553.63	175,491.40	100,673.36	26,698.78
筹资活动现金流出小计	**2,319,523.93**	**4,722,463.95**	**2,799,479.60**	**4,963,013.23**
筹资活动产生的现金流量净额	**-13,646.18**	**515,714.67**	**1,751,771.37**	**-1,082,138.68**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**267.34**	**296.67**	**2,399.67**	**-1,128.80**
现金及现金等价物净增加额	**25,153.52**	**-151,513.94**	**277,662.04**	**-255,700.95**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加：期初现金及现金等价物余额	1,335,635.61	1,487,149.56	1,209,487.52	1,465,188.47
期末现金及现金等价物余额	**1,360,789.13**	**1,335,635.61**	**1,487,149.56**	**1,209,487.52**

（二）发行人近三年及一期母公司财务报表

表 6.6 母公司资产负债表（资产）

单位：人民币万元

科目	2020/06/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产：	**-**	**-**	**-**	**-**
货币资金	893,280.33	915,808.10	643,846.76	612,100.40
应收票据及应收账款	139.49	159.58	340.60	141.28
预付款项	204,995.88	204,995.84	1.17	1.17
其他应收款	1,954,868.68	1,913,287.46	1,709,790.33	476,720.19
存货	-	-	-	0.02
一年内到期的非流动资产	-	1,315,300.00	-	-
其他流动资产	-	766,962.19	-	-
流动资产合计	**3,053,284.39**	**5,116,513.16**	**2,353,978.86**	**1,088,963.06**
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	264,671.33	264,551.33	314,551.33	217,707.55
持有至到期投资	3,610,975.49	-	2,848,585.04	2,465,535.04
长期股权投资	3,882,739.43	3,855,099.43	3,830,068.15	3,571,251.79
投资性房地产	36,158.45	37,465.47	31,275.77	33,322.05
固定资产	246.04	265.00	8,294.94	8,884.28
无形资产	-	-	814.13	832.88
其他非流动资产	-	1,343,972.30	-	-
非流动资产合计	**7,794,790.74**	**5,501,353.53**	**7,033,589.37**	**6,297,533.60**
资产总计	**10,848,075.13**	**10,617,866.69**	**9,387,568.23**	**7,386,496.67**

表 6.7 母公司资产负债表（负债和所有者权益）

单位：人民币万元

科目	2020/06/30	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动负债：	**-**	**-**	**-**	**-**
短期借款	955,500.00	620,000.00	911,000.00	733,000.00
应付票据及应付账款	1,702.09	1,749.19	1,850.43	1,585.63
预收款项	68.67	259.77	302.87	181.55
应交税费	9,827.46	7,107.79	3,257.43	2,098.85
其他应付款	13,298.57	25,618.78	2,620.26	2,785.36
一年内到期的非流动负债	-	717,890.00	1,279,600.00	432,378.78

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他流动负债	-	382,745.86	-	-
流动负债合计	**980,396.79**	**1,755,371.39**	**2,198,630.98**	**1,172,030.17**
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	2,614,050.00	1,947,400.00	1,633,155.00	2,451,795.00
应付债券	2,673,021.37	2,387,797.06	1,401,315.68	24,031.48
非流动负债合计	**5,287,071.37**	**4,335,197.06**	**3,034,470.68**	**2,475,826.48**
负债合计	**6,267,468.16**	**6,090,568.44**	**5,233,101.66**	**3,647,856.65**
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	2,572,903.15	2,510,303.15	2,125,303.15	1,885,303.15
其他权益工具	815,000.00	815,000.00	815,000.00	650,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	815,000.00	815,000.00	815,000.00	650,000.00
资本公积	1,074,943.09	1,074,943.09	1,074,943.09	1,074,943.09
盈余公积	98,543.76	98,543.76	92,233.26	90,540.18
未分配利润	19,216.97	28,508.25	46,987.06	37,853.59
所有者权益合计	**4,580,606.97**	**4,527,298.25**	**4,154,466.56**	**3,738,640.02**
负债和所有者权益总计	**10,848,075.13**	**10,617,866.69**	**9,387,568.23**	**7,386,496.67**

表 6.8 母公司利润表

单位：人民币万元

科目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	**125,420.90**	**226,868.02**	**140,844.33**	**96,746.60**
减：营业成本	2,049.62	3,728.85	3,303.76	3,703.14
税金及附加	1,256.59	2,517.16	2,398.70	1,969.78
销售费用	-	-	-	-
管理费用	387.62	1,802.89	1,339.70	902.36
研发费用	-	-	-	-
财务费用	161,841.24	300,261.12	245,888.92	121,541.23
其中：利息费用	164,937.66	305,936.44	243,267.95	127,867.00
利息收入	5,285.63	9,380.09	8,203.70	9,298.02
加：其他收益	-	-	-	1,146.26
投资净收益	79.74	9,967.96	3,907.72	6,097.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	31.28	9.73	515.54
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
营业利润	**-40,034.43**	**-71,474.05**	**-108,179.02**	**-24,126.05**
加：营业外收入	97,181.41	149,645.72	125,338.92	0.10
减：营业外支出	-	139.24	229.15	2.20
利润总额	**57,146.98**	78,032.43	**16,930.75**	**-24,128.15**
减：所得税费用	14,286.75	14,927.41	-	-
净利润	**42,860.24**	**63,105.02**	**16,930.75**	**-24,128.15**
其中：持续经营损益	42,860.24	63,105.02	16,930.75	-24,128.15
终止经营损益	-	-	-	-
其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
综合收益总额	**42,860.24**	**63,105.02**	**16,930.75**	**-24,128.15**

表 6.9 母公司现金流量表

单位：人民币万元

科目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量：	-	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	1,107.62	4,023.14	3,343.28	2,937.62
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	265,772.31	1,280,414.16	560,247.95	1,534,668.28
经营活动现金流入小计	**266,879.93**	**1,284,437.29**	**563,591.23**	**1,537,605.90**
购买商品、接受劳务支付的现金	813.70	1,841.43	1,037.76	1,419.23
支付的各项税费	20,132.82	29,189.22	9,783.41	51,960.43
支付其他与经营活动有关的现金	260,750.53	1,235,749.62	646,160.11	1,201,443.16
经营活动现金流出小计	**281,697.06**	**1,266,780.27**	**656,981.28**	**1,254,822.82**
经营活动产生的现金流量净额	**-14,817.12**	**17,657.03**	**-93,390.05**	**282,783.08**
投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	766,200.00	868,058.92	608,732.35	1,862,811.14
取得投资收益收到的现金	79.74	9,936.68	3,901.68	59,594.64
收到其他与投资活动有关的现金	200,674.33	299,943.48	144,563.54	99,632.59
投资活动现金流入小计	**966,954.06**	**1,177,939.09**	**757,197.56**	**2,022,038.38**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.45	1.32	9.07	6.00
投资支付的现金	944,701.00	1,651,704.21	2,366,632.76	2,330,528.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

支付其他与投资活动有关的现金	47,000.00	134,000.00	-	25.16
投资活动现金流出小计	**991,702.45**	**1,785,705.53**	**2,366,641.83**	**2,330,559.35**
投资活动产生的现金流量净额	**-24,748.39**	**-607,766.45**	**-1,609,444.27**	**-308,520.97**
筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	62,600.00	385,000.00	240,000.00	53,203.15
取得借款收到的现金	915,000.00	2,383,600.00	1,686,500.00	2,373,000.00
发行债券收到的现金	480,000.00	1,824,000.00	1,515,000.00	50,000.00
筹资活动现金流入小计	**1,457,600.00**	**4,592,600.00**	**3,441,500.00**	**2,476,203.15**
偿还债务支付的现金	1,210,740.00	3,382,065.00	1,479,918.78	2,416,380.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	226,829.21	348,464.25	220,320.81	223,639.35
支付其他与筹资活动有关的现金	2,993.04	-	6,679.72	-
筹资活动现金流出小计	**1,440,562.25**	**3,730,529.25**	**1,706,919.31**	**2,640,019.85**
筹资活动产生的现金流量净额	**17,037.75**	**862,070.75**	**1,734,580.69**	**-163,816.70**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	**-22,527.76**	**271,961.33**	**31,746.36**	**-189,554.59**
加：期初现金及现金等价物余额	915,808.10	643,846.76	612,100.40	801,654.99
期末现金及现金等价物余额	**893,280.33**	**915,808.10**	**643,846.76**	**612,100.40**

三、主要财务指标

指标	2020年6月末/2020年1-6月	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度	2017年末/2017年度
总资产（亿元）	1,453.41	1,426.80	1,317.57	1,104.71
总负债（亿元）	932.52	913.02	849.30	693.08
全部债务（亿元）	847.50	787.77	765.07	582.91
所有者权益（亿元）	520.88	513.78	468.26	411.64
营业总收入（亿元）	40.96	102.89	81.82	25.93
利润总额（亿元）	7.54	18.63	17.57	2.68
净利润（亿元）	4.94	14.75	14.60	1.49
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	4.48	13.81	14.01	0.29
经营活动产生现金流量净额（亿元）	1.88	-18.69	-23.86	30.53
投资活动产生现金流量净额（亿元）	1.97	-48.06	-123.79	52.23
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.36	51.57	175.18	-108.21
流动比率（倍）	3.54	2.24	1.72	1.32
速动比率（倍）	2.49	1.56	1.19	0.84
资产负债率（%）	64.16	63.99	64.46	62.74

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务资本比率（%）	61.93	60.53	62.03	58.61
营业毛利率（%）	22.79	20.73	25.02	26.00
平均总资产回报率（%）	1.46	3.25	3.14	0.24
平均净资产收益率（%）	0.87	2.81	3.18	0.14
EBITDA（亿元）	21.99	49.22	43.59	30.54
EBITDA 全部债务比（%）	0.26	0.62	0.57	0.52
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.79	1.22	2.00	0.82
应收账款周转率（次）	3.64	21.63	12.28	1.70
存货周转率（次）	0.16	0.43	0.36	0.13
总资产周转率（次）	0.03	0.07	0.07	0.02

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债总额/资产总额

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

（6）营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入

（7）平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

平均资产总额=（资产总额期初数+资产总额期末数）/2

（8）平均净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/（平均净资产总额）

平均净资产总额=（净资产总额期初数+净资产总额期末数）/2。

（9）EBITDA=利润总额+记入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

（10）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

（11）EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

（12）应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2]

（13）存货周转率=营业成本/[（期初存货账面价值+期末存货账面价值）/2]

（14）总资产周转率=营业收入/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

上述财务指标均以合并报表口径进行计算，2020 年 1-6 月的财务指标未经年化处理。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、管理层讨论分析

（一）资产情况分析

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人资产总额分别为1,103.24亿元、1,317.57亿元、1,426.80亿元和1,453.41亿元，资产规模较为稳定。发行人资产中，非流动资产占比较大，流动资产以流动性较好的货币资金、其他应收款和存货为主，非流动资产以长期应收款、长期股权投资、在建工程和无形资产为主。

近三年及一期末，在发行人资产结构中，流动资产占总资产的比重分别为39.47%、45.13%、45.78%和44.94%。其中，货币资金、其他应收款、存货所占比重较大，上述三项合计占流动资产的比例分别为88.43%、94.36%、89.97%和90.10%。近三年及一期末，非流动资产占总资产的比重分别为60.53%、54.87%、54.22%和55.06%，其中，在建工程、无形资产、长期股权投资、长期应收款所占比例相对较高，四者合计占非流动资产的比例分别为79.36%、75.84%、62.10%和75.71%，体现了投资控股企业资产结构的特殊性。

表 6.10 发行人近三年及一期末资产结构情况

单位：人民币万元、%

项目	2020/06/30		2019/12/31		2018/12/31		2017/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	6,531,612.30	46.14	6,531,643.43	45.78	5,945,673.15	45.13	4,354,058.84	39.47
非流动资产	8,002,446.19	53.86	7,736,378.25	54.22	7,229,998.41	54.87	6,678,292.23	60.53
资产总计	**14,534,058.49**	**100.00**	**14,268,021.68**	**100.00**	**13,175,671.56**	**100.00**	**11,032,351.07**	**100.00**

1、流动资产

发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

（1）货币资金

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人货币资金账面价值分别为124.57亿元、153.22亿元、136.85亿元和137.91亿元，占流动资产分别为28.61%、25.77%、20.95%和21.11%。

表 6.11 发行人 2019 年末货币资金情况

单位：人民币万元、%

科目	金额	占货币资金比例
库存现金	0.26	0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

科目	金额	占货币资金比例
银行存款	1,081,006.47	78.99
存放同业	234,801.25	17.16
存放中央银行款项	32,737.24	2.39
其他货币资金	19,983.82	1.46
合计	**1,368,529.05**	**100.00**
其中：受限资产	32,893.44	2.40

截至2019年末，发行人货币资金余额为136.85亿元，较年初减少了16.37亿元，减幅为-10.68%；2019年末发行人货币资金余额占流动资产比例为20.95%，占总资产比例为9.59%，其中受限货币资金3.29亿元，占当期货币资金的比例为2.40%。截至2020年6月末，发行人货币资金账面价值为137.91亿元，较2019年末增加1.06亿元，增幅为0.77%；2020年6月末发行人货币资金账面价值占流动资产比例为21.11%，占总资产比例为9.49%。

（2）应收票据及应收账款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人应收票据余额分别为94.72万元、374.05万元、11,890.09万元和1,268.88万元，占流动资产的比例分别为0.00%、0.01%、0.18%和0.02%。发行人通过应收票据与客户进行结算的规模较小，在企业总体流动资产中占比较低，实际对企业的总体流动资产不构成影响。

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人应收账款分别为8.22亿元、4.89亿元、4.62亿元和17.86亿元，占流动资产的比例分别为1.89%、0.82%、0.71%和2.73%。

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

发行人将金额为达到1,000万元（含1,000万元）以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。发行人对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明应收款项已经发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，不计提坏账准备。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法；

根据发行人应收款项风险特征，主要分为风险组合和无风险组合，其中：

风险组合：

a、账龄组合的应收款项采用账龄分析法计提坏账准备，计提比例一般为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

表 6.12 应收款项计提坏账准备比例

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

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

表 6.13 应收款项计提坏账准备比例

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

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

表 6.14 其他应收款坏账准备计提比例

其他应收款账龄	计提比例（%）
余额百分比组合	6.00

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

表 6.15 计提呆账准备比例

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

表 6.16 商业保理业务应收款项计提坏账比例

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

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

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

表 6.17 截至 2019 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄分析表

单位：人民币万元、%

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	-	-	-
其中：3 个月以内	225.17	-	-
4 至 12 个月	402.30	60.29	14.99
1 年以内小计	627.47	60.29	9.61
1 至 2 年	19.99	9.99	50.00
2 至 3 年	-	-	-
3 至以上	24.81	24.81	100.00
合计	**672.27**	**95.09**	**14.15**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表 6.18 截至 2019 年末发行人应收账款前五名的债务人情况

单位：人民币万元、%

债务人名称	款项内容	账面余额	占应收账款合计的比例	账龄
天津港保税区管理委员会	租金	14,292.39	27.11	1 年以内
天津合佳众国际贸易有限公司	垫税款、车款	3,928.96	7.45	1 年以内
天津滨海-中关村科技园管理委员会	租金	7,191.73	13.64	1 年以内、1-2 年
天津市祥泰带钢有限公司	垫税款、车款	3,389.20	6.43	5 年以上
天津港保税区财政局	房租	3,199.29	6.07	1 年以内、1-2 年
合计	**-**	**32,001.57**	**60.70**	**-**

（3）预付款项

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，预付款项分别为8.90亿元、7.65亿元、25.51亿元和34.44亿元，占流动资产比例分别为2.04%、1.29%、3.91%和5.27%。

表 6.19 截至 2019 年末发行人预付款项账龄分析

单位：人民币万元、%

账龄	期末金额			期初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	220,012.50	81.36	-	37,993.14	43.01	-
1-2 年	2,201.47	0.81	-	8,908.35	10.08	-
2-3 年	7,236.30	2.68	1,444.37	15,317.77	17.34	-
3 年以上	40,953.06	15.15	13,848.68	26,121.89	29.57	11,868.03
合计	**270,403.33**	**100.00**	**15,293.05**	**88,341.15**	**100.00**	**11,868.03**

表 6.20 截至 2019 年末公司预付款项前五名的债务人情况

单位：人民币万元、%

债务人名称	款项内容	账面余额	账龄	占预付款项合计的比例	坏账准备
广州市百泽实业有限公司	股权转让款	99,927.80	1 年以内	36.96	-
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	股权转让款	37,938.04	1 年以内	14.03	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

江苏凌云置业有限公司	股权转让款	38,360.00	1年以内	14.19	-
锦宸集团有限公司	股权转让款	15,344.00	1年以内	5.67	-
国瑞兴业（北京）实业股份有限公司	股权转让款	13,426.00	1年以内	4.97	-
合计	**-**	**204,995.84**	**-**	**75.82**	-

（4）存货

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人存货账面价值分别为156.89亿元、182.20亿元、199.21亿元和194.15亿元，占流动资产比例分别为36.03%、30.64%、30.50%和29.72%。发行人存货构成中开发成本占比较高，存货的增长主要是由开发成本的增长引起的。

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

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

发行人截至2019年末，开发成本余额122.55亿元，主要包括发行人子公司天津天保嘉顺投资有限公司、天津天保嘉圆投资有限公司、天津保税区投资有限公司及天津天保基建股份有限公司涉及的商业房地产项目，包括北塘工程项目工程款项、金海岸项目、汇津广场项目及天保置业负责的航空新区建设工程款等。

表6.21 发行人2019年末存货构成情况

单位：人民币万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,145.63	-	2,145.63
自制半成品及在产品	139,535.04	-	139,535.04
库存商品（产成品）	126,637.42	121.83	126,515.59
周转材料（包装物、低值易耗品等）	6.85	-	6.85
开发成本	1,225,500.84	29,368.93	1,196,131.92
开发间接费	77,885.14	-	77,885.14
开发产品	434,099.51	-	434,099.51
在途物资	15,805.13	-	15,805.13
合计	**2,021,615.56**	**29,490.76**	**1,992,124.81**

（5）其他应收款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人其他应收款合计分别为103.58亿元、225.58亿元、251.56亿元和256.46亿元，占流动资产比例分别为23.79%、37.94%、38.51%和39.26%。2017年末其他应收款中应收利息为1,231.12万元，应收股利为640.63万元，其他应收款为1,033,934.11万元。2018年末其他应收款（合计）中应收利息为256.70万元，应收股利为728.80万元，其他应收款为2,254,852.33万元。2019年末其他应收款（合计）中应收利息为982.43万元，应收股利为1,348.92万元，其他应收款为2,513,275.62万元。

表 6.22 截至 2019 年末组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款账龄分析表

单位：人民币万元、%

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	-	-	-
其中：3 个月以内	-	-	-
4 至 12 个月	59.11	2.96	5.00
1 年以内小计	59.11	2.96	5.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	7.30	3.65	50.00
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	121.63	121.63	100.00
合计	**188.04**	**128.24**	**68.20**

表 6.23 截至 2019 年末公司其他应收款前五名的债务人情况

单位：人民币万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例	坏账准备
天津港保税区财政局	代垫款项	4.83	1 年以内	-	-
	水电费及补贴款	2,976.75	1 年以内	0.12	-
	企业发展金	182,941.57	1 年以内	7.07	-
	贴息补贴	8,743.00	1 年以内	0.34	-
	折旧补贴	7,257.00	1 年以内	0.28	-
	运营补贴	656.21	1 年以内	0.03	-
	运营补贴	10,868.21	1-2 年	0.42	-
	水电费及补贴款	2,364.04	1-2 年	0.09	-
	企业发展金	201,155.05	1-2 年	7.77	-
	土地出让金	1,953.14	1-2 年	0.08	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例	坏账准备
	运营补贴	23,557.43	1年以内、1-2年、3年以上	0.91	-
	水电费及补贴款	2,299.05	2-3年	0.09	-
	房款	357.87	2-3年	0.01	-
	折旧补贴	28,360.69	3年以上	1.10	-
	贴息	147,322.82	3年以上	5.69	-
	退税	94,748.99	3年以上	3.66	-
	运营补贴	69,504.40	3年以上	2.69	-
	水电费及补贴款	1,338.71	3年以上	0.05	-
	应收补贴款	973.81	3年以上	0.04	-
	垫付款项	62.26	3年以上	-	-
	代建款	500,490.19	3年以上	19.34	-
	购车款	27.86	3年以上	-	-
	其他	1,813.46	3年以上	0.07	-
	备用金	20.57	3年以上	-	-
	收入返还	630.58	3-4年	0.02	-
	税费返还	27,178.00	5年以上	1.05	-
天津港保税区管理委员会	往来款	134,152.06	1年以内	5.18	-
	往来款	1,010,200.00	1-2年	39.04	-
	折旧补贴	7,987.56	3年以上	0.31	-
天津港保税区建设服务总公司	往来款	40,410.93	3年以上	1.56	40,410.93
天津航空物流发展有限公司	增资款	26,000.00	1年以内	1.00	-
天津市滨海新区财务管理中心	垫付款	20,000.00	3年以上	0.77	20,000.00
合计	**-**	**2,556,357.05**	**-**	**98.79**	**60,410.93**

发行人承担天津保税区区域基础设施建设职能，负责空港经济区一期、二期、三期以及空客A320基础设施建设项目，其中一期、二期以及空客A320项目已经基本完工，对于项目已移交部分计入长期应收款进行核算。每年发行人将财政局当年应付款项从长期应收款科目转入其他应收款科目。发行人自2008年起每年向财政局申请财政补贴款项，冲减其他应收款科目。

2019年末，发行人其他应收款中，共计应收天津港保税区财政局131.76亿元，主要为补贴款；应收天津港保税区管委会115.23亿元，主要为往来款；应收天津港保税区建设服务总公司往来款4.04亿元（已全额计提坏账准备），应收天津航空物流发展有限公司2.6亿元以及天津市滨海新区财务管理中心垫付款2.00亿元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（已全额计提坏账准备）。

2、非流动资产

发行人非流动资产以无形资产、在建工程、长期股权投资和长期应收款为主，截至2019年末，以上资产合计占非流动资产比重为62.10%。

（1）可供出售金融资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人可供出售金融资产分别为68.98亿元、77.15亿元、71.97亿元和72.91亿元。

表 6.24 截至 2019 年末发行人成本计量的可供出售金融资产情况

单位：人民币万元、%

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	年初金额	本次增加	本次减少	期末金额	
渤海证券股份有限公司	239,200.00			239,200.00	10.39
天津金聚联联保股权投资合伙企业（有限合伙）	44,529.59			44,529.59	49.50
天津生态家园建设发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000.00			20,000.00	4.76
中金海河产业发展基金（天津）合伙企业（有限合伙）	80,000.00		80,000.00	-	48.67
中电电子信息产业投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）	20,000.00			20,000.00	3.84
天津天城隧道设备制造有限公司	500.00			500.00	12.50
融通股权投资（天津）合伙企业（有限合伙）	21.73			21.73	5.56
嘉兴嘉跃股权投资合伙企业（有限合伙）	-	30,000.00		30,000.00	62.37
天津临港工业区建设开发有限责任公司	32,000.00			32,000.00	2.38
天津骏达纺织实业有限公司	1,823.00			1,823.00	18.03
天津蓝潮科技有限公司	186.75			186.75	15.00
天津德元国际投资顾问有限公司	165.54			165.54	12.50
天津港国际物流发展有限公司	2,250.00			2,250.00	5.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	年初金额	本次增加	本次减少	期末金额	
渤海人寿保险股份有限公司	110,000.00			110,000.00	8.46
和谐成长二期（义乌）投资中心（有限合伙）	93,600.00	16,356.00		109,956.00	17.82
融券回购	1,260.01	643,042.51	644,302.52		
天津空港经济区水务有限公司	1,200.00			1,200.00	10.00
唐山盛世国际汽车园发展有限公司	1,000.00			1,000.00	10.00
天津华宇股份有限公司	758.41		758.41		3.04
天津天检汽车检测服务有限公司	560.00		560.00		20.00
天津天创保鑫创业投资合伙企业（有限合伙）	4,570.36		1,331.23	3,239.13	14.22
天津燕山股权投资基金管理有限公司	1,567.61			1,567.61	10.00
天津航空有限责任公司	40,000.00			40,000.00	4.18
天津燕山股权投资基金有限公司	20,000.00			20,000.00	18.83
天津经发投资有限公司	1,001.84			1,001.84	18.18
天津大无缝投资有限公司	1,500.00			1,500.00	0.95
滨海新区投资控股公司	1,500.00			1,500.00	15.00
中冶天工建设有限公司	1,277.01			1,277.01	1.47
天津泰阳光电科技有限公司	1,000.00			1,000.00	40.00
天津天仪集团仪表有限公司	157.14			157.14	1.01
国科瑞华创业投资企业	2,600.77		185.71	2,415.06	4.94
天天希杰（天津）商贸有限公司	342.63			342.63	5.00
天津市扶素生物技术有限公司	2,000.00			2,000.00	9.84
光大金控（天津）创业投资有限公司	9,916.52		2,687.98	7,228.54	9.17
航建航空产业股权投资（天津）有限公司	579.05			579.05	8.30
天津天保人力资源股份有限公司	77.50			77.50	5.00
北方国际信托投资股份有限公司	1,348.10			1,348.10	1.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	年初金额	本次增加	本次减少	期末金额	
天津泰信资产管理有限责任公司	651.90			651.90	1.30
国科瑞华二期美元基金	13,726.40	226.00		13,952.40	27.79
合计	**752,871.87**	**689,624.51**	**729,825.86**	**712,670.52**	**--**

（2）持有至到期投资

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，持有至到期投资分别为13.92亿元、16.65亿元、0.00和20.77亿元，发行人持有至到期投资主要为委托贷款、信托产品等。

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

2018年末，发行人持有至到期投资16.65亿元，下表为截至2018年末发行人持有至到期投资明细，主要为发行人本部的委托贷款。截至2019年末，发行人持有至到期投资为0，主要发行人系记账调整，将该委托贷款金额计入其他非流动资产。

表6.25截至2018年末发行人持有至到期投资明细

单位：人民币万元

项目	公司	性质	金额
委托贷款明细	天津港保税区土地开发招商公司	委托贷款	129,813.15
	天津航空产业开发有限公司	委托贷款	2,084.78
	天津天保百德资产管理有限公司	委托贷款	4,636.73
	天津市航润建设发展有限公司	委托贷款	30,000.00
合计			**166,534.66**

（3）长期应收款

发行人长期应收款主要为应收天津港保税区财政局的款项。2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，长期应收款分别为184.13亿元、201.78亿元、240.23亿元和256.50亿元。发行人对天津港保税区财政局长期应收款主要为代建项目支出，发行人根据天津港保税区财政局文件，应管委会要求承建空港物流加工区土地开发及相关配套设施项目，空客A320总装线项目土地开发及相关配套设施建设项目和其他与天津港保税区管委会制定非经营性项目的建设工作，由于2013年已基本完工，但财政局无法将全部代建项目款拨付公司，故公司支付的代

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建项目借款、利息及债务利息均由天津港保税区财政局承担，计入长期应收款科目。报告期内，长期应收款金额有所增长，系增加的项目借款利息及项目投入增加所致。

表 6.26 截至 2019 年末公司长期应收款明细

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	82,681.67	3,063.98	79,617.69
其他	2,322,716.17	-	2,322,716.17
合计	**2,405,397.84**	**3,063.98**	**2,402,333.86**

（4）长期股权投资

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，长期股权投资分别为109.71亿元、117.42亿元、126.95亿元和131.54亿元。发行人长期股权投资主要是对联营企业和合营企业的股权投资，报告期内金额略有增长，主要系权益法核算下账面价值的增加。2019年末，发行人长期股权投资余额为126.95亿元，明细如下：

表 6.27 发行人近三年长期股权投资明细

单位：人民币万元

类别	2019 年末	2018 年末	2017 年末
对子公司投资	21,200.00	21,200.00	21,200.00
对合营企业投资	63,726.40	61,838.27	66,821.44
对联营企业投资	1,205,250.58	1,111,885.68	1,029,795.52
其他	1,238.84	1,238.84	1,238.84
小计	**1,291,415.82**	**1,196,162.79**	**1,119,055.80**
减：长期股权投资减值准备	21,915.00	21,994.13	21,994.13
合计	**1,269,500.82**	**1,174,168.66**	**1,097,061.67**

表 6.28 对联营企业的投资明细

单位：人民币万元、%

被投资单位	投资成本	持股比例	年初金额	年末金额	减值准备年末金额
天津中油天保石油销售有限公司	364.99	49.00	1,220.28	1,472.28	-
天津滨海新区先锋文化传媒投资有限公司	2,000.00	20.00	1,756.25	1,759.39	-
天津高芯电子有限公司	415.00	20.00	415.00	415.00	415.00
天津空港燃气有限公司	600.00	20.00	466.33	466.57	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资单位	投资成本	持股比例	年初金额	年末金额	减值准备年末金额
天津空港二手车交易市场有限公司	1,613.18	28.00	7,365.99	7,718.98	-
天津滨海盛世国际汽车园投资发展有限公司	8,000.00	40.00	-	-	-
天津中油津海石油销售有限公司	980.00	49.00	339.01	342.73	-
天津百路达科技有限公司	13.00	35.14	12.64	-	-
天保名门（天津）国际货运代理有限公司	914.48	25.00	827.22	-	-
天津国际物流园有限公司	1,192.00	40.00	1,173.74	712.30	-
天津天保海淘车汽车销售服务有限公司	50.00	25.00	-	-	-
天津北方国际化工产品市场有限公司	170.33	20.00	300.00	300.00	300.00
鑫源融资租赁（天津）股份有限公司	26,098.52	42.50	27,574.62	28,550.84	-
天津城投创展租赁有限公司	20,000.00	20.00	21,306.63	21,461.76	-
天津银行股份有限公司	131,950.62	15.92	954,192.50	1,008,246.67	-
中航直升机有限责任公司	217,250.00	19.12	87,924.17	111,154.67	-
空中客车（天津）工装夹具有限公司	61,968.72	49.00	1,925.97	1,917.43	-
天津航空产业开发有限公司	5,000.00	49.23	3,862.91	3,897.78	-
天津天保成长资产管理有限公司	2,391.09	29.70	1,222.41	1,877.43	-
天津滨江直升机有限责任公司	2,750.00	19.12	-	14,956.74	-
合计	**484,019.83**	**-**	**1,111,885.68**	**1,205,250.58**	**715.00**

表 6.29 对合营企业的投资明细

单位：人民币万元、%

被投资单位	投资成本	持股比例	年初金额	年末金额	减值准备年末金额
一、合营企业					
天津中天航空工业投资有限责任公司	36,069.85	60.00	31,493.77	33,350.63	-
天津航空物流发展有限公司	30,000.00	43.48	30,344.49	30,375.77	-
合计	**66,069.85**	**-**	**61,838.27**	**63,726.40**	-

（5）固定资产

2017末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人固定资产账面价值分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

别为28.14亿元、23.14亿元、21.92亿元和29.90亿元，分别占非流动资产的4.21%、3.20%、2.83%和3.74%。固定资产中主要以房屋建筑物为主，占固定资产的比例在80%以上，这主要与发行人的行业特征有关。2019年末，发行人固定资产明细如下：

表 6.30 截至 2019 年末公司固定资产明细

单位：人民币万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	其他资产	合计
一、账面原值							
1、期初余额	278,609.83	83,507.07	5,464.36	6,145.12	2,076.13	6,887.33	382,689.84
2、本期增加金额	36,600.67	48,856.45	409.51	324.86	563.84	932.97	87,688.29
（1）购置	3,568.75	188.99	409.51	324.86	63.78	377.86	4,933.75
（2）在建工程转入	33,031.92	48,667.46	-	-	500.06	555.11	82,754.55
3、本期减少金额	83,723.18	5,329.26	588.37	436.54	3.65	773.50	90,854.49
（1）处置或报废	888.47	376.15	513.31	251.34	3.65	65.30	2,098.22
（2）合并范围减少	3,733.27	1,594.74	46.74	158.60	-	-	5,533.35
（3）转入其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-
（4）转入投资性房地产	68,298.80	3,358.37	28.31	26.60	-	708.20	72,420.27
（5）其他	10,802.65	-	-	-	-	-	10,802.65
4、期末余额	231,487.32	127,034.26	5,285.50	6,033.44	2,636.32	7,046.80	379,523.64
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	96,836.78	39,504.62	4,141.52	5,047.75	1,405.27	4,371.05	151,306.98
2、本期增加金额	11,483.75	4,694.62	380.57	298.91	151.22	337.43	17,346.50
（1）计提	11,483.75	4,694.62	380.57	298.91	151.22	337.43	17,346.50
……	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	6,193.24	1,320.30	363.71	381.09	1.82	57.33	8,317.48
（1）处置或报废	302.21	368.68	319.31	232.88	1.82	57.33	1,282.22
（2）转入投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-
（3）合并范围减少	924.03	951.62	44.40	148.20	-	-	2,068.25
（4）转入投资性房地产	4,510.89	-	-	-	-	-	4,510.89
（5）其他	456.11	-	-	-	-	-	456.11
4、期末余额	102,127.29	42,878.94	4,158.38	4,965.57	1,554.67	4,651.16	160,336.01
三、减值准备	-	-	-	-	-	-	-
1、期初余额	-	19.37	8.15	-	-	-	27.52
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-	-
……	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
……	-	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	其他资产	合计
4、期末余额	-	19.37	8.15	-	-	-	27.52
四、账面价值	-	-	-	-	-	-	-
1、期末账面价值	129,360.03	84,135.94	1,118.98	1,067.87	1,081.65	2,395.65	219,160.11
2、期初账面价值	181,773.05	43,983.08	1,314.70	1,097.37	670.86	2,516.28	231,355.33

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

（6）在建工程

2017-2019年末及2020年6月末，发行人在建工程余额分别为138.27亿元、131.11亿元、111.06亿元和119.35亿元。2017年末发行人在建工程较2016年末变动不大。2018年末发行人在建工程较2017年末变动不大。截至2019年末，发行人主要在建工程为天津空港物流加工区土地开发及相关配套设施建设代建项目、空客A320总装项目土地开发及相关配套设施建设代建项目等。

（7）无形资产

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人无形资产分别为97.87亿元、98.05亿元、2.21亿元和98.49亿元。2019年末，发行人无形资产中的划拨土地计入了其他非流动资产，导致2019年末的无形资产下降较多。

表 6.31 截至 2019 年末无形资产主要构成

单位：人民币万元

项目	2019年末余额
土地使用权	20,010.69
专利权	2,105.11
合计	**22,115.80**

（8）商誉

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人商誉的账面价值分别为0.39亿元、0.13亿元、0.13亿元和0.13亿元。

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

2）发行人子公司天津天保房地产开发有限公司2007年取得天津市百利建设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工程有限公司51%股权时，合并成本为25,500,000.00元，按持股比例享有的被投资单位净资产公允价值16,971,964.87元，差额8,528,035.13元，编制合并报表时形成商誉。

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

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

发行人子公司天保基建公司于购买日将商誉按购买日的公允价值分摊至各房地产项目，截至2019年末，将已售出项目对应的商誉全额计提减值准备。

表 6.32 截至 2019 年末商誉减值情况

单位：人民币万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本次增加		本次减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
天津天保房地产开发有限公司	2,659.32					2,659.32
天津市百利建设工程有限公司	188.05					188.05
合计	**2,847.37**					**2,847.37**

（二）负债构成情况分析

表 6.33 发行人近三年及一期末负债结构一览表

单位：人民币万元、%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020/06/30		2019/12/31		2018/12/31		2017/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,843,484.65	19.77	2,918,506.48	31.97	3,453,129.77	40.66	3,305,280.22	47.79
非流动负债	7,481,759.65	80.23	6,211,691.21	68.03	5,039,895.17	59.34	3,610,690.30	52.21
负债合计	**9.325,244.31**	**100.00**	**9,130,197.69**	**100.00**	**8,493,024.94**	**100.00**	**6,915,970.52**	**100.00**

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末的负债总额分别为691.60亿元、849.30亿元、913.02亿元和932.52亿元。近三年及一期末，发行人负债中流动负债占总负债的比重分别为47.79%、40.66%、31.97%和19.77%，流动负债以短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、一年内到期的非流动负债和其他应付款为主；发行人非流动负债占比较大，近三年及一期末，占总负债的比重分别为52.21%、59.34%、68.03%和80.23%，非流动负债以长期借款和应付债券为主。

1、流动负债分析

（1）短期借款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，短期借款账面价值分别为93.53亿元、103.20亿元、86.27亿元和129.94亿元。2017年末，发行人短期借款较上年末减少33.49%，主要是部分短期借款到期所致。2018年末，发行人短期借款较上年末增加10.34%，涨幅较小。2019年末，发行人短期借款较上年末减少16.41%。

（2）应付票据及应付账款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人应付票据分别为0.41亿元、0.79亿元、0.04亿元和0.19亿元，主要为银行承兑汇票，金额较小，总负债中占比不大，近两年发行人减少了票据融资。

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人应付账款分别为9.52亿元、11.38亿元、11.31亿元和9.25亿元。

表6.34 发行人2019年末应付账款账龄分析表

单位：人民币万元

项目	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	52,728.74	64,406.29
1-2年（含2年）	26,737.00	13,536.60
2-3年（含3年）	7,840.73	12,799.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3年以上	25,841.50	23,104.47
合计	**113,147.97**	**113,846.86**

表6.35 截至2019年末账龄超过一年的重要应付账款情况

单位：人民币万元

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
天津市建工工程总承包有限公司	5,253.65	工程未结算
天津安装工程有限公司	3,017.85	工程未结算
河北建设集团有限公司	2,786.64	工程未结算
中国能源建设集团天津电力建设有限公司	2,608.92	尚未结算
中建深圳装饰有限公司	2,287.32	工程未结算
中国建筑第五工程局有限公司	2,160.76	合同未完成
人防工程款	2,037.81	合同未完成
预提工程费用	1,300.61	工程未结算
天津市建工工程总承包有限公司	1,299.04	合同未完成
中建三局集团有限公司	1,195.18	合同未完成
天津市房屋维修资金管理中心	1,188.51	未到付款期

（3）预收款项

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人预收款项分别为29.43亿元、16.55亿元、12.06亿元和7.93亿元。预收账款账龄主要集中在一年以内，预收的大部分为货款。

表6.36 发行人2019年末预收款项账龄分析表

单位：人民币万元

项目	2019年末	2018年末
1年以内（含1年）	81,315.94	142,128.78
1-2年	28,928.80	8,576.95
2-3年	89.56	4,989.05
3年以上	10,244.78	9,817.37
合计	**120,579.08**	**165,512.15**

表6.37 截至2019年末账龄超过一年的重要预收款项

单位：人民币万元

单位名称	金额	未结转原因
个人	27,585.80	未到交付日期
唐山新鑫特钢有限公司	6,252.91	经济纠纷
莱恩（天津）门窗有限公司	1,650.02	预收厂房转让款
新创（天津）包装工业科技有限公司	796.83	业务未完

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天津城投创展租赁有限公司	313.21	合同尚未履行完毕
陈延金（融汇商务园一区 11-3）	400.00	未交房
合计	**36,998.77**	

（4）其他应付款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人其他应付款账面价值分别为9.55亿元、8.14亿元、10.47亿元和12.70亿元，主要为往来款、押金和定金等，金额较为稳定。

表 6.38 截至 2019 年末大额其他应付款明细

单位：人民币万元

项目	2019 年末	2018 年末
应付利息	16,310.15	13,910.22
应付股利	24,392.27	175.83
其他应付款	64,019.95	67,273.98
合计	**104,722.37**	**81,360.03**

2、非流动负债分析

发行人非流动负债主要为长期借款和应付债券。

（1）长期借款

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人长期借款账面价值分别为280.68亿元、294.43亿元、316.16亿元和429.23亿元，占非流动负债比例分别为77.74%、58.42%、50.90%和57.37%，是发行人非流动负债的主要组成部分。

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

（2）应付债券

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人应付债券账面价值分别为38.38亿元、183.89亿元、278.01亿元和287.17亿元。2018年末较2017年末应付债券增长较多，主要是由于2018年新发行中期票据、公司债券金额较大，使得应付债券账面价值增长较多；2019年较上年末应付债券增加94.12亿元，增幅为51.18%，主要系发行人增加直接融资比例，发行公司债券增加。截至2020年6月末，发行人存续债券明细如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表6.39截至2020年6月末发行人存续债券明细表

债券名称	兑付情况	发行期限	票面利率（%）	发行日期	发行规模（亿元）	债券类别
16 天保 01	尚未到期	3+2 年	3.18	2016-10-21	8.00	公司债
18 津保投 MTN001	尚未到期	5 年	6.46	2018-2-5	15.00	中期票据
18 津保投 MTN002	尚未到期	3 年	5.07	2018-4-16	10.00	中期票据
18 津保投 MTN003	尚未到期	3 年	4.87	2018-4-23	10.00	中期票据
18 津保投 MTN004	尚未到期	3 年	5.96	2018-6-14	5.00	中期票据
18 津保投 MTN006	尚未到期	5 年	6.50	2018-6-14	10.00	中期票据
18 津保投 MTN007	尚未到期	5 年	6.50	2018-6-26	5.00	中期票据
18 津保投 MTN009	尚未到期	3 年	5.55	2018-9-14	10.00	中期票据
18 津保投 MTN008	尚未到期	3 年	5.39	2018-10-11	10.00	中期票据
18 津保投 MTN010	尚未到期	3 年	5.30	2018-10-18	10.00	中期票据
18 津保投 MTN011	尚未到期	3 年	5.58	2018-10-26	10.00	中期票据
18 津保投 MTN012	尚未到期	3 年	4.89	2018-11-19	10.00	中期票据
18 津保投 MTN014	尚未到期	3 年	4.97	2018-11-29	10.00	中期票据
18 津保投 MTN013	尚未到期	3 年	4.96	2018-12-10	10.00	中期票据
18 津保投 MTN015	尚未到期	3 年	5.16	2018-12-18	10.00	中期票据
19 津保投 MTN001	尚未到期	5 年	5.50	2019-01-18	5.00	中期票据
19 天保 01	尚未到期	2+3 年	5.96	2019-3-27	30.40	私募债
19 天保 02	尚未到期	3 年	5.86	2019-5-14	10.00	私募债
19 天保 03	尚未到期	3 年	5.99	2019-6-4	6.00	私募债
19 津保 01	尚未到期	3	4.90	2019-07-16	12.00	公司债
19 津保 02	尚未到期	3	4.70	2019-08-20	10.00	公司债
19 津保投 SCP005	尚未到期	0.49 年	3.80	2019-11-18	18.00	超短期融资券
19 津保 03	尚未到期	3 年	4.78	2019-11-25	15.00	公司债
19 津保 04	尚未到期	3 年	5.00	2019-12-10	10.00	公司债
19 基建 01	尚未到期	3 年	6.00	2019-12-10	3.00	公司债
19 津保投 SCP007	尚未到期	0.49 年	3.30	2019-12-11	10.00	超短期融资券
20 津保 01	尚未到期	3 年	4.70	2020-01-06	10.00	公司债
20 津保 02	尚未到期	3 年	4.12	2020-03-04	18.00	公司债
15 津保税 MTN001	尚未到期	5（5+N）	6.00	2015-5-4	20.00	中期票据
16 津保税 MTN001	尚未到期	5（5+N）	4.56	2016-3-30	20.00	中期票据
16 津保税 MTN002	尚未到期	5（5+N）	5.00	2016-4-20	20.00	中期票据
17 津保税 MTN001	尚未到期	5（5+N）	6.50	2017-5-4	5.00	中期票据
18 津保 Y1	尚未到期	2（2+N）	6.55	2018-11-28	6.50	公司债
18 津保 Y3	尚未到期	3（3+N）	6.74	2018-12-14	10.00	公司债
20 津保 Y3	尚未到期	2（2+N）	6.48	2020-08-19	8.00	公司债
20 津保 Y2	尚未到期	2（2+N）	5.75	2020-06-16	10.00	公司债
20 津保 Y1	尚未到期	2（2+N）	5.79	2020-05-06	10.00	公司债

注：其中15津保税MTN001、16津保税MTN001、16津保税MTN002、17津保税MTN001、18津保Y1、18津保Y3、20津保Y1、20津保Y2及20津保Y3均计入所有者权益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）所有者权益情况

表 6.40 发行人近三年及一期末所有者权益一览表

单位：人民币万元、%

项目	2020/06/30		2019/12/31		2018/12/31		2017/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	2,572,903.15	49.40	2,510,303.15	48.86	2,125,303.15	45.39	1,885,303.15	45.80
其他权益工具	805,000.00	15.45	805,000.00	15.67	815,000.00	17.40	650,000.00	15.79
其中：优先股	-	-	-	-	-	-	-	-
永续债	805,000.00	15.45	805,000.00	15.67	815,000.00	17.40	650,000.00	15.79
资本公积	1,201,950.47	23.08	1,201,950.47	23.39	1,173,486.97	25.06	1,169,913.77	28.42
其他综合收益	11,750.68	0.23	10,844.13	0.21	10,109.12	0.22	462.52	0.01
盈余公积	94,487.59	1.81	94,487.59	1.84	88,177.09	1.88	86,484.01	2.10
一般风险准备	16,775.35	0.32	16,775.35	0.33	14,248.45	0.30	-	-
未分配利润	217,977.85	4.18	225,084.06	4.38	171,734.22	3.67	54,802.53	1.33
归属于母公司所有者权益合计	4,920,845.09	94.47	4,864,444.76	94.68	4,398,058.99	93.92	3,846,965.98	93.46
少数股东权益	287,969.09	5.53	273,379.24	5.32	284,587.63	6.08	269,414.57	6.54
所有者权益合计	**5,208,814.18**	**100.00**	**5,137,823.99**	**100.00**	**4,682,646.62**	**100.00**	**4,116,380.55**	**100.00**

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人所有者权益合计分别为411.64亿元、468.26亿元、513.78亿元和520.88亿元。

1、实收资本

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人实收资本分别为188.53亿元、212.53亿元、251.03亿元和257.29亿元。

2010年，天津港保税区国有资产管理局先后以资本公积45亿元和货币资金25亿元对发行人增资，发行人实收资本由55亿元增加至125亿元。2011年-2019年末，天津港保税区国有资产管理局连续以货币资金对发行人增资，截至2019年末，发行人实收资本达到251.03亿元。

2、其他权益工具：永续债

发行人于2016年3月29日发行20亿元无固定期限的永续票据，简称16津保税MTN001；于2016年4月18日发行20亿元无固定期限的永续票据，简称16津保税MTN002；于2017年5月2日发行5亿元无固定期限的永续票据，简称17津保税MTN001；于2018年11月28日发行6.50亿元可续期公司债券，简称18津保Y1；于2018年12月14日发行10亿元可续期公司债券，简称18津保Y3；于2020年5月6日发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行10亿元可续期公司债券，简称20津保Y1；于2020年6月16日发行10亿元可续期公司债券，简称20津保Y2。截至2020年6月末，上述金额合计为81.50亿元。

3、资本公积

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人资本公积分别为116.99亿元、117.35亿元、120.20亿元和120.20亿元，占所有者权益的比例分别为28.42%、25.06%、23.39%和23.08%。

表表6.41发行人2019年末资本公积情况表

单位：人民币万元

项目	2018年末	本次增加	本次减少	2019年末
一、资本（或股本）溢价	2,086.86	-	-	2,086.86
二、其他资本公积	939,759.39	36,264.52	7,801.02	968,222.90
三、无偿调入调出固定资产	72,608.15	-	-	72,608.15
四、专项拨款	159,032.57	-	-	159,032.57
合计	**1,173,486.97**	**36,264.52**	**7,801.02**	**1,201,950.47**

资本公积主要为划拨土地。2006 年 12 月 31 日，根据天津市保税区管委会《关于同意向天津保税区投资有限公司按评估价值无偿划转土地的批复》（津保管批【2006】74 号）文件，保税区管委会将评估价值为 65.18 亿元的国有土地使用权无偿划拨给天津保税区投资有限公司，增加资本公积。该部分土地详情如下：

表 6.42 津保管批【2006】74 号文划拨土地情况

单位：平方米、元/平方米、亿元

序号	评估报告编号	国有土地使用证号	地类（用途）	使用权类型	地号	土地使用权人	土地面积	单价	总地价
1	津科亿地价（2006）估字第 190 号	保单国用（2006）第 110 号	蓄水湖	划拨	空加-13-1-2	天津保税区投资有限公司	256,582.40	853.00	2.19
2	津科亿地价（2006）估字第 191 号	保单国用（2006）第 111 号	环区防护林及河道	划拨	空加-29	天津保税区投资有限公司	139,376.50	912.00	1.27
3	津科亿地价（2006）估字第 192 号	保单国用（2006）第 112 号	空港加工区道路	划拨	空加-30	天津保税区投资有限公司	3,295,611.30	1,109.00	36.55
4	津科亿地价（2006）估字第 193 号	保单国用（2006）第 113 号	环区防护林及河道	划拨	空加-28	天津保税区投资有限公司	1,477,934.90	912.00	13.48

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5	津科亿地价（2006）估字第194号	保单国用（2006）第114号	蓄水湖	划拨	空加-12-2-2	天津保税区投资有限公司	214,340.00	895.00	1.92
6	津科亿地价（2006）估字第195号	保单国用（2006）第115号	森林公园	划拨	空加-2-2-1	天津保税区投资有限公司	68,088.40	1,001.00	0.68
7	（天津）中地（2006）（估）字第106号	保单国用（2006）第116号	保税区道路	划拨	保-41	天津保税区投资有限公司	862,324.10	1,054.00	9.09
合计							**6,314,257.60**	**1,032.20**	**65.18**

2007年6月29日，根据保税区管委会《关于同意向天津保税区投资有限公司按评估价值无偿划转土地的批复》（津保管批【2007】30号）文件，保税区管委会将评估价值为30.51亿元的土地（空港加工区二期部分土地）作为保税区财政局的权益性资产，增加资本公积。涉及土地情况如下：

表6.43 津保管批【2007】30号文划拨土地情况

单位：平方米、元/平方米、亿元

序号	评估报告编号	地类	土地面积	单价	地价
1	津科亿地价（2007）估字第052号	道路	2,651,110.00	1,151.00	30.51
合计			**2,651,110.00**	**1,151.00**	**30.51**

表6.44 津科亿地价（2007）估字第052号评估报告涉及道路（土地）情况

单位：米、平方米

	路名	红线宽	长度	面积
1	纬一路	30	4,147	124,410
2	纬十一路	20	2,652	53,040
3	纬二路	30	2,918	87,540
4	纬十二路	20	2,422	48,440
5	纬三路	50	2,934	146,700
6	纬四路	30	2,620	78,600
7	纬五路	30	2,573	77,190
8	纬六路	50	2,768	138,400
9	纬七路	30	2,706	81,180
10	纬八路（原纬七路）	80	2,860	228,800
11	纬九路	30	1,410	42,300
12	纬十路	30	4,238	127,140
13	经一路	30	6,100	183,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	路名	红线宽	长度	面积
14	经二路	30	5,946	178,380
15	经三路	80	6,176	494,080
16	经四路	30	4,707	141,210
17	经五路	30	5,375	161,250
18	经六路	20	949	18,980
19	经七路	20	966	19,320
20	经八路	20	965	19,300
21	经九路	20	658	13,160
22	经十路	20	1,273	25,460
23	规划干道一	30	2,007	60,210
24	规划干道四	60	317	19,020
25	规划干道二十二	30	549	16,470
26	规划干道二十三	30	786	23,580
27	规划干道五	30	796	23,880
28	规划干道六	30	669	20,070
	道路总面积			**2,651,110**

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

4、未分配利润

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人未分配利润分别为5.48亿元、17.17亿元、22.51亿元和21.80亿元，未分配利润占所有者权益的比例分别为1.33%、3.67%、4.38%和4.18%，未分配利润为留存的净利润，随着净利润以及分配股利的增减而变化。

5、少数股东权益

2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人少数股东权益分别为 26.94 亿元、28.46 亿元、27.34 亿元和 28.80 亿元。少数股东权益占所有者权益的比例分别为 6.54%、6.08%、5.32%和 5.53%。

（四）损益情况分析

1、营业收入

发行人主营业务主要包括交通运输业务，房地产开发业务、市政公用业务、金融业务和其他业务。2017-2019年度及2020年1-6月，发行人营业收入分别为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

71.16亿元、81.82亿元、102.89亿元和40.96亿元。营业收入主要来源于交通运输业务板块，占比分别为52.88%、51.02%、65.88%和61.25%，该板块包括汽车园、航空服务业和物流业三大类，其中汽车园产业为发行人核心产业之一。其次来源于房地产业务板块，该板块在营业收入中占比分别为29.83%、32.09%、14.65%和15.90%，该板块包括商品房销售、保障房销售、物业管理、物业出租及其他。市政公用业务板块和金融业务板块在收入中占比较小。

2、营业成本

近三年及一期，发行人营业成本分别为57.55亿元、60.91亿元、81.56亿元和31.62亿元，基本保持稳定增长。与营业收入相对应，营业成本主要构成来源于交通运输板块。

3、投资收益

近三年及一期，发行人投资净收益分别为9.39亿元、8.13亿元、10.25亿元和4.46亿元。投资收益主要来源于参股金融股权取得的收益以及持有至到期投资持有期间的收益等，发行人投资收益主要来源于长期股权投资产生的投资收益，近三年投资收益明细情况如下：

表 6.45 近三年发行人长期股权投资产生的投资收益明细

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	3,339.60
权益法核算的长期股权投资收益	81,801.56	70,000.00	74,924.32
处置长期股权投资产生的投资收益	2,872.49	-1,964.55	-4,734.57
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	310.26	1,969.37	3,185.31
持有至到期投资在持有期间的投资收益	116.20	1,875.29	11,049.77
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-	96.56
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	17,105.02	8,653.49	5,951.23
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	659.29	-
其他	-	132.49	119.54
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	260.58		
合计	**102,466.11**	**81,325.37**	**93,931.76**

4、营业外收入

近三年及一期，发行人营业外收入分别为0.27亿元、23.60亿元、18.92亿元和9.73亿元。由于会计准则的变化，2017年部分政府补助冲减利息支出，部分与业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

务相关的补助计入其他收益科目，导致2017年计入营业外收入的政府补助减少。2017-2019年度发行人营业外收入明细如下：

表 6.46 2017-2019 年度发行人营业外收入一览表

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	185,028.48	235,565.30	1,608.75
非流动资产毁损报废利得	0.00	36.57	-
违约赔偿	3,783.67	0.40	0.16
盘盈利得	91.06	0.01	-
罚款	2.05	2.55	4.00
其他	300.41	409.38	1,054.59
合计	**189,205.67**	**236,014.21**	**2,667.50**

2017-2019 年度，发行人入账的政府补助的金额分别为 10.48 亿元、25.40 亿元、20.86 亿元，明细如下：

表 6.47 发行人近三年政府补助明细情况

单位：人民币万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他收益	23,577.71	18,413.59	21,838.14
营业外收入	185,028.48	235,565.30	1,608.75
财政贴息	-	-	81,383.42
合计	**208,606.19**	**253,978.89**	**104,830.31**

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

2017 年度，发行人收到的政府补助以其他收益、营业外收入及财政贴息为主，计入其他收益的政府补助合计 2.18 亿元，计入营业外收入的政府补助合计 0.16 亿元，计入财政贴息的政府补助为 8.14 亿元，政府补助合计 10.48 亿元；2018 年度，发行人政府补助以其他收益及营业外收入为主，计入其他收益的政府补助合计 1.84 亿元，计入营业外收入的政府补助合计 23.56 亿元，政府补助合计 25.40 亿元。2019 年度，发行人政府补助以其他收益和营业外收入为主，计入其他收益的政府补助合计 2.36 亿元，计入营业外收入的政府补助合计 18.50 亿元，政府补助合计 20.86 亿元。

5、营业利润

近三年及一期，发行人营业利润分别为10.32亿元、-5.83亿元、-0.16亿元和-2.17亿元。营业利润主要来源于交通运输业务板块和房地产业务板块的盈利、金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

融及股权类投资的收益以及财政补贴（运营养管补贴）。2018年营业利润较2017年降幅较大，主要原因为2018年财务费用及资产减值损失较2017年涨幅较大，使得营业总成本较高，导致营业利润较低。

表 6.48 公司近三年及一期主要盈利能力指标一览表

单位：人民币万元

项目	2020 年 6 月末/2020 年 1-6 月	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
营业总收入	409,558.73	1,028,885.72	818,154.01	711,641.67
毛利润	93,352.49	213,318.95	209,036.33	136,095.49
利润总额	75,437.00	186,349.25	175,742.85	105,413.19
净利润	49,366.88	147,515.39	145,950.10	70,280.62
营业毛利率（%）	22.79	20.73	25.55	19.12
营业净利率（%）	12.05	14.34	17.84	9.88
平均总资产报酬率（%）	1.46	3.25	3.14	2.36
加权平均净资产收益率（%）	0.95	3.00	3.32	1.73

注1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2、营业净利率=净利润/营业总收入；

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

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

5、2020年1-6月指标未经年化处理。

近三年，公司营业收入保持稳定增长，2019年度较2018年度公司营业毛利润、利润总额、净利润有明显上升，营业收入的增长主要来源于交通运输业务板块和房地产业务板块，毛利润的增长主要来源于房地产业务板块，利润总额和净利润的上升主要来源于营业外收入的上升。发行人2019年度净利润为147,515.39万元，较去年同期明显上升。

6、期间费用

表 6.49 发行人近三年及一期期间费用分析表

单位：人民币万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	4,649.63	1.14	11,996.79	1.18	11,257.63	1.40	11,367.50	1.63
管理费用	13,293.53	3.25	31,808.57	3.12	33,104.66	4.11	31,840.16	4.56
财务费用	127,320.00	31.09	248,225.95	24.35	211,707.20	26.30	56,634.91	8.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

研发费用	1.20	0.00	992.03	0.10	1,005.79	0.12	-	-
合计	**145,264.36**	**35.47**	**293,023.34**	**28.74**	**257,075.29**	**31.93**	**99,842.57**	**14.30**

近三年及一期，发行人销售费用分别为1.14亿元、1.13亿元、1.20亿元及0.46亿元，销售费用主要包括工资、固定资产折旧费、运输费用及装卸费、广告宣传费、服务费等。

近三年及一期，发行人管理费用分别为3.18亿元、3.31亿元、3.18亿元和1.33亿元，管理费用主要包括工资、福利费及劳动保险费、固定资产折旧费、办公费等。

近三年及一期，发行人财务费用分别为5.66亿元、21.17亿元、24.82亿元和12.73亿元。2018年度财务费用较上年有明显上升，主要系2017年共收到财政贴息8.14亿元，其中7.81亿元冲减了财务费用，故2017年财务费用较少。此外，2018年和2019年融资规模和成本均有所上涨，也导致了财务费用的增长。

根据新的会计政策，进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目。2019年研发费用为0.10亿元，2020年1-6月研发费用为0.00亿元。

（五）偿债能力分析

表 6.50 公司近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2020 年 6 月末/ 2020 年 1-6 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
资产负债率（%）	64.16	63.99	64.46	62.69
流动比率	3.54	2.24	1.72	1.32
速动比率	2.49	1.56	1.19	0.84
利息保障倍数	0.83	0.91	0.98	1.62

注：1、资产负债率=期末负债合计/期末资产总计；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、利息保障倍数=（利润总额+费用化利息）/（费用化利息+资本化利息）。

2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，发行人资产负债率分别为62.69%、64.46%、63.99%和64.16%，保持在比较稳定的合理水平；流动比率分别为1.32、1.72、2.24和3.54；速动比率分别为0.84、1.19、1.56和2.49。

2017年、2018年、2019年末2020年1-6月，利息保障倍数分别为1.62、0.98、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

0.91和0.83，近三年利息保障倍数波动较大。

（六）资产运营效率分析

表 6.51 公司近三年及一期主要营运效率指标一览表

项目	2020 年 6 月 /2020 年 1-6 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
应收账款周转率	3.64	21.44	12.28	4.57
存货周转率	0.16	0.43	0.36	0.40
总资产周转率	0.03	0.07	0.07	0.06

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

2、存货周转率=营业成本/（期初存货余额+期末存货余额）×2；

3、总资产周转率=营业收入/（期初资产总计+期末资产总计）×2；

4、2020年1-6月财务指标未经年化处理。

从上表可以看出，近三年，公司应收账款周转率分别为4.57、12.28和21.44，有上升的趋势。

近三年，公司存货周转率分别为0.40、0.36和0.43；公司总资产周转率分别为0.06、0.07和0.07，总体上保持稳定。

近一期，公司应收账款周转率为3.64，存货周转率为0.16，公司总资产周转率为0.03。。

（七）现金流量情况分析

表 6.52 公司近三年及一期现金流量表主要科目情况一览表

单位：人民币万元

科目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	**18,839.83**	**-186,895.86**	**-238,576.53**	**305,272.41**
经营活动现金流入小计	591,827.16	1,238,810.76	1,120,520.12	1,648,031.58
经营活动现金流出小计	572,987.32	1,425,706.63	1,359,096.65	1,342,759.17
投资活动产生的现金流量净额	**19,692.53**	**-480,629.42**	**-1,237,932.48**	**522,294.12**
投资活动现金流入小计	163,226.46	1,155,212.62	597,852.79	2,175,286.31
投资活动现金流出小计	143,533.93	1,635,842.05	1,835,785.27	1,652,992.19
筹资活动产生的现金流量净额	**-13,646.18**	**515,714.67**	**1,751,771.37**	**-1,082,138.68**
筹资活动现金流入小计	2,305,877.75	5,238,178.62	4,551,250.97	3,880,874.55
筹资活动现金流出小计	2,319,523.93	4,722,463.95	2,799,479.60	4,963,013.23
汇率变动对现金及现金等价物的影响	**267.34**	**296.67**	**2,399.67**	**-1,128.80**
现金及现金等价物净增加额	**25,153.52**	**-151,513.94**	**277,662.04**	**-255,700.95**

1、经营性现金流量情况分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为164.80亿元、112.05亿元、123.88亿元和59.18亿元；经营活动现金流出分别为134.28亿元、135.91亿元、142.57亿元和57.30亿元；经营活动产生的现金流量净额分别为30.53亿元、-23.86亿元、-18.69亿元和1.88亿元。发行人2018年经营活动产生的现金流量净额较2017年减少了54.39亿元，降幅为178.15%，主要原因为发行人2018年经营活动现金流入较2017年降幅较大，主营业务板块销售商品及提供劳务收到的现金较少，且支付的往来款和各项税费金额较大所致。发行人2019年经营活动现金流量净额较2018年有所改善，主要是主营业务板块销售商品、提供劳务收到的现金流入增加所致。

2、投资性现金流量情况分析

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为217.53亿元、59.79亿元、115.52亿元和16.32亿元，波动较大。2018年投资活动现金流入下降较多主要是因为发行人资金存量减少导致理财业务减少，对应财务公司所匹配的投资业务减少。2019年发行人收回投资和收到其他与投资活动相关的现金较2018年增加，导致2019年投资活动现金流入增加。

近三年及一期，投资活动现金流出分别为165.30亿元、183.58亿元、163.58亿元和14.35亿元，近三年投资活动现金流出保持稳定；发行人投资活动现金流量净额分别52.23亿元、-123.79亿元、-48.06亿元和1.97亿元。2018年投资活动现金流净额较2017年减少176.02亿元，主要是因为发行人资金存量减少导致理财业务减少，对应财务公司所匹配的投资业务减少。2019年发行人投资活动现金流量净额较2018年流出减少，主要是因为2019年投资活动现金流入增加。

3、筹资性现金流量情况分析

近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为388.09亿元、455.13亿元、523.82亿元和230.59亿元。近三年发行人筹资活动现金流入持续增长，2018年筹资活动现金流入较2017年增长17.27%，2019年筹资活动现金流入较2018年增加68.69亿元，增幅为15.09%。

近三年及一期发行人筹资活动现金流出分别为496.30亿元、279.95亿元、472.25亿元和231.95亿元，波动较大，筹资活动现金流出主要为当年债务偿还支出。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为-108.21亿元、175.18亿元、51.57亿元和-1.36亿元，近三年及一期波动下降。2017年发行人减少对外融资，筹资活动现金流呈净流出的状态。2018年比2017年增加较多，主要为2018年新发行债券规模较大，融资规模有所增加。2019年大量偿还债务、分配股利导致筹资活动现金流出增加，从而2019年筹资活动现金流量净额较2018年减少。

4、现金及现金等价物净增加额情况分析

近三年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-25.57亿元、27.77亿元、-15.15亿元和2.52亿元。2017年因发行人对外筹资活动的减少，筹资活动现金流净额为负，减少了发行人现金及现金等价物。2018年比2017年增加较多，主要为新发行债券融资规模增加所致。2019年现金及现金等价物净增加额为负，主要是由于筹资活动产生的现金净流入大幅减少。

五、有息债务情况

（一）有息负债余额

截至 2020 年 6 月末，发行人有息债务余额 870.82 亿元，以长期债务为主。其中短期有息负债为 141.95 亿元，占比 16.30%，长期有息负债为 728.88 亿元，占比 83.70%。2019 年末及 2020 年 6 月末有息债务具体构成内容如下：

表 6.53 发行人 2019 年末及 2020 年 6 月末有息负债构成

单位：人民币万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,299,413.54	14.92%	862,699.44	10.66%
吸收存款及同业存放	110,347.71	1.27%	114,064.96	1.41%
一年内到期的非流动负债	9,704.27	0.11%	1,072,904.13	13.26%
短期有息负债小计	**1,419,465.52**	**16.30%**	**2,049,668.52**	**25.33%**
长期借款	4,292,288.83	49.29%	3,161,595.13	39.07%
应付债券	2,871,690.13	32.98%	2,780,122.28	34.35%
长期应付款（付息项）	124,792.63	1.43%	101,184.33	1.25%
长期有息负债小计	**7,288,771.59**	**83.70%**	**6,042,901.74**	**74.67%**
合计	**8,708,237.11**	**100.00%**	**8,092,570.26**	**100.00%**

（二）有息负债期限结构

截至 2020 年 6 月末，发行人有息债务余额 870.82 亿元，其中 1 年以内到期的 141.95 亿元，1 年以上到期的 728.88 亿元。

表 6.54 发行人 2020 年 6 月末有息负债期限结构

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人民币万元

期限	短期借款	吸收存款及同业存放	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计
1年以内	1,299,413.54	110,347.71	9,704.27	-	-	-	**1,419,465.52**
1年以上	-	-	-	4,292,288.83	2,871,690.13	124,792.63	**7,288,771.59**
合计	1,299,413.54	110,347.71	9,704.27	4,292,288.83	2,871,690.13	124,792.63	**8,708,237.11**

（三）主要有息负债明细

表6.55 截至2020年6月末发行人本部借款一览表

单位：人民币万元

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款余额	贷款方式
天保投控	农业银行	18.12.07	21.12.06	21,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	19.08.27	20.08.26	40,000.00	保证借款
天保投控	农业银行	19.09.27	20.09.26	30,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	19.11.25	20.11.24	30,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	19.11.28	20.11.27	20,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	19.12.16	20.12.15	30,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	19.12.24	20.12.23	20,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	20.01.16	21.01.15	40,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	20.03.03	21.03.02	20,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	20.03.02	21.03.01	40,000.00	信用借款
天保投控	农业银行	20.03.25	21.03.24	20,000.00	保证借款
天保投控	农业银行	20.05.28	21.05.27	30,000.00	保证借款
天保投控	建设银行	18.07.30	21.07.30	43,000.00	信用借款
天保投控	建设银行	18.09.18	21.09.17	58,500.00	保证借款
天保投控	建设银行	19.03.14	22.03.14	139,000.00	信用借款
天保投控	建设银行	19.03.14	22.03.14	99,000.00	信用借款
天保投控	建设银行	19.05.23	22.05.23	19,000.00	保证借款
天保投控	建设银行	20.01.19	23.01.18	90,000.00	保证借款
天保投控	建设银行	20.05.28	21.05.28	5,500.00	保证借款
天保投控	中信银行	17.01.04	25.12.20	169,850.00	信用借款
天保投控	浦发银行	17.01.04	22.12.16	82,500.00	信用借款
天保投控	浦发银行	16.12.23	24.12.16	89,000.00	信用借款
天保投控	光大银行	19.12.18	22.04.17	36,000.00	信用借款
天保投控	光大银行	19.12.19	22.04.18	14,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	17.03.29	22.03.29	10,000.00	质押借款
天保投控	工商银行	17.04.18	22.03.29	130,000.00	质押借款
天保投控	工商银行	18.03.30	21.03.25	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.03.30	21.03.25	30,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.05.31	21.05.10	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.05.31	21.05.10	30,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.06.01	21.05.24	30,000.00	信用借款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天保投控	工商银行	18.06.01	21.05.24	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.08.31	21.08.20	30,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.08.31	21.08.20	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.08.31	21.08.27	30,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	18.08.31	21.08.27	20,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	19.03.28	22.03.18	50,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	19.03.28	22.03.18	50,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	19.11.29	20.11.28	100,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	19.12.9	20.12.7	50,000.00	信用借款
天保投控	工商银行	20.01.14	23.01.13	50,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	19.08.14	21.08.13	44,650.00	保证借款
天保投控	渤海银行	19.08.23	21.08.13	95,000.00	保证借款
天保投控	渤海银行	19.08.26	20.08.25	50,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	19.09.20	20.09.19	10,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	19.11.15	20.11.14	50,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	19.11.22	20.11.19	40,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	19.11.27	20.11.19	21,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	19.12.6	20.11.19	50,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	19.12.10	20.11.19	29,000.00	信用借款
天保投控	渤海银行	19.12.13	21.08.13	19,000.00	保证借款
天保投控	渤海银行	20.01.06	21.08.13	31,350.00	保证借款
天保投控	渤海银行	20.05.27	21.05.26	50,000.00	信用借款
天保投控	民生银行	16.01.20	21.01.20	40,000.00	保证借款
天保投控	民生银行	16.01.25	21.01.20	40,000.00	保证借款
天保投控	民生银行	16.01.29	21.01.20	50,000.00	保证借款
天保投控	民生银行	20.02.12	21.02.12	60,000.00	信用借款
天保投控	民生银行	20.04.10	21.04.09	40,000.00	信用借款
天保投控	华夏银行	19.02.28	22.02.19	85,000.00	信用借款
天保投控	交通银行	19.08.23	28.08.18	97,500.00	保证借款
天保投控	交通银行	19.08.28	28.08.18	195,000.00	保证借款
天保投控	交通银行	20.01.14	21.01.13	50,000.00	保证借款
天保投控	滨海农商	19.05.23	22.05.05	38,800.00	保证借款
天保投控	中国银行	19.12.24	27.12.23	19,900.00	信用借款
天保投控	中国银行	20.01.13	27.12.13	49,750.00	信用借款
天保投控	中国银行	20.01.19	25.12.19	9,950.00	信用借款
天保投控	中国银行	20.04.01	24.12.01	10,000.00	信用借款
天保投控	中国银行	20.04.01	22.12.01	16,500.00	信用借款
天保投控	上海银行	20.04.23	26.12.31	40,000.00	信用借款
天保投控	上海银行	20.04.26	24.12.31	60,000.00	信用借款
天保投控	上海银行	20.04.29	23.12.31	100,000.00	信用借款
天保投控	招商银行	19.06.26	21.06.25	23,800.00	信用借款
天保投控	天津银行	17.12.29	20.12.27	27,500.00	保证借款
天保投控	广发银行	18.01.19	21.01.18	49,500.00	信用借款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天保投控	兴业银行	20.05.29	23.05.28	50,000.00	信用借款
天保投控	中国邮政储蓄银行	20.05.14	21.05.13	50000.00	信用借款
天保投控	2016 永续一期	16.03.29	21.03.29	200,000.00	信用借款
天保投控	2016 永续二期	16.04.18	21.04.18	200,000.00	信用借款
天保投控	2017 永续一期	17.05.04	22.05.04	50,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票一期	18.02.05	23.02.05	150,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票二期	18.04.16	21.04.16	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票三期	18.04.23	21.04.23	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票四期	18.06.14	21.06.14	50,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票六期	18.06.14	23.06.14	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票七期	18.06.26	23.06.26	50,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票九期	18.09.18	21.09.18	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票八期	18.10.15	21.10.15	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票十期	18.10.22	21.10.22	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票十一期	18.10.30	21.10.30	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票十二期	18.11.21	21.11.21	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 可续期公司债(第一期）	18.11.30	20.11.30	65,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票十三期	18.12.12	21.12.12	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票十四期	18.12.03	21.12.03	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 中票十五期	18.12.20	21.12.20	100,000.00	信用借款
天保投控	2018 可续期公司债(第二期）	18.12.18	21.12.18	100,000.00	信用借款
天保投控	2019 中票一期	19.01.21	24.01.21	50,000.00	信用借款
天保投控	2019 年第一期私募债	19.04.02	21.04.01	304,000.00	信用借款
天保投控	2019 年第二期私募债	19.05.16	22.05.15	100,000.00	信用借款
天保投控	2019 年第三期私募债	19.06.06	22.06.05	60,000.00	信用借款
天保投控	2019 第一期公司债	19.07.19	22.07.19	120,000.00	信用借款
天保投控	2019 第二期公司债	19.08.23	22.08.23	100,000.00	信用借款
天保投控	2019 第三期公司债	19.11.27	22.11.27	150,000.00	信用借款
天保投控	2019 第四期公司债	19.12.13	22.12.13	100,000.00	信用借款
天保投控	2020 第一期公司债	20.01.08	23.01.08	100,000.00	信用借款
天保投控	2020 第二期公司债	20.03.06	23.03.06	180,000.00	信用借款
天保投控	2020 年可续期公司债一期	20.04.17	22.04.17	100,000.00	信用借款
天保投控	2020 年可续期公司债第二期	20.06.04	22.06.04	100,000.00	信用借款
小计	**-**	**-**	**-**	**6,998,550.00**	**-**

表 6.56 截至 2020 年 6 月末发行人下属子公司借款情况表

单位：人民币万元

贷款单位	金融单位	放款时间	还款时间	贷款余额	贷款方式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天保控股	天津银行（天津自贸分行）	17.11.30	20.11.26	19,500.00	保证借款
天保控股	建行开发分行	18.12.29	21.12.29	24,062.50	保证借款
天保控股	建行开发分行	19.01.04	21.12.29	14,437.50	保证借款
天保控股	建行开发分行	20.04.22	22.04.22	2,400.00	保证借款
天保控股	渤海银行	20.02.05	21.02.04	100,000.00	保证借款
天保物流集团	中国银行	19.12.30	20.12.29	47,000.00	流贷
天保物流集团	中国银行	20.06.11	20.10.09	638.26	押汇
天保物流集团	中国银行	20.06.19	20.10.16	412.42	押汇
天保物流集团	浙商银行	20.06.16	20.10.14	3,481.93	押汇
天保热电	滨海农村	19.10.17	22.10.14	9,800.00	担保借款
天保热电	滨海农村	19.10.23	22.10.20	9,800.00	担保借款
天保热电	滨海农村	19.11.05	22.11.04	7,800.00	担保借款
天保热电	滨海农村	20.01.14	23.01.12	2,000.00	担保借款
天保热电	天津农商	20.01.16	20.07.15	20,000.00	担保借款
天保建设	交通银行	20.04.01	28.12.25	3110.30	固定资产借款（保证）
空港汽车园	浙商银行	19.07.31	20.07.12	2212.08	抵押贷款
空港汽车园	浙商银行	19.07.31	20.07.12	9626.37	质押
空港汽车园	工商银行	19.11.18	20.11.17	3510.73	保证借款
空港汽车园	农行天津港保税区支行	20.04.19	21.04.18	2581.35	保证借款
空港汽车园	渤海银行	19.09.04	20.09.03	3353.04	保证借款
空港汽车园	渤海银行	20.04.22	21.04.21	2205.85	质押
空港汽车园	渤海银行	20.04.28	21.04.27		质押
空港汽车园	渤海银行	20.05.07	20.11.07		质押
空港汽车园	民生银行	20.04.13	20.10.31	1375.96	质押
空港汽车园	韩亚银行	20.04.22	20.10.31	10779.35	质押
空港汽车园	韩亚银行	20.05.08	20.11.08		质押
空港汽车园	汇丰	20.05.06	21.05.05	13204.32	保证借款
空港汽车园	交通银行	20.05.11	21.04.25	1958.82	保证借款
空港众辉汽车销售有限公司	大众金融	11.07.22	21.01.31	0.00	质押借款
天津津广汽车销售服务有限公司	广汽汇理	19.06.01	21.03.12	1165.47	质押+担保
美悍汽车销售公司	浦发银行	20.03.19	20.12.03	297.11	保证借款
美悍汽车销售公司	浦发银行	20.04.27	21.04.26	679.71	质押
美悍汽车销售公司	天津银行	20.05.26	21.05.25	27.57	保证借款
美悍汽车销售公司	天津银行	20.05.08	20.08.08	69.35	质押
美悍汽车销售公司	天津银行	20.05.11	20.08.11		质押
美悍汽车销售公司	天津银行	20.05.11	20.08.11		质押
美悍汽车销售公司	天津银行	20.05.15	20.08.15		质押
美悍汽车销售公司	民生银行	20.04.07	20.10.31	1480.83	质押
美悍汽车销售公司	韩亚银行	20.05.14	20.11.30	19944.52	质押

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

美悍汽车销售公司	浙商银行	19.07.31	20.07.12	2908.50	质押
天保置业	交通银行	17.12.27	30.12.25	86,400.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	13.07.31	21.07.31	1.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	14.07.17	21.07.31	1.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	15.04.29	21.07.31	3,278.00	保证借款
保税区投资公司	浦发银行	16.06.24	24.06.24	155,000.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.01.23	21.01.23	65,900.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.01.23	21.01.23	102,400.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.02.14	21.02.14	117,400.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.02.14	21.02.14	57,000.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.05.23	21.05.23	98,500.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	18.06.25	21.06.25	87,000.00	保证借款
保税区投资公司	建设银行	20.04.30	27.04.30	10,000.00	保证借款
保税区投资公司	农业银行	20.2.27	28.9.21	30,000.00	保证借款
保税区投资公司	农业银行	20.2.27	28.9.21	20,000.00	保证借款
保税区投资公司	农业银行	20.2.27	28.9.21	30,000.00	保证借款
保税区投资公司	农业银行	20.2.27	28.9.21	20,000.00	保证借款
保税区投资公司	华宝信托（农行）	20.3.30	21.12.17	30,000.00	保证借款
保税区投资公司	农业银行	20.04.09	22.03.30	650.00	信用借款
保税区投资公司	农业银行	20.05.12	22.03.30	2,457.00	信用借款
保税区投资公司	中国银行	13.12.31	23.12.30	31,560.00	保证、质押
保税区投资公司	中国银行	20.04.01	27.12.01	10,000.00	保证借款
保税区投资公司	中国银行	20.04.17	27.12.17	69,000.00	保证借款
保税区投资公司	光大兴陇信托（中信）	20.03.09	28.12.28	200,000.00	担保
保税区投资公司	工商银行	19.12.24	26.09.21	79,500.00	保证借款
天保租赁	天津农商银行	13.03.22	22.03.21	17,500.00	19项基础设施
天保租赁	交通银行	16.03.30	20.08.20	2,400.00	15项基础设施
天保租赁	进出口银行	16.07.21	24.06.29	34,000.00	9项基础设施
天保租赁	进出口银行	16.12.27	21.09.13	18,200.00	大沽路、还河西路项目
天保租赁	进出口银行	18.01.09	23.06.20	33,000.00	于天津空港图书及档案馆、保税区内道路及排水设施的售后回租
天保租赁	农业银行	16.10.27	21.11.27	11,900.00	投放东区商务园1号楼项目
天保租赁	浦发银行	18.02.14	23.02.11	11,155.00	空客A320大部件运输工装夹具的售后回租项目
天保租赁	交通银行	18.03.30	22.09.15	12,553.70	东九道、西九道道路等基础设施的售后回租项目
天保租赁	建设银行	18.06.14	21.06.14	10,170.00	匹配关于空港加工区东九道、西九道道路等基

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					础设施的售后回租协议项目所需资金
天保租赁	建设银行	18.06.22	21.06.22	10,260.00	匹配关于空港经济区中环东路（东九道—东十道）道路等16项基础设施的售后回租协议项目所需资金
天保租赁	建行西区支行	19.04.18	21.08.26	5,680.00	保证
天保租赁	建行西区支行	19.04.18	21.08.26	5,200.00	保证
天保租赁	建行西区支行	19.04.18	21.08.26	8,520.00	保证
天保租赁	建行西区支行	19.04.18	21.11.20	5,440.00	保证
天保租赁	建行西区支行	19.06.25	22.06.25	14,600.00	保证
天保租赁	交通银行	18.08.28	22.09.15	30,930.00	天津京津高速公路有限公司项目保理融资
天保租赁	北京银行	18.11.22	21.10.29	8,200.00	天津市利民调料有限公司和天津二商迎宾肉类食品有限公司保理融资
天保租赁	厦门国际北京分行	20.03.20	22.03.17	17,000.00	保证+抵押
天保租赁	建行西区支行	20.03.31	23.03.31	10,500.00	保证
天保租赁	农行保税区支行	20.06.30	35.06.28	32,490.00	保证+抵押
天保商业保理	浙商银行	19.11.08	20.11.07	20,000.00	保证
天津天保基建股份有限公司	公司债	15.07.23	20.07.23	3,143.22	保证
天津天保基建股份有限公司	公司债	16.10.27	21.10.26	45,001.00	保证
天津天保基建股份有限公司	公司债	19.12.11	22.12.10	30,000.00	保证
天津天保基建股份有限公司	农业银行	18.03.23	22.12.20	14,500.00	信用借款
天津天保盛源房地产开发有限公司	中国银行天津保税分行	20.06.19	23.06.19	6,472.17	抵押贷款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.08.24	21.07.24	1,087.35	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.08.24	21.07.24	48.91	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.09.11	21.07.24	1,279.51	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.11.21	21.07.24	244.60	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	18.11.21	21.07.24	48.91	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	19.01.28	21.07.24	641.13	担保借款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	19.05.14	21.07.24	701.33	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	19.08.19	21.07.24	265.27	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	19.09.04	21.07.24	312.65	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	19.10.16	21.07.24	542.21	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	19.11.20	21.07.24	539.93	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	19.12.17	21.07.24	292.38	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	19.12.20	21.07.24	448.58	担保借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	20.03.25	21.07.24	368.73	开发贷（抵押、担保）
天津滨海开元房地产开发有限公司	农业银行	20.05.19	21.07.24	560.38	开发贷（抵押、担保）
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津银行	20.01.21	21.07.20	5,490.10	抵押借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津银行	20.02.20	21.07.20	197.78	抵押借款
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津银行	20.04.21	21.07.20	362.90	开发贷（抵押）
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津银行	20.04.29	21.07.20	81.04	开发贷（抵押）
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津银行	20.05.15	21.07.20	1,799.17	开发贷（抵押）
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津银行	20.05.29	21.07.20	87.00	开发贷（抵押）
天津滨海开元房地产开发有限公司	天津银行	20.06.18	22.01.20	2,072.89	开发贷（抵押）
能源	浦发天津浦吉支行	2020.3.25	2021.3.25	2,038.95	信用贷款
能源	浦发天津浦吉支行	2020.3.30	2021.3.25	495.21	信用贷款
能源	浦发天津浦吉支行	2020.4.17	2021.3.25	465.84	信用贷款
临港热电	国家开发银行天津分行	12.11.30	22.11.28	6,300.00	能源担保+质押
临港热电	交通银行天津友谊支行	19.07.05	21.06.15	1,900.00	信用借款
临港热电	交通银行天津友谊支行	19.07.05	26.12.20	840.36	信用借款
临港热电	中国银行天津南丰路支行	19.09.25	20.09.25	2,000.00	信用借款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

临港热电	交通银行天津友谊支行	19.10.29	26.12.20	840.36	信用借款
临港热电	招商银行天津南门外支行	20.05.11	21.05.10	1,000.00	信用借款
香港保融	2018境外债	18.12.04	21.12.04	162,828.50	担保
小计	-	-	-	**2,262,868.32**	-

截至募集说明书签署日，发行人所有已到期债务均已偿还，没有逾期违约情况。

（四）本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后，公司资产负债结构的变化是基于以下假设：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为2020年6月30日。

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

3、假设本期债券总额10.00亿元计入2020年6月30日的资产负债表。

4、假设本期债券募集资金10.00亿元用于偿还流动负债。

5、假设本期债券发行在2020年6月30日完成，并清算结束，且已执行前述募集资金用途。

本期债券发行后，公司合并资产负债结构的变化如下：

表6.57 本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

单位：万元

项目	本期债券发行前	模拟变化额	本期债券发行后（模拟）
流动资产合计	6,531,612.30	-	6,531,612.30
非流动资产合计	8,002,446.19	-	8,002,446.19
资产合计	**14,534,058.49**	-	**14,534,058.49**
流动负债合计	1,843,484.65	-100,000.00	1,743,484.65
非流动负债合计	7,481,759.65	100,000.00	7,581,759.65
负债合计	**9,325,244.31**	-	**9,325,244.31**
所有者权益合计	**5,208,814.18**	-	**5,208,814.18**
资产负债率	64.16%	-	64.16%
流动比率	3.54	0.21	3.75
速动比率	2.49	0.14	2.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保事项

截至2020年6月末，发行人对外担保余额为162.29亿元。其中，对鑫源融资租赁（天津）股份有限公司担保余额4.58亿元、天津临港建设开发有限公司担保余额17亿元、天津临港投资控股有限公司担保余额97.89亿元、天津滨海新区建设投资集团有限公司担保余额29.00亿元、天津临港港务集团有限公司担保余额4.00亿元，天津渤海租赁有限公司担保余额9.82亿元。其中被担保人天津渤海租赁有限公司2020年上半年预计亏损金额较大，天津渤海租赁有限公司的股东渤海租赁股份有限公司发行的5亿元超短期融资券（“19渤海租赁SCP002”）已展期，兑付日期自2020年9月8日起本金展期270天，展期后兑付日变更为2021年6月5日。

（二）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

截至2020年6月30日，发行人重大未决诉讼情况如下：

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

2、发行人子公司天津天保能源股份有限公司因供用电合同纠纷起诉天津北方华泰置业投资有限公司，根据2019年11月26日天津市第三中级人民法院出具的（2019）津03民终2324号民事判决书，根据一审和二审终审判决，确认天津天保能源股份有限公司与天津北方华泰置业投资有限公司于2014年4月11日、2017年11月2日签订的两份《高压供用电合同》及附件有效，由天津北方华泰置业投资有限公司应于判决生效之日起十日内向天津天保能源股份有限公司支付基本电

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

费6,385,467.78元及违约金（以逾期基本电费为基数，自每期基本电费逾期之日起至实际给付之日止，按照年利率24%的标准计算），若天津北方华泰置业投资有限公司未按本判决指定的期间履行给付义务内容，应依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定加倍支付迟延履行期间的债务利息。截至2019年12月31日，天津天保能源股份有限公司尚未收到相关款项。此案件一审的受理费为144,339.00元，减半收取72,170.00元，天津天保能源股份有限公司负担49,699.00元，天津北方华泰置业投资有限公司负担22,471.00元。二审案件受理费17,550.00元，由天津北方华泰置业投资有限公司负担。截至2019年12月31日，其他应收款科目中应收“天津市滨海新区人民法院”94,640.00元，为垫付诉讼费。

3、黑龙江省哈尔滨市中级人民法院于2019年9月30日作出民事判决书，判令一、被告美瑞金公司给付原告天保小贷公司借款本金1亿元；二、被告美瑞金公司给付原告天保小贷公司借款利息6,999,999.99元、罚息2,611,111.13元和复利409,039.34元，以及自2018年10月26日起至实际给付之日止的利息、罚息、复利（利息：以本金1亿元为基数，按年利率10%计算；罚息：以本金1亿元为基数，按年利率5%计算；复利：以未付利息为基数，每月15日为结息日，按年利率15%计算）；三、如被告美瑞金公司不能清偿上述债务，对其不能清偿的部分，原告滨海小贷公司以本案被告美瑞金公司抵押的位于天津市空港经济区环河北路与中心大道交口空港商务园东区10处不动产折价或拍卖、变卖的所得价款在上述10处不动产各担保债权数额范围内优先受偿；四、被告哈尔滨工大集团股份有限公司对上述债务承担连带清偿责任等。

天保小贷公司对上述判决不服，已向黑龙江省高级人民法院提起上诉，请求撤销上述判决第三项并改判天保小贷公司对上述10处不动产折价或拍卖、变卖所得价款在上述判决第一项、第二项给付事项范围内享有优先受偿权。

（三）承诺事项

截至2020年6月30日，发行人及合并范围内子公司无重大承诺事项。

（四）重大资产负债表日后事项

经天保国际物流党委会于2019年8月15日会议及天保国际物流总经理办公会于2019年8月15日会议，均就《天津港保税区国际商品展销公司混合所有制改革实施方案》会议纪要审议通过，且经发行人2019年9月27日董事会决议通过《天

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

津港保税区国际商品展销公司混合所有制改革实施方案》，天保国际物流与深圳市联合车展管理有限公司签订股权转让协议，将天保国际物流持有天津港保税区国际商品展销中心60%股权以1,617.00万元价格转让，于2020年1月7日已收到股权转让款1,617.00万元，截至报告期末尚未向工商行政管理局办理相关手续。

（五）其他重大事项

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

2、发行人于 2019 年 5 月 17 日与广州市百泽实业有限公司（以下简称“广州百泽”）签订了关于渤海人寿保险股份有限公司（以下简称“渤海人寿”）的《股份转让协议》与《股份质押合同》，广州百泽向发行人出售其持有的渤海人寿 8.02%股权相应的 10.42 亿股，转让价款总额为 14.2754 亿元人民币，每股价格为 1.37 元人民币。广州百泽将其持有的全部股权质押给发行人后，发行人向其支付预付款，金额为转让价款总额的 70%，即 9.99278 亿元人民币，待股权转让事宜获得中国银行保险监督管理委员会批复同意且完成评估备案程序后，支付尾款 4.28262 亿元人民币。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人向广州百泽预付 999,278,000.00 元，并已办理股权出质登记手续。

3、发行人于 2019 年 5 月 17 日与广州市泽达棉麻纺织品有限公司（以下简称“广州泽达”）签订了关于渤海人寿的《股份转让协议》与《股份质押合同》，广州泽达向发行人出售其持有的渤海人寿 7.98%股权相应的 10.38 亿股，转让价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

款总额为14.2206亿元人民币，每股价格为1.37元人民币。广州泽达将其持有的1.956亿股股权质押给发行人后，发行人向其支付预付款1.875804亿元人民币。双方于2019年6月12日签订关于渤海人寿的《股份转让协议之补充协议》，约定广州泽达出售的股权变更为渤海人寿5.38%股权相应的6.998亿股，转让价款总额变更为9.58726亿元人民币。2019年7月9日，广州泽达将其持有的8.424亿股渤海人寿股权质押给发行人。

4、发行人于2019年7月31日与广州百泽、广州泽达签订了关于渤海人寿的《股份转让协议之三方补充协议》，约定广州百泽出售的股权变更为渤海人寿4.6%股权相应的5.978亿股，转让价款总额变更为8.18986亿元人民币，原质押股权超过目标股份的部分（4.442亿股）作为发行人与广州泽达股权交易之补充质押，原预付款9.99278亿元人民币中5.732902亿元为发行人向广州百泽支付的股权交易预付款，4.259878亿元由广州百泽与广州泽达另行协商，待股权转让事宜获得中国银行保险监督管理委员会批复同意且完成评估备案程序后，支付尾款2.456958亿元人民币。协议约定广州泽达出售的股权变更为渤海人寿8.80%股权相应的11.44亿股，转让总价款变更为15.6728亿元人民币，广州泽达将其持有的1.06亿股股权和协调上海圣展投资开发有限公司持有的1.74亿股股权，共计2.8亿股股权质押给发行人后，发行人支付预付款1.918亿元人民币，待股权转让事宜获得中国银行保险监督管理委员会批复同意且完成评估备案程序后，支付尾款7.619118亿元人民币。截至2019年12月31日，发行人向广州泽达预付379,380,400.00元，并已办理股权出质登记手续。

5、发行人于2019年6月12日与锦宸集团有限公司（以下简称“锦宸集团”）签订了关于渤海人寿的《股份转让协议》与《股份质押合同》，锦宸集团向发行人出售其持有的渤海人寿1.23%股权相应的1.6亿股，转让价款总额为2.192亿元人民币，每股价格为1.37元人民币。锦宸集团将其持有的全部股权质押给发行人后，发行人向其支付预付款，金额为转让价款总额的70%，即1.5344亿元人民币，待股权转让事宜获得中国银行保险监督管理委员会批复同意且完成评估备案程序后，支付尾款0.6576亿元人民币。截至2019年12月31日，发行人向锦宸集团预付153,440,000.00元，并已办理股权出质登记手续。

6、发行人于2019年6月12日与江苏凌云置业有限公司（以下简称“江苏凌

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

云”）签订了关于渤海人寿的《股份转让协议》与《股份质押合同》，锦宸集团向发行人出售其持有的渤海人寿3.08%股权相应的4亿股，转让价款总额为5.48亿元人民币，每股价格为1.37元人民币。锦宸集团将其持有的全部股权质押给发行人后，发行人向其支付预付款，金额为转让价款总额的70%，即3.836亿元人民币，待股权转让事宜获得中国银行保险监督管理委员会批复同意且完成评估备案程序后，支付尾款1.644亿元人民币。截至2019年12月31日，发行人向江苏凌云预付383,600,000.00元，并已办理股权出质登记手续。

7、发行人于2019年6月17日与国瑞兴业（北京）实业股份有限公司（以下简称“国瑞兴业”）签订了关于渤海人寿的《股份转让协议》与《股份质押合同》，国瑞兴业向发行人出售其持有的渤海人寿1.08%股权相应的1.4亿股，转让价款总额为1.918亿元人民币，每股价格为1.37元人民币。国瑞兴业将其持有的全部股权质押给发行人后，发行人向其支付预付款，金额为转让价款总额的70%，即1.3426亿元人民币，待股权转让事宜获得中国银行保险监督管理委员会批复同意且完成评估备案程序后，支付尾款0.5754亿元人民币。截至2019年12月31日，发行人向国瑞兴业预付134,260,000.00元，并已办理股权出质登记手续。

8、截至2019年12月31日止，发行人子公司天津天保财务有限公司开具的未到期电子承兑汇票明细如下：

表6.58 未到期电子承兑汇票明细

单位：万元

客户	余额	开始日	到期日
天津保税区投资有限公司	64.57	2019-07-08	2020-01-08
天津保税区投资有限公司	278.28	2019-09-27	2020-03-27
合计	**342.85**	-	-

9、由于滨海新区规划调整，导致发行人所属子公司天津天保嘉业投资有限公司（以下简称“天保嘉业公司”）项目涉及土地被列为闲置土地，截至2019年12月31日在建工程科目归集土地及地上建筑物成本1,079,743,920.55元。天保嘉业公司经与天津市滨海新区土地发展中心反复磋商，于2015年12月7日，双方签订《闲置土地有偿回收协议书》（津塘（挂）2009-31-1号），该协议约定有偿收回公司11112009098号土地（C4公寓）项目全部宗地，涉及土地出让金与相关税费共计705,991,830.73元，地上物处置由双方协定，该事项未被政府部门

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以闲置土地为由对发行人进行处罚。

10、2019年第11次工委会研究决定由发行人所属子公司天津保税区投资有限公司作为临港控股工行并购贷款主体，并购临港控股所属天津临港铁路建设发展有限公司不超过 66%、天津临港经济区置地投资发展有限公司不超过 67%和天津临港投资开发有限公司不超过51%的股权，并购价格约25.04亿元（最终以新区国资委备案值为准）。

经临港控股与工行多次沟通，且考虑天津保税区投资有限公司资金压力较大，最终确定仅并购天津临港投资开发有限公司51%股权，并购规模约为16.89亿元，其中工行提供贷款8亿元，天津保税区投资有限公司并购资本金8.89亿元。

11、截至2019年12月31日止，发行人其他非流动资产科目核算市政道路等资产 11,022,218,302.74 元，其中：发行人属子公司-天津天保市政有限公司核算道路、绿化、照明等基础设施727,143,083.33元；发行人所属子公司-天保投资核算天津空港经济区道路用地土地使用权9,568,993,715.00元；发行人所属子公司-天保天保控股有限公司核算管委会无偿划拨资产 726,081,504.41 元，该项资产为2013年度依据津保国资批【2013】24号文件规定，从发行人取得的无偿划拨资产，具体涉及空港物流加工区的道路、泵站、公园等基础设施各类资产共计23项。对于前述各项资产，预计无相应资产直接收益。

七、发行人资产抵、质押和受限货币资产情况

截至2019年末，发行人所有权或使用权受限制的资产合计248.16亿元，占当期发行人总资产17.39%。其中受限货币资金为3.29亿元，受限应收账款为13.50亿元，受限存货为50.03亿元，受限一年内到期的非流动资产3.95亿元，受限长期应收款142.41亿元，受限投资性房地产3.85亿元，受限固定资产3.01亿元，受限在建工程4.17亿元，受限无形资产0.02亿元以及受限可供出售金融资产23.92亿元。具体所有权或使用权受限制的资产明细如下表所示：

表 6.59 截至 2019 年末发行人所有权或使用权受限制的资产情况

单位：人民币万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	32,893.44	保证金、专用款项、央行法定存款准备金
应收账款	135,000.00	质押

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末账面价值	受限原因
存货	500,286.25	质押、抵押、融资租赁
将于一年内到期的非流动资产	39,497.09	长期应收款保理融资
长期应收款	1,424,115.22	长期应收款保理融资
投资性房地产	38,521.53	借款抵押
固定资产	30,088.04	借款抵押；对外担保；抵押担保；融资租赁
在建工程	41,740.02	融资租赁
无形资产	223.93	借款抵押；对外担保；抵押担保；融资租赁
可供出售金融资产	239,200.00	股权质押
合计	**2,481,565.52**	**-**

除上述资产之外，发行人存在未办妥产权证书情况如下。

表 6.60 截至 2019 年末发行人未办妥房权证书情况

单位：人民币万元

项目	期末账面价值	未办妥产权证书的原因
生产用房	9,435.25	正在办理中
办公用房	292.89	正在办理中
其他用房	251.05	正在办理中
白领公寓二期房屋	43,201.36	正在办理中
金海岸B05商业	1,183.75	公建项目,不能办理
汇川大厦商铺305	1,849.90	出租未办理产权证
汇鑫楼401、402	968.03	出租未办理产权证
汇津广场	12,279.20	出租未办理产权证
金海岸B06项目6号楼	1,541.19	出租未办理产权证
名居花园1、2、9、14、15、20、21、25号楼	343.61	出租未办理产权证
合计	**71,346.23**	**-**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券预计募集资金总额

2020年1月9日，公司董事会2020年第1次会议审议通过了申报公开发行不超过130亿元（含130亿元）公司债券（含可交债、绿色债及各类专项债，不含公募可续期债）的决议，并提交天津港保税区管理委员会审议。

2020年3月8日，天津港保税区管理委员会批准了上述议案，同意批准公司申报公开发行不超过130亿元（含130亿元）公司债券（含可交债、绿色债及各类专项债，不含公募可续期债）。

2020年3月25日，经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可[2020]489号），发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过130亿元公司债券。

本期债券发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

（二）本期债券募集资金运用计划

本期债券计划发行规模不超10亿元（含10亿元），募集资金拟用于偿还公司借款，拟偿还借款的明细如下表所示：

单位：万元

借款主体	借款银行/债券名称	起始日期	借款余额	拟使用募集资金
天保投控	农业银行	2019.11.25-2020.11.24	30,000.00	20,000.00
天保投控	农业银行	2019.11.28-2020.11.27	20,000.00	20,000.00
天保投控	18津保Y1	2018.11.30-2020.11.30	65,000.00	60,000.00
合计			**115,000.00**	**100,000.00**

因本期债券的发行规模尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整或用于补充流动资金。

（二）发行人承诺

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）改善短期偿债能力

以2020年6月30日公司财务数据为基准，本期公司债券发行完成后，根据模拟财务测算的结果，在发行完成后，公司的流动比率将达到3.75，速动比率将达到2.63，公司短期偿债能力将进一步改善。

（二）拓宽融资渠道

本期发行公司债券，进一步拓宽融资渠道，保证公司的正常经营，降低公司资产负债率，优化公司财务结构。

三、募集资金监管机制

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

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

（一）开立募集资金专户、确保专款专用

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

（二）信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《公司债券发行与交易管理办法》、中证协、深圳证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，在存续期定期报告和临时报告中对募集资金使用等情况进行及时准确的信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

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

受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、受托管理人履行职责情况；

2、发行人的经营与财务状况；

3、发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

4、发行人偿债意愿和能力分析；

5、增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

6、发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

7、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

8、债券持有人会议召开的情况；

9、发生本协议第3.4条规定的重大事项，说明基本情况及处理结果；

10、对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

11、发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

本期债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，或出现《债券受托管理协议》第3.4条情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

四、前次发行募集资金使用情况

发行人于2018年11月28日-2018年11月29日在上海证券交易所发行了规模为6.50亿元的天津保税区投资控股集团有限公司公开发行2018年可续期公司债券（第一期）（品种一）（18津保Y1），发行利率6.55%，期限为2+N年，募集资金用途为偿还金融机构借款。

发行人于2018年12月17日-2018年12月18日在上海证券交易所发行了规模为10.00亿元的天津保税区投资控股集团有限公司公开发行2018年可续期公司债券（第二期）（品种一）（18津保Y3），发行利率6.74%，期限为3+N年，募集资金用途为偿还金融机构借款。

发行人于2020年4月20日-2020年4月21日在上海证券交易所发行了规模为10.00亿元的天津保税区投资控股集团有限公司公开发行2020年可续期公司债券（第一期）（20津保Y1），发行利率5.79%，期限为2+N年，募集资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用途为偿还借款。

发行人于2020年6月3日-2020年6月4日在上海证券交易所发行了规模为10.00亿元的天津保税区投资控股集团有限公司公开发行2020年可续期公司债券（第二期）（20津保Y2），发行利率5.75%，期限为2+N年，募集资金用途为偿还借款。

发行人于2020年8月6日-2020年8月7日在上海证券交易所发行了规模为8.00亿元的天津保税区投资控股集团有限公司公开发行2020年可续期公司债券（第三期）（20津保Y3），发行利率6.48%，期限为2+N年，募集资金用途为偿还借款。

截至本募集说明书出具之日，发行人前次募集资金均按照核准用途使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 债券持有人会议

投资者认购本期公司债券视作同意发行人制订的《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”）。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

一、债券持有人行使权利的形式

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

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

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

（一）总则

1、为规范天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018修订）》（以下简称“《交易规则》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。如《债券持有人会议规则》约定内容与上述法律法规及规范性文件的规定不一致或《债券持有人会议规则》未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受《债券持有人会议规则》之约束。

3、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本期债券之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，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》（以下简称“本期债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

4、《债券持有人会议规则》中使用的词语与《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、变更本期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率、取消募集说明书中的回售条款；

2、变更本期债券受托管理人；

3、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本期债券本息；

4、发行人发生减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

5、变更《债券持有人会议规则》或债券受托管理协议的主要内容；

6、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、根据法律及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

（三）债券持有人会议的召集

1、存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，应当就是否采取应对措施及应对措施的具体内容进行决议；

（9）发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，债券受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

当出现债券持有人会议权限范围内及《债券持有人会议规则》第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起5个交易日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前10个交易日，但召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的且经代表本期债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

3、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少5个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前5个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的，发行人为召集人；单独持有本期债券表决权总数10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本期债券表决权总数 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

5、债券持有人会议通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

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

（6）会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：债权登记日与会议召开日之间的间隔应当不超过五个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日收市后的持有人名册为准；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

6、债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本期债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）议案、委托及授权事项

1、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

2、受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本期债券表决权总数 10%以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的有效证明和持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名、身份证号码；

（2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；

（3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）授权委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

3、会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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

5、债券持有人会议须经单独或合并持有本期债券表决权总数50%以上的债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

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

（六）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时，应当回避表决。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

3、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

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

6、除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

7、债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）召开会议的日期、具体时间、地点；

（2）会议主席姓名、会议议程；

（3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本期债券表决权总数占所有本期债券表决权总数的比例；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9、召集人应当于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

10、债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本期债券到期之日起十年。

（七）附则

1、债券受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

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

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

4、法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

5、《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或证券交易所指定的媒体上进行公告。

6、债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。因履行债券持有人会议决议或者因保护债券持有人全体利益而产生任何费用应由发行人承担，或者先行由全体债券持有人垫付后由发行人再向全体持有支付。

7、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《天津保税区投资控股集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）受托管理协议》。本节列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、常唯、彭洁珊、王洲、胡新元

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（二）受托管理协议签订情况

2020年8月，发行人与中信证券签订了《债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

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

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本期债券视作同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关约定及债券持有人会议规则。

（二）发行人的权利和义务

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

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

（3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；

（4）发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；

（5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易所要求的其他事项。

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

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

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

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

11、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。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、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《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

13、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。

14、发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行人正

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

常经营活动，且对外担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

16、一旦发生《债券受托管理协议》3.4约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》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）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17、发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

18、发行人应当根据《债券受托管理协议》第4.17条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

19、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1） 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3） 因发行人未履《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

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

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

《债券受托管理协议》规定：

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

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

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、受托管理人应当每每半年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

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

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第3.7条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

11、发行人为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

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

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

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

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

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

17、《债券受托管理协议》项下服务，受托管理人不收取债券受托管理报酬。

18、如果发行人发生《债券受托管理协议》第3.4条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（4）发行人偿债意愿和能力分析；

（5）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第3.4条规定的重大事项，说明基本情况及处理结果；

（10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（11）发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、本期债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，或出现第3.4条情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、如果本期债券停牌，发行人未按照第3.11条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

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

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（六）受托管理人的变更

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

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七）第八条 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1） 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

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

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

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

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

（4）受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

（八）不可抗力

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

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任

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

2、以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

（2）发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、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；

（5）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和《债券受托管理协议》的规定，履行通知义务；

（7）违反《债券受托管理协议》项下的陈述与保证；或

（8）发行人未能履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

3、发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a)提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b)对发行人提起诉讼/仲裁；

(c)参与发行人的重组或者破产等法律程序。

4、加速清偿及措施

（1）如果《债券受托管理协议》10.2条项下的发行人违约事件中第（1）项情形发生，或发行人违约事件中第（2）至第（8）项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

（2）在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

①受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

②《债券受托管理协议》项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

③债券持有人会议决议同意的其他措施。

（3）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

5、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、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），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（十）法律适用和争议解决

1.、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

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

（十一）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日起生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

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

3、《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

（1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；

（2）债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；

（3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

（十二）通知

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

发行人通讯地址：天津自贸试验区（空港经济区）西三道166号

发行人收件人：郭淼

发行人传真：022-84906981

受托管理人通讯地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

受托管理人收件人：常唯、彭洁珊

受托管理人传真：010-60833504

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

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

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

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

（十三）附则

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、除非《债券受托管理协议》另有特别约定，否则《债券受托管理协议》涉及的所有受托管理人应向发行人收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

4、《债券受托管理协议》正本一式肆份，发行人、受托管理人各执壹份，其余贰份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人声明

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

法定代表人（签字）：赵家旺

赵家旺

天津保税区投资控股集团有限公司（公章）

2020 年 10 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事会成员（签字）：

赵家旺　　沈钢　　任东生

孙亚宁　　孙静宇　　苗雨北

王伟

天津保税区投资控股集团有限公司（公章）

2020 年 10 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体监事会成员（签字）：

时胜强　　王小潼　　薛晓芳

董建庭　　李振

天津保税区投资控股集团有限公司（公章）

2020 年 10 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员（签字）：

吕英博

吕英博

天津保税区投资控股集团有限公司（公章）

2020 年 10 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

宋颐岚　　常　唯

法定代表人及授权代表（签字）：

马　尧

中信证券股份有限公司（盖章）

2020年10月15日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证授字[HT6-2020]

授 权 书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司马尧先生（身份证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2020年3月1日至2021年3月5日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2020年3月1日

被授权人

马尧

马尧（身份证【320122197202260012】）

此件与原件一致，仅供投行办理天保投控公司债用，有效期玖拾天。

中信证券股份有限公司

2020年9月17日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

冉易

法定代表人或授权代表（签字）：

李洪涛

华泰联合证券有限责任公司（盖章）

2020年10月15日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江　禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2020年7月1日至2020年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在以下文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署： 1、　债券类项目主承销商核查意见； 2、　债券类项目募集说明书承销机构声明页； 3、　债券类项目发行承诺函。			
特别说明： 1、被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。 2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权，授权人对于被授权人在授权范围内就委托事项所实施的行为均予以承认，被授权人超出公司章程及制度规定的授权人职权实施的行为无效。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）		被授权人（签字）	

授权日期：2020 年 6 月 29 日（加盖公章）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人律师声明

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

经办律师（签字）：

孙继勇　　张曼宇

律师事务所负责人（签字）：

梁爽

国浩律师（天津）事务所

2020年10月15日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《天津保税区投资控股集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告中兴财光华审会字（2018）第 105099 号不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：

王凤岐　　齐正华

会计师事务所负责人（签字）：

姚庚春

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 10 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《天津保税区投资控股集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告中审亚太审字[2019]第 020048B 号、中审亚太审字[2020]第 020193A 号不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师（签字）：

马泽红　　莘延成

会计师事务所负责人（签字）：

郝树平

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 10 月 15 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资信评级机构声明

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

评级人员（签字）：

评级机构负责人/被授权人（签字）：

东方金诚国际信用评估有限公司

2020年10月16日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

东方金诚国际信用评估有限公司
转授权书

兹授权我公司副总经理杨文捷（身份证号：110102197106080439）代为审阅和签署《募集说明书》中有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至2021年2月24日，其他同类转授权同时取消。

授权人：

东方金诚国际信用评估有限公司

2020年2月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 备查文件

一、备查文件

本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及下述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（www.szse.cn）查阅部分相关文件，具体如下：

（一）发行人最近三年及一期的财务报告和审计报告；

（二）法律意见书；

（三）资信评级报告；

（四）《债券持有人会议规则》；

（五）《债券受托管理协议》；

（六）中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、查询地址

（一）发行人：天津保税区投资控股集团有限公司

法定代表人：赵家旺

地址：天津自贸试验区（空港经济区）西三道166号

联系人：郭淼

联系电话：022-84906682

传真：022-84906981

邮政编码：300308

（二）主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

电话：010-60836999

联系人：宋颐岚、常唯、彭洁珊、王洲、胡新元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn