

股票代码：000965

股票简称：天保基建



天保基建
T.B Infrastructure

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(天津自贸试验区(空港经济区)西五道35号汇津广场1号楼
-602)

2019年面向合格投资者
公开发行公司债券(第一期)
募集说明书

主承销商、债券受托管理人



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

(北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层)

签署日期：2019 年 12 月 5 日

声明

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

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。

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及其摘要中财务会计资料真实、完整。

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

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、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，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。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露

文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，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者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次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债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，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。

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本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书所述的各项风险因素。

重大事项提示

公司提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、公司的主体信用等级为AA级，本次债券评级为AAA级；公司最近一期的净资产为50.98亿元（截至2019年9月30日合并财务报表中所有者权益合计）；本次债券上市前，公司最近三年归属于母公司所有者的净利润分别为2.91亿元、4.11亿元和0.96亿元（2016年、2017年和2018年）。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为2.66亿元（2016年、2017年以及2018年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），最近三个会计年度实现的年均可分配利润预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。

二、债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人有约束力。

三、本次债券的发行对象为符合法律、法规规定的合格投资者。

四、房地产行业属于典型的资本密集型产业，具有高负债率的特点。公司最近三年末的资产负债率分别为44.20%、50.29%及46.07%。截至2019年9月末，合并口径的资产负债率为44.19%，母公司口径的资产负债率为19.03%。根据Wind资讯对A股房地产上市公司（证监会行业分类）统计，2018年房地产上市公司的资产负债率平均值分别为63.23%。公司的资产负债率低于同行业上市公司的平均水平，公司未来资产负债率水平可能会进一步有所提高，如果发生资金周转困难，可能对本次债券本息的及时偿付产生一定的不利影响。

五、最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为13.85亿元、-12.89亿元、-19.72亿元和0.34亿元。2017年起，公司经营活动产生的现金流量净额为负数，现金流量呈逐步流出的趋势。2017年经营活动现金流量净额达-12.89亿元，主要是当年支付塘沽大连东道地块，滨海新区中新生态城地块土地款所致。2018年经营活动现金流量净额达-19.72亿元，主要是当年预售项目回款减少所致。

六、本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依

赖于有关主管部门的核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券的风险、或者债券上市流通后交易不活跃甚至无法持续成交的风险，并面临不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券的流动性风险。

七、受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，债券市场利率存在波动。由于本次债券采用固定利率，在本次债券存续期内，如果未来市场利率波动，可能会使合格投资者实际投资收益水平存在一定的不确定性。

八、我国房地产行业高速发展的阶段已经过去，未来房地产行业可能面临全局性调整，虽然过去发行人通过“快速拿地、快速建设、快速销售”的经营策略实现了高速增长，但房地产市场全局性调整给公司业务持续发展带来了一定的不确定性；在经营过程中，发行人去库存化的周期较短，但随着房地产市场的整体调整，不排除发行人去库存化周期延长的可能，提醒投资者在投资者过程中注意未来房地产市场调整及发行人去库存化周期延长的风险。

九、2018年度，公司对存在可能发生减值迹象的资产（范围包括应收账款、其他应收款、存货、商誉等）进行全面清查和资产减值测试后，公司2018年度合并报表范围内计提各项资产减值准备共计3.09亿元，其中坏账损失-0.11亿元，存货跌价损失2.92亿元和商誉减值损失0.28亿元。

截至2018年12月31日，开发成本中天津生态城地块项目与塘沽大连道地块项目的可变现净值分别低于账面成本1.48亿元与1.43亿元。根据以上减值测试结果，公司将上述金额计提存货跌价准备，即对开发成本“天津生态城地块项目”计提存货跌价损失1.48亿元，对开发成本“塘沽大连道地块项目”计提存货跌价损失1.43亿元，共计计提存货跌价损失2.91亿元。如若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现净值，发行人需继续相应计提存货跌价准备，从

而对公司的盈利能力产生不利影响。

十、本次债券为有担保债券。本次债券由天津保税区投资控股集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至2018年12月31日，天津保税区投资控股集团有限公司总资产为1,317.57亿元，净资产为468.26亿元，资产负债率为64.46%。截至2019年6月30日，天津保税区投资控股集团有限公司总资产为1,396.22亿元，净资产为487.33亿元，资产负债率为65.10%。在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本次债券本息兑付所承担的连带责任的能力也将受到不利影响，从而可能使本次债券的投资者受到不利影响。

十一、截至 2019年6月末，发行人有息负债规模为14.63亿元，其中，短期有息负债为 10.09亿元，发行人短期偿债压力较大。此外，截至2019年6月末，发行人已发行的债券票面融资余额8.31亿元，2019年为发行人的偿债高峰，预计偿债金额较大。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录良好，并且已与多家商业银行建立了良好的合作关系，但随着发行人投资规模扩大以及业务扩张，发行人未来的资金支出需求可能进一步增大。债务的集中到期可能将对发行人的资金周转和流动性产生一定影响，从而导致一定偿债风险。

十二、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，担保人的主体信用等级为AAA。报告期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司和联合资信评估有限公司对担保人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。

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”）对担保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。东方金诚与上海新世纪和联合资信的对担保人评价结果存在差异，提请投资者关注该评级差异及相应风险。

十三、本次计划发行的公司债券经中国证监会核准并按上限全部发行完毕后，发行人及其子公司公开发行公司债券累计余额为16.31亿元，占发行人2019年9月30日合并报表所有者权益的比例为31.99%，未超过净资产的百分之四十。

十四、截至2019年9月末，发行人合并口径总资产91.35亿元，净资产50.98亿元，资产负债率为44.19%；2019年1-9月，发行人合并口径营业总收入2.00亿元，净利润-0.30亿元。发行人2019年1-9月生产经营正常，不存在重大不利变化或对其偿债能力产生重大影响的其他事项。截至本募集说明书签署日，发行人仍符合公开发行公司债券的条件。发行人2019年1-9月财务数据详见本募集说明书“第六节 财务会计信息”之“十一、发行人2019年1-9月财务报表和主要财务指标”。

十五、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十六、本次债券符合在深圳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。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在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌的上市申请能够获得深交所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在本期债券上市前将本期债券回售予本公司。

十七、公司的主体信用等级为AA级，本期债券评级为AAA，评级展望稳定，符合质押式回购交易的规定，参与债券质押式回购交易，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

十八、发行人股票交易状态正常，2019年1月-9月发行人净利润-0.30亿元，较上年同期下降107.79%，主要原因系发行人没有新竣工满足结转收入条件的项

目所致，收入减少所致，预计全年净利润满足发行条件。

目 录

声明	1
重大事项提示	3
释义	12
第一节 发行概况	15
一、本次债券发行批准及挂牌核准情况	15
二、本次债券的主要条款	15
三、本次债券发行的有关机构	17
四、发行人和中介机构利害关系	20
第二节 风险因素	21
一、本次债券的投资风险	21
二、公司的相关风险	22
第三节 发行人及本次债券的资信状况	37
一、本次债券的信用评级情况	37
二、信用评级报告的主要事项	37
三、发行人的资信情况	38
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	41
一、增信机制	41

二、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	45
三、本次债券的偿债计划.....	46
四、偿债应急保障方案.....	52
五、偿债保障措施.....	53
六、投资者保护契约条款.....	56
七、发行人违约责任.....	59
第五节 发行人基本情况.....	64
一、发行人概况.....	64
二、发行人历史沿革.....	64
三、公司股权结构、重大资产重组情况及债务重组情况.....	70
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	72
五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况.....	74
六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	76
七、发行人主要业务.....	81
八、发行人所在行业状况.....	98
九、发行人发展策略以及经营方针.....	110
十、发行人治理结构及相关机构最近三年及一期运行情况.....	110
十一、违法违规及受处罚情况.....	118

十二、发行人独立运营情况	118
十三、关联交易	119
十四、报告期控股股东、实际控制人及其控制的其他企业资金占用和发行人为该等企业提供担保情况	124
十五、发行人会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的建立及运行情况	125
十六、发行人信息披露事务及投资者关系管理制度	128
第六节 财务会计信息	130
一、最近三年及一期合并及母公司财务报表	130
二、合并报表范围的变化	138
三、最近三年及一期主要财务指标	139
四、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表	140
五、管理层讨论与分析	141
六、发行人存货跌价准备的计提情况	168
七、发行人有息债务情况	182
八、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化	183
九、资产负债表日后事项、或有事项及其他重大事项	184
十、受限资产情况	184
第七节 募集资金运用	199

一、募集资金运用计划	199
二、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响	199
三、募集资金专项账户管理安排	200
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	201
第九节 债券受托管理人	212
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况	212
二、《债券受托管理协议》的主要内容	212
三、债券受托管理事务报告	228
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	230
第十一节 备查文件	241

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下涵义：

发行人、本公司、公司、天保基建	指	天津天保基建股份有限公司
保税区国资局	指	天津港保税区国有资产管理局，系发行人实际控制人
天保控股	指	天津天保控股有限公司，系发行人控股股东
天保投控/投控集团/担保人	指	天津保税区投资控股集团有限公司
天保投资	指	天津保税区投资有限公司
中天航空	指	天津中天航空工业投资有限责任公司
空客天津公司	指	空中客车（天津）总装有限公司
天保房产	指	天津天保房地产开发有限公司，系发行人全资子公司
天材房产	指	天津市天材房地产开发有限公司，系发行人全资子公司 （2014 年 3 月已对外转让）
滨海开元	指	天津滨海开元房地产开发有限公司，系发行人全资子公司
嘉创物业	指	天津嘉创物业服务有限公司，系发行人全资子公司
百利建设	指	天津市百利建设工程有限公司，系发行人二级子公司
建材集团	指	天津建筑材料集团总公司，2000 年 11 月改制为天津市建筑材料集团（控股）有限公司
天材酒店	指	秦皇岛市天材酒店管理有限公司
呼市天材	指	呼和浩特市天材房地产开发有限公司
董事会	指	天津天保基建股份有限公司董事会
股东大会	指	天津天保基建股份有限公司股东大会
监事会	指	天津天保基建股份有限公司监事会
本次债券	指	根据发行人 2019 年 7 月 24 日召开的 2019 年第二次临时股东大会的有关决议，拟公开发行的本金总额不超过人民币 8 亿元的天津天保基建股份有限公司公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券		天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行		本期债券的公开发行
募集说明书	指	《天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》

债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	《天津天保基建股份有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《天津天保基建股份有限公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《信用评级报告》	指	《天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级分析报告》
A 股	指	本公司股本中每股面值人民币 1.00 元的在深圳证券交易所上市的普通股，以人民币认购及交易
报告期、最近三年及一期	指	2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月
最近三年	指	2016 年、2017 年、2018 年
最近一年	指	2018 年
元	指	人民币元
主承销商、债券受托管理人、中德证券	指	中德证券有限责任公司
资信评级机构、评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
发行人律师、律师	指	国浩律师（天津）事务所
审计机构、会计师	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
中国/我国/国内	指	中华人民共和国
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，其前身为“中华人民共和国建设部”
深交所	指	深圳证券交易所
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国资委	指	国有资产监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
监察部	指	中华人民共和国监察部
商务部	指	中华人民共和国商务部
人民银行、央行	指	中国人民银行
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《天津天保基建股份有限公司章程》
“十二五”规划	指	国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要
“国八条”	指	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》

新“国八条”	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
新“国十条”	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
“国十一条”	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
“国十五条”	指	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》
“国十九条”	指	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》
国务院“3”号文	指	《关于促进节约集约用地的通知》
央行“121”号文	指	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》

本募集说明书中，由于四舍五入原因，可能出现表格中合计数和各分项之和不一致之处。

第一节 发行概况

一、本次债券发行批准及核准情况

（一）2019 年 4 月 26 日，发行人召开第七届二十一次董事会会议，审议通过了发行人公开发行票面本金总额不超过 8 亿元（含 8 亿元）人民币公司债券的相关议案，并提交发行人 2019 年第二次临时股东大会审议批准。

（二）2019 年 7 月 24 日，发行人召开 2019 年第二次临时股东大会会议，审议通过了发行人公开发行票面本金总额不超过 8 亿元（含 8 亿元）人民币公司债券的相关议案。

（三）2019 年 10 月 11 日，经中国证监会证监许可【2019】1868 号文核准，发行人获准采用分期发行方式，面向合格投资者公开发行不超过 8 亿元的公司债券，首期债券发行自中国证监会核准之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准之日起 24 个月内完成。

二、本次债券的主要条款

债券名称：天津天保基建股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

债券简称：19 基建 01。

债券代码：149010。

发行主体：天津天保基建股份有限公司。

发行规模：本次债券的发行总规模为不超过 8 亿元（含 8 亿元），拟分期发行，本期债券为首期发行，发行规模为不超过 3.5 亿元。

债券期限：本期债券为 3 年期，含第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面年利率。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票

面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券存续期内第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

票面金额：本次债券每一张票面金额为 100 元。

发行价格：本次债券按面值发行。

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

债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，票面利率由发行人与主承销商通过市场询价协商确定。

起息日：2019 年 12 月 10 日。

付息日：2020 年至 2022 年每年的 12 月 10 日为上一个计息年度的付息日（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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 12 月 10 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）。

兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 12 月 10 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）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 12 月 10 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）。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。还本付息将按照证券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：天津保税区投资控股集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

募集资金专项账户：发行人在渤海银行天津自由贸易试验区分行营业部开立的募集资金专项账户为 2000161324000998。

信用级别：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA。

质押式回购交易情况：公司的主体信用等级为 AA 级，本期债券评级为 AAA，评级展望稳定，符合质押式回购交易的规定，参与债券质押式回购交易，具体折算率等事宜将按登记机构的相关规定执行。

主承销商、债券受托管理人：中德证券有限责任公司。

发行方式：本次债券的发行方式为面向合格投资者公开发行，具体发行方式请参见发行公告。

发行对象：发行对象为符合法律、法规规定的合格投资者。

配售规则：本次债券不向公司股东优先配售，具体配售规则请参见发行公告。

承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

募集资金用途：本次债券所募集资金将全部用于偿还到期公司债券。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

上市安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

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

三、本次债券发行的有关机构

（一）主承销商：中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

法定代表人：侯巍

项目负责人：刘晓宁、辛志军、仇翔

项目组成员：曹瑞、谢雨萌

电话：010-5902 6600

传真：010-5902 6604

（二）发行人律师：国浩律师（天津）事务所

住所：天津市和平区贵州路 18 号君悦大厦 B-8

负责人：梁爽

经办律师：王连恩、赵少可

电话：022-8558 6588

传真：022-8558 6699

（三）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

负责人：叶韶勋

注册会计师：周军、林国伟、张萱、张菁

电话：022-5829 6209

传真：022-5829 6299

（四）债券受托管理人：中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 22 层

法定代表人：侯巍

项目负责人：杨汝睿

电话：010-5902 6600

传真：010-5902 6604

（五）分销商：万联证券股份有限公司

住所：广州市天河区珠江东路11号18、19楼全层

法定代表人：罗钦城

项目负责人：刘湘臣、余敏

电话：020-85806011

传真：020-38286545

（六）评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层

法定代表人：罗光

联系人：赵一统、王黎娅

电话：010-6229 9800

传真：010-6229 9803

（七）担保人：天津保税区投资控股集团有限公司

住所：天津自贸区（空港经济区）西三道166号

法定代表人：赵家旺

联系人：王赣

电话：022-2489 1653

传真：022-2489 1653

（八）募集资金专项账户开户银行

开户名：天津天保基建股份有限公司

开户行：渤海银行天津自由贸易试验区分行营业部

账号：2000161324000998

（九）本次债券申请上市交易的交易场所：深圳证券交易所

总经理：王建军

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-8866 8888

传真：0755-8866 6149

邮编：518038

（十）证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：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

总经理：周宁

电话：0755-2189 9999

传真：0755-2598 8122

四、发行人和中介机构利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与所聘请的上述与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

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。由于本次债券期限较长，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，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，公司将积极申请本次债券在深交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券的风险、或者债券上市流通后交易不活跃甚至无法持续成交的风险，并面临不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券的流动性风险。

（三）偿付风险

由于本次债券的存续期较长，如果在本次债券的存续期内本公司所处的宏观经济环境、经济政策、资本市场状况和国内外相关行业市场等不可控因素以及本公司自身风险因素发生变化，将可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）信用评级变化的风险

本次债券信用评级机构东方金诚综合评定本公司的主体信用等级为 AA 级，

评定本次债券的信用等级为 AAA 级。虽然公司目前资信状况良好，但在本次债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和本次债券的信用评级不会发生负面变化。若信用评级机构调低公司的主体信用评级和/或本次债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（五）担保风险

本次债券为有担保债券。本次债券由天津保税区投资控股集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2018 年 12 月 31 日，天津保税区投资控股集团有限公司总资产为 1,317.57 亿元，净资产为 468.26 亿元，资产负债率为 64.46%。截至 2019 年 6 月 30 日，总资产为 1,396.22 亿元，净资产为 487.33 亿元，资产负债率为 65.10%。在本次债券存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本次债券本息兑付所承担的连带责任的能力也将受到不利影响，从而可能使本次债券的投资者受到不利影响。

二、公司的相关风险

（一）财务风险

1、经营业绩波动的风险

最近三年及一期，公司营业收入 16.55 亿元、18.46 亿元、22.90 亿元和 1.13 亿元。最近三年及一期，公司归属于母公司所有者的净利润分别为 2.91 亿元、4.11 亿元、0.96 亿元和 -0.25 亿元，受到行业增速放缓持续回落的影响，归母净利润呈现波动趋势。近年来国家陆续出台了土地、税收、信贷等政策对房地产行业进行调控，未来一段时间内，房地产业也面临着国内宏观经济增长放缓等不利因素，国家宏观调控政策和市场需求等因素的影响，使公司经营业绩面临波动风险。

2、经营活动产生的现金流量净额为负的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。在普遍实行“招、拍、挂”的土地出让政策后，

房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，增加了前期土地储备资金支出负担。最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为13.85亿元、-12.89亿元、-19.72亿元和0.34亿元。2017年起经营活动产生的现金流量净额为负数，现金流量呈逐步流出的趋势。2017年经营活动现金流量净额达-12.89亿元，主要是当年支付塘沽大连东道地块，滨海新区中新生态城地块土地款所致。2018年经营活动现金流量净额达-19.72亿元，主要是当年预售项目回款减少所致。如果公司经营活动产生的现金流持续为负将可能对偿债能力产生不利影响。

3、流动资产中存货变现的风险

最近三年及一期，发行人流动资产明细情况如下：

表 最近三年及一期末流动资产构成情况

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
货币资金	90,435.78	11.80	130,520.68	16.11	364,163.52	41.55	493,913.64	67.56
应收票据及应收账款	2,051.17	0.27	495.41	0.06	896.36	0.10	838.51	0.11
预付款项	1,655.38	0.22	1,903.77	0.23	1,674.42	0.19	98.45	0.01
其他应收款	1,462.23	0.19	10,905.75	1.35	37,931.22	4.33	10,620.83	1.45
存货	669,796.85	87.36	665,583.09	82.14	470,663.68	53.71	225,606.85	30.86
其他流动资产	1,266.11	0.17	905.55	0.11	1,037.25	0.12	0.8	0.00
流动资产合计	766,667.51	100.00	810,314.27	100.00	876,366.46	100.00	731,079.09	100.00

报告期内各期末，公司的存货分别为225,606.85万元、470,663.68万元、665,583.09万元和669,796.85万元，在流动资产中所占比例分别为30.86%、53.71%、82.14%和87.36%，占比最大且逐年上升。一般而言，房地产开发企业拥有较大比例开发中及规划中产品，导致存货在总资产中占比较大。如发生偿债风险，公司可以通过加快商品房销售、转让待开发土地等措施实现存货变现。公司存货变现受房地产市场和土地交易市场活跃度影响较大，且变现时间相对较长，可能会对发行人应急偿债能力产生一定的不利影响。

4、债务集中到期风险

截至 2019年6月末，发行人有息负债规模为14.63亿元，其中，短期有息负债为 10.09亿元，发行人短期偿债压力较大。此外，截至2019年 6月末，发行人已发行的债券票面融资余额8.31亿元，2019年为发行人的偿债高峰，预计偿债金额较大。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录良好，并且已与多家商业银行建立了良好的合作关系，但随着发行人投资规模扩大以及业务扩张，发行人未来的资金支出需求可能进一步增大。债务的集中到期可能将对发行人的资金周转和流动性产生一定影响，从而导致一定偿债风险。

5、存货减值风险

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为225,606.85万元、470,663.68万元、665,583.09万元和669,796.85万元，占总资产的比重分别为26.87%、45.69%、68.78%和72.06%。发行人存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。发行人存货的价值会因房地产市场的变动而发生波动。

2018年度，公司对存在可能发生减值迹象的资产（范围包括应收账款、其他应收款、存货、商誉等）进行全面清查和资产减值测试后，公司2018年度合并报表范围内计提各项资产减值准备共计3.09亿元，其中坏账损失-0.11亿元，存货跌价损失2.92亿元和商誉减值损失0.28亿元。截至2018年12月31日，开发成本中天津生态城地块项目与塘沽大连道地块项目的可变现净值分别低于账面成本1.48亿元与1.43亿元。根据以上减值测试结果，公司将上述金额计提存货跌价准备，即对开发成本“天津生态城地块项目”计提存货跌价损失1.48亿元，对开发成本“塘沽大连道地块项目”计提存货跌价损失1.43亿元，共计计提存货跌价损失2.91亿元。

如若在未来的资产负债表日，存货的账面价值高于其可变现净值，发行人需继续相应计提存货跌价准备，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

6、投资性房地产减值风险

最近三年及一期末，发行人投资性房地产的账面价值分别为70,418.95万元、

69,738.92万元、77,892.32万元和83,458.60万元，占总资产的比例分别为8.39%、6.77%、8.05%和8.98%。公司投资性房地产主要为公司持有并对外进行租赁的办公楼、物业、底商、公寓以及相应的配套设施等。公司对现有投资性房地产采用成本模式计量，但仍存在一定跌价风险，从而可能对公司的盈利产生不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响较大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、房地产行业波动的风险

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现波动走势。2014 年，居民购房观望情绪有所上升，房地产销售面积和销售金额同比回落。但随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会限贷政策的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求得到释放，同时带动了整个房地产行业的快速增长。目前，随着国家地产去库存任务的逐步完成，全国主要城市均推出了地产限售和限卖政策，地产行业逐步企稳。尽管公司作为国有上市房地产开发企业，抵御行业风险的能力较强，但是其仍然将不可避免地受到行业波动的影响。

3、项目开发的風險

房地产项目开发周期长、投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、自然资源、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这

使得公司对项目开发控制的难度较大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

4、销售的风险

随着公司土地储备的不断扩大以及开发实力的不断增强，其推向市场的房地产销售数量越来越大。目前个人购房消费已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理，可能加大公司的销售风险。

5、业务区域集中风险

公司房地产开发项目以住宅为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区。公司对单一区域市场的依赖将导致公司的经营业绩与天津房地产市场的变化直接相关。若天津的房地产市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响。公司将充分利用熟悉本地市场的优势，敏锐察觉市场变化，掌握所开发项目的情况，有效规避未知风险因素，保证公司的稳步发展。

6、原材料价格波动的风险

房地产的主要原材料建材的价格波动，将直接影响房地产开发成本。近年来，建材价格波动较大，若未来建材价格出现持续上涨，将直接导致房地产建安成本上升，如果房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，势必会挤压公司的利润空间，导致公司达不到预期盈利水平。

7、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

8、销售风险

随着国内房地产市场的快速发展，房地产开发企业将面临着更加激烈的市场竞争环境。市场需求、项目位置、户型设计等因素都将给房地产销售带来一定程度的不确定性。传统的销售旺季淡季可能会被政策和消费者预期打乱，一定程度上会加大推盘的难度。此外，诸如首付比例、住房按揭贷款等政策调整，以及未来可能出台征收物业税、房产税和利率波动等因素都会影响消费者购房行为，可能对公司项目的销售构成不利影响。

（三）管理风险

1、控股股东控制的风险

虽然公司已经建立了较为完善的内部控制制度和公司治理结构，力求在制度安排上防范控股股东操控公司现象的发生，且公司也未发生过控股股东利用其控股地位侵害其他股东利益的行为。但由于控股股东可能与其他股东存在利益上的冲突，公司仍存在大股东控制的风险。如果控股股东利用其控股地位，通过对公司董事会的影响干预公司的正常经营管理，有可能损害公司和中小股东的利益。

2、子公司管理控制的风险

公司目前的房地产开发业务均由下属项目子公司或分公司开发经营，这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。虽然公司对子公司运营管理建立了比较规范、完善的控制机制，但若管理体系不能有效运作或不能适应公司发展需要，则可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。

3、吸引和保留管理及技术人员的风险

房地产行业是一个业务门类极其广泛的行业，涉及规划、设计、建筑施工、监理、园林景观、企业管理、成本核算、营销策划、评估等等，迫切需要“一专多能”的复合型人才。随着国内民营经济的持续增长及竞争加剧，企业之间在吸引人才方面的竞争将更加激烈。因此，公司能否成功吸引和保留管理及主要技术人员将对公司未来的业务发展和经营业绩产生较大影响。

4、市场竞争的风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。尤其是我国加入 WTO 后，市场逐渐全面开放，除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入国内房地产市场。另一方面，近年，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作的方向转型，房地产行业竞争激烈，公司将面临更加严峻的市场竞争环境。具体来说，市场竞争加剧会导致对热点区域土地需求的增加和土地获取成本的上升，从而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

房地产市场受国家宏观政策的影响较大，房地产价格随着宏观政策及金融政策的调整而发生波动，价格的波动进而影响房地产项目的销售，从而可能影响公司的经营业绩。近年来，我国房地产业发展势头强劲，房价、地价上涨过快，投机性购房活跃等问题日益成为社会公众和舆论关注的焦点，国家相继出台一系列的措施促进房地产市场平稳健康发展。如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握经济形势、政策导向，可能对公司未来发展造成不利影响。

1、房地产行业的宏观调控政策风险

2008年至今房地产行业的主要宏观调控政策如下表所示：

发文时间	政策名称	主要内容
2008年12月	《关于促进房地产市场健康发展	加大保障性住房建设力度，争取用3年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题，积极推进农村危房改造；进一

发文时间	政策名称	主要内容
	的若干意见》（国办发[2008]131号）	步鼓励普通商品住房消费；引导房地产开发企业积极应对市场变化，促进商品住房销售。
2010 年 1 月	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号）	加强和改善对房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，具体措施包括：增加保障性住房和普通商品住房有效供给；合理引导住房消费、抑制投资性购房需求；加强风险防范和市场监管；加快推进保障性安居工程建设；落实地方各级人民政府责任。按照支持居民合理住房消费、抑制投资性购房、增加有效供给、完善相关政策的原则，加大工作力度，促进房地产市场健康发展。
2010 年 4 月	《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）	坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设，加强市场监管。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。
2011 年 1 月	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）	加大保障性安居工程建设力度，2011 年全国建设保障性住房和棚户区改造住房 1000 万套；调整完善相关税收政策、加强税收征管；强化差别化住房信贷政策，贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例上升到不低于 60%；严格住房用地供应管理；从严制定和执行住房限购措施。
2013 年 2 月	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）	继续抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。提高商品房预售门槛，对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。
2014 年 11 月	《不动产登记暂行条例》	国家实行不动产统一登记制度；按规定设立统一的不动产登记簿并建立统一的不动产登记信息管理基础平台。《不动产登记暂行条例》已于 2015 年 9 月施行。
2015 年 1 月	《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	明确提出多管齐下发展住房租赁市场，鼓励 REITs 试点，多来源增加住房租赁市场资金供给。
2016 年 6 月	《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

发文时间	政策名称	主要内容
2017 年 4 月	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36~18 个月的，要减少供地；12~6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017 年 5 月	《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》	从住房租赁、住房销售、房地产经纪服务、监督管理和法律责任等方面保障住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，有利于加快推进房地产长效机制建设。
2017 年 7 月	中共中央政治局会议精神	实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”。长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心实现房地产市场供需平衡。
2017 年 10 月	习近平代表十八届中央委员会在中国共产党第十九次全国代表大会上向大会讲话	明确提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。
2017 年 12 月	中央经济工作会议精神	“加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”，发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018 年 3 月	政府工作报告	“更好解决群众住房的问题”和“稳妥推进房地产税立法”两大方面，政府政策基调延续此前提出的“因城施策”、“长效机制”等宗旨，在棚改、区域协调发展、差别化调控和房地产税等具体领域释放政策信号。
2018 年 3 月以来	住建部	多地因城施策，分类调控，国家提倡多主体供应土地。

此外，从2016年起国家开始因城施策的调控措施，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷限售及各项监管措施频频加码。上述房地产调控政策及未来可能出台的其他政策可能使房地产市场发生一定程度的短期波动，在一定程度上也将对公司业绩产生影响。

2、土地调控政策变化的风险

近年来，国家加强了对土地市场的宏观调控，主要体现在土地供给数量、土地供给方式及土地供给成本等方面。具体政策如下表所示：

发文时间	政策名称	主要内容
------	------	------

发文时间	政策名称	主要内容
2007 年 9 月	《招标拍卖挂牌出让国有建设土地使用权规定》	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书。
2007 年 9 月	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	规定土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回；对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退，能够恢复耕种的要恢复耕种，不能恢复耕种的纳入政府土地储备，优先安排开发利用。
2008 年 1 月	《国务院关于促进节约集约用地的通知》	优先开发利用空闲、废弃、闲置和低效利用的土地，努力提高建设用地利用效率；严格执行闲置土地处置政策，即土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费，对闲置土地特别是闲置房地产用地将征缴增值地价。
2009 年 8 月	《关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》	要求各地全面清理批而未用土地，重点对土地利用规划和计划执行、土地审批及土地征收、土地供应、项目用地开发利用等情况进行动态监管，切实预防和防止未批即用、批而未征、征而未供、供而未用等现象的发生。
2010 年 3 月	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	确保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%。要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地。
2011 年 5 月	《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》	明确规定限定房价或地价，以挂牌或拍卖方式出让政策性住房用地等。
2012 年 2 月	《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》	政策鼓励多配建保障性安居房，合理增加普通商品住房用地，严控高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅类用地；土地计划供地量原则上不低于过去 5 年年均实际供地量；保障性住房和中小型普通商品房地总量不低于总量 70%；保障房用地实行独立申报和审批；开展利用农村集体建设用地进行租赁住房建设的试点；继续坚持实施招拍挂制度；房价高的城市，促进适度多采用限房价、竞地价等供地政策。
2012 年 6 月	《闲置土地处置办法》	出让合同和划拨决定书应约定开工、竣工时间和违约责任。此外，因开发商原因造成土地闲置超过 2 年的政府有权无偿收回。未动工开发满一年的闲置土地按照土地出让或者划拨价款的 20% 征缴土地闲置费。
2014 年 5 月	《节约集约利用土地规定》	强调国家通过土地利用总体规划，对建设用地实行总

发文时间	政策名称	主要内容
		量控制，确定建设用地的规模、布局、结构和时序安排；有效控制特大城市新增建设用地规模，国土资源主管部门应当在土地利用总体规划中划定城市开发边界和禁止建设的边界，实行建设用地空间管制；进一步强调除军事、保障性住房和涉及国家安全和公共秩序的特殊用地可以以划拨方式供应外，国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施及各类社会事业用地中的经营性用地，实行有偿使用。
2015 年 9 月	《国土资源部、住房城乡建设部关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	要求合理安排住房及其用地供应规模；优化住房及用地供应结构；统筹保障性安居工程建设；加大市场秩序和供应实施监督力度。
2016 年 11 月	《深入推进城镇低效用地再开发的指导意见》	提出了城镇低效用地再开发的指导思想、基本原则和总体目标，并制定了相应激励措施，完善了保障措施，进一步细化各项政策规定。指出城镇低效用地再开发，不仅有利于推进节约集约用地、缓解土地供需矛盾，而且优化用地结构布局、推动产业转型升级、促进城镇更新改造。
2017 年 4 月	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	强调要强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，保证住宅用地供应平稳有序。
2017 年 5 月	《2017 年全国土地利用计划》	规定对房地产库存压力过大的城镇要减少乃至停止下达住房建设新增建设用地指标。
2018 年 5 月	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	热点城市住房用地比例不低于建设用地的 25%，力争 3-5 年时间，租赁住房 and 共有产权住房用地供应在新增住房用地供应中的比例达到 50% 以上。

近年来，我国土地出让制度基本实行“招、拍、挂”，土地价格的决定权交还给市场，使原本隐藏的土地价格获得释放，加之我国地少人多、18亿亩耕地底线不能动摇、城市拆迁难度逐步加大等因素，在商品房市场需求的支撑下，全国土地交易平均价格呈现较大幅度的攀升，土地成本占项目开发总成本的比例亦呈逐年上升趋势。如果未来国家继续执行严格的土地政策、从严控制土地的供应，将对未来的市场供求产生重大影响，导致土地溢价的上升，将直接影响房地产开发企业的销售毛利率水平，从而影响其盈利能力。

3、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金是影响房地产企业发展的关键因素

之一。近年来，国家采取的房地产金融财税主要政策如下表所示：

发文时间	政策名称	主要内容
2006 年 5 月	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	对项目资本金比例达不到 35% 等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款，对闲置土地和空置商品房较多的开发企业，商业银行要按照审慎经营原则，从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款抵押物。
2007 年 9 月	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。
2008 年 7 月	《关于金融促进节约集约用地的通知》	禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。要求优先支持节约集约用地项目建设，优先支持节地房地产开发项目。
2008 年 10 月	《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》	将商业性个人住房贷款利率下限扩大为基准利率的 0.7 倍，最低首付比例调整为 20%，同时将住房公积金贷款各档利率下调 0.27 个百分点。
2009 年 11 月	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	对土地出让的收支管理进行了规范，明确开发商首付比例不得低于全部土地出让款的 50%，分期缴纳全部价款的期限原则上不超过 1 年，特殊项目可约定在 2 年内全部缴清。
2010 年 1 月	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住住房的同时，要严格二套房购房贷款管理，合理引导住房消费，抑制投资投机性购房需求。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 4 月	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	实行差别化房贷政策、提高首套和二套房首付比例、提高二套房贷利率、限制三套房贷款发放、部分城市一定时期内限购等。
2011 年 1 月	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通	强化差别化的住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制

发文时间	政策名称	主要内容
	知》(国办发[2011]1号)	目标和政策要求,在国家统一信贷政策的基础上,提高第二套住房贷款的首付款比例和利率。银行业监管部门要加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查,对违规行为为要严肃处理。
2013年5月	《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》	明确提出,“扩大个人住房房产税改革试点范围”为今年的经济体制改革重点内容之一。
2014年9月	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	对于购买首套房的家庭,贷款最低首付款比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,银行业金融机构执行首套房贷款政策;对拥有2套及以上住房的家庭,银行业金融机构应审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率;鼓励银行业金融机构通过发行MBS、发行期限较长的专项金融债券,定向投放房贷;支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。
2015年3月	《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付30%。
2015年3月	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。
2015年8月	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付款比例由30%降低至20%。北京、深圳、广州、深圳可在国家统一政策基础上,结合本地实际,自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
2015年10月	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	明确表示对拥有1套住房并已结清相应贷款的家庭,再次申请贷款购房仍按首套房执行。通知强调,家庭首套房的最低首付比例为30%,利率下限为基准利率的0.7倍。
2016年2月	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市,首套房商贷最低首付比例可向下浮动5个百分点至20%,二套房商贷首付比例降至30%。
2016年2月	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠	实施“2016房地产交易契税、营业税优惠政策”,1、首套房144平方米以上房屋契税由3%降至1.5%;2、二套房契

发文时间	政策名称	主要内容
	政策的通知》	由 3% 降至 1%（90 平方米以下），由 3% 降至 2%（90 平方米以上）；3、2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税。
2016 年 3 月	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	对于房地产营改增方面，税率、计税方式、过渡时期办法、二手房交易纳税均做了说明，保障营改增工作顺利推进。
2016 年 11 月	《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》	严格限制房地产开发企业发行企业债券融资用于商业性房地产项目。
2017 年 2 月	《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第 4 号》	对私募资产管理计划投资热点城市普通住宅地产项目、向房地产开发企业提供融资用于支付土地出让价款或补充流动资金等 5 种行为进行规范。
2017 年 3 月	《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》	对不同风险分类的债券做出差异化的风险管理安排，并建立了债券信用风险管理报告制度，突出存续期公司债券以风险为导向的风险分类处理机制，强化了信用风险化解和处置机制。
2017 年 4 月	《深圳证券交易所债券招标发行业务指引》	提高在其招标发行公司债券的标准，要求发行人主体评级不低于 AA 级；当期债券发行总规模不少于人民币 10 亿元。
2017 年 4 月	《关于银行业风险防控工作的指导意见》	明确了银行风险防控的 10 大重点领域，明确包含房地产领域风险、地方政府债务违约风险。
2017 年 6 月	《债券市场投资者适当性管理办法》	调整“合格投资者”的标准，调整个人投资者金融资产指标要求及投资标的范围、建立投资者适当性动态调整机制，加强对普通投资者的保护等内容。
2017 年 7 月	《信用保证保险业务监管暂行办法》	禁止保险公司为非公开发行债券、AA+ 级以下债券公开发行、保险公司关联方的融资等提供信用保证保险服务。
2017 年 10 月	《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》	房地产业采取“基础范围+综合指标评价”的分类监管标准，“基础范围”要求发行人为资质良好、主体评级 AA 及以上、并能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策的房企，并在此基础上按“综合指标评价”分为正常类、关注类和风险类，同时房企的公司债券募集资金不得用于购置土地。
2017 年 11 月	《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见征求意见稿》	2017 年监管趋势的纲领性文件，该文件要求打破刚性兑付，规范资金池业务，限制杠杆比例，消除多层嵌套和通道等。
2017 年 12 月	《关于规范银信类业务的通知》	按实质重于形式和穿透原则监管，银行不得利用信托通道规避监管要求或实现资产虚假出表。同时，规范信托公司行为，要求信托不得接受委托方银行直接或间接提供的担保，不得与委托方银行签订抽屉协议，不得为委托方银行规避监管要求或第三方机构违法违规提供通道服务，不得将资金违规投向房地产、地方平台、股市、产能过剩等限制或禁止领域。
2018 年 1 月	《关于规范债券市场参	针对债券市场的“代持”行为及监管套利行为进行限制，有

发文时间	政策名称	主要内容
	与者债券交易业务的通知》	效降低银行投资杠杆，减少资本金的规避，减少了银行可投资资金。
2018 年 1 月	《商业银行委托贷款管理办法》	作为委贷资金的资金种类及资金用途做了明确的限制，“受托管理的他人资金、银行的授信资金、具有特定用途的各类专项基金、其他债务性资金、无法证明来源的资金”均不得作为发放委贷的资金。
2018 年 1 月	《关于保险资金设立股权投资计划有关事项的通知》	保险资产管理机构设立股权投资计划，应当承担主动管理职责，严防“名股实债”，不得直接或变相开展通道业务。
2018 年 1 月	《中国银监会关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》	进一步深化整治银行业市场乱象，同业、理财、表外等业务以及影子银行作为 2018 年的整治重点，银监会将继续推进金融体系内部去杠杆、去通道、去链条的监管思路。
2018 年 6 月	《关于完善市场约束机制、严格防范外债风险和地方债务风险》	指出房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务、避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等。

金融财税政策变化导致资金面趋紧，会增加房地产公司融资的难度以及消费者购房融资的难度，可能对公司的现金流和产品销售产生一定程度的不利影响。

第三节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA。

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

东方金诚评定天保基建主体信用等级为 AA，评级展望稳定。基于对公司主体长期信用以及本次债券偿还能力的评估，东方金诚评定本次债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本次债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险极小。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）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，房地产开发业务经验丰富，在天津市滨海新区具有一定的竞争优势；

（2）受益于结转项目较低的拿地成本及房价上涨，近年来公司房地产业务收入和毛利润有所增长，毛利率有所提升且处于较高水平；

（3）公司是其股东天保控股房地产开发业务的主要实施主体，在资源整合及融资等方面能够获得股东的有力支持；

（4）天保投控为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有极强的增信作用。

2、关注

（1）公司房地产项目合同销售金额、合同销售面积均逐年下降，对其未来收入及利润支撑力度不足；

（2）公司部分在建及拟建项目楼面地价较高，个别项目已计提跌价准备，未来盈利空间或受挤压，土地储备较少，对房地产业务持续发展形成一定限制；

- （3）公司房地产项目全部位于天津市，易受单一区域市场波动影响；
- （4）公司在建和拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临一定资金压力；
- （5）2018 年受对部分存货、商誉计提减值及投资收益大幅减少的影响，公司盈利能力有所下降；
- （6）在考虑存续债券提前回售的情况下，公司部分债务将集中于 2019 年到期，存在一定集中偿付压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度，东方金诚将在本次债券的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况、永续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在发行人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。

跟踪评级期间，东方金诚将向发行人发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，发行人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。如发行人未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

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

三、发行人的资信情况

（一）公司获得主要金融机构的授信情况及使用条件

截至 2019 年 6 月末，公司及子公司已获得金融机构授信额度 27.29 亿元，

已使用授信额度为 6.47 亿元。具体明细如下：

表 公司及子公司获得主要金融机构的授信情况

授信机构	授信额度（万元）	已使用额度（万元）
中国农业银行股份有限公司	19,000.00	19,000.00
中国农业银行股份有限公司	23,927.00	4,142.03
华鑫国际信托有限公司	80,000.00	29,558.81
天津天保商业保理有限公司	50,000.00	12,000.00
天津天保财务有限公司	100,000.00	0.00
合计	272,927.00	64,700.84

虽然发行人授信总额较大且未使用授信余额较大，但上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。若未来市场行情发生不利变动或发行人经营发生异常，将对发行人的融资带来一定不利影响。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

最近三年及一期，发行人在与主要客户的业务往来中，未发生严重违约情况。

（三）最近三年及一期发行的公司债券以及其他债务融资工具偿还情况

截至本募集说明书签署日，除本次债券外，发行人已发行待偿还公司债券为：

天津天保基建股份有限公司 2015 年公司债券（第一期），募集金额 8 亿元，将于 2020 年 7 月 21 日到期，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2018 年 7 月 21 日。“15 天保 01”发行金额 8 亿元，全部用于补充流动资金。2018 年 7 月 21 日，“15 天保 01”完成回售，目前剩余 0.31 亿元。

天津天保基建股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），募集金额 8 亿元，将于 2021 年 10 月 24 日到期，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2019 年 10 月 24 日。“16 天保 01”发行金额 8 亿元，全部用于补充流动资金。

截至本募集说明书签署日，公司已发行公司债券不存在有违约或延迟支付

本息的事实。

发行人最近三年及一期未发行短期融资券、中期票据等其他债务融资工具。报告期内，发行人不存在其他已经申报尚未发行的公司债券。

（四）最近三年及一期主要财务指标

表 合并报表口径的财务指标

主要财务指标	2019 年 6 月末 /2019 年 1-6 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
流动比率	2.61	2.49	2.80	3.47
速动比率	0.33	0.45	1.30	2.40
资产负债率	45.10%	46.07%	50.29%	44.20%
EBITDA 利息保障倍数	0.71	4.18	8.37	11.39
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述财务指标计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

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

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本次公司债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每期的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本次债券通过保证担保方式增信，由天津保税区投资控股集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。除保证担保外，公司还设立了具体的偿债计划及相应的保障措施。

1、基本情况

担保人名称：天津保税区投资控股集团有限公司

法定代表人：赵家旺

成立日期：2008 年 12 月 17 日

统一社会信用代码：91120116681881834F

注册资本：人民币 259.53 亿元

注册地址：天津自贸区（空港经济区）西三道 166 号

经营范围：对房地产业、国际与国内贸易、仓储物流业、金融业、高新技术产业、基础设施建设进行投资及管理、咨询服务；国际贸易；仓储（危险品除外）；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）

担保的有权机构决议情况：本次担保事宜已经天保投控 2019 年第 16 次董事会审议通过。

2、最近一年及一期主要财务指标

表 最近一年及一期担保人合并报表主要财务指标

项目	2019 年 1-6 月/2019 年 6 月末 (未审计)	2018 年/2018 年末 (经审计)

总资产（万元）	13,962,167.45	13,175,671.56
总负债（万元）	9,088,835.31	8,493,024.94
所有者权益（万元）	4,873,332.14	4,682,646.62
营业收入（万元）	382,908.91	818,154.01
利润总额（万元）	-57,125.89	175,742.85
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-62,872.51	140,099.95
经营活动产生现金流量净额（万元）	-144,891.55	-238,576.53
投资活动产生现金流量净额（万元）	-191,012.67	-1,237,932.48
筹资活动产生现金流量净额（万元）	552,456.67	1,751,771.37
流动比率	3.68	1.72
速动比率	2.62	1.19
资产负债率(%)	65.10	64.46
净资产收益率(%)	-1.35	3.40

注：上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

净资产收益率=净利润/年初年末所有者权益平均值

上述半年度指标经年化。

3、担保人的资信情况

（1）获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

截至 2018 年底，天保投控共计获得银行授信额度约 1,307.28 亿元，其中尚未使用的授信额度为 488.93 亿元，公司间接融资渠道较为通畅。

（2）评级情况

根据东方金诚 2018 年 12 月 7 日出具的《信用评级报告》，主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

4、累计对外担保余额及其占净资产的比例

截至 2018 年底，天保投控对外担保余额为 15.87 亿元，占其净资产的 3.39%，占比较小。

5、担保人偿债能力分析

最近一年及一期末，总资产分别为 13,175,671.56 万元和 13,962,167.45 万元，其中货币资金余额分别为 1,532,220.94 万元和 1,729,488.25 万元，天保投控资产规模稳步增长且货币资金较为充足；

最近一年及一期末，资产负债率分别为 64.46% 和 65.10%，整体负债率较低。同期，流动比率分别为 1.72 和 3.68，速动比率分别为 1.19 和 2.62。另外，天保投控的未使用授信额度较高。截至 2018 年底，天保投控共计获得银行授信额度约 1,307.28 亿元，其中尚未使用的授信额度为 488.93 亿元，公司间接融资渠道较为通畅。

最近一年及一期，实现营业收入 818,154.01 万元和 382,908.91 万元，实现利润总额 175,742.85 万元和 -57,125.89 万元。

总体来看，在天津市滨海新区和天津港保税区快速发展的背景下，天保投控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。目前天保投控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。未来随着天保投控主营业务充分开展，盈利能力和偿债能力有助于进一步提升。

6、担保函的主要内容

第一条 本次债券的种类、数额

本次债券为被担保债券，发行面额累计不超过 8 亿元人民币，可一次或分期发行。本次债券的期限和品种由募集说明书的约定确定。

第二条 本次债券的到期日

本担保函项下的债券到期日依据本次债券募集说明书的约定确定。

第三条 保证方式

担保人承担保证责任的方式为：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

如发行人不能依据本次债券募集说明书的约定按期足额兑付本次债券的本息，担保人在本担保函第五条规定的保证范围内承担保证责任，将相应的本金和/或利息兑付资金、因发行人未按期履行兑付义务产生的违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等一并划入本次债券持有人或本次债券受托管理人指定的账户。

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

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

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

第五条 保证范围

担保人提供保证的范围为：本次债券本金（总额不超过 8 亿元人民币）及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。本次债券存续期间，若发行人未能按期还本付息，担保人将在上述保证责任的范围内承担保证责任。

第六条 保证的期间

就发行人每期发行的本次债券而言，担保人承担保证责任的期间自该期发行的本次债券发行首日至该期发行的本次债券到期日后六个月止。

债券持有人在此期间内未要求担保人就该期发行的本次债券承担保证责任的，或本次债券持有人在该保证期间主张债权后未在诉讼时效期限届满之前向担保人追偿的，担保人将被免除保证责任。

第七条 信息披露

担保人应按照国家有关部门的要求进行信息披露。

第八条 债券的转让或出质

本次债券持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人按本担保函的约定继续承担对该第三人的保证责任。

第九条 主债权的变更

经中国证券监督管理委员会批准，本次债券的利率、期限、还本付息方式等发生变更时，担保人在本担保函第五条规定范围内继续承担本担保函项下的保证责任。

第十条 加速到期

本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产、停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

第十一条 适用法律和争议解决

本担保函的订立、效力、解释、履行及争议解决均适用中华人民共和国法律。本担保函项下任何争议，应通过友好协商解决，协商不成，提交天津仲裁委员会按照其在提起仲裁时现行有效的仲裁规则进行仲裁。

第十二条 担保函的生效

本担保函自以下生效条件全部满足之日起生效，并在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销：

- （1）本次债券的发行已获得深交所的核准；
- （2）担保人的法定代表人在本担保函上签字并加盖担保人公章。

二、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。当担保人发生重大不利变化，债券持有人会议有权对行使本次未偿还债券持有人依法享有权利的方案作出决议。债券受托管理人持续关注和调查了解担保人的的经营状况、

财务状况、资信状况、增信措施的有效性 & 偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

详情请参见本募集说明书“第八节 债券持有人会议”以及“第九节 债券受托管理人”。

三、本期债券的偿债计划

（一）利息的偿付

1、本期债券的起息日为 2019 年 12 月 10 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。其中 2020 年至 2022 年每年的 12 月 10 日为本期债券上一计息年度的付息日，若投资者行使回售选择权，则 2020 年至 2021 年每年的 12 月 10 日为回售部分的付息日。

本期债券到期日为 2022 年 12 月 10 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分的到期日为 2021 年 12 月 10 日。到期债券到期支付本金及最后一期利息，前述日期如遇法定节假日或休息日，则兑付顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2022 年 12 月 10 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（三）偿债资金来源、偿债安排的可靠性

1、发行人营业收入

发行人偿债来源主要来自于发行人的主营业务收入。发行人主营业务收入主要来源于房地产业务，房地产开发项目以住宅项目为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区。最近三年发行人围绕战略部署，坚持稳中求进，有效

应对外部市场环境变化，经营收入持续增长，2017年、2018年营业收入分别较上年同比增长11.55%、24.03%，房地产业务稳步发展。

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下：

表 最近三年及一期发行人营业收入构成情况

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房地产销售	6,928.74	61.54%	221,261.28	96.63%	133,210.46	72.16%	158,151.35	95.57%
物业出租	3,073.66	27.30%	5,291.23	2.32%	4,535.01	2.46%	3,944.82	2.38%
物业管理	1,256.06	11.16%	2,385.28	1.04%	1,861.40	1.01%	1,992.07	1.20%
其他业务	-	-	29.64	0.01%	45,000.00	24.38%	1,400.17	0.85%
合计	11,258.46	100.00%	228,967.43	100.00%	184,606.87	100.00%	165,488.42	100.00%

最近三年，发行人营业收入16.55亿元、18.46亿元和22.90亿元，呈现稳定增长的趋势。最近三年，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为2.91亿元、4.11亿元和0.96亿元，三年平均归属于母公司所有者的净利润为2.66亿元，足以覆盖本次债券利息的1.5倍。

最近一期，由于发行人本年度待结转房地产项目结转时间为第四季度，受此因素影响，发行人利润为负，预计全年净利润为正。

2、发行人现金流量情况

表 最近三年及一期现金流量表主要科目情况

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	3,397.36	-197,193.58	-128,940.99	138,464.25
投资活动产生的现金流量净额	259.27	-329.23	-32,958.67	38,362.03
筹资活动产生的现金流量净额	-43,741.54	-37,014.74	36,238.21	74,421.67
现金及现金等价物增加额	-40,084.91	-234,473.01	-125,661.45	251,247.94
期末现金及现金等价物余额	89,284.10	129,369.00	363,842.02	489,503.47

发行人经营的项目以房地产开发为主，部分项目建设周期较长，资金投入

量较大。最近三年，发行人经营活动净现金流分别为138,464.25万元、-128,940.99万元和-197,193.58万元，经营活动净现金流呈下降趋势。

发行人近年来建设规模增幅不断增长，2016年、2017年及2018年公司拿地增多，且项目建设投入资金持续增加，但销售回款率、存货周转率的增长速度未能与开发建设的增长速度相匹配。发行人房地产开发项目的销售回款与开发成本支出存在期限错配情况，是导致经营活动现金流持续金流出的主要原因。

3、未来资本支出安排

截至2019年6月30日，发行人3个在建项目未投资金额为12.35亿元，5个拟建项目未投资金额为34.63亿元。上述项目未来3年内将陆续投资建设完成并实现销售。发行人根据各在建和拟建项目的总体规划、实施进度安排、年度资金需求及开发贷筹资情况针对上述项目未投入金额合计46.98亿元做了具体投资支出安排计划，具体情况如下表所示：

表 发行人未来资本支出安排

单位：亿元

序号	项目名称	总投资额	已投入金额	未来投入金额 {注 1}	筹资安排	未来投资安排			
						2019年 下半年	2020年	2021年	2022年
在建项目									
1	天保金海岸 E03 项目	9.55	7.74	1.81	无	0.62	0	0	0
2	天津生态城地块项目	30.79	21.52	9.27	信托贷款 8 亿元，已用 2.96 亿元，剩余 5.04 亿元 【注 2】	1.04	2.29	5.94	0
3	塘沽大连东道地块项目	8.23	6.96	1.27	银行贷款 2.39 亿元，已用 0.41 亿元，剩余 1.98	0.23	1.04	0	0
拟建项目									
1	天保金海岸 F 地块住项目	22.13	3.17	18.96	拟通过开发贷方式筹集建设开发资金 9 亿	1.01	3.85	14.1	0
2	天保金海岸 F-03-32								
3	南开天拖二期住宅项目	40.04	27.02	13.02	拟通过开发贷方式筹集建设开发资金 7 亿元	0.78	1.63	4.24	6.67

序号	项目名称	总投资额	已投入金额	未来投入金额 {注 1}	筹资安排	未来投资安排			
						2019 年下半年	2020 年	2021 年	2022 年
4	汇津广场二期	2.87	0.22	2.65	拟通过开发贷方式筹集建设开发资金 1 亿元	0.005	0.17	1.43	0.95
5	天保金海岸 C03 地块 【注 3】	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		113.61	66.63	46.98		3.685	8.98	25.71	7.62

注1：由于项目实际规划和建设进度不同，项目未来投入金额与公司未来投资安排加总额略有出入。

注2：天津生态城地块项目信托贷款已于2019年8月偿还，改为天津天保财务公司6亿元开发贷款。

注3：天保金海岸C03地块将于近期纳入政府收储计划，因此未来无投资安排。

2019年下半年及2020年-2022年，发行人计划投资规模分别为3.685亿元、8.98亿元、25.71亿元和7.62亿元。除了自有资金投入外，公司融资渠道畅通，在建项目通过开发贷等形式筹集资金剩余额度约7.02亿元，拟建项目将通过开发贷筹集建设开发资金17亿元，总计占未来资本支出63.90%，外部融资占比较高。

4、发行人销售回款情况

截至2019年6月30日，发行人在售项目累计可售面积28.28万平方米，累计销售面积17.11万平方米。发行人目前在售项目销售情况具体如下：

表 发行人在售项目销售情况

序号	项目名称	业态	可售面积 (万平方米)	累计销售面积 (万平方米)	去化率	累计销售回款金额 (万元)
1	天保金海岸 E03	住宅	7.61	6.40	84.00%	145,767.71
2	天保金海岸 D07 项目	住宅	4.91	4.89	99.51%	121,623.35
3	汇津广场一期	商业	5.92	3.19	53.85%	32,056.74
4	汇川大厦	商业	3.34	1.42	42.43%	18,748.47
5	汇盈产业园	商业	6.49	1.22	18.78%	8,023.71
合计			28.28	17.11	-	326,219.97

发行人目前在售住宅项目去化率良好，均在80%以上，其中天保金海岸D07项目已基本售罄。发行人商业项目由于区位原因，去化率较差。

同时，发行人结合历史销售情况，以各项目的待售面积与未来可售面积为

基准，结合各项目目前的销售价格情况，对各项目未来3年的计划销售现金流量预测如下：

表 发行人未来拟售推盘项目销售情况

序号	项目名称	业态	可售面积 (万平方米)	2020 年			
				销售比例	销售面积 (万平方米)	销售均价 (含税) (元/平方米)	销售金额 (亿元)
1	塘沽大连东道地块	住宅	2.39	80.00%	1.91	28,650.00	5.47
2	南开区天拖二期地块住宅	住宅	7.59	—	—	—	—
3	天保金海岸 F 地块住宅	住宅	15.46	40.00%	6.19	22,200.00	13.74
4	天保金海岸 F-03-32	商业	0.29	—	—	—	—
5	汇津广场二期	商业	3.55	—	—	—	—
6	天保金海岸 E03	住宅	7.67	13.00%	1.02	31,000.00	3.15
合计							22.36

表 发行人未来拟推盘住宅项目销售情况（续）

序号	项目名称	2021 年				2022 年			
		销售比例	销售面积 (万平方米)	销售均价 (含税) (元/平方米)	销售金额 (亿元)	销售比例	销售面积 (万平方米)	销售均价 (含税) (元/平方米)	销售金额 (亿元)
1	塘沽大连东道地块	20.00%	0.48	28,650.00	1.38	-	-	-	-
2	南开区天拖二期地块住宅	34.00%	2.58	52,587.00	13.56	47.00%	3.57	54,370.00	19.39
3	天保金海岸 F 地块住宅	50.00%	7.73	24,754.00	19.13	10.00%	1.55	24,754.00	3.83
4	天保金海岸 F-03-32	—	—	—	—	100.00%	0.29	16,000.00	0.47
5	汇津广场二期	10.00%	0.35	11,614.00	0.41	10.00%	0.35	11,614.00	0.41
6	天保金海岸 E03	3.00%	0.25	31,000.00	0.79	-	-	-	-
合计					35.27				24.10

预计未来三年，发行人拟推盘项目2020年-2022年预计每年销售金额分别为22.36亿元、35.27亿元以及24.10亿元，将为本次债券本息兑付提供保障。

5、目前债务期限结构

截至2019年6月30日，发行人有息债务总额为146,317.81万元。从期限结构上看，1-6个月以内到期的规模为79,973.76万元，占有息债务总额的54.66%，6个月到1年以内到期的规模为20,889.70万元，占有息债务总额的14.28%，1年-3年以内到期的规模为45,454.36万元，占有息债务总额的31.07%。从担保情况看，发行人有担保的有息债务合计33,700.84万元，占有息债务总额的23.03%。

表 发行人有息债务情况

单位：万元

期限	债务类别	信用借款	保证借款	质押借款	抵押借款	合计
1-6个月	短期借款	-	-	-	-	-
	一年内到期的长期借款	-	-	-	-	-
	一年内到期的应付债券	79,973.76	-	-	-	79,973.76
6个月-1年	短期借款	12,000.00	-	-	-	12,000.00
	一年内到期的长期借款	1,500.00	-	-	7,389.70	8,889.70
	一年内到期的应付债券	-	-	-	-	-
1年-3年	长期借款	16,000.00	-	-	26,311.14	42,311.14
	应付债券	3,143.22	-	-	-	3,143.22
3年-5年	长期借款	-	-	-	-	-
	应付债券	-	-	-	-	-
5年以上	长期借款	-	-	-	-	-
	应付债券	-	-	-	-	-
合计	-	112,616.98	-	-	33,700.84	146,317.81

综上所述，在本次债券存续期内，随着发行人业务规模提升以及在所处领域的不断深耕，将为本次债券偿还打下坚实基础。发行人债券存续期的营业收入、营业利润有望保持稳定，将为本次债券偿付提供良好的保障。发行人未来较为充足的现金流和以前年度项目的有效回款将为本次债券偿还提供有力的支撑。

四、偿债应急保障方案

（一）运用外部融资支持

目前，发行人与国内各大金融机构建立了较为稳定的信贷业务关系，间接融资渠道较为畅通。截至2019年6月末，公司及子公司已获得金融机构授信额

度 27.29 亿元，其中已使用的授信额度为 6.47 亿元。

（二）流动资产变现

发行人长期保持较为稳健的财务政策，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 6 月 30 日，发行人流动资产构成明细如下：

截至 2019 年 6 月 30 日发行人流动资产构成明细

单位：万元

项目	金额
货币资金	90,435.78
应收票据及应收账款	2,051.17
预付款项	1,655.38
其他应收款	1,462.23
存货	669,796.85
其他流动资产	1,266.11
流动资产合计	766,667.51

发行人在现金流量不足的情况下，可以通过变现未受限资产来获得必要的偿债资金支持。

发行人流动资产变现主要存在项目开发风险和市场风险。项目开发风险是指如发行人开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。发行人拥有丰富的房地产开发经验和很强的区域优势，项目开发风险总体可控。市场风险是指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。

（三）调整投资活动

本次债券存续期内，如果有关偿债的财务指标出现大幅不利异动，包括但不限于资产流动性、盈利能力和经营活动现金流量显著下降等，发行人将根据现金流情况适当缩减或暂缓新项目的建设，确保优先偿还本次债券。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足

额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）专门部门负责每年的偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本次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，为保障本次债券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”。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（四）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则披露公司信息，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。发行人将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定

进行重大事项信息披露，包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3、发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- 4、发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 6、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 7、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- 8、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- 9、发行人或其董事、监事、高级管理人员及履行同等职责的人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- 10、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 11、发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- 12、发行人主体或债券信用评级发生变化；
- 13、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 14、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 15、发行人不能按期支付本息；
- 16、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 17、发行人提出债务重组方案的；
- 18、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 19、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- 20、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、证券交

易所要求的其他事项。

（五）发行人承诺

根据发行人于 2019 年 4 月 26 日召开的董事会会议及于 2019 年 7 月 24 日召开的股东大会会议审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在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，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、与公司债券相关的主要责任人不得调离。

六、投资者保护契约条款

（一）交叉违约保护条款

1、触发情形

如果发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期到期后应付未付，需启动投资者保护机制。

2、处置程序

（1）信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起按照发行文件约定时限及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

（2）通知。发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本次债券全体持有人。

（3）救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本次债券违反约定。持有人有权决定是否豁免（无条件豁免/享有回售选择权/有条件豁免）。

发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议。如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施：

A、发行人承诺本次债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

B、本次公司债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

C、发行人提前赎回；

D、投资者选择性提前回售；

E、增加抵质押或第三方担保等信用增进措施。

（4）宽限期机制。给予发行人在发生触发情形之后 30 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对相关债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本次公司债项下的违反约定，无需适用救济与豁免机制。

（二）事先约束条款

1、财务指标承诺条款

（1）触发情形

发行人合并财务报表在本次债券存续期间约定下列事项，若未遵守约定事项，则触发投资者保护机制。

A、资产负债率不超过 80%；

B、最近一年末扣除预收款后资产负债率不超过 65%；

C、发行人全口径公司类信用债券累计募集规模（包括已发行/核准未发行/在审）不得高于最近一期净资产的 40%；

D、扣除非经常性损益后净利润不得为负；

发行人及受托管理人约定按年度监测以上财务数据。

（2）处置程序

如果上述事先约束事项的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考本节“（一）交叉违约保护条款”。

2、事先约束事项

（1）触发情形

发行人在本次债券存续期间约定下列约束事项，若未遵守约定事项，则触发投资者保护机制。

A、限制出售/转移重大资产

发行人拟出售或转移重大资产（单独或累计金额超过发行人最近一年经审计合并财务报表的净资产20%及以上）或重要子公司（单独或累计营业收入或净利润贡献超过发行人最近一年经审计合并财务报表营业收入或净利润的30%及以上）；

B、股权委托管理协议变更

发行人拟解除重要子公司（单独或合计营业收入或净利润贡献超过发行人最近一年经审计合并财务报表营业收入或净利润的40%及以上）股权委托管理，解除后发行人不再控制该子公司的；

C、名股实债

发行人拟新增“名股实债”规模占发行人最近一年经审计的净资产的35%及以上的；

D、对外提供重大担保

发行人（及其合并范围内子公司）拟对合并口径以外的主体提供超过发行人最近一年或季度（以较低者为准）合并财务报表的净资产45%以上的担保的；

E、债务重组

发行人拟对本次公司债券进行债务重组的；或重组事项对本次公司债券不利影响的。

（2）处置程序

如果上述事先约束事项的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考本节“（一）交叉违约保护条款”。

3、控制权变更条款

（1）触发情形

根据发行人在募集说明书中披露和发行人律师认定，发行人的控股股东为天津天保控股有限公司，实际控制人为天津港保税区国有资产管理局。在本次债券存续期内，出现下列情形之一，触发投资者保护机制。

A、控制权变更

控股股东发生变更

实际控制人发生变更

天津天保控股有限公司不再为发行人股东；

B、因控制权变更导致信用评级发生变化

控制权变更导致信用评级下调

控制权变更导致信用评级展望有稳定调为负面

（2）处置程序

如果上述触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序可参考本节“（一）交叉违约保护条款”。

七、发行人违约责任

发行人应当至少提前二十个工作日向债券受托管理人说明本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等（如涉及）的资金安排。如根据合理判断，发行人预计不能偿还债务本息或偿还债务本息存在重大不确定性时，应当按照债券受托管理人的要求追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债券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。追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，债券受托管理人按照本次债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。债券受托管理人申请采取财产保全措施时，发行人同意免除债券受托管理人提供担保；若人民法院要求必须提供担保的，可以届时人民法院认可的方式由发行人自行提供；发行人拒不提供或不能及时提供的，由债券持有人提供，债券持有人提供后可以向发行人追偿相关费用。债券受托管理人行使上述权利，因要求发行人追加担保、履行各项偿债保障措施、

或对发行人申请财产保全等所发生的合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、评估拍卖费、公证费、担保费等，由发行人承担。发行人拒不承担前述费用或不能按《债券受托管理协议》约定及时支付前述费用的，由债券持有人承担；债券持有人在承担前述费用后可以向发行人追偿。

债券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，并根据债券持有人的委托勤勉尽责、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、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

《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，该争议应提交位于北京的北京仲裁委员会并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决。

（一）构成债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本次债券项下的违约事件：

1、在本次债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加速到期宣告权认定的违约形式）且该等违约事件一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正；

3、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、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法律程序、进入破产程序；

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

7、在债券存续期间，发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及解决措施

1、债券受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

（2）及时报告全体债券持有人；

（3）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

2、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的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次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，促使发行人偿还本次债券本息；

（3）要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

（4）债券受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

1）提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

2）根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁、处置债券担保物（如有）；

3）需要对发行人进行重整或者破产清算的，债券受托管理人可根据债券持

有人会议决议的授权，向人民法院提起对发行人进行重整或者破产清算的申请，并履行相关受托管理职责；如发行人进入重整、和解、重组或者破产清算的法律程序的，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（5）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

3、加速清偿及措施：

（1）如果发生前述任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 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次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，债券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）债券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次债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及债券受托管理人根据《债券受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或

2）前述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，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并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。

4、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券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。对于延迟支付的本金或利息，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券

票面利率上浮百分之三十（30%）。

5、发行人和债券受托管理人同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本次债券发行、上市交易的申请文件或本募集说明书以及本次债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：天津天保基建股份有限公司

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

法定代表人：夏仲昊

成立日期：1998 年 9 月 30 日

住所：天津自贸试验区（空港经济区）西五道 35 号汇津广场 1 号楼-602

住所邮政编码：300300

办公地址：天津空港经济区西五道 35 号汇津广场 1 号楼

办公地址邮政编码：300300

注册资本：1,109,830,895 元人民币

统一社会信用代码：91120000700597012E

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：天保基建

股票代码：000965

上市日期：2000 年 4 月 6 日

信息披露负责人：夏仲昊

联系电话：022-84866656

所属行业：房地产业

经营范围：基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革

1、天保基建的前身为天津水泥股份有限公司，成立于 1998 年 9 月 30 日，是经天津市人民政府津证办字[1998]155 号文件《关于同意设立天津水泥股份有限公司的批复》批准，由天津市建筑材料集团（控股）有限公司、天津建筑材料进出口公司、天津市建筑材料科学研究所、天津市新型建筑材料房地产开发

公司与天津市天材房地产开发有限公司五家法人单位共同发起设立的股份有限公司，设立时公司注册资本为 147,004,921 元。

2000 年 3 月 17 日，经中国证监会《关于核准天津水泥股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2000]22 号）批准，天水股份公开发行人民币普通股 7,000 万股，并于 4 月 6 日经深交所《深圳证券交易所上市通知书》（深证上[2000]24 号）批准在深交所上市，公司注册资本变更为 217,004,921 元。证券简称“天水股份”，证券编码为“000965”。

天水股份上市时的股本结构如下：

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

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

本次变动后天水股份股本结构如下：

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

3、2006 年 12 月，建材集团等股权划转方与天保控股签订了《股权划转协议》，建材集团等划转方同意将其合计持有的天水股份 16,133.58 万股，占天水股份股本总额 67.59% 的股权无偿划转给天保控股，天保控股同意划入该等股权，并在依法办理相关手续后成为天水股份的控股股东。本次股权划转为行政无偿

划转，无需支付对价。

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

根据国务院国资委于 2007 年 1 月下发的国资产权[2007]55 号《关于天津水泥股份有限公司国有股划转及转让有关问题的批复》和中国证监会于 2007 年 8 月下发的证监公司字[2007]131 号《关于核准豁免天津天保控股有限公司要约收购天津天保基建股份有限公司股票义务的批复》，天保控股受让天材房产、建材集团以及其所属三家公司（即天津建筑材料进出口公司、天津市建筑材料科学研究所、天津市新型建筑材料房地产开发公司）持有的全部天水股份股权。

2007 年 9 月，上述股权在中登公司办理完毕了过户登记手续。

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

本次股权变动后公司股本结构如下：

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

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

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

德评Ⅲ字（2006）47 号）。

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

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

本次方案实施完毕后，天水股份总股本不变，股本结构如下：

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

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

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

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

6、根据天保基建第三届董事会第二十六会议决议、2008 年第一次临时股东大会决议以及天津市国资委印发的《关于天津天保控股有限公司认购定向发行股份有关问题的批复》（津国资产权[2008]43 号）、《关于对天津天保控股有限公司协议转让国有股权有关问题的批复》（津国资产权[2008]44 号）、《关于天津滨海开元房地产开发有限公司资产评估项目予以核准的意见》（津国资产权评[2008]9 号）和中国证监会 2008 年 12 月核发的《关于核准天津天保基建股份有限公司向天津天保控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可字[2008]1378 号）、《关于核准豁免天津天保控股有限公司要约收购天津天保基建股份有限公司股份义务的批复》（证监许可字[2008]1379 号），天保基建向天保控股

发行 6,900 万股人民币普通股用以收购天保控股全资子公司滨海开元部分股权，同时以自有资金收购滨海开元剩余股权。

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

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

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

本次股权变动后，公司股本结构如下：

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

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

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

本次股权变动后，公司股本结构如下：

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

合 计	461,558,119	100.00
-----	--------------------	---------------

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

本次限售股可上市流通后，公司股本结构如下：

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

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

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

本次股权变动后，公司股本结构如下：

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

10、2014 年 4 月，经中国证监会《关于核准天津天保基建股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]402 号）核准公司非公开发行股票事项。2014 年 5 月 22 日，公司非公开发行新股 316,600,000 股上市。增发后公司总股本变更为 1,008,937,178 股。2015 年 5 月 22 日，公司 2014 年非公开发行新股 316,600,000 股人民币普通股解除限售上市流通，至此公司股份 1,008,937,178 全部为无限售条件股份。

本次股权变动后，公司股本结构如下：

股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	0	0
无限售条件的流通股	1,008,937,178	100.00
合 计	1,008,937,178	100.00

11、2018 年 4 月 19 日，经公司 2017 年年度股东大会审议通过，公司以资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股。2018 年 5 月 21 日，公司完成转股，总股本增至 1,109,830,895 股。

本次股权变动后，公司股本结构如下：

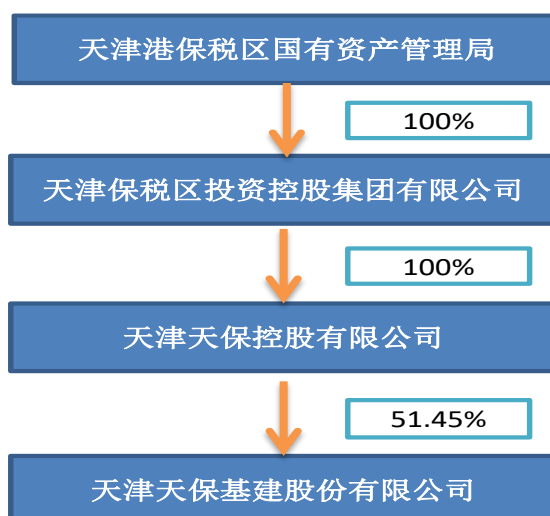
股权性质	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	0	0
无限售条件的流通股	1,109,830,895	100.00
合 计	1,109,830,895	100.00

三、公司股权结构、重大资产重组情况及债务重组情况

（一）发行人股权结构

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人股权结构如下图：

图 发行人股权结构情况



（二）发行人控股股东股权结构

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人控股股东股权结构如下图：

图 发行人控股股东股权结构情况



（三）发行人前十名股东情况

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人股本总额为 1,109,830,895 股，发行人前十名股东持股情况如下：

表 发行人前十大股东情况

股东名称	股份数量（股）	股份比例（%）	股东性质	持有有限售条件股份数量（股）
天津天保控股有限公司	570,995,896	51.45	国有法人	0
天津国有资本投资运营有限公司	10,643,700	0.96	国有法人	0
天津津融投资服务集团有限公司	10,340,000	0.93	国有法人	0
天津市万博咨询有限公司	10,221,649	0.92	国有法人	0
赵阳民	6,365,040	0.57	境内自然人	0
李日丁	3,290,000	0.30	境内自然人	0
黄卫国	3,190,960	0.29	境内自然人	0
孟建明	3,123,900	0.28	境内自然人	0
刘定舫	2,923,800	0.26	境内自然人	0
赖福生	2,448,500	0.22	境内自然人	0

（四）发行人最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，公司未发生符合下列标准之一的重大资产重组事项：

1、购买、出售的资产总额占公司交易前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比例达到 50% 以上；

2、购买、出售的资产在交易前最近一个会计年度所产生的营业收入占公司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；

3、购买、出售的资产净额占公司交易前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，且超过 5,000 万元人民币。

最近三年及一期，公司不存在参照《上市公司重大资产重组管理办法》标准规定的重大资产重组行为，也未发生由上述事项导致公司财务状况发生重大变更的状况。

四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司（孙）公司

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人拥有控股子公司 5 家，控股孙公司 1 家。发行人控股子公司（孙）公司情况如下表所示：

1、发行人控股子公司情况

表 发行人控股子公司（孙）公司情况

序号	子（孙）公司名称（全称）	注册资本（万元）	持股比例（%）	主要经营范围
1	天津天保房地产开发有限公司	30,000	100	房地产开发、经营；房地产中介服务；物业经营；室内装修；工程项目管理；仓储（不含危险品）；建筑材料、装饰材料、建筑机械、日用百货、日用杂品批发、零售；技术咨询；商务信息咨询服务；代收水电费（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）
1-1	天津天保福源房地产开发有限公司（孙公司）	120,000	100	房地产开发、经营；房地产中介服务；物业管理服务；室内装修工程；工程项目管理；商务信息咨询服务；代收水电费服务。（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	天津滨海开元房地产开发有限公司	12,000	100	对房地产行业进行投资；自有商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理咨询服务；房地产开发；室内装修；商品房

序号	子（孙）公司名称（全称）	注册资本（万元）	持股比例（%）	主要经营范围
				销售；城市基础设施开发、建设、经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	天津市百利建设工程有限公司	15,730	100	房地产开发、经营；房地产中介服务；房屋租赁；物业经营；房屋建筑工程、管道安装工程、机电设备安装（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）
4	天津天保盛源房地产开发有限公司	150,000	100	房地产开发项目筹建，筹建期间不得开展该项目的生产经营活动；房地产中介服务；建筑装饰；工程管理服务；代居民收水电费。（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）
5	天津嘉创物业服务有限公司	525	57.14	物业管理服务；房地产中介；楼宇智能化系统的施工及维保；绿化施工及养管；停车管理服务；代收水、电费；餐饮管理（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）

2、主要子公司财务数据

最近一年发行人主要子公司天保房产、滨海开元经审计的财务数据情况如下：

表 最近一年发行人主要子公司财务情况

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
天津天保房地产开发有限公司	283,675.95	41,119.61	102,330.52	-2,364.86
天津滨海开元房地产开发有限公司	423,037.65	229,936.72	122,335.48	15,572.64

（二）参股公司

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人拥有参股公司 1 家，情况如下：

表 发行人参股公司

序号	子公司名称（全称）	注册资本（万元）	持股比例（%）	主要经营范围
1	天津中天航空工业投资有限责	30000	60	投资天津空中客车 A320 系列飞机总

	任公司			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）
--	-----	--	--	--------------------------------------

注：发行人虽持有天津中天航空工业投资有限责任公司 60% 股权，但根据天津中天航空工业投资有限责任公司章程，公司董事会决议必须有三分之二以上的董事或授权代表出席方为有效，董事会决议应由出席董事会会议的董事或授权代表一致通过或三分之二以上表决通过方为有效。公司董事会设置 9 名董事，其中本公司委派 5 名董事，不足董事会的三分之二，因此本公司未取得天津中天航空工业投资有限责任公司的控制权。

最近一年发行人参股公司中天航空经审计的财务数据情况如下：

表 发行人参股公司最近一年财务情况

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
天津中天航空工业投资有限责任公司	52,496.65	52,489.62	0.00	-8,321.51

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）控股股东情况

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人控股股东为天保控股，持有发行人 51.45% 的股份。

1、基本情况

公司名称：天津天保控股有限公司

注册资本：392,100 万人民币

法定代表人：赵家旺

住所：天津自贸试验区（天津港保税区）

经营范围：投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务；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）

2、主营业务发展情况

天津天保控股有限公司成立于 1999 年 1 月，是保税区管委会投资的大型国有独资公司，由管委会授权行使国有资产经营管理职能。近年来，天保控股紧

紧抓住滨海新区开发开放的历史性机遇，锐意改革，强化管理，资产规模持续壮大，经济指标稳步提升，综合实力显著增强，保持了持续稳健快速的发展。

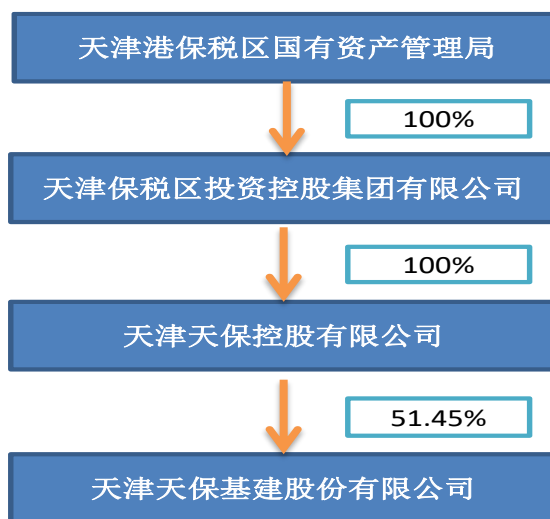
在推动区域经济发展中，天保控股不断做大产业规模，优化产业结构，提升产业水平，逐渐形成了三项主业：资源类开发业、基础设施运营服务业、优质股权和优良项目投资业，形成了主业突出、多业并举、竞相发展的产业发展格局，成为多元化发展的企业集团。

3、最近一年主要财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日，天保控股经审计的资产总额为 385.49 亿元，负债总额为 288.51 亿元，所有者权益合计 96.97 亿元。2018 年度，天保控股实现营业收入 73.37 亿元，营业利润-6.56 亿元，净利润 2.35 亿元，归属母公司的净利润 1.80 亿元。

（二）实际控制人基本情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司实际控制人为天津港保税区国有资产管理局。公司与实际控制人之间的股权及控制关系图如下：



（三）实际控制人持有的发行人股份 / 权被质押或存在争议的情况

截至 2019 年 6 月 30 日，控股股东持有的发行人股权被质押或存在争议的情况如下：

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人控股股东天保控股所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人实际控制人无直接持有公司发行的股票及

债券。

（四）控股股东和实际控制人对外投资情况

截至 2018 年 12 月 31 日，除天保基建外，发行人控股股东所投资的其他主要企业情况如下：

表 发行人控股股东对外投资情况

序号	子公司名称（全称）	注册地	业务性质	注册资本（万元）
1	天津天保热电有限公司	天津自贸区	能源、服务	47,686.00
2	天津天保市政有限公司	天津自贸区	市政服务	38,257.00
3	天津天保建设发展有限公司	天津自贸区	投资、开发	11,600.00
4	天津天保宏信物流中心有限公司	天津自贸区	物流	33,062.54
5	天津空港国际物流股份有限公司	天津自贸区	物流	11,000.00
6	天津空港国际汽车园发展有限公司	天津自贸区	销售	14,700.00
7	天津天保国际物流集团有限公司	天津自贸区	物流	131,000.00
8	天津天保置业有限公司	天津自贸区	建设	273,946.15
9	天津天保能源股份有限公司	天津自贸区	能源、服务	15,992.09
10	天津天保临港地产开发有限公司	天津自贸区	土地开发	6,000.00
11	天津天保港务投资发展有限公司	天津自贸区	投资	5,300.00
12	天津天保科技服务有限公司	天津自贸区	服务	100.00
13	天津天保股权投资基金管理有限公司	天津自贸区	管理、服务	2,000.00
14	天津天保资产经营管理有限公司	天津自贸区	服务	7,094.46

六、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

公司董事会由 7 名董事构成，监事会由 3 名监事构成，高级管理层有 3 名成员。

表 董事、监事和高级管理人员情况

姓名	性别	出生年份	职务	任期起始时间
夏仲昊	男	1962	董事长、董事会秘书	2018 年 12 月 5 日—2020 年 8 月 21 日
侯海兴	男	1964	董事、总经理	2009 年 10 月 10 日—2020 年 8 月 21 日
薛晓芳	女	1966	董事	2014 年 6 月 17 日—2020 年 8 月 21 日

姓名	性别	出生年份	职务	任期起始时间
王小潼	男	1964	董事	2019 年 11 月 29 日—2020 年 8 月 21 日
段咏	女	1969	独立董事	2017 年 8 月 22 日—2020 年 8 月 21 日
马弘	男	1957	独立董事	2017 年 8 月 22 日—2020 年 8 月 21 日
运乃建	男	1965	独立董事	2017 年 8 月 22 日—2020 年 8 月 21 日
孙静宇	女	1968	监事会主席、监事	2016 年 10 月 31 日—2020 年 8 月 21 日
董光冲	女	1963	监事	2018 年 12 月 21 日—2020 年 8 月 21 日
杨丽云	女	1970	职工监事	2011 年 6 月 17 日—2020 年 8 月 21 日
梁德强	男	1975	财务总监	2017 年 11 月 4 日—2020 年 8 月 21 日

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历情况

1、发行人董事简历

夏仲昊，董事长、董事会秘书

夏仲昊先生，中共党员，大学学历，学士学位，高级会计师，注册会计师。曾任本公司财务总监、副总经理兼财务总监。2018 年 12 月起任本公司总经理、董事长。现任本公司董事长、总经理、董事会秘书。

侯海兴，董事、总经理

侯海兴先生，1973 年 9 月出生，汉族，中共党员，在职研究生学历，硕士学位。2007 年 7 月至 2017 年 1 月历任本公司客服部经理，开发总监，本公司子公司嘉创物业公司总经理，天保房产公司及滨海开元公司总经理助理，总经理。2017 年 1 月至 2019 年 10 月历任天津天保控股有限公司建设管理部基建管理高级主管,安全环保部副部长。

薛晓芳，副总经理、董事

薛晓芳女士，1966 年 9 月出生，汉族，中共党员，大学学历，高级审计师，国际注册内部审计师(CIA)。1989 年至 2002 年任天津开发区强生有限公司财务部经理。2002 年至 2010 年历任天津天保控股有限公司计划财务部审计主管，高级审计主管。2010 年任天津天保控股有限公司风险控制部部长助理。2011 年起任天津天保控股有限公司风险控制部副部长。2015 年起任天津天保控股有限公司风险控制部部长，2007 年至 2014 年 6 月任本公司监事；2014 年 6 月起任本公司董事。现任天津天保控股有限公司风险控制部部长；本公司董事。

王小潼，董事

王小潼先生，男，1964 年 6 月出生，汉族，中共党员，大学学历，学士学

位，政工师。2013 年 8 月至 2014 年 10 月历任天津天保控股有限公司资产管理部副部长、部长；2014 年 6 月至 2015 年 11 月任本公司监事；2014 年 10 月至 2015 年 8 月任天津天保控股有限公司企业管理部部长；2015 年 8 月至 2019 年 10 月任天保国际物流集团有限公司总经理；现任天津天保控股有限公司企业管理部部长，兼任平行车管理部部长、天津保税区投资控股集团有限公司职工监事、天津航空物流发展有限公司董事、天津华宇股份有限公司董事、庞巴迪（天津）航空服务有限公司董事。

段咏，独立董事

段咏女士，1969 年 2 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生学历，注册会计师，注册资产评估师。1994 年 7 月至 1999 年 9 月任中国新兴进出口公司天津分公司计财部副部长，1999 年 9 月至 2001 年 5 月任天津方正会计师事务所评估项目经理，2001 年 6 月至 2002 年 12 月任深圳鹏城会计师事务所审计项目经理，2003 年 1 月至 2005 年 11 月任信永中和会计师事务所审计项目经理，2005 年 11 月至 2011 年 5 月任安永华明会计师事务所审计经理，2011 年 5 月至 2014 年 6 月任德勤华永会计师事务所审计高级经理，2014 年 7 月至 2014 年 12 月任天津睿和财富管理咨询有限公司执行副总经理，2015 年 1 月至今任天津尤尼泰会计师事务所有限公司合伙人。

马弘，独立董事

马弘先生，1957 年 7 月出生，汉族，中共党员，天津师范大学法学专业本科学历，执业律师。1982 年至 1986 年历任北京军区后勤第八分部汽车团，宣传科干事。1986 年至 1989 年任北京军区军事检察院检察官。1989 年至 1998 年任天津警备区法律顾问处军事法律顾问。1999 年至 2004 年任天津君恒律师事务所主任。2005 年至今任天津四方君汇律师事务所主任。

运乃建，独立董事

运乃建先生，1965 年 2 月出生，汉族，内蒙古农业大学经济管理专业本科学历，深圳交通大学高级工商管理硕士(EMBA)。1985 年至 1988 年任天津市宁河县潘庄镇政府职员。1992 年至 1999 年任天津万达金属制造有限公司总经理。1999 年至 2010 年任北京联东投资集团有限公司高级副总裁。2010 年至今任北京联东投资集团有限公司荣誉董事长。2011 年至今任九为投资有限公司首席执行官，天津九为实业有限公司董事长兼总经理。

2、发行人监事简历

孙静宇，监事会主席

孙静宇女士，1968年3月出生，汉族，中共党员，大学学历，高级会计师。1990年7月至1992年4月任天津市客车厂干部。1992年4月至1997年8月任天津三峰客车有限公司干部。1997年8月至2004年3月任天津万桥工程发展有限公司财务经理。2004年3月至2015年9月历任天津天保控股有限公司计划财务部会计，财务主管，高级财务主管，部长助理，副部长。2013年8月至2015年9月兼任天津天保财务管理公司副总经理。2015年9月至2016年7月任天津天保财务管理公司执行董事，总经理，兼任天津天保控股有限公司计划财务部副部长。2016年7月任天津天保财务管理公司总经理，兼任天津天保控股有限公司计划财务部副部长。2016年10月31日起任本公司监事会主席。2017年1月任天津天保控股有限公司计划财务部部长。现任天津天保控股有限公司计划财务部部长，天津天保财务有限公司董事；本公司监事会主席。

董光沛，监事

董光沛女士，中共党员，大学学历，硕士学位，高级经济师，天津保税区投资有限公司总经理助理。2018年12月起任本公司监事。现任天津保税区投资有限公司总经理助理；本公司监事。

杨丽云，职工监事

杨丽云女士，1970年2月出生，汉族，大学学历，高级人力资源管理师。1995年至1997年任天津嘉明国际贸易公司员工。1997年至2003年任天津津达制衣有限公司人力资源主管。2003年至2007年任天津泰达国际会馆人力资源部经理。2007年至2009年任融创中国控股有限公司人力资源经理。2009年起任天津天保基建股份有限公司人力资源经理。2011年起任本公司职工监事。现任本公司职工监事、人力资源经理。

3、发行人其他高级管理人员简历

梁德强，财务总监

梁德强先生，中共党员，硕士研究生学历，注册会计师。历任国家海洋信息中心职员，天津五洲联合会计师事务所审计经理，北京五联方圆会计师事务所

所审计经理，天津天保基建股份有限公司计划财务部经理。现任本公司财务总监。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

1、在股东单位任职

序号	姓名	股东单位名称	担任职务	在股东单位是否领取报酬津贴
1	薛晓芳	天津天保控股有限公司	风险控制部部长	是
2	周善忠	天津天保控股有限公司	企业管理部部长	是
3	孙静宇	天津天保控股有限公司	计划财务部部长	是

2、在其他单位任职情况

序号	姓名	股东单位名称	担任职务	是否领取报酬津贴
1	薛晓芳	天津天保能源股份有限公司	监事会主席	否
2	孙静宇	天津天保财务管理有限公司	董事	否
3	董光沛	天津保税区投资有限公司	总经理助理	是
4	马弘	天津四方君汇律师事务所	主任	是
5	马弘	天津师大法学院	硕士生导师	否
6	马弘	天津市政协	特邀委员	否
7	马弘	中国国际商会天津商会	副主席	否
8	马弘	天津市和平区人民政府	法律顾问	否
9	马弘	天津市东丽区人民政府	法律顾问	否
10	马弘	天津市法律促进委员会	理事	否
11	马弘	天津市国税局	法律顾问	否
12	运乃建	九为投资有限公司	首席执行官	否
13	运乃建	天津九为实业有限公司	董事长兼总经理	是
14	运乃建	北京联东投资集团有限公司	荣誉董事长	否
15	运乃建	北京市通州区政协	委员	否
16	运乃建	中国基建物资租赁承包协会	副理事长	否
17	运乃建	中国模板协会租赁委员会第五届 常务委员会	副主任	否
18	运乃建	中国模板协会第八届理事会	副理事长	否
19	段咏	天津尤尼泰会计师事务所有限公司	合伙人	是
20	段咏	天津津滨发展股份有限公司	独立董事	是
21	段咏	天津华鸿科技股份有限公司	独立董事	是
22	段咏	天津市大林新材料科技股份有限公司	独立董事	是

（四）公司董事、监事和高级管理人员的任职资格

公司董事、监事和高级管理人员符合法律、法规规定的任职资格，不存在不得担任公司董事、监事和高级管理人员的法定情形，并按照《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度聘任；公司董事、监事和高级管理人员已经了解公司规范运作有关的法律法规，知悉作为公司董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，具备管理公司的能力。

（五）持有发行人股票和债券的情况

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人董事、监事及高级管理人员未持有公司股票和发行的债券。

（六）发行人董事、监事及高级管理人员违法违规情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到重大刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况；没有因涉嫌重大违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形。

（七）发行人控股股东、董事、监事及高级管理人员关于房地产业务的承诺

本公司董事、监事、高级管理人员及本公司控股股东作出书面承诺：

天保基建已在《天津天保基建股份有限公司关于房地产业务开展情况的专项自查报告》中对天保基建及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（即2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-6月）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。

如天保基建及其控股子公司存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给天保基建和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

七、发行人主要业务

（一）发行人主营业务情况

报告期内，公司主要从事房地产开发、物业出租、物业管理等业务。经营范围为基础设施开发建设、经营；以自有资金对房地产进行投资；商品房销售；房地产中介服务；自有房屋租赁；物业管理；工程项目管理服务。

房地产开发业务是公司的主要业务，在公司房地产开发项目中，报告期内在建和在售项目包括“天保金海岸住宅及商业项目”、“生态城地块住宅项目”、“塘沽大连东道地块住宅项目”、“汇津广场商业项目”、“汇盈产业园商业项目”，上述项目主要位于天津滨海新区，商业项目多数位于天津自贸区。

截至2019年6月30日，公司拥有的房地产企业经营资质情况如下：

表 公司拥有的房地产企业经营资质情况

所有人	资质名称	批准从事房地产开发经营业务时间	有效期至	资质等级	证书编号
滨海开元	《房地产开发企业资质证书》	2008.3.10	2022.3.31	二级	津建房证[2008]第B0098号
天保房产	《房地产开发企业资质证书》	1999.8.1	2022.8.31	四级	津建房证[1999]第B0007号
天保福源	《房地产开发企业资质证书》	2017.5.22	2021.4.30	四级	津建房证[2017]第S2607号

公司投资并持有一定的投资型物业，以获取稳定的租金回报。目前持有经营的物业主要包括“天保青年公寓”、“名居花园底商”、“天保金海岸 C04项目”、“汇盈产业园项目”、“汇津广场一期”等，上述投资型物业主要集中于天津滨海新区，多数位于天津自贸区，物业类型包括公寓、底商、写字楼等。

公司的物业管理业务收入主要来源于公司及子公司开发的住宅及其配套商业项目、自用办公楼，主要包括意境兰庭住宅、名居花园住宅及底商、天保金海岸住宅及商业、汇津广场 1 号楼等。

在做好房地产开发主业的同时，公司充分利用现有商业资源，努力打造特色专业产业园区，并积极拓展储备项目资源，为后续产业园区持续开发运营奠定基础。此外，结合区域资源和招商落地项目，公司持续关注优质股权投资机会，努力拓展公司利润来源，进一步为公司可持续发展提供保障。

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下：

表 发行人各业务板块营业收入变化情况

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房地产销售	6,928.74	61.54%	221,261.28	96.63%	133,210.46	72.16%	158,151.35	95.57%
物业出租	3,073.66	27.30%	5,291.23	2.32%	4,535.01	2.46%	3,944.82	2.38%
物业管理	1,256.06	11.16%	2,385.28	1.04%	1,861.40	1.01%	1,992.07	1.20%
其他业务	-	-	29.64	0.01%	45,000.00	24.38%	1,400.17	0.85%
合计	11,258.46	100.00%	228,967.43	100.00%	184,606.87	100.00%	165,488.42	100.00%

最近三年及一期，发行人主营业务成本与主营业务收入结构相对应，具体成本构成如下：

表 发行人各业务板块营业成本变化情况

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房地产销售	1,846.12	31.71%	89,358.52	92.14%	57,438.17	69.74%	98,367.77	92.84%
物业出租	2,504.64	43.02%	4,245.59	4.38%	3,776.88	4.59%	3,756.99	3.55%
物业管理	1,470.94	25.27%	3,353.35	3.46%	2,989.76	3.63%	3,117.41	2.94%
其他业务	-	-	17.25	0.02%	18,151.83	22.04%	716.15	0.68%
合计	5,821.71	100.00%	96,974.71	100.00%	82,356.64	100.00%	105,958.32	100.00%

最近三年及一期，发行人毛利分别为 59,530.10 万元、102,250.23 万元、131,992.72 万元和 5,436.75 万元，毛利率分别为 35.97%、55.39%、57.65% 和 48.29%。发行人收入主要来自于房地产销售收入。最近三年及一期，公司毛利水平较高，主要由于公司拿地时间较早，分期开发，土地成本较低，毛利较高。

表 发行人主要业务板块毛利变化情况

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率
房地产销售	5,082.61	73.36%	131,902.76	59.61%	75,772.29	56.88%	59,783.58	37.80%
物业出租	569.02	18.51%	1,045.64	19.76%	758.13	16.72%	187.83	4.76%
物业管理	-214.88	-17.11%	-968.07	-40.59%	-1,128.36	-60.62%	-1,125.34	-56.49%
其他业务	-	-	12.39	41.80%	26,848.17	59.66%	684.02	48.85%

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率
合计	5,436.75	48.29%	131,992.72	57.65%	102,250.23	55.39%	59,530.10	35.97%

（二）发行人主要板块经营情况

1、天津市房地产情况

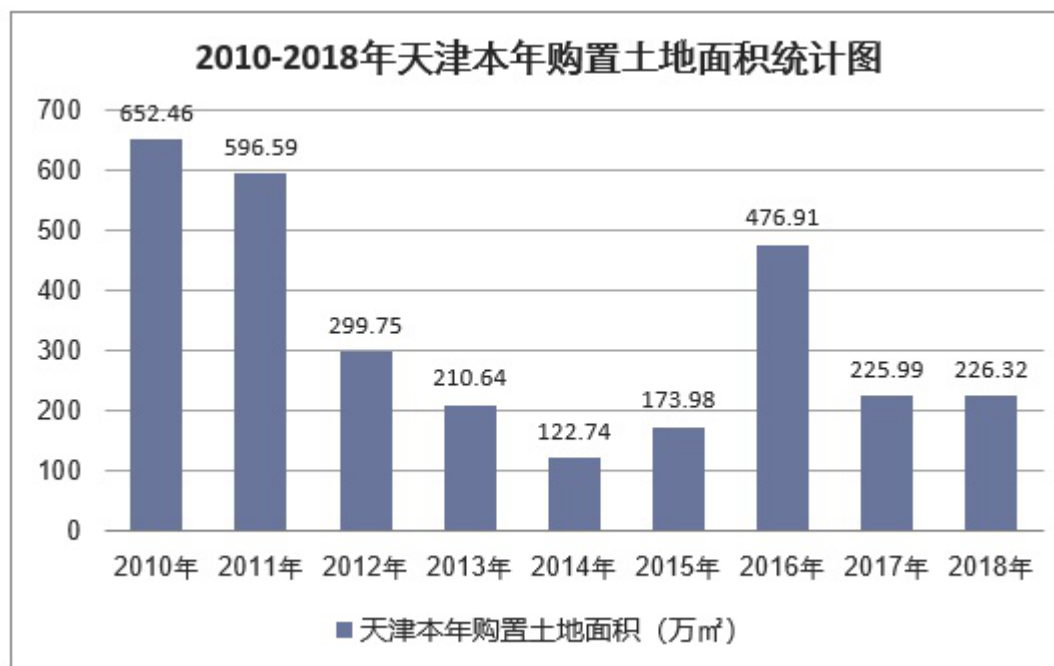
华经产业研究院数据显示：2018年天津房地产开发投资额为2,424.48亿元，同比增长8.6%；2018年天津商品住宅开发投资额为1,863.49亿元，同比增长19.5%；2018年天津购置土地面积为226.32万m²，同比增长0.1%。



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

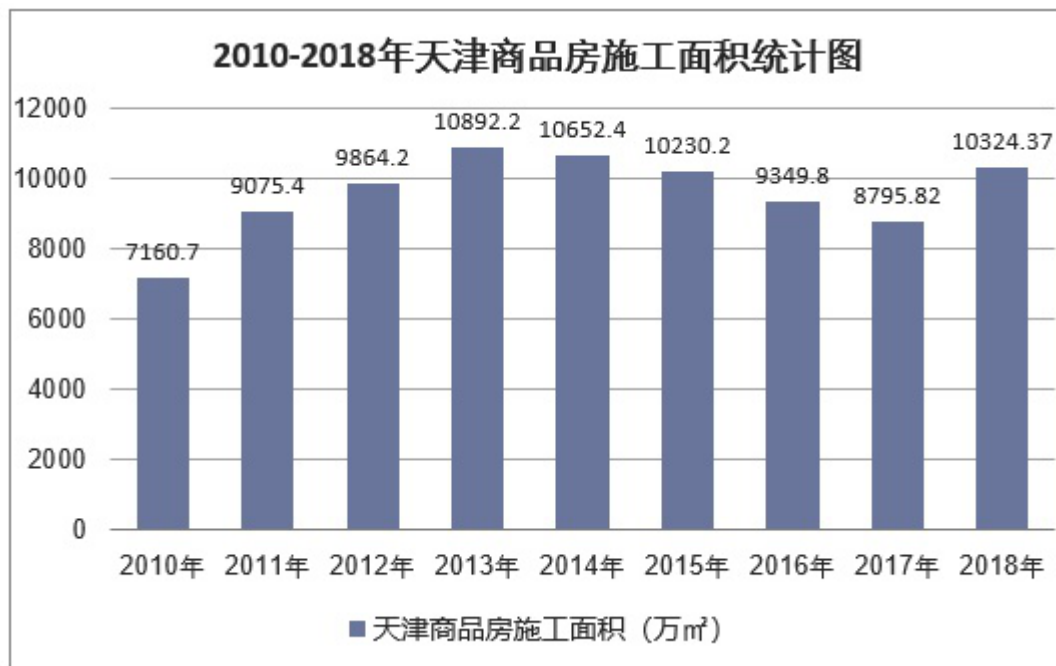


数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

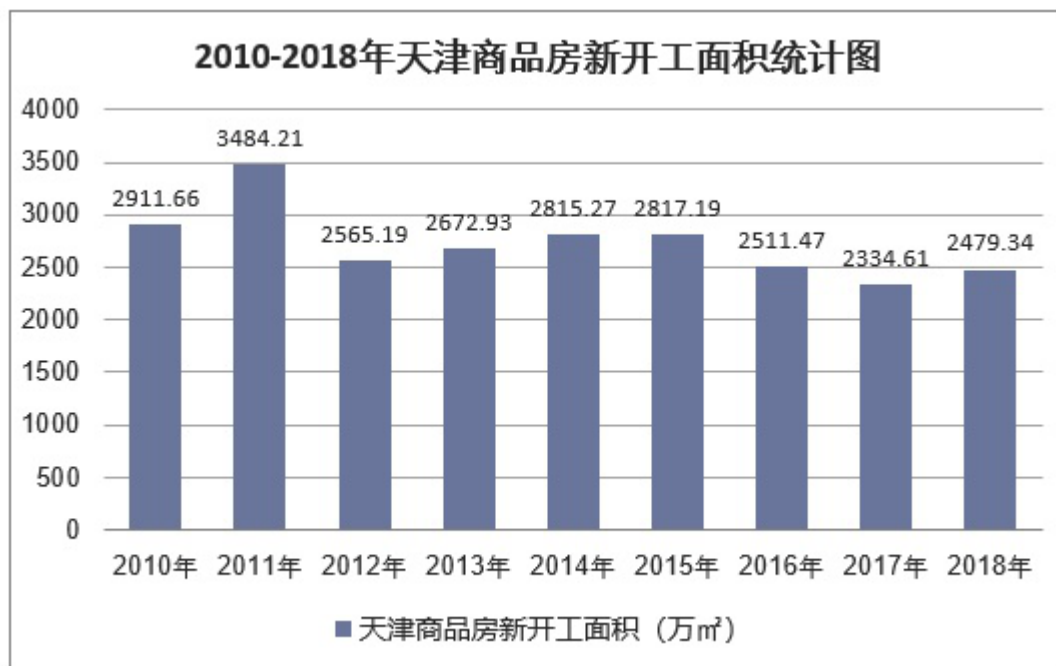


数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

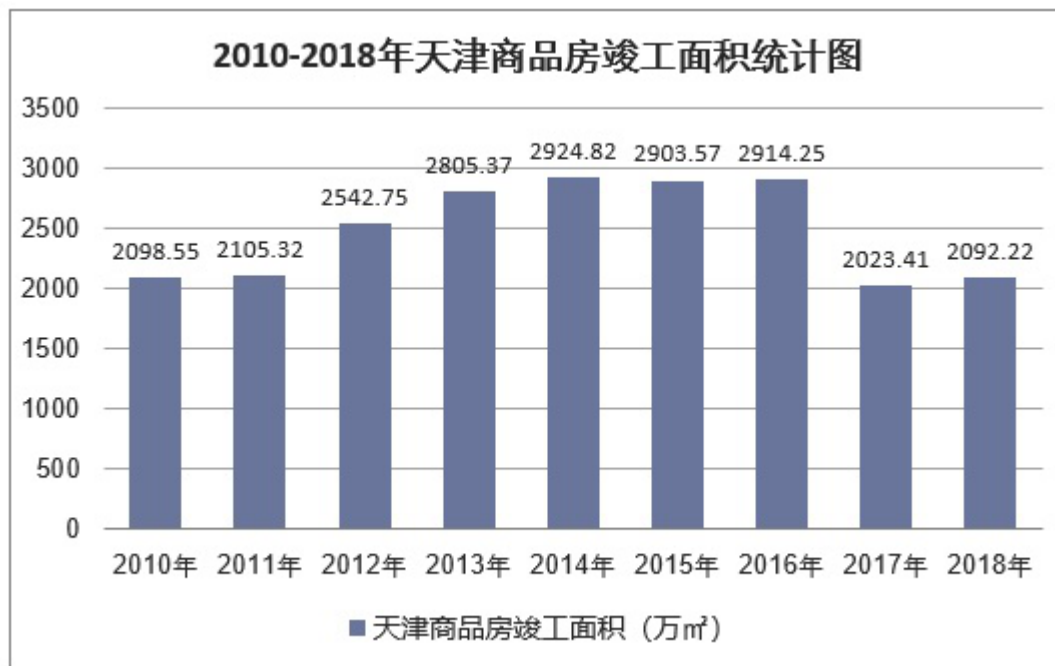
2018年天津商品房施工面积为10,324.37万m²，同比增长17.4%；2018年天津商品房新开工面积为2,479.34万m²，同比增长6.2%；2018年天津商品房竣工面积为2,092.22万m²，同比增长3.4%。



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

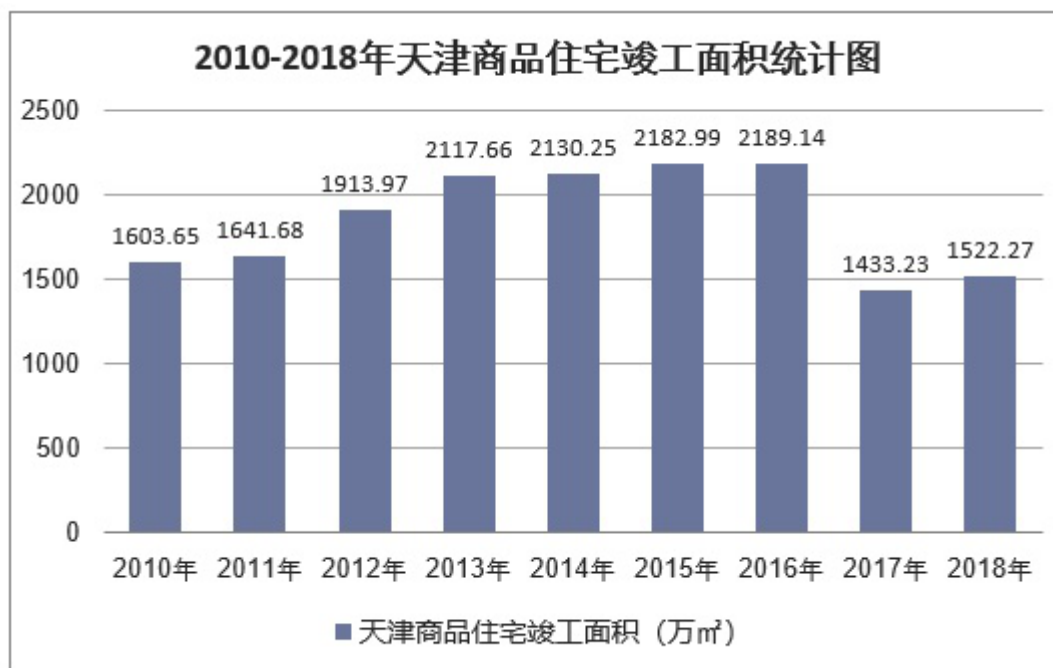
2018年天津商品住宅施工面积为7,151.19万㎡，同比增长21%；2018年天津商品住宅新开工面积为1,862.93万㎡，同比增长2.2%；2018年天津商品住宅竣工面积为1,522.27万㎡，同比增长6.2%。



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

2018年天津商品房销售面积为1,249.86万 m^2 ，同比下降15.7%；商品房销售金额为2,006.61亿元，同比下降11.7%。2018年天津商品住宅销售面积为1,140.73万 m^2 ，同比下降15.1%；商品住宅销售金额为1,816.53亿元，同比下降10.6%。



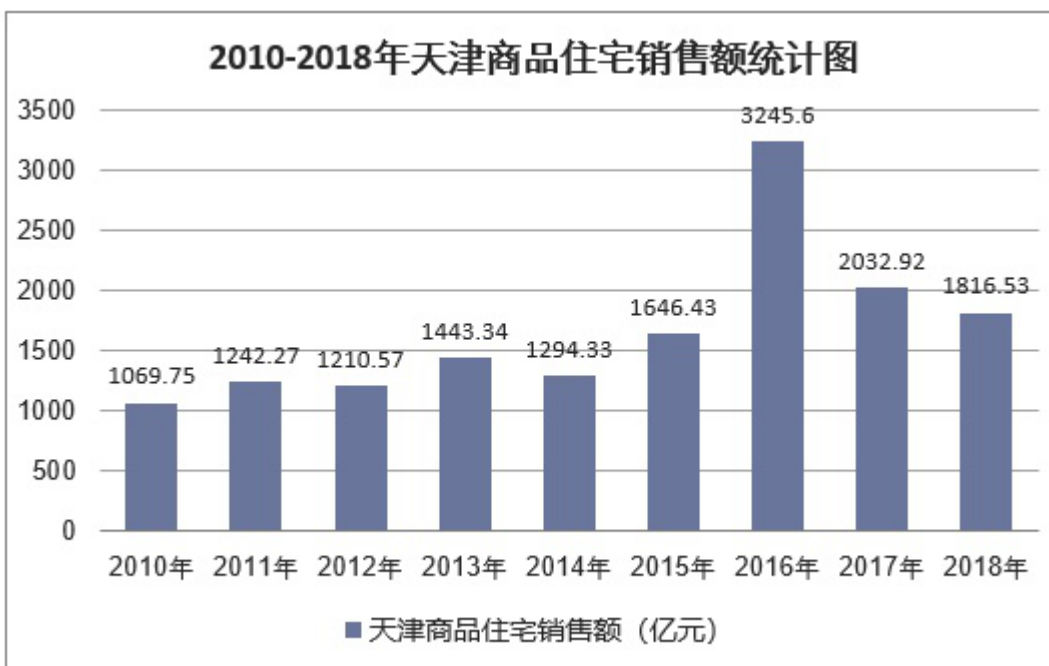
数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

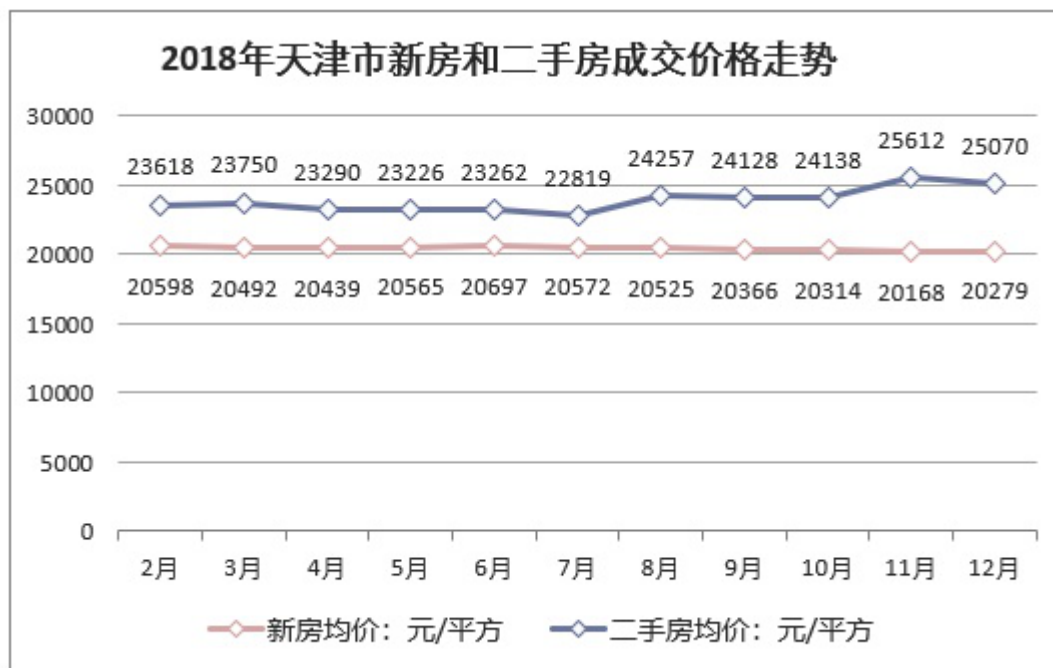


数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理



数据来源：国信房地产信息网，华经产业研究院整理

2016年以来，天津市房地产市场高速发展，2018年初天津市的新建住宅价格已经突破2万元。2018年1-12月，在中央“房子是用来住的，不是用来炒的”的调控政策下，天津市新房价格增速放缓，12月新房价格约为20,279元/平方，相比2月下跌319元/平方，而二手房价格有所上涨，从2月的23,618元/平方增至12月的25,070元/平方。



资料来源：公开资料整理

2018年6月5日，天津市政府印发《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》，表态毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，毫不动摇地维护调控政策的连续性和稳定性，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，营造规范有序的市场秩序，保持房地产市场平稳健康发展。

《通知》强调严格按照土地出让价格、新建商品房价格、二手房价格“三价联控”原则，有效调控土地出让价格，稳定住房市场价格预期。

所谓“三价联控”，一方面是严格控制住宅用地出让价格，以土地价格稳控新房价格。根据出让地块周边新建商品住房区片指导价格，确定土地出让最高限价，土地竞拍达到最高限价后，转为“竞自持租赁住房”或“竞棚改安置商品房”，确保项目楼面地价控制在合理水平，避免出现“面粉贵过面包”的情况。

其次是加强新建商品住房价格管控。在房地产开发企业申请新建商品住房销售许可时，严格按照2016年10月新建商品住房的平均销售价格设定最高上限，不得高于项目所在区片指导价格，对申报价格超过限价的，不予核发商品房销售许可证。通过技术手段，实现商品房销售管理系统对销售价格进行锁定，超

过申报价格合同无法网签，确保新房价格不上涨。再次是以新房价格引导二手房价格保持平稳。

天津采取的“三价联控”方式，与以往政策最大的不同，并非直接针对购房者，而是从调整土地供应端入手，最终传导至住房价格。

2、公司房地产销售情况

报告期内公司各主要经营指标圆满完成，总体经营保持了持续稳健增长的良好态势。公司天保金海岸汇川大厦项目获得“结构海河杯”，天成一品项目取得“市级文明工地”和“市级观摩工地”称号；天保意境兰庭项目一举荣获“2016 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”、“广厦奖”等两项国家级大奖，成为天津市首个同时获得两项国家级殊荣的住宅项目，填补了区域空白。

公司最近三年及一期的销售结转面积、房地产业务销售收入情况如下（数据范围包括合并报表范围内的子公司）：

表 最近三年及一期的销售结转面积、房地产业务销售收入情况

年 份	销售结转面积（万平方米）	房地产业务销售收入（亿元）
2016 年度	11.06	15.82
2017 年度	7.25	12.85
2018 年度	9.81	21.22
2019 年 1-6 月	0.31	0.69

3、公司房地产项目情况

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人竣工项目 4 个、在建项目 3 个、土地储备项目 5 个。具体情况如下：

（1）土地储备

表 发行人土地储备情况

单位：平方米

序号	项目名称	所在区域	土地用途	2019 年 1-6 月新增待开发土地面积	2018 年新增待开发土地面积	2019 年 6 月末累计待开发土地面积	2019 年 6 月末累计待开发建筑面积
1	天保金海岸 03-22 号地块项目	天津	城镇住宅用地、商服用地	-	-	67,214.90	156,610.83
2	天保金海岸 03-32 号地块项目	天津	商服用地	-	-	4,332.70	6,499.11
3	天保金海岸 C03 地块项目	天津	商业用地	-	-	14,223.90	48,361.26
4	天拖二期地块项目	天津	居住用地、体育场馆用地	-	51,315.50	51,315.50	103,500.00
5	汇津广场二期项目	天津	商业用地	-	-	-	54,117.00
合计				-	51,315.50	137,087.00	369,088.20

(2) 在建项目

表 发行人在建项目情况

序号	项目名称	业态	所在地区	权益比例 (%)	开工时间	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	已完工建筑面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)
1	天保金海岸 E03 项目	住宅	天津	100	2016.10	44,341.00	79,813.80	0.00	95,464.00	58,215.85
2	天津生态城地块项目	住宅	天津	100	2018.4	63,511.50	127,000.00	0.00	307,859.00	215,231.35
3	塘沽大连东道地块项目	住宅	天津	100	2018.5	11,084.10	27,710.25	0.00	82,325.00	69,555.42
合计						118,936.60	234,524.05	0.00	485,648.00	343,002.62

(3) 竣工项目

表 发行人竣工项目情况

序号	项目名称	业态	所在地区	权益比例 (%)	竣工时间	占地面积 (平方米)	计容建筑面积 (平方米)	已完工建筑面积 (平方米)	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)
1	天保金海岸 D07 项目	住宅	天津	100	2018.9	27,386.30	73,408.37	73,380.41	55,115.00	55,303.16
2	意境兰庭二期	住宅	天津	100	2017.12	58,900.00	142,791.18	143,001.15	93,731.00	72,294.52
3	天保金海岸 D06 项目	住宅	天津	100	2016.11	19,338.50	56,728.41	39,400.00	46,596.00	45,124.00
4	天保金海岸 D05 项目	商业	天津	100	2016.4	10,719.00	33,327.00	32,980.84	40,550.00	24,190.00
合计						116,343.80	306,254.96	288,762.40	235,992.00	196,911.68

4、公司物业出租情况

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

截至 2019 年 6 月末，公司主要的投资型物业出租情况如下：

表 投资型物业出租情况

序号	项目名称	业态	所在地区	权益比例 (%)	建筑面积 (m ²)	出租率 (%)
1	天保公寓	公寓	天津	100	115,877.17	65.53%
2	名居花园底商	商业	天津	100	7,524.34	90.62%
3	天保金海岸 C04 项目	商业	天津	100	33,286.57	100%
4	汇津广场一期	商业	天津	100	59,231.67	52.61%
5	汇盈产业园	商业	天津	100	64,555.59	52.70%

该项业务最近一年营业收入为 5,291.23 万元，占总收入的比例为 2.32%。

5、公司商品房按揭贷款担保情况

2016 年、2018 年、2019 年 1-6 月，发行人不存在向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况。2017 年，发行人针对意境二期、D07 项目向商品房承购人因银行抵押贷款提供了担保，单个项目总循环担保额度不超过 4.5 亿元，截至 2017 年末尚存在担保责任的担保余额为 0 元，且不存在已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润 10% 以上的情况。

(三) 主要业务上下游产业链情况

1、向主要供应商的采购情况

最近三年及一期，公司向主要供应商的采购情况如下：

表 最近三年及一期公司向主要供应商的采购情况

年度	序号	名称	采购额（万元）	占采购总额比例
2019 年 1-6 月末	1	天津市南开区教育局	7,500.00	41.97%
	2	中国建筑第五工程局有限公司	4,357.45	24.38%
	3	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	902.67	5.05%
	4	天津泰达绿化集团有限公司	329.94	1.85%
	5	永大电梯设备（中国）有限公司	252.18	1.41%
	前五名供应商采购成本合计			13,342.23
2018 年度	1	天津市国土资源和房屋管理局	278,205.68	84.83%
	2	中建三局集团有限公司	9,964.73	3.04%
	3	天津市南开区教育局	7,500.00	2.29%
	4	中国建筑第五工程局有限公司	7,476.17	2.28%
	5	中新天津生态城财政局	6,350.00	1.94%
	前五名供应商采购成本合计			309,496.57
2017 年度	1	天津市滨海新区规划和土地资源管理局	260,796.85	80.41%
	2	中建三局集团有限公司	31,281.83	9.64%
	3	中国建筑第五工程局有限公司	10,580.67	3.26%
	4	天津市房屋维修资金管理中心	4,598.67	1.42%
	5	天津华策园林工程有限公司	3,500.62	1.08%
	前五名供应商采购成本合计			310,758.63
2016 年度	1	中建三局集团有限公司	19,687.34	32.39%
	2	天津市建工工程总承包有限公司	10,729.39	17.64%
	3	中国建筑第五工程局有限公司	10,388.57	17.08%
	4	中建六局土木工程有限公司	1,510.98	2.48%
	5	中国建筑第三工程局有限公司	2,542.26	4.18%
	前五名供应商采购成本合计			44,858.54

2、向前五名客户的销售情况

报告期内，公司向前五名客户的销售情况如下：

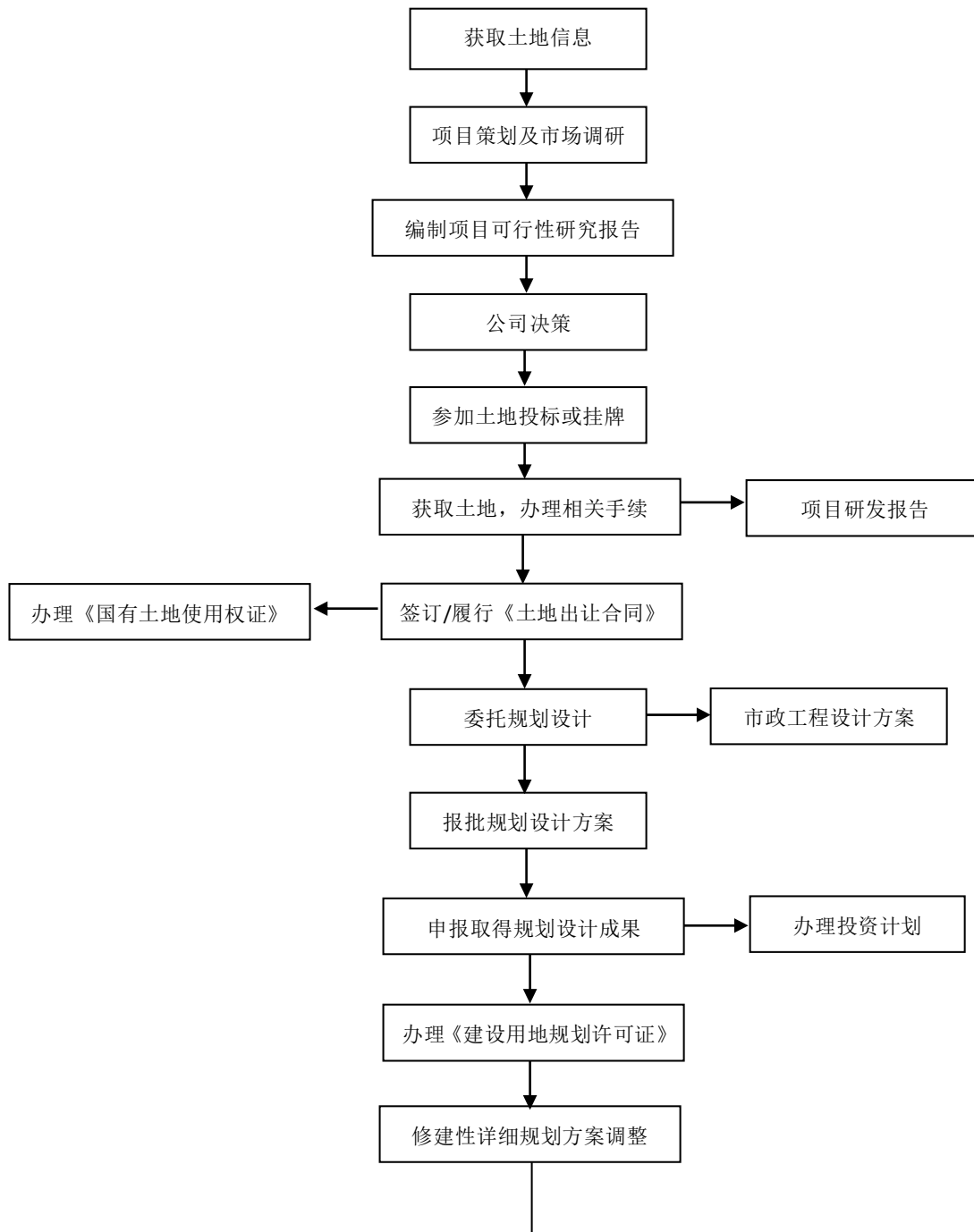
表 最近三年及一期公司向前五名客户的销售情况

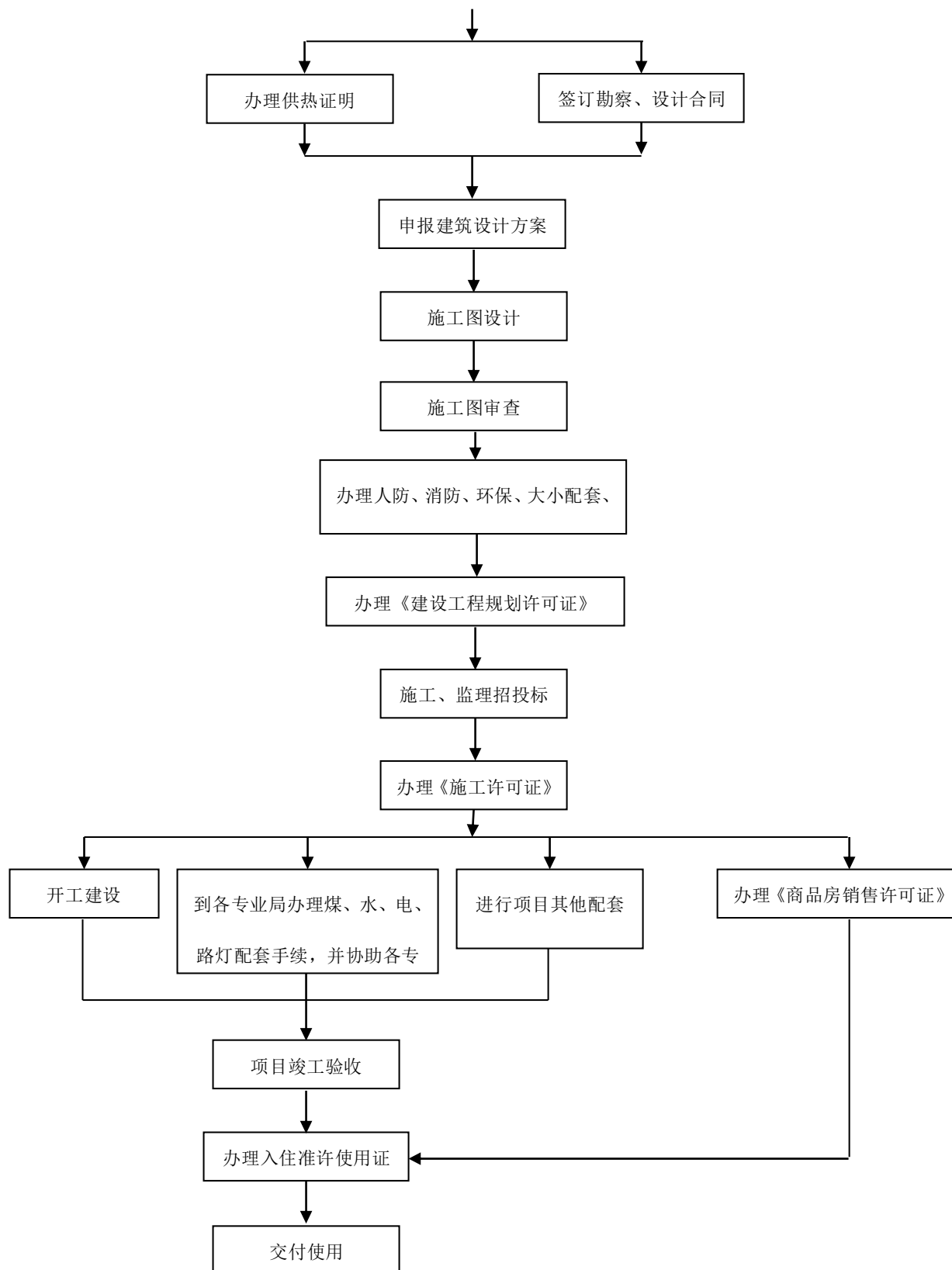
年度	序号	名称	销售额（万元）	占营业收入比例
2019 年 1-6 月	1	沈阳奥特莱斯房地产开发有限公司	690.50	6.13%
	2	中国共产党天津港保税区企业委员会	166.07	1.48%
	3	天津市福顺铨酒店管理有限责任公司	83.57	0.74%
	4	奥维森基因科技（天津）有限公司	78.10	0.69%
	5	天津合美医药科技有限公司	68.63	0.61%
	前五名客户销售收入合计			1,086.86
2018 年度	1	中铁隧道集团第五建筑有限公司	910.67	0.40%
	2	个人 1	844.23	0.37%
	3	个人 2	814.35	0.36%
	4	个人 3	813.54	0.36%
	5	个人 4	802.31	0.35%
	前五名客户销售收入合计			4,185.10
2017 年度	1	客户一	997.01	0.54%
	2	客户二	916.52	0.50%
	3	客户三	829.88	0.45%
	4	客户四	791.08	0.43%
	5	客户五	552.45	0.30%
	前五名客户销售收入合计			4,086.94
2016 年度	1	客户一	3,492.84	2.10%
	2	客户二	1,663.26	1.01%
	3	客户三	1,531.68	0.93%
	4	客户四	692.69	0.42%
	5	客户五	637.05	0.38%
	前五名客户销售收入合计			8,017.52

注：表格中的购房客户一、客户二、个人一和个人二等是为了保护客户隐私的代用名，客户中包含个人客户与企业客户。

本公司主要业务的流程为：公司根据各种渠道获取土地信息，在充分市场调查和科学项目评估基础上，通过自身优势筹集资金购买或以其他方式获取土地；在获取土地后在充分了解市场需求基础上并按照房地产相关规定制定项目规划；通过招标选择施工单位并根据公司成本、质量等相关管理制度对施工过程进行管理；最后，公司完成商品房交付、售后服务等。

本公司主要服务的流程图参见下图：





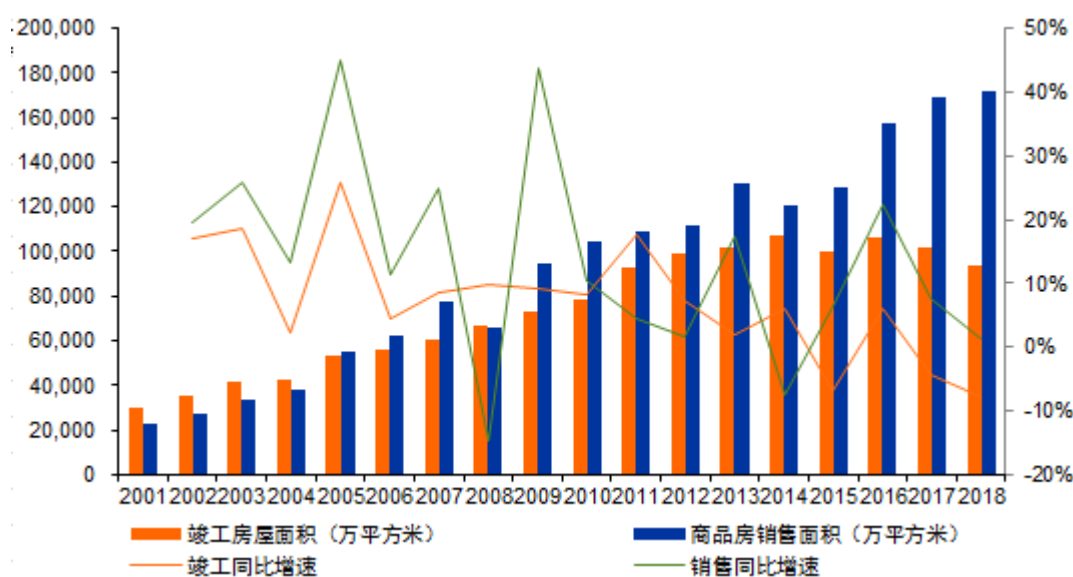
八、发行人所在行业状况

（一）房地产行业发展现状

1、房地产需求加速下滑，一二线修复、三四线回落

我国房地产市场在经历了十年的黄金期后，资产泡沫化风险过高，在国家一系列的房市去库存去杠杆的限购政策下，2018 年房地产需求加速下滑，但存在结构性差异，一二线城市需求修复，三四线城市需求回落。

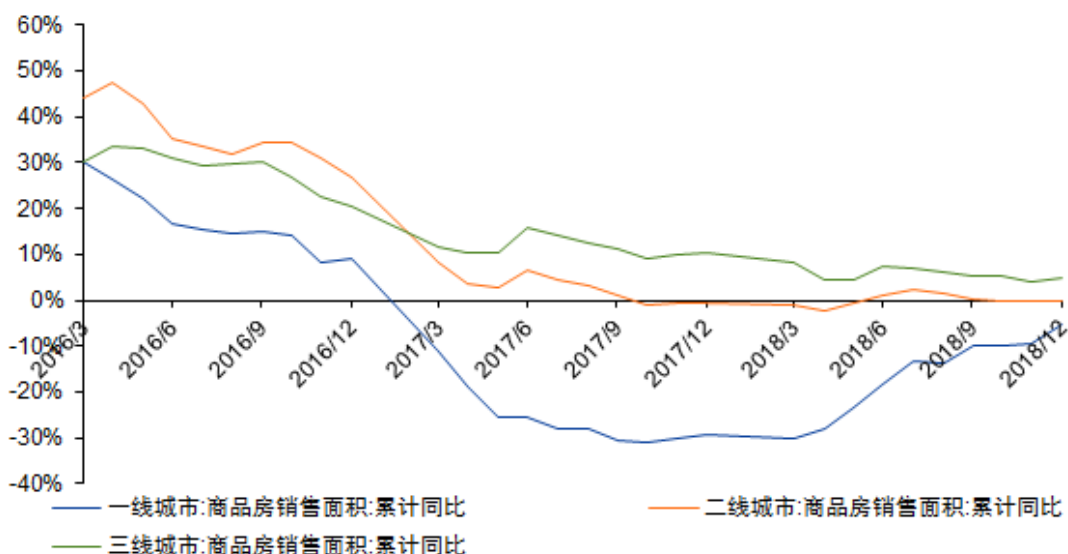
图：商品房竣工及销售面积情况



数据来源：Wind 资讯

受国内宏观经济增速放缓以及国家对房地产市场调控的不断深入等因素的影响，房地产行业景气度下滑，2014 年全国商品房销售面积减少至 120,648.54 万平方米。然而 2014 年商品房竣工面积较 2013 年增加 6,024.05 万平方米，国内房地产行业面临去库存的压力。2015 年后国家去库存政策加码，商品房销售面积大幅超过竣工面积，2017 年在三四线城市城市接力下销售商品房销售面积依然保持上升趋势。2018 年，商品房竣工面积 93550 万平方米，同比下降 8%，降幅较去年扩大 4 个百分点。商品房销售面积 171654 万平方米，同比增长 1%，降幅较去年扩大 7 个百分点。分结构看，40 个大中城市中，一线、二线、三线销售面积累计增速从 2017 年末的-29%、-0.4%、10%分别转为 2018 年末的-5%、0.005%、5%。

图：一线、二线、三线城市商品房销售面积累计同比



数据来源：Wind 资讯

2、房地产市场价格逐步回落，一线回落程度大于二、三线

根据国家发改委、国家统计局联合发布的全国商品房销售价格指数，我国房价在 1998 至 2002 年期间表现较为平稳，但在 2003 年下半年和 2007 年初，我国房价开始出现了二轮快速增长。为应对 2003 年的房价快速增长，国家于 2005 年出台了央行《121 号文》等一系列调控政策，受此影响，房价涨幅于 2005 年上半年开始下降。同样，为了抑制 2007 年初房价的快速增长，2007 年底政府出台了“二套房房贷政策”、国务院《3 号文》等调控政策，随后全国各主要城市的房价出现了不同程度的调整。

2008 年我国房价波动剧烈。2008 年第 1 季度，全国商品房售价同比上涨 10.9%，同比涨幅创历史新高。2008 年 8 月，国内房地产价格出现近 10 年来首次下跌。受国际金融危机和国内经济增速放缓的影响，以及房地产市场自身的调整等诸多因素，2008 年下半年开始全国房地产价格呈现加速下降趋势，全年 70 个大中城市房屋销售价格环比下降 0.3%。2008 年 10 月，为刺激房地产市场，金融机构可在首付款比例上按优惠条件给予支持，最低首付款比例可调整为 20%，房地产市场的需求得以释放，至 2009 年 12 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 7.8%，超过了 2007 年全年 7.6% 的涨幅。

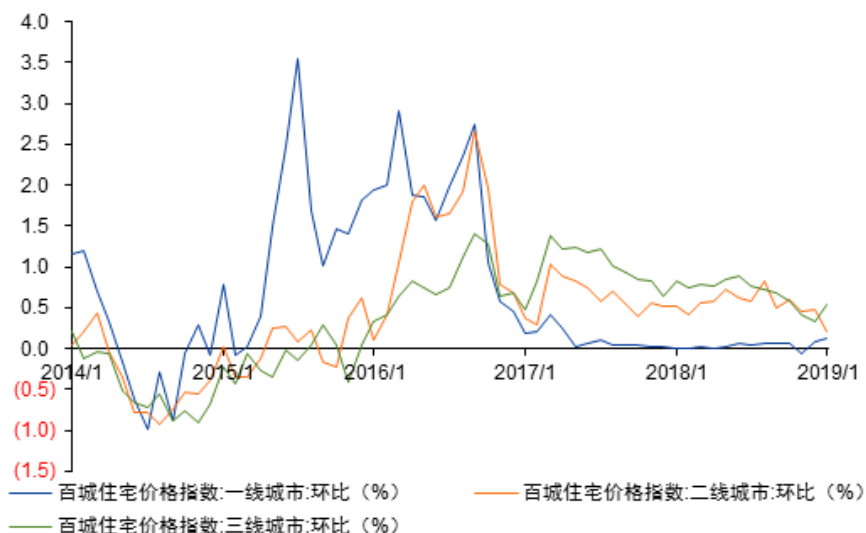
2009 年年底的房价大幅上涨直接引发了国家房地产政策的变革。2010 年 1

月多部委联合发布公积金新政，第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍，首付款比例不得低于 50%，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。2010 年 4 月 17 日，《新国十条》继续严格调控。2011 年 1 月 26 日《新国八条》，将第二套房的房贷首付从原来的不低于 50% 改为不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍，个人购买住房不足五年转手交易将统一按销售收入全额征税。

受 2011 年限购政策的影响，加之按揭成本的迅速下降，2012 年全国商品房均价走势相对平稳，全年房价增速略高于 2011 年。其中 2012 年下半年至 2013 年一季度经历了一轮价格反弹。根据 Wind 资讯数据显示，从 2012 年 6 月起至 2014 年 5 月，百城住宅价格指数呈连续环比正增长态势，并于 2013 年 9 月达到峰值，当月环比增幅达到 1.07%。2014 年房地产整体行业形势严峻，从 2013 年房地产行业暴涨之后到 2014 年意外遇冷，行业负增长现状甚至回到了 2008 年至 2009 年的低点。2014 年房地产行业政策也从明确分类调控，到逐步取消限购，放松限贷，再到降息经历了巨大的变化。2015 年央行降息降准政策、各地公积金首付最低首付调整政策等去库存的一系列政策出台刺激了房地产市场需求，价格指数迅速回升，2017 年开始在各主要城市限购政策影响下价格指数环比开始回落。

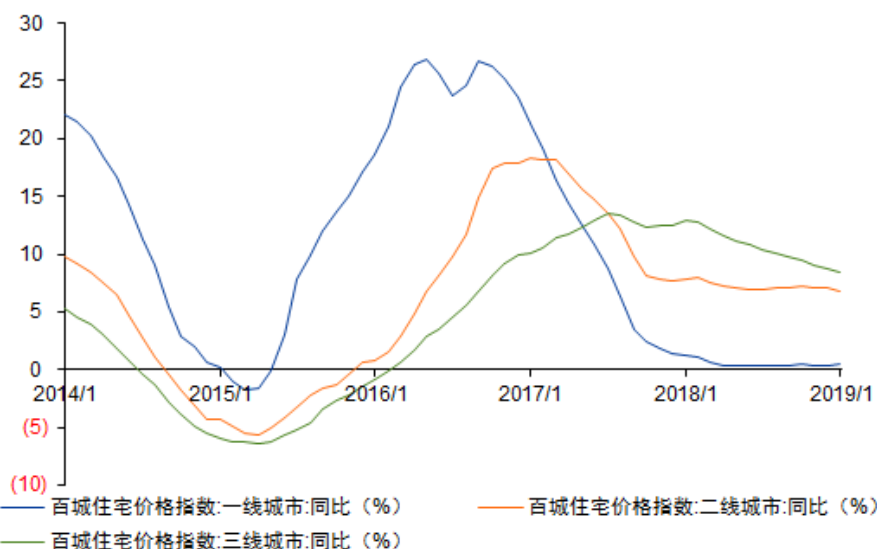
2018 年，全国房地产政策继续发力供给侧改革，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，房价得到有力控制。部分一线城市房价增长基本停滞，甚至很多开发商出现降价促销的情况，二三线城市次之。随着市场交易量继续平淡，房地产市场价格将逐步回落。

图：百城住宅价格指数分能级环比变动



数据来源：Wind 资讯

图：百城住宅价格指数分能级同比变动

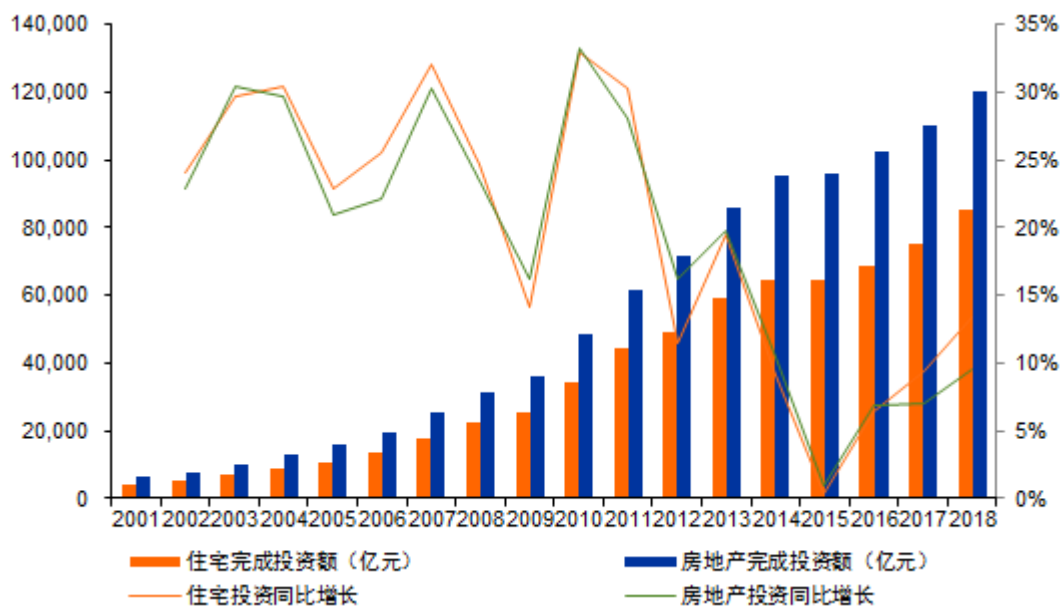


数据来源：Wind 资讯

3、房地产投资持续增长，是国家“稳投资”的重点方向

除 2009 年和 2012 年我国房地产投资受到国际金融危机的影响和宏观经济形势低迷的影响外，2001-2014 年我国房地产投资每年均保持 15% 以上的增长速度，年投资完成额从 2001 年的 6,344 亿元上升到 2014 年的 95,036 亿元。2015 年房地产投资增速急降至 1%，商品住宅投资增速更是降为 0.4%，反映了市场以多种方式去库存为主。2016 年房地产投资和商品住宅投资增速回升至 6% 和 7%，2017 年房地产投资增速 7%，商品住宅投资增长 9.4%。

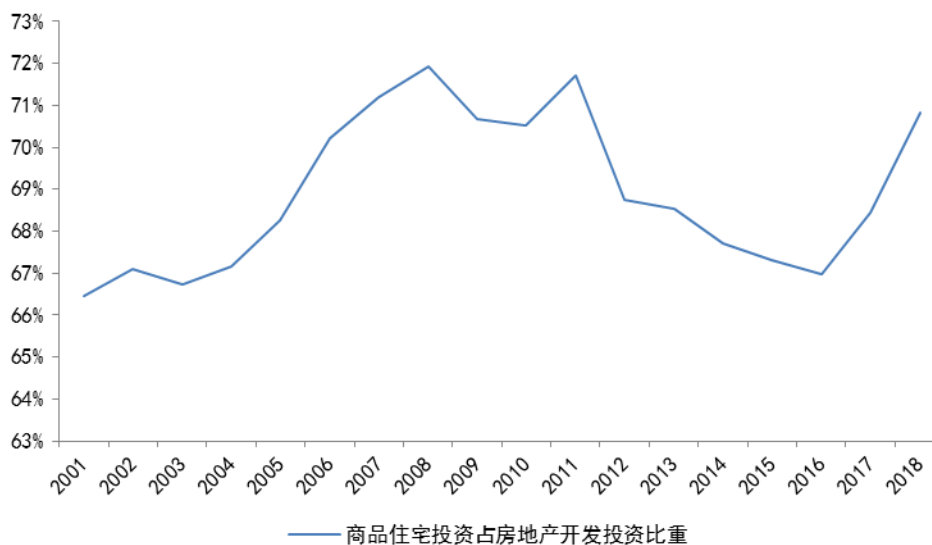
图：房地产及商品住宅投资增长情况



数据来源：Wind 资讯

在房地产投资的构成方面，2001 年至 2012 年间，商品住宅开发投资额占房地产开发投资的比例维持在 66%~72% 之间。2008 年以前，商品住宅开发投资额占房地产开发投资的比例总体呈逐年上升趋势。其中 2008 年、2011 年分别达到 71.9%、71.7% 的较高水平，2009 年和 2012 年该比例分别出现较明显的下降，体现了在 2008 年金融危机及 2012 年国家政策宏观调控的影响下，商品住宅开发投资增长的波动性特征。2012 年至 2017 年间，商品住宅开发投资的比例出现大幅下降，2016 年已回落至 2002 年水平。2018 年，房地产补库存带动下投资保持平稳，同时土地购置费在投资中的比例增加。住宅投资占房地产开发投资的比重也回升到 71%。

图：商品住宅投资占房地产开发投资比重



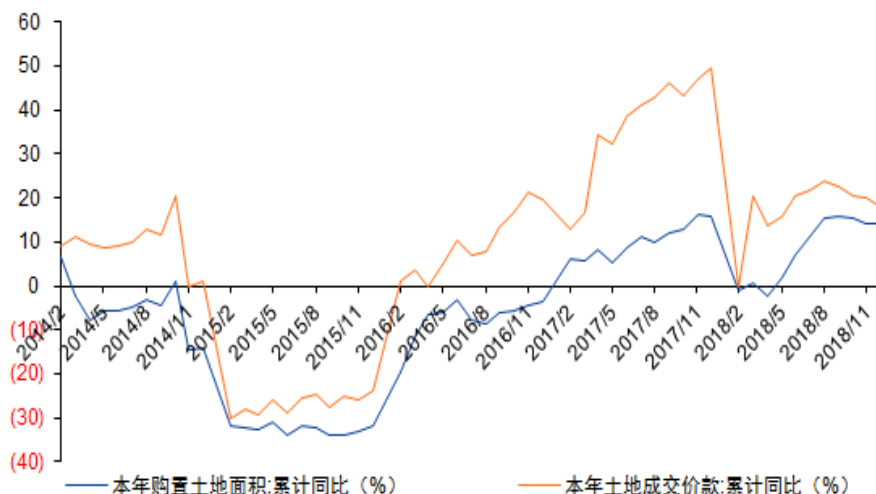
数据来源：Wind 资讯

4、土地市场出现拐点、价格居高不下但增速放缓

我国土地市场发展迅速，土地需求量旺盛，当年购置土地面积从 2001 年的 2.34 亿平方米上升为 2016 年的 3.34 亿平方米，2012 年受宏观环境影响，政府对土地的总量控制逐渐加强，当年土地购置面积下降至 3.57 亿平方米。2014 年开始房地产市场进入深度调整期，行业下行趋势导致土地市场遇冷，房地产开发企业土地购置面积大幅减少，降至 2001 年来最低水平。

近年来，我国土地出让制度基本实行“招、拍、挂”以来，土地价格的决定权交还给市场，使原本隐藏的土地价格获得释放，加之我国地少人多、18 亿亩耕地底线不能动摇、城市拆迁难度逐步加大等因素，在商品房市场需求的支撑下，全国土地交易平均价格呈现较大幅度的攀升。土地价格的上涨，导致房地产开发企业土地购置费上升。

图：土地购置面积及土地成交价款累计同比情况



数据来源：Wind 资讯

2008 年全国土地购置费用为 5,995.60 亿元，较上年大幅增长了 23.03%。自 2009 年下半年开始，政府对土地交易市场进行严格的宏观调控。2009 年土地购置费用为 6,023.70 亿元，涨幅为 0.47%，较 2008 年下降了 22.6 个百分点。自 2010 年开始，全国土地购置费用加速上升。随着国家在 2011 年相继出台一系列政策法规，房地产土地交易市场大幅降温，土地交易价格随之回落。2011 年土地购置费用为 11,527.25 亿元，涨幅较 2010 年的 66.01% 下降为 15.27%，降幅达到 50.7 个百分点。这也是国家对房地产行业进行宏观调控在土地市场上的必然反应。2012 年，全国土地购置费用为 12,100.15 亿元，涨幅回落至 4.97%。2013 年，全国土地购置费用为 13,501.73 亿元，涨幅回升至 11.58%。2014 年，全国土地购置费用高达 17,458.53 亿元，涨幅升至 29.31%。2015 年随着全国土地购置面积减少，全国土地购置费用增速又回落至 1%。2017 年末，全国土地购置费用为 18,778.68 亿元，增速回升至 6.24%。2018 年前三季度土地交易市场活跃，四季度出现流拍现象，全年企业土地购置面积 29141 万平方米，比上年增长 14.2%，均价增速放缓。

（二）我国房地产行业发展前景

1、经济下行压力加大，政府深化供给侧改革

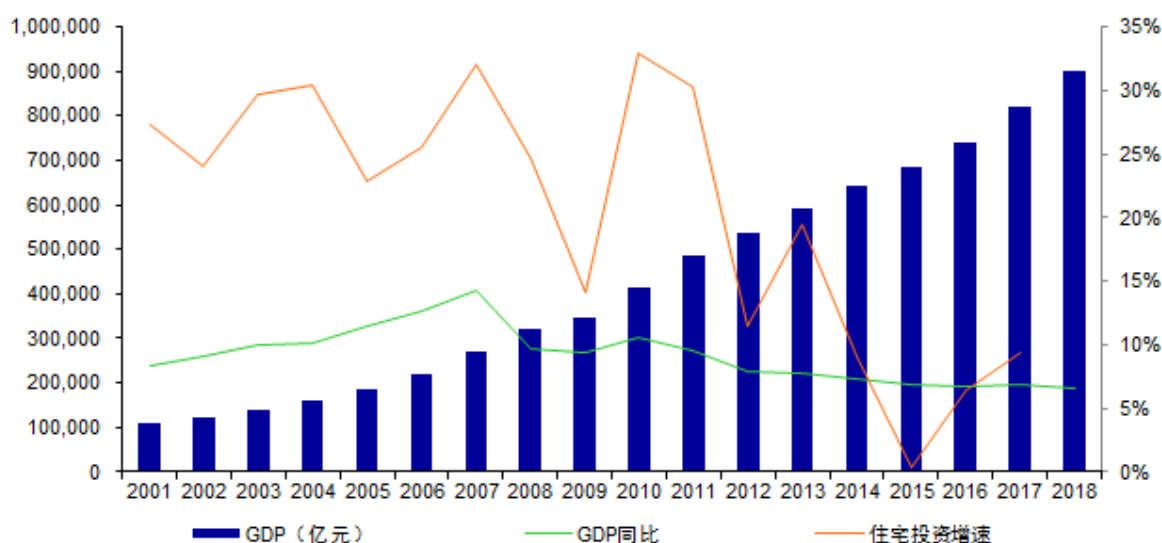
我国自改革开放以来，经济总体形势保持着蓬勃发展的势头，尤其是进入上世纪 90 年代后，中国经济一直保持高速增长。2001~2012 年间，全国 GDP 年均复合增长率超过 10%，城镇居民人均可支配收入年均复合增长率亦维持在 12%

以上。2012 年开始，我国经济出现下行趋势，GDP 增速逐年下滑，2018 年 GDP 增速为 6.6%。十九大工作报告和随后的中央经济工作会议连续强调加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，楼市的政策施力点转向供给侧，通过限购等措施抑制短期投机需求，房地产景气度连续几年下滑。

但我国经济长期向好基本面不变，2019 年中国经济有望探底。此轮房地产调控政策核心在于稳定房价防止大起大落。

图：GDP、GDP 增速及中国房地产开发投资增速

单位：亿元



数据来源：Wind 资讯

2、城市化进程及居住水平的不断改善为房地产行业发展提供有力支撑和源动力

城市化进程对房地产的影响主要体现在三个方面：一是农村人口大规模向城市迁移，二是城市本身的旧城改造，三则是居民消费和投资的需求不断上升。2018 年我国城镇化率为 59.58%，较 2017 年年末提高 1.06 个百分点，仍处于快速提升阶段，但对标国际主流发达城市，仍处于较低水平，目前美国、日本等发达国家城镇化率都在 80-90% 以上。城市人口的增长势必带动大量的租房和购房需求。预计我国持续快速的城市化进程平均每年将带来 2.4 亿平方米的新增住房需求，从而为房地产行业的发展提供有力支撑；而改善性需求增速也将比较明显，虽然我国住房自有率比较高，但随着收入的提高，以住宅面积提高为代

表的居民住房改善性需求将为房地产行业的发展提供持续动力。

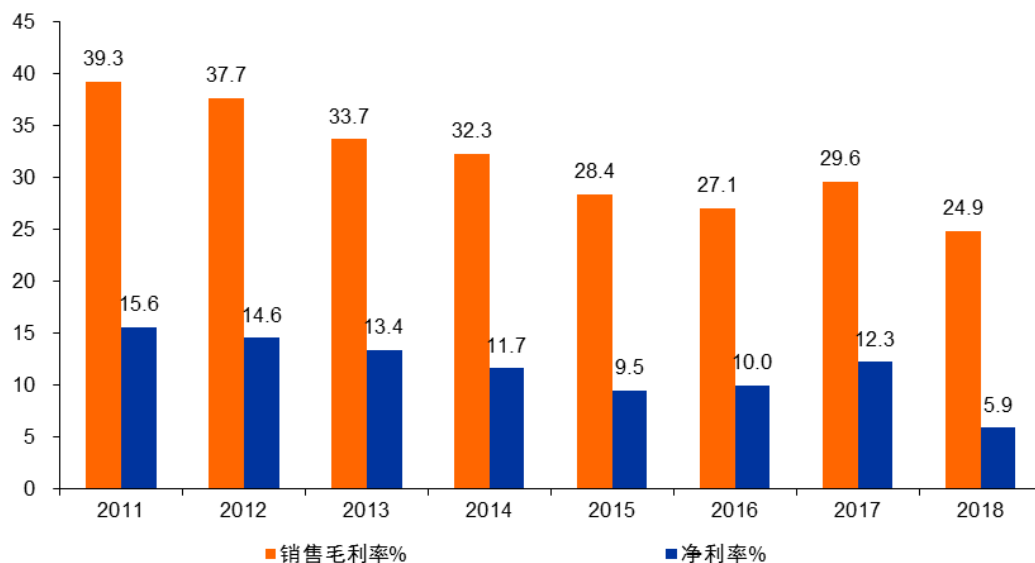
3、坚持住房居住属性，长效住房机制得以建设

我国目前已经具备了建立房地产的基础性制度和长效机制的条件，有望推动房地产市场平稳发展。我国正加快发展住房租赁市场建设，推进住房、土地和人口制度的变革。住房租赁市场管理条例出台，政府倡导租售同权，鼓励开发商自持出租。因城施策调整土地供应，强化住宅用地供应“五类”调控目标，合理安排住宅土地。同时政府继续大力改造棚户区，提高货币化安置比例，在加快去库存、影响当地市场供需格局的同时，也提升企业投资空间。未来与之相配套的土地、财税、金融联动机制将有较大空间，同步促进长效机制建立健全，真正实现居民的住有所居。

4、行业利润率短期进入上升通道，长期仍受土地价格制约

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，房地产价格上涨的速度得到抑制，与此同时，我国土地出让制度自基本实行“招、拍、挂”以来，土地价格的上涨，导致房地产开发企业土地购置费上升。同时，土地增值税、土地闲置费等税费的严格征收，建筑材料以及人工成本的增加，导致房地产开发成本增加，压缩了房地产企业的利润空间。2016 年之前，房地产行业的销售毛利率持续下降。到 2015 年年报时，行业销售毛利率跌破了 30%。到 2017 年结算的销售价格较之前有明显上涨，因此未来房地产行业毛利率有明显上升可能性。这说明未来房地产行业可能存在明显业绩弹性。当然，行业的毛利率不可能持续上升，因为地价上涨依然是制约毛利率上升的重要因素。

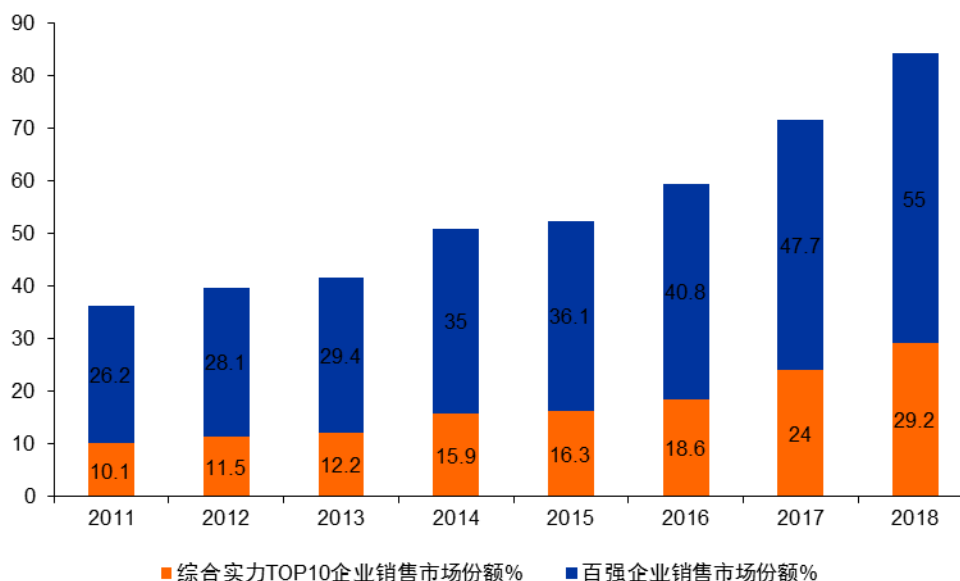
图：上市房地产企业盈利能力出现拐点



数据来源：Wind 资讯

5、房地产行业集中度继续提升，未来市场可能逐步进入品牌竞争时代

我国房地产行业一直处于低集中度的状态。近几年来，新房开发整体增量空间受限，房企布局由扩张转向收敛，由于核心城市土地竞争愈加激烈，高地价已透支未来房价的上升空间。随着房地产行业的投资门槛上升，大型开发商在土地市场的竞争优势明显。同时融资能力的差异也使得具有良好资质的大型开发商融资成本低于行业水平，致使中小开发商逐步退出竞争，行业集中度也因此得到快速提升。目前处于行业增速低迷时期，由于龙头地产公司在销售及内部管控的优势愈发明显，行业集中度提升有加速趋势。根据 2019 年中国房地产百强企业研究报告统计数据，2018 年房地产百强企业销售额市场份额达 55%，综合实力 TOP10 企业销售额市场份额达 29.2%，已连续 7 年提升。



数据来源：2019年中国房地产百强企业研究报告

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

（三）竞争格局

随着京津冀协同发展战略的实施和天津自由贸易试验区的运行，天津作为我国北方的重要港口城市和制造业基地，将承接北京非首都功能疏解和产业转移，带动京津冀协同发展。随着整个区域的贸易、产业、金融、人口和消费的提升，必然会带动区域房地产市场的发展，巨大的区域市场潜力也将为公司的快速发展带来持续动力。公司是天津港保税区下属唯一一家A股上市公司，具备良好的企业背景、信用水平以及良好盈利能力，多年来稳健的经营策略及业绩表现也有助于公司借助资本运营手段进一步整合区域优质资源，充分利用资本市场平台，创新机制，发挥公司资源优势和经验优势。公司多年来深耕滨海新

区，致力于城市区域开发，并在区域内树立了良好的品牌形象。本着房地产服务实体产业的大方向，公司围绕着“产城融合”的服务发展方向，利用自身国有控股上市公司的平台优势，整合产业、资金和政策等资源要素，以“产城融合+航空产业优质股权投资”为公司战略转型目标，打造创新型产城融合新模式，通过产业园区开发带动房地产业务的进一步开发。同时，公司还将稳步实施航空产业类优质股权投资，进一步培育拓展航空业务和逐步增大航空类资产规模，为公司打造新的利润增长点。

九、发行人发展策略以及经营方针

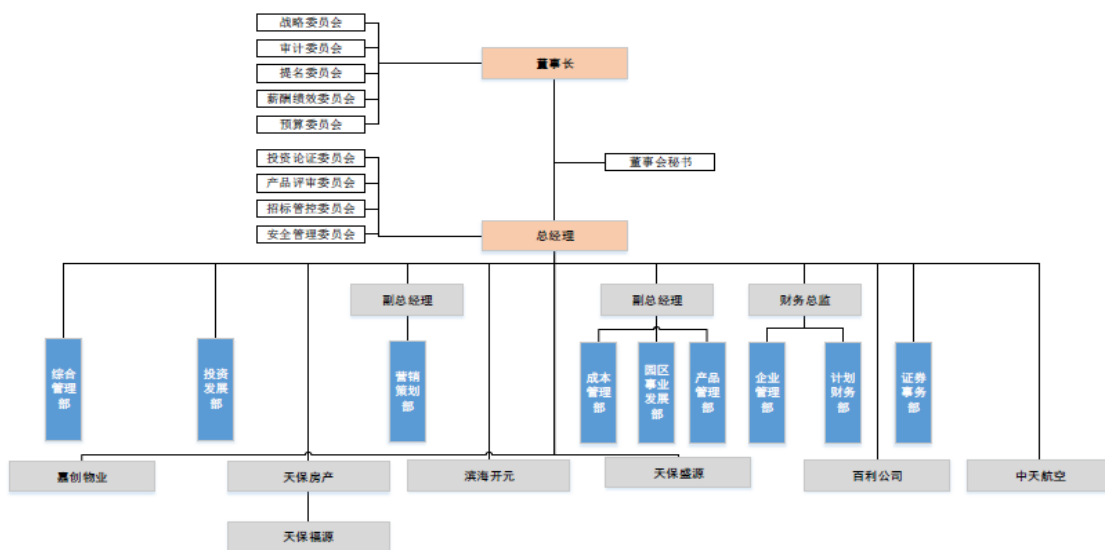
公司将立足天津空港经济区，秉持以滨海新区为核心、天津市区为重点、积极拓展周边二三线城市的发展策略；坚持以房地产开发为主业，主要发展中高档民用住宅，适当发展商业地产和工业地产，逐步增加持有收益高的经营性物业，以实现商品房销售和持有物业长短搭配、主辅结合的盈利模式；继续坚持转型发展战略，紧紧围绕区域发展大局及“房地产业务、产业园区业务、优质股权投资业务”三大业务板块的战略定位，突出产业园区业务、航空类优质股权投资业务资源拓展，培育新的利润增长点；努力推进房地产开发建设水平、产业园区运营能力等重点工作实现突破性进展，并结合国家航空产业发展状况和区域航空产业资源，进一步培育拓展航空业务和逐步增大航空类资产规模。同时，充分运用资本市场融资功能，实现公司资产总值、股票市值、营业收入和利润的共同增长。

十、发行人治理结构及相关机构最近三年及一期运行情况

公司根据《公司法》及《天津天保基建股份有限公司章程》，完善了公司治理结构，明确了股东大会、董事会、监事会的权责制，并制定了配套议事规则。股东大会是公司最高权力机构、董事会是公司经营管理的决策机构，监事会对公司财务、业务、高级管理人员履行职务等公司事务行使监督、检查权利的常设监督机构。经理层人员由董事会聘任，在董事会领导下开展工作，对董事会负责，严格贯彻和执行董事会决议，并按时向董事会报告决议执行情况。

（一）发行人组织结构

图 公司组织结构图



公司建立了完整的管理体制，并设置了 10 个职能部门。公司内部各个部门主要职能如下：

表 公司内部各部门及主要职能

序号	部门	主要职能
1	综合管理部	(1) 办公事务处理 (2) 行政事务处理 (3) 档案管理 (4) 综合事务管理 (5) 人力资源规划与组织建设 (6) 招聘与培训管理 (7) 薪酬与绩效管理 (8) 人事管理 (9) 党团及工会事务管理 (10) 法务管理 (11) 其他工作
2	企业管理部	(1) 战略管理 (2) 公司制度流程体系建设 (3) 目标管理 (4) 企业改革 (5) 经营业务管理 (6) 组织绩效考核 (7) 项目整体运营管理 (8) 信息收集及上报 (9) 公司信息化建设 (10) 网站建设与维护 (11) 公司网络安全与维护 (12) 资产管理 (13) 其他工作
3	计划财务部	(1) 财务管理 (2) 预算管理 (3) 资金管理 (4) 融资管理 (5) 核算管理 (6) 税务管理 (7) 报表管理 (8) 总部财务工作 (9) 其他工作
4	投资发展部	(1) 行业及商业模式研究 (2) 投资规划和投资管理 (3) 投资合作管理

序号	部门	主要职能
		(4) 股权管理 (5) 投资分析 (6) 对拟开发土地项目进行跟踪，提出可行性研究报告 (7) 其他工作
5	营销策划部	(1) 市场研究 (2) 定位策划与设计配合 (3) 营销策划 (4) 项目营销管理 (5) 品牌管理 (6) 客户服务管理 (8) 客户投诉监督和分析 (9) 客户满意度管理 (10) 客户会建设与管理 (11) 物业管理 (12) 自持资产的经营（出租） (13) 其他工作
6	成本管理部	(1) 成本造价管理 (2) 招投标管理 (3) 合同管理 (4) 大宗材料采购管理 (5) 其他工作
7	产品管理部	(1) 设计管理 (2) 产品研发 (3) 项目开发计划管理 (4) 项目运营管理 (5) 工程技术研究 (6) 工程项目管理 (7) 日常安全生产和环保管理 (8) 项目安全生产和环保管理 (9) 安全生产和环保事故处置 (10) 配合工作事项 (11) 其他工作
8	规划发展部	(1) 全面主持公司战略发展部工作； (2) 研究、制定、实施发展战略与规划，包括总体战略说明、具体行动计划和项目、公司资源配置和公司应变计划等； (3) 协助高级管理层制定组织发展战略； (4) 协助公司总经理完成与相关部门、合作机构的沟通联络； (5) 根据公司整体战略发展目标，积极寻找优质、可控的合作项目，参与公司各类合作项目的论证、总体规划、方案策划、沟通谈判、协调实施过程，提供专业的意见，供决策参考； (6) 根据业务拓展的实际需要，制定详细的公关营销工作计划，配合业

序号	部门	主要职能
		务部门定期策划、组织各类有效的公关营销活动。
9	证券事务部	(1) 治理结构 (2) 投资者关系 (3) 公司金融分析 (4) 资本运作 (5) 股权事务管理 (6) 风险控制 (7) 审计管理 (8) 其他工作
10	园区事业发展部	(1) 园区及商业项目招商 (2) 园区及商业项目运营与服务 (3) 产业研究 (4) 项目内部优质股权投资管理 (5) 配合资产所有方开展园区策划推广 (6) 配合资产所有方开展园区安全、环保管理 (7) 配合资产所有方开展资产管理 (8) 配合投资部门开展园区及商业新项目拓展

（二）相关机构最近三年及一期运行情况

报告期内，发行人公司治理机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行，没有违法、违规的情况发生。

公司严格按照《公司法》以及有关法律法规的规定制定《天津天保基建股份有限公司章程》，建立并不断完善企业法人治理结构，制定相关配套制度。公司的股东大会、董事会、监事会和经理层均能明确划分权责，治理结构合法合规，保证议事效率，严格按照公司章程赋予的职责与权力独立有效运行。

《公司章程》规定：股东大会是公司的最高权力机构，公司股东大会由全体股东组成；公司设董事会，董事会对股东大会负责，设董事长 1 名，董事会是公司经营管理的决策机构，董事由股东大会选举产生；公司设监事会，设监事会主席 1 名，监事会负责监督董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务情况，监事由股东大会选举或更换；公司设总经理 1 名，总经理对董事会负责，主持公司的经营管理工作，总理由董事会聘任或解聘。公司根据实际需要，设副总经理 3~5 名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书为公司高级管理人员。

1、股东大会

根据发行人《公司章程》规定，公司设立股东大会，股东大会是公司的权力机构，由全体股东组成。股东大会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由正式职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司年度报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券作出决议；
- （10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （11）修改本章程；
- （12）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划；
- （16）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项，其中包括达到标准的交易和担保行为（反担保除外）。

2、党组织

公司按照《党章》要求，根据党员人数和实际需要设立党组织和纪检组织，并按要求配备专职党务工作人员。公司党组织和纪检组织的书记及委员的产生或任免，按照有关规定执行。

党组织集体研究讨论是董事会、经理层决策重大问题的前置程序，公司重大经营管理事项应当由党组织集体研究讨论后，再由董事会或经理层作出决定。

3、董事会

根据发行人《公司章程》规定，公司设立董事会，董事会由 7 名董事组成。董事会设董事长一名，董事每届任期三年，董事任期届满连选可以连任，董事在任期届满前，股东大会不得无故解除其职务。董事会行使下列职权：

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的年度经营计划和重点工作；决定半年度经营计划和重点工作的调整；决定公司投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （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、发行债券或其他证券及上市方案；
- （7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- （9）决定公司内部管理机构的设置；
- （10）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （11）制订公司的基本管理制度；
- （12）制订本章程的修改方案；
- （13）管理公司信息披露事项；
- （14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （15）听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；
- （16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

4、总经理及其他高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司根据实际需要，设副总经理 3~5 名，由董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报

告工作；

- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；
- （8）在事先听取职代会的意见的情况下，拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；
- （9）提议召开董事会临时会议；
- （10）本章程或董事会授予的其他职权。

5、监事会

公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，监事会设监事会主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：

- （1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- （6）向股东大会提出提案；
- （7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事

务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

（9）列席董事会会议；

（10）公司章程规定或股东大会授予的其他职权；

（11）向股东大会提出独立董事候选人的议案。

十一、违法违规及受处罚情况

公司一直严格按照《公司法》、《证券法》以及相关监管部门的有关规定和要求规范公司运营，并在相关监管部门的监督和指导下，不断完善公司治理结构，建立健全内部管理及控制制度，提高公司治理水平，促进公司持续规范发展。

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查。

报告期内，发行人没有被中国证监会、天津证监局和深圳证券交易所采取行政监管措施或处罚的情形。

十二、发行人独立运营情况

公司依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，公司控股股东依法定程序参与公司决策。

公司拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，与具有实际控制权的股东做到了业务分开、机构独立、人员独立、资产完整、财务分开，符合独立性的要求。

（一）业务独立

发行人独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。发行人拥有独立的产、供、销体系，自主经营，自负盈亏，在业务方面完全独立。

（二）人员独立

发行人有独立的劳动、人事、工资等方面的管理制度。

（三）资产完整

发行人对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权。公司不存在资产被出资者、实际控制人无偿占用的情况。公司

能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其他任何限制。

（四）机构独立

发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等职务，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（五）财务独立

发行人设立了独立的财务管理部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

十三、关联交易

（一）关联方及关联关系

1、控股股东情况

发行人控股股东为天津天保控股有限公司，其相关情况如下：

表 发行人控股股东情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	母公司对本企业的 持股比例	母公司对本企业的 表决权比例
天津天保控股有限公司	天津港保税区	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）	67.31	51.45%	51.45%

天津天保控股有限公司的控股股东为天津保税区投资控股集团有限公司，其相关情况如下：

表 天津天保控股有限公司的控股股东情况

名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	对本企业的 持股比例	对本企业的表决权比 例
----	-----	------	--------------	---------------	----------------

名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	对本企业的 持股比例	对本企业的表决权比 例
天津保税区投资控股集团有限公司	天津自贸区 (空港经济区)	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）	259.53	-	-

2、控股子公司及其控制的公司、合营及联营企业

发行人控股及参股公司情况参见“第五节 发行人基本情况 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

3、其他关联方情况

表 其他关联方情况表

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津天保财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保财务管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保热电有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津天保商业保理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
天津保润国际贸易电气工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
公司董事、监事、高级管理人员	公司关键管理人员

（二）最近三年关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品、接受劳务情况

表 采购商品、接受劳务关联交易情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
天津天保热电有限公司	采暖费	4,706,544.68	5,644,094.28	5,565,044.44

关联方	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
天津保润国际贸易电气工程有限公司	维修服务	232,292.69	169,811.32	169,811.32
天津保税区投资控股集团有限公司	担保手续费	754,716.98		

(2) 出售商品、提供劳务情况

表 出售商品、提供劳务关联交易情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
天津天保商业保理有限公司	物业服务	66,130.20	66,130.20	62,651.55
天津天保租赁有限公司	物业服务	58,764.50		
天津天保财务有限公司	销售房产			10,414,719.06
天津天保资产经营管理有限公司	出售资产			165,277.79

2、关联租赁情况

(1) 公司作为出租方：

表 关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2018 年度	2017 年度	2016 年度
天津天保财务管理有限公司	房屋出租	2,971,889.86	2,300,216.66	1,590,221.13
天津天保商业保理有限公司	房屋出租	470,073.25	383,259.76	393,917.53
天津天保租赁有限公司	房屋出租	835,711.63	683,453.93	702,646.81
天津天保财务有限公司	房屋出租			531,620.77

3、关联方担保情况

(1) 公司作为担保方

表 公司作为担保方的关联担保情况

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津滨海开元房地产开发公司	239,270,000.00	2018 年 08 月 24 日	2023 年 08 月 23 日	否
天津天保福源房地产开发公司	800,000,000.00	2018 年 12 月 03 日	2023 年 12 月 11 日	否

(2) 公司作为被担保方

表 公司作为被担保方的关联担保情况

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津保税区投资控股集团有限公司	800,000,000.00	2015 年 07 月 21 日	2020 年 07 月 20 日	其中 76,856.78 万元已于 2018 年 7 月履行完毕， 剩余 3,143.22 万元尚未履行完毕
天津保税区投资控股集团有限公司	800,000,000.00	2016 年 10 月 24 日	2021 年 10 月 23 日	否

4、关联方资金拆借

(1) 拆入

表 关联方资金拆借情况

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
天津天保商业保理有限公司	180,000,000.00	2018 年 05 月 30 日	2019 年 04 月 30 日	从关联方保理融资借款
天津天保商业保理有限公司	300,000,000.00	2018 年 06 月 07 日	2019 年 06 月 06 日	从关联方保理融资借款
天津保税区投资控股集团有限公司	3,400,000,000.00	2017 年 02 月 27 日	2017 年 03 月 02 日	从关联方借入资金
天津天保商业保理有限公司	350,000,000.00	2017 年 06 月 09 日	2020 年 06 月 08 日	从关联方保理融资借款
天津天保商业保理有限公司	100,000,000.00	2017 年 08 月 28 日	2020 年 08 月 27 日	从关联方保理融资借款

(2) 拆出

无。

5、关键人员报酬

表 关键人员报酬情况

单位：元

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
薪酬合计	4,176,100.00	4,420,200.00	4,095,700.00

6、其他关联交易

(1) 关联方存款

表 关联方存款情况

关联方	2018 年度	2017 年度	2016 年度
-----	---------	---------	---------

天津天保财务有限公司	411,689,893.49	996,383,938.87	410,633,091.41
------------	----------------	----------------	----------------

7、关联方应收应付情况

（1）应收项目

表 关联方应收款项账面余额情况

单位：元

类别	关联方	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他应收款	天津天保热电有限公司	712,859.52	712,859.52	712,859.52
应收账款	天津天保财务管理有限公司	-	-	136,305.00

（2）关联方应付款项

表 关联方应付款项情况

单位：元

类别	关联方	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
预收款项	天津天保租赁有限公司	426,098.13	82,388.96	29,335.47
预收款项	天津天保商业保理有限公司	239,752.60	46,201.25	15,050.43
应付账款	天津保润国际贸易电气工程有限公司	87,442.25	180,000.00	180,000.00
其他应付款	天津天保财务管理有限公司	262,064.00	205,549.00	166,305.00

8、关联方资产转让、债务重组情况

（1）2018 年度

无。

（2）2017 年度

表 关联方应付款项情况

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年发生额
天津保税区投资有限公司	从关联方购买天津中天航空工业投资有限责任公司 60% 股权	321,977,600.00

（3）2016 年度

无。

（三）关联交易制度、决策权利和程序

发行人为规范公司关联交易行为，加强对公司关联交易的内部控制，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，制定了《天津天保基建股份有限公司关联交易制度》，对关联交易的决策权限、决策程序等作出了规定。

1、关联交易的审议程序

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以下（含 30 万元）的关联交易，及与关联法人发生的交易金额在 300 万元以下（含 300 万元）或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的关联交易，应提交总经理办公会议审议。

总经理办公会议审议关联交易事项时，关联人员应当回避，关联人不得以任何方式干预总经理办公会的决定。

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易，及与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易，应提交董事会审议并及时披露。公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

公司董事会审议关联交易事项前，应由半数以上独立董事认可并出具书面文件。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

公司拟与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应提交股东大会审议。

十四、报告期控股股东、实际控制人及其控制的其他企业资金占用和发行人为该等企业提供担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

十五、发行人会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等内部管理制度的建立及运行情况

（一）内部控制制度的建立情况

公司重视内部控制体系的建设，已根据实际情况建立了满足管理需要的各种内部控制制度，并结合发展需要不断进行改进和完善，先后制定了各项内部控制制度，覆盖了公司业务活动和内部管理的各个方面和环节，并得到了有效执行。

1、在会计系统方面，公司严格遵守《会计法》的规定，执行《企业会计准则》，同时依据财政部等政府部门的最新要求和规定及时更新、完善相关财务流程制度，确保会计核算与会计监督工作流程规范。公司不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作信息化程度持续提升，从而有效保证了账务处理的准确性和及时性与会计信息披露的真实与完整。为确保财务的统一集中管控，公司制定了《对子公司财务负责人委派制度》，委派各子公司财务负责人，实现了人员统一管理、会计核算与会计监督相结合的格局。

2、在财产保护方面，公司建立了《存货管理办法》、《固定资产管理办法》、《无形资产管理办法》、《资产运维管理办法》等制度，报告期新制定《资产管理考核办法》，对资产管理建立起有效的监督与约束机制，促进和提升资产管理水平。公司根据资产归属及用途，划清管理权限，明确管理职责，统一管理程序，严格限制未经授权的人员接触和处置资产，做到对资产的合理使用、定期维护，在提高资产使用效率的同时，保障了资产安全。公司对资产实物台账进行信息化管理，对各项资产的购置、盘点、报废、处置等工作流程进行及时完整的记录。并采取定期盘点与对账相结合的措施，确保资产账实相符。

3、为预算管理方面，公司基于发展战略和年度经营计划建立预算管理体系，公司董事会预算管理委员会统一组织、管理公司的全面预算工作。公司根据发展战略及经营目标编制了《全面预算管理操作手册》，手册就预算的职责分工、预算启动、预算编制、预算的执行和控制、预算差异分析、预算调整、预算考评等内容进行了规定。手册有效地加强了对各部门及子公司预算执行的监控力

度，维护了预算的刚性，进而便于公司根据预算的各项指标进行经营业绩考核。公司通过《全面预算管理基础业务套表》汇总公司整体业务收支，全面统计预算基础数据。该表提升了预算编制水平，为后续预算的执行和控制、预算差异分析、预算调整、预算考评等工作打好基础，通过信息化系统比较、分析预算与实际的差异，采取相应措施，确保各项预算的执行管控到位。

4、在对外投资管理方面，公司投资论证委员会为项目立项、可行性研究、投资决策、项目后评价的论证机构与咨询机构，投资发展部负责投资项目的具体实施。公司制定了《投资论证委员会议事规则》、《投资信息筛选及备案管理办法》、《项目定位管理办法》、《项目可行性研究报告预警管理办法》、《项目后评价管理制度》等制度。制度对项目信息获取、项目信息筛选、项目初步定位、初步规划方案、项目成本测算、至项目决策全流程等进行了规范。对外投资需在符合公司战略、投资规划的基础上经严谨的项目信息收集及评估，系统性的进行可行性分析研究，履行相关决策程序。过程中做好投资过程管理，投资完成后实施投资效果分析和评价，并形成投资后评价。过程中对投资实施全程监控，确保投资安全、合法、审慎、有效。

5、在担保方面，公司结合《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》制定了《对外担保管理制度》，明确了股东大会及董事会对外担保事项的审批权限、召开程序、表决程序，严格控制公司对外担保行为，防范对外担保风险。公司对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东大会审议批准，任何人无权以公司名义对外提供任何形式的担保。所有担保事项由公司集中统一管理，限制子公司提供担保。

6、在融资方面，公司采用市场化手段，综合运用权益性融资和债务性融资等多种途径。公司制定了《融资管理制度》，对融资的原则、决策、过程管理进行规范。公司根据业务发展需要，结合全面预算，形成公司资金计划，根据资金缺口确定融资规模，控制资金使用成本并保证资金使用安全。通过公开市场的融资，严格论证决策，并履行相应报批程序。银行贷款方面实行公司统一授信，统一管理。

7、在募集资金方面，公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《公司章程》等相关规定，制定了《募集资金管理制度》，基于募集资金专户存储、专款专用的原则，对募集资金的存放、使用管理、使用情况报告及监督等方面进行了明确的规范，确保资金安全并用于指定的募集资金项目，审计人员定期对资金的存储和使用情况进行审核并编制审核报告。

8、在货币资金管理方面，公司制定了《资金管理制度》，内容涵盖货币资金支付授权审批权限、资金运营管理等各个方面，从制度层面明确了公司资金管理的要求和控制方法，对加强资金业务管理，确保不相容职务的职责分离，提高资金使用效率，降低资金使用成本，保证资金安全等方面起到了重要作用。公司按照预算要求，依据施工计划组织协调资金调度，并定期组织会议对资金预算及使用情况进行分析，确保资金的合理利用和效率。在账户管理方面，银行账户开立、注销、使用均由总部计划财务部统一管理，审批手续完备，资料规范完整，确保银行账户管理高效安全。在资金收付使用方面，公司实行资金计划管理，统筹资金，提高资金使用的安全性、效益性、流动性和计划性。财务部门负责相关经营款项收付，并定期对账，资金管控层级严格、权责分明、授权核算程序完善。

9、在采购和销售方面，公司结合房地产项目开发的业务和公司特点，制定了《采购管理办法》、《电商采购实施细则》，明确了采购职责划分、工作程序及采购方式。为明确供应商筛选流程，公司制定了《合格供应商库管理细则》，对合格供应商的引入及清退进行了规范，同时拓展合格供应商资源，定期清退不合格供应商，进一步细化了供应商库的类别，在确保公平公正、充分竞争的基础上，提高采购质量及效率。为做好委派评委的履职管理工作，规避评标风险。公司综合政策市场变化、房地产行业特点与公司销售业务实际情况，制定了《销售计划管理办法》、《定价管理办法》、《营销推广管理办法》、《房地产项目销售管理办法》等制度，明确了项目定位、策划推广、销售、收款、客服等环节的职责和审批权限，确保销售过程的标准化和管控，促进销售目标的实现。同时公司持续关注租赁项目的发展，报告期修订了《房产租赁经营管理办法》，规范

了租赁招商、租赁定价与调整、合同签订、租金收款与催缴等方面业务操作。

10、在关联交易方面，公司确保关联交易在公平、公正、公允、自愿、平等、互利、诚信的原则下进行，关联交易按公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立专业评估机构对交易资产进行评估并按规定进行披露。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《关联交易管理制度》的相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。对于日常关联交易，公司年度董事会审议全年日常关联交易的预计情况；对于重大关联交易，经独立董事认可后，方可提交董事会审议，关联董事按规定回避表决。披露关联交易时，同时披露独立董事的独立意见。

11、在风险管理方面，公司根据既定的发展战略，结合不同发展阶段和重点业务情况，基于内外部环境，全面、系统、持续收集信息，着重分析重要业务流程并归集风险点，对其管控情况进行持续跟踪及评价，在风险识别和风险分析的基础上，积极调整风险应对策略。公司至少每年进行一次风险评估，对经济形势、产业政策、市场竞争环境、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集，采用定性定量相结合的方法对识别的风险进行分析和排序，关注重点和需优先控制的风险，为制定风险应对策略提供依据。

（二）内部控制制度的运行情况

公司现有的内部控制制度符合我国有关法规和监管部门的要求，符合当前公司经营实际情况需要，在企业管理各个过程、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用，能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险的控制提供保证。公司内部控制系统完整、有效，能够保证公司规范、安全、顺畅的运行。

十六、发行人信息披露事务及投资者关系管理制度

公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定，结合公司实际情况，制定了《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息管理制度》、《内

幕信息知情人登记备案制度》、《证券违法违规行为内部问责制度》等制度，对外部信息与沟通工作提出明确要求和具体实施办法。

公司通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确地向外部信息使用者传递。公开披露的信息文稿由证券事务部负责起草，由董事会秘书进行审核，涉及财务数据的还需财务总监审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司选择《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网站媒体作为公开信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司制度规定，信息披露相关当事人对涉及的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。

除了通过法定信息披露渠道发布公司信息外，公司亦在公司官网披露信息，同时设置专人通过深交所互动平台、电话等多种形式回答投资者提问，相关人员以已经披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过投资者关系栏目及时公布相关信息，与广大的投资者进行广泛交流。

第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关的分析反映了本公司截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日以及 2019 年 6 月 30 日的财务状况和本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月的经营成果及现金流量。

本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务报告已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了 XYZH/2017TJA20004、XYZH/2018TJA20009 和 XYZH/2019TJA10020 号标准无保留意见的审计报告。公司截至 2019 年 6 月 30 日的财务报表未经审计。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月的财务报告，以上报告已披露于指定的信息披露网站。

一、最近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

表 最近三年及一期末合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	904,357,765.00	1,305,206,821.10	3,641,635,222.56	4,939,136,426.45
应收票据及应收账款	20,511,664.87	4,954,106.47	8,963,645.81	8,385,108.00
其中：应收票据	16,824,834.00	-	-	-
应收账款	3,686,830.87	4,954,106.47	8,963,645.81	8,385,108.00
预付款项	16,553,750.99	19,037,745.64	16,744,189.88	984,508.06
其他应收款	14,622,335.50	109,057,546.41	379,312,167.38	106,208,334.22
其中：应收利息	-	-	-	1,062,759.92
应收股利	-	-	-	-
存货	6,697,968,531.57	6,655,830,939.07	4,706,636,832.05	2,256,068,538.78
其他流动资产	12,661,058.74	9,055,511.14	10,372,521.92	7,957.36
流动资产合计	7,666,675,106.67	8,103,142,669.83	8,763,664,579.60	7,310,790,872.87
非流动资产：				

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
可供出售金融资产		124,532,382.00	124,532,382.00	124,532,382.00
长期股权投资	301,881,217.07	314,937,739.72	364,866,784.88	-
其他非流动金融资产	124,532,382.00	-	-	-
投资性房地产	834,586,037.75	778,923,157.53	697,389,201.41	704,189,451.65
固定资产	104,255,816.29	92,620,072.09	105,027,326.04	109,419,256.44
在建工程	-	-	28,517.60	-
无形资产	5,381,757.44	5,703,989.48	226,591.74	23,818.67
商誉	10,933,697.32	10,933,697.32	39,407,378.24	39,407,378.24
长期待摊费用	12,546,523.24	14,646,741.97	13,662,581.54	9,505,379.55
递延所得税资产	234,739,820.62	230,855,408.85	193,458,468.01	97,100,084.45
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,628,857,251.73	1,573,153,188.96	1,538,599,231.46	1,084,177,751.00
资产总计	9,295,532,358.40	9,676,295,858.79	10,302,263,811.06	8,394,968,623.87
流动负债：				
短期借款	120,000,000.00	480,000,000.00	-	-
应付账款及应付票据	235,994,421.78	344,268,050.32	418,078,047.45	522,651,830.20
预收款项	1,431,558,975.75	1,295,469,360.51	2,114,978,087.48	1,260,870,049.59
应付职工薪酬	19,497,016.17	18,958,498.10	14,827,229.22	10,273,834.39
应交税费	56,351,832.83	79,649,784.51	85,889,811.16	111,478,696.45
其他应付款	79,374,666.21	32,172,195.63	66,311,469.35	105,161,939.74
其中：应付利息	20,458,876.60	8,023,873.07	22,136,700.34	20,936,700.33
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	88,897,023.00	93,509,460.18	-	-
其他流动负债	906,699,387.77	906,569,370.16	431,524,278.75	96,506,138.46
流动负债合计	2,938,373,323.51	3,250,596,719.41	3,131,608,923.41	2,106,942,488.83
非流动负债：				
长期借款	423,111,363.17	375,920,552.49	450,000,000.00	-
应付债券	831,169,755.00	830,614,589.52	1,597,451,999.32	1,595,370,255.70
递延收益	-	380,330.34	1,489,180.26	2,598,030.18
递延所得税负债	-	-	-	5,820,920.61
非流动负债合计	1,254,281,118.17	1,206,915,472.35	2,048,941,179.58	1,603,789,206.49
负债合计	4,192,654,441.68	4,457,512,191.76	5,180,550,102.99	3,710,731,695.32
所有者权益：				
股本	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00
资本公积	1,833,785,912.41	1,833,785,912.41	1,932,744,489.02	1,894,023,579.36
盈余公积	239,447,971.63	239,447,971.63	133,495,265.68	118,043,978.67
未分配利润	1,911,692,897.35	2,026,605,290.98	2,046,536,775.37	1,663,232,192.52
归属于母公司所有者权益	5,094,757,676.39	5,209,670,070.02	5,121,713,708.07	4,684,236,928.55

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合计				
少数股东权益	8,120,240.33	9,113,597.01	-	-
所有者权益合计	5,102,877,916.72	5,218,783,667.03	5,121,713,708.07	4,684,236,928.55
负债和所有者权益总计	9,295,532,358.40	9,676,295,858.79	10,302,263,811.06	8,394,968,623.87

表 最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	112,584,562.15	2,289,674,252.99	1,846,068,699.61	1,654,884,216.49
其中：营业收入	112,584,562.15	2,289,674,252.99	1,846,068,699.61	1,654,884,216.49
二、营业总成本	119,202,702.12	2,003,409,370.35	1,288,746,501.34	1,272,196,479.34
其中：营业成本	58,217,085.74	969,747,089.30	823,566,380.39	1,059,583,168.32
税金及附加	22,077,609.59	610,105,005.31	348,026,822.85	141,760,863.63
销售费用	5,295,911.82	18,827,121.26	22,317,338.23	36,234,941.95
管理费用	17,442,520.18	43,503,604.29	45,754,114.30	38,403,988.36
研发费用	-	-	-	-
财务费用	22,054,352.36	52,365,699.76	30,057,644.28	-5,838,387.79
其中：利息费用	29,159,913.33	85,459,770.43	80,927,042.71	42,015,310.02
利息收入	8,392,904.80	35,360,507.90	52,013,210.43	48,750,284.76
资产减值损失	-	308,860,850.43	19,024,201.29	2,051,904.87
信用减值损失 ¹	-5,884,777.57	-	-	-
加：其他收益(亏损以“-”号填列)	740,497.27	13,081,798.92	1,555,849.92	
加：投资净收益（亏损以“-”号填列)	-10,450,676.86	-47,323,199.37	6,594,317.65	13,171,238.51
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-16,328,319.56	252,023,482.19	565,472,365.84	395,858,975.66
加：营业外收入	70,730.20	1,733,428.99	236,219.49	10,897,241.46

¹根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，以及新修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》(财会 2017、7 号)的相关要求，公司将 2019 年 1-6 月计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失计入“信用减值损失”科目。

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
减：营业外支出	-	90,281.62	151,229.54	128,264.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-16,257,589.36	253,666,629.56	565,557,355.79	406,627,952.89
减：所得税	8,917,475.07	156,642,635.68	154,697,734.12	115,995,932.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-25,175,064.43	97,023,993.88	410,859,621.67	290,632,020.89
归属于母公司所有者的净利润	-25,032,989.47	96,102,349.92	410,859,621.67	290,632,020.89
少数股东损益	-142,074.96	921,643.96	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-25,175,064.43	97,023,993.88	410,859,621.67	290,632,020.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	-25,032,989.47	96,102,349.92	410,859,621.67	290,632,020.89
归属于少数股东的综合收益总额	-142,074.96	921,643.96	-	-
八、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）	-0.02	0.09	0.41	0.29
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.02	0.09	0.41	0.29

表 最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	238,691,229.26	1,847,284,120.45	2,499,172,152.87	2,266,163,850.95
收到其他与经营活动有关的现金	793,595,910.61	69,212,979.63	117,252,360.37	91,290,427.02
经营活动现金流入小计	1,032,287,139.87	1,916,497,100.08	2,616,424,513.24	2,357,454,277.97
购买商品、接受劳务支付的现金	260,358,520.21	3,350,432,476.40	3,379,065,186.45	600,819,113.67
支付给职工以及为职工支付的现金	17,739,442.88	44,767,207.44	50,543,726.22	44,041,536.17
支付的各项税费	80,012,034.96	450,031,705.09	412,061,049.86	279,508,942.68
支付其他与经营活动有关的现金	640,203,522.45	43,201,488.29	64,164,421.88	48,442,230.99
经营活动现金流出小计	998,313,520.50	3,888,432,877.22	3,905,834,384.41	972,811,823.51
经营活动产生的现金流量净额	33,973,619.37	-1,971,935,777.14	-1,289,409,871.17	1,384,642,454.46

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	500,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,605,845.79	2,605,845.79	2,494,804.36	13,472,481.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	12,500.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,605,845.79	2,618,345.79	2,494,804.36	513,472,481.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,108.00	5,910,687.93	10,035,135.04	5,319,825.07
投资支付的现金	-	-	322,046,361.93	124,532,382.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	13,108.00	5,910,687.93	332,081,496.97	129,852,207.07
投资活动产生的现金流量净额	2,592,737.79	-3,292,342.14	-329,586,692.61	383,620,274.73
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	10,127,093.44	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	10,127,093.44	-	-
取得借款收到的现金	177,578,373.50	969,430,012.67	3,850,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	796,775,000.00
筹资活动现金流入小计	177,578,373.50	979,557,106.11	3,850,000,000.00	796,775,000.00
偿还债务支付的现金	495,000,000.00	1,238,567,800.00	3,400,000,000.00	2,376,920.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,743,786.76	108,390,302.52	87,617,918.81	50,181,422.81
支付其他与筹资活动有关的现金	1,250,000.00	2,746,398.89	-	-
筹资活动现金流出小计	614,993,786.76	1,349,704,501.41	3,487,617,918.81	52,558,342.81
筹资活动产生的现金流量净额	-437,415,413.26	-370,147,395.30	362,382,081.19	744,216,657.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	645,374.22	-	-

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
五、现金及现金等价物净增加额	-400,849,056.10	-2,344,730,140.36	-1,256,614,482.59	2,512,479,386.38
加：期初现金及现金等价物余额	1,293,690,042.50	3,638,420,182.86	4,895,034,665.45	2,382,555,279.07
六、期末现金及现金等价物余额	892,840,986.40	1,293,690,042.50	3,638,420,182.86	4,895,034,665.45

（二）最近三年及一期母公司财务报表

表 最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	180,026,730.22	640,502,977.19	862,258,901.78	2,470,177,632.32
预付款项	-	-	837,735.84	418,867.92
其他应收款	701,306,667.03	701,433,333.68	701,660,151.66	142,000,000.00
其中：应收利息	1,306,667.03	1,433,333.68	1,650,000.00	-
应收股利	-	-	-	-
其他流动资产	98,604.63	99,064.35	-	5,094.34
流动资产合计	881,432,001.88	1,342,035,375.22	1,564,756,789.28	2,612,601,594.58
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	124,532,382.00	124,532,382.00	124,532,382.00
持有至到期投资	-	-	1,200,000,000.00	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	4,360,514,120.03	4,373,570,642.68	3,223,499,687.84	2,733,632,902.96
其他权益工具投资	124,532,382.00	-	-	-
固定资产	831,916.54	969,428.21	1,079,875.76	578,063.31
无形资产	1,515,670.68	1,627,350.66	211,396.03	4,000.00
其他非流动资产	760,000,000.00	760,000,000.00	-	-
非流动资产合计	5,247,394,089.25	5,260,699,803.55	4,549,323,341.63	2,858,747,348.27
资产总计	6,128,826,091.13	6,602,735,178.77	6,114,080,130.91	5,471,348,942.85

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：				
短期借款	120,000,000.00	480,000,000.00	-	-
应付职工薪酬	13,309,036.50	13,003,829.94	9,159,048.50	4,247,205.63
应交税费	244,778.69	163,007.99	1,544,602.10	-348,117.11
其他应付款	20,981,111.61	8,711,901.91	25,128,562.74	22,413,708.29
其中：应付利息	19,688,096.95	7,315,828.61	22,136,700.34	20,936,700.33
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	30,000,000.00	-	-
流动负债合计	169,534,926.80	531,878,739.84	35,832,213.34	26,312,796.81
非流动负债：				
长期借款	160,000,000.00	160,000,000.00	450,000,000.00	-
应付债券	831,169,755.00	830,614,589.52	1,597,451,999.32	1,595,370,255.70
非流动负债合计	991,169,755.00	990,614,589.52	2,047,451,999.32	1,595,370,255.70
负债合计	1,160,704,681.80	1,522,493,329.36	2,083,284,212.66	1,621,683,052.51
所有者权益：				
股本	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00
资本公积金	1,867,205,530.36	1,867,205,530.36	1,968,099,247.36	1,929,378,337.70
盈余公积金	239,440,741.55	239,440,741.55	133,488,035.60	118,036,748.59
未分配利润	1,751,644,242.42	1,863,764,682.50	920,271,457.29	793,313,626.05
所有者权益合计	4,968,121,409.33	5,080,241,849.41	4,030,795,918.25	3,849,665,890.34
负债和所有者权益总计	6,128,826,091.13	6,602,735,178.77	6,114,080,130.91	5,471,348,942.85

表 最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	137,461.41	442,005.28	426,026.56	187,103.00

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售费用	-	-	-	-
管理费用	8,633,614.14	23,968,796.06	25,723,686.29	15,206,183.07
研发费用	-	-	-	-
财务费用	4,154,337.32	18,735,090.83	61,450,602.66	14,691,137.24
其中：利息支出	29,159,913.33	84,387,128.89	-	-
利息收入	26,230,239.16	68,283,009.56	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
加：投资收益	-9,315,623.05	1,102,676,800.63	242,113,185.57	63,171,238.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,056,522.65	-49,929,045.16	4,168,275.22	-
其他收益	-	-	-	-
二、营业利润	-22,241,035.92	1,059,530,908.46	154,512,870.06	33,086,815.20
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	3,848.94	-	10,147.91
三、利润总额	-22,241,035.92	1,059,527,059.52	154,512,870.06	33,076,667.29
减：所得税	-	-	-	4,737,120.58
四、净利润	-22,241,035.92	1,059,527,059.52	154,512,870.06	28,339,546.71
五、其他综合收益税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-22,241,035.92	1,059,527,059.52	154,512,870.06	28,339,546.71

表 最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	869,884,913.54	13,868,632.61	161,645,451.32	27,730,559.90
经营活动现金流入小计	869,884,913.54	13,868,632.61	161,645,451.32	27,730,559.90
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	7,977,847.90	15,467,099.57	15,819,742.02	14,130,702.27
支付的各项税费	1,457,989.01	4,121,787.08	407,903.87	2,836,929.65
支付其他与经营活动有关的现金	842,304,356.42	6,895,713.94	705,866,537.80	4,967,915.03

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流出小计	851,740,193.33	26,484,600.59	722,094,183.69	21,935,546.95
经营活动产生的现金流量净额	18,144,720.21	-12,615,967.98	-560,448,732.37	5,795,012.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金	3,740,899.60	1,152,605,845.79	238,494,804.36	63,472,481.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	200.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,497,906,666.67		
投资活动现金流入小计	3,740,899.60	2,650,512,712.46	238,494,804.36	363,472,481.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	779,731.40	1,300,521.79	1,060,617.00
投资支付的现金	-	1,200,000,000.00	447,046,361.93	124,532,382.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,000,000,000.00	1,200,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	-	2,200,779,731.40	1,648,346,883.72	125,592,999.00
投资活动产生的现金流量净额	3,740,899.60	449,732,981.06	-1,409,852,079.36	237,879,482.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	120,000,000.00	690,000,000.00	3,850,000,000.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	796,775,000.00
筹资活动现金流入小计	120,000,000.00	690,000,000.00	3,850,000,000.00	796,775,000.00
偿还债务支付的现金	495,000,000.00	1,238,567,800.00	3,400,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,111,866.78	107,558,738.78	87,617,918.81	50,120,360.73
支付其他与筹资活动有关的现金	1,250,000.00	2,746,398.89	-	-
筹资活动现金流出小计	602,361,866.78	1,348,872,937.67	3,487,617,918.81	50,120,360.73
筹资活动产生的现金流量净额	-482,361,866.78	-658,872,937.67	362,382,081.19	746,654,639.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-460,476,246.97	-221,755,924.59	-1,607,918,730.54	990,329,135.02
期初现金及现金等价物余额	640,502,977.19	862,258,901.78	2,470,177,632.32	1,479,848,497.30
六、期末现金及现金等价物余额	180,026,730.22	640,502,977.19	862,258,901.78	2,470,177,632.32

二、合并报表范围的变化

（一）2019 年 1 月-6 月合并范围的变化情况

2019 年 1 月-6 月合并范围较上年未发生变化。

（二）2018 年合并范围的变化情况

2018 年，公司合并范围内新增控股子公司 1 家，为公司于 2018 年 5 月通

过新设方式设立的全资子公司天津天保盛源房地产开发有限公司。

（三）2017 年合并范围的变化情况

2017 年，公司合并范围内新增控股子公司 1 家，为公司之全资子公司天津天保房地产开发有限公司于 2017 年 3 月通过新设方式设立的全资子公司天津天保福源房地产开发有限公司。

（四）2016 年合并范围的变化情况

2016 年合并范围较上年未发生变化。

三、最近三年及一期主要财务指标

表 最近三年及一期发行人主要财务指标

主要财务指标	2019 年 6 月末/ 2019 年 1-6 月	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度	2016 年末/ 2016 年度
总资产（亿元）	92.96	96.76	103.02	83.95
总负债（亿元）	41.93	44.58	51.81	37.11
全部债务（亿元）	14.63	17.80	20.47	15.95
所有者权益（亿元）	51.03	52.19	51.22	46.84
营业总收入（亿元）	1.13	22.90	18.46	16.55
利润总额（亿元）	-0.16	2.54	5.66	4.07
净利润（亿元）	-0.25	0.97	4.11	2.91
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-0.26	0.86	2.08	2.84
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.25	0.96	4.11	2.91
经营活动产生现金流量（亿元）	0.34	-19.72	-12.89	13.85
投资活动产生现金流量（亿元）	0.03	-0.03	-3.30	3.84
筹资活动产生现金流量（亿元）	-4.37	-3.70	3.62	7.44
流动比率	2.61	2.49	2.80	3.47
速动比率	0.33	0.45	1.30	2.40
资产负债率（%）	45.10	46.07	50.29	44.20
债务资本比率（%）	28.67	34.11	39.96	34.05

主要财务指标	2019年6月末/ 2019年1-6月	2018年末/ 2018年度	2017年末/ 2017年度	2016年末/ 2016年度
营业毛利率（%）	48.29	57.65	55.39	35.97
平均总资产回报率（%）	0.14	3.39	6.92	5.98
加权平均净资产收益率（%）	-0.49	1.88	8.38	6.39
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.50	1.66	4.25	6.26
EBITDA（亿元）	0.31	3.73	6.78	4.78
EBITDA 全部债务比（%）	2.10	20.94	33.09	29.99
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.71	4.18	8.37	11.39
应收账款周转率（次/年）	26.06	329.03	212.82	255.32
存货周转率（次/年）	0.01	0.17	0.24	0.43

注：上述各指标的具体计算公式如下：

半年度数据已经过年化处理

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

扣除非经常性损益后的净利润=净利润-非经常性损益

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=总负债/总资产

债务资本比率=全部债务/所有者权益

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产

加权平均净资产收益率=净利润/平均净资产

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/平均净资产

EBITDA=利润总额+计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

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

四、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损

益。本公司最近三年及一期非经常性损益情况如下：

表 最近三年及一期发行人非经常性损益明细表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	-	-63,464.86	-103,238.24	-1,429.90
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	710,343.96	13,081,798.92	1,555,849.92	1,409,111.92
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	168,331.00	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	70,730.20	1,706,612.23	188,288.19	91,295.21
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	268,481,746.55	6,840,275.64
减：所得税影响额	195,268.54	3,318,031.56	67,533,146.61	2,083,466.64
少数股东权益影响额	-	138,683.17	-	-
合计	585,805.62	11,436,562.56	202,589,499.81	6,255,786.23

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期的财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

（一）资产结构

表 最近三年及一期末资产构成情况

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
流动资产：								
货币资金	90,435.78	9.73	130,520.68	13.49	364,163.52	35.35	493,913.64	58.83
应收票据及应收账款	2,051.17	0.22	495.41	0.05	896.36	0.09	838.51	0.10
预付款项	1,655.38	0.18	1,903.77	0.20	1,674.42	0.16	98.45	0.01
其他应收款	1,462.23	0.16	10,905.75	1.13	37,931.22	3.68	10,620.83	1.27

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
流动资产：								
存货	669,796.85	72.06	665,583.09	68.78	470,663.68	45.69	225,606.85	26.87
其他流动资产	1,266.11	0.14	905.55	0.09	1,037.25	0.10	0.80	-
流动资产合计	766,667.51	82.48	810,314.27	83.74	876,366.46	85.07	731,079.09	87.09
非流动资产：								-
可供出售金融资产	-	-	12,453.24	1.29	12,453.24	1.21	12,453.24	1.48
长期股权投资	30,188.12	3.25	31,493.77	3.25	36,486.68	3.54	-	-
其他非流动金融资产	12,453.24	1.34	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	83,458.60	8.98	77,892.32	8.05	69,738.92	6.77	70,418.95	8.39
固定资产	10,425.58	1.12	9,262.01	0.96	10,502.73	1.02	10,941.93	1.30
在建工程	-	-	-	-	2.85	-	-	-
无形资产	538.18	0.06	570.40	0.06	22.66	-	2.38	-
商誉	1,093.37	0.12	1,093.37	0.11	3,940.74	0.38	3,940.74	0.47
长期待摊费用	1,254.65	0.13	1,464.67	0.15	1,366.26	0.13	950.54	0.11
递延所得税资产	23,473.98	2.53	23,085.54	2.39	19,345.85	1.88	9,710.01	1.16
非流动资产合计	162,885.73	17.52	157,315.32	16.26	153,859.92	14.93	108,417.78	12.91
资产总计	929,553.24	100.00	967,629.59	100.00	1,030,226.38	100.00	839,496.86	100.00

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 839,496.86 万元、1,030,226.38 万元、967,629.59 万元和 929,553.24 万元。2017 年末资产规模较 2016 年末增加 19.07 亿元，增长比例为 22.72%，主要是由于货币资金和存货项目大幅波动导致。主要原因是发行人当年购买塘沽大连东道地块、滨海新区中新生态城地块，并将土地款计入开发成本所致。2018 年末资产规模较 2017 年末减少 6.26 亿元，减少比例为 6.08%，主要是由于由于货币资金和存货项目大幅波动导致，主要原因是发行人当年购买南开区天拖地块土地款并将土地款计入开发成本，同时偿付到期公司债所致。2019 年 6 月末资产规模较 2018 年末减少 3.81 亿元，减少

比例为 3.94%，主要是货币资金减少 4.00 亿，主要是由于发行人偿还保理借款及支付工程款所致。

资产结构看，公司流动资产占总资产的比例较高。报告期各期末，公司流动资产占总资产的比例分别为 87.09%、85.07%、83.74% 和 82.48%。从科目上看，货币资金、存货和投资性房地产是公司资产的主要组成部分，报告期各期末以上三项合计占总资产的比例分别为 94.10%、87.80%、90.32% 和 90.76%。

1、货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 493,913.64 万元、364,163.52 万元、130,520.68 万元和 90,435.78 万元，占总资产的比重分别为 58.83%、35.35%、13.49% 和 9.73%。发行人货币资金全部为银行存款。2017 年末发行人货币资金较 2016 年末下降 26.27%，主要原因是发行人当年支付塘沽大连东道地块，滨海新区中新生态城地块土地款所致。2018 年末发行人货币资金较 2017 年末大幅下降 64.16%，主要原因是发行人当年支付南开区天拖地块土地款、偿付到期公司债所致。2019 年 6 月末货币资金期末余额较 2018 年末减少 30.71%，主要是发行人偿还保理借款及支付工程款所致。

最近三年及一期末，发行人货币资金明细如下表所示：

表 最近三年及一期末货币资金明细情况

单位：万元

科目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	-	-	-	-
银行存款	90,435.78	130,520.68	364,163.52	493,913.64
合计	90,435.78	130,520.68	364,163.52	493,913.64

2、应收账款及应收票据

最近三年及一期末，发行人的应收账款及应收票据账面价值分别为 838.51 万元、896.36 万元、495.41 万元和 2,051.17 万元，占总资产的比重分别为 0.10%、0.09%、0.05% 和 0.22%。最近三年及一期末，发行人的应收账款及应收票据的明细如下表所示：

表 最近三年及一期末应收账款及应收票据明细情况

单位：万元

科目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收票据	1,682.48	-	-	-
应收账款	368.68	495.41	896.36	838.51
合计	2,051.17	495.41	896.36	838.51

最近三年及一期末，发行人应收账款的账面价值分别为 838.51 万元、896.36 万元、495.41 万元和 368.68 万元，占总资产比例均非常小，主要原因是公司房地产销售业务交付商品房的条件之一为收齐全款，且公司物业出租业务收款也较为及时，因此公司各期末的应收账款余额较小。2019 年 6 月末，发行人应收票据期末余额为 1,682.48 万元，主要是发行人收到汇盈产业园购房商业承兑汇票所致。

3、预付款项

最近三年及一期末，发行人预付款项的账面价值分别为 98.45 万元、1,674.42 万元、1,903.77 万元和 1,655.38 万元，占总资产的比重分别为 0.01%、0.16%、0.20% 和 0.18%。发行人预付款项规模较为稳定，占资产的比例较小。

截止至 2019 年 6 月 30 日，按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况如下：

表 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位：万元

单位名称	2019年6月30日	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
天津泰达津联热电有限公司	1,377.79	1-2 年	83.23
天津泰达燃气有限责任公司	192.36	1 年以内	11.62
国网天津市电力公司	49.91	1-2 年	3.02
	1.50	2-3 年	0.09
	0.30	3 年以上	0.02
中国平安财产保险股份有限公司天津分公司	9.00	1 年以内	0.54
天津市顺发鹏达园林绿化工程有限公司	6.93	1 年以内	0.42
合计	1,637.79		98.93

4、其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款的账面价值分别为 10,620.83 万元、

37,931.22 万元、10,905.75 万元和 1,462.23 万元，占总资产的比重分别为 1.27%、3.68%、1.13% 和 0.16%。发行人其他应收款主要为押金及保证金、土地收储款、贴息、代垫 812 爆炸专项工程维修资金及其他。2017 年末发行人其他应收款账面余额较 2016 年末增长 272.07%，主要是由于当期土地收储款增加 2.93 亿元所致。2019 年 6 月末发行人其他应收款期末账面余额较 2018 年末减少 86.52%，主要是由于发行人收回天保金海岸 E01 项目收储土地款 1 亿元所致。

报告期各期末，发行人其他应收款账面余额按款项性质分类情况如下：

表 其他应收款账面余额按款项性质分类情况

单位：万元

科目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
押金及保证金	559.22	524.05	1,445.59	1,463.07
土地收储款	-	10,012.96	33,814.96	2,002.00
贴息	-	-	-	424.00
代垫 812 爆炸专项工程维修资金	922.14	922.14	4,787.19	4,787.19
其他	74.21	83.85	15.89	2,091.64
合计	1,555.57	11,543.01	40,063.63	10,767.90

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人其他应收款金额前五名单位情况如下：

表 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	账面余额 (万元)	账龄	占其他应收款 总额的比例	坏账准备年末 余额 (万元)
1 天津经济技术开发区建设和交通局	维修款	922.14	2-3年	59.28%	55.33
2 华鑫国际信托有限公司	信托业保障基金	295.59	一年以内	19.00%	17.74
3 天津泰达津联热电有限公司	工程押金	119.72	1-2年	7.70%	7.18
4 天津港保税区财政局	工程款	62.26	一年以内	4.00%	3.74
5 国网天津市电力公司	流量表押金	28.00	一年以内	1.80%	1.68
合计		1,427.71		91.78%	85.66

截止 2019 年 6 月 30 日，发行人其他应收款账面余额前五名单位合计金额达 1,427.71 万元，占总额的比例达 85.66%。

5、存货

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 225,606.85 万元、470,663.68 万元、665,583.09 万元和 669,796.85 万元，占总资产的比重分别为 26.87%、45.69%、68.78%和 72.06%。发行人存货主要由开发成本、开发产品构成。开发成本是指尚未建成、以出售为目的开发的房地产项目及物业；开发产品是指已建成待出售的房地产项目及物业。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

发行人最近三年及一期末存货构成情况如下：

表 最近三年及一期末存货构成情况

单位：万元

存货分类	2019年6月30日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	665,058.77	95.15%	29,159.05	635,899.73
开发产品	33,897.13	4.85%	-	33,897.13
合计	698,955.90	100.00%	29,159.05	669,796.85
存货分类	2018年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	650,972.05	93.70%	29,159.05	621,813.00
开发产品	43,770.09	6.30%	-	43,770.09
合计	694,742.14	100.00%	29,159.05	665,583.09
存货分类	2017年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	374,524.51	79.57%	-	374,524.51
开发产品	96,139.17	20.43%	-	96,139.17
合计	470,663.68	100.00%	-	470,663.68
存货分类	2016年12月31日			
	账面余额	比例	跌价准备	账面价值
开发成本	159,291.87	70.61%	-	159,291.87

开发产品	66,314.98	29.39%	-	66,314.98
合计	225,606.85	100.00%	-	225,606.85

2017 年末发行人存货账面余额较 2016 年末增加 108.62%，主要是当年发行人子公司将购买塘沽大连东道地块、滨海新区中新生态城地块土地款计入开发成本所致。2018 年末发行人存货账面余额较 2017 年末增加 47.61%，主要原因是当年发行人子公司将购买南开区天拖地块土地款计入开发成本所致。2019 年 6 月末发行人存货账面余额较 2018 年末增加 4,213.76 万元，增长比例为 0.61%。其中，开发成本增加 14,086.72 万元，主要是天津生态城地块项目本期增加开发成本 5,737.75 万元，南开区天拖二期地块项目本期增加开发成本 7,490.28 万元；开发产品减少 9,872.96 万元，主要是汇盈产业园项目开发产品减少 3,980.00 万元，金海岸商业项目 D05 开发产品减少 3,650.04 万元。

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日，发行人存货均未发生减值迹象，公司未计提存货跌价准备。发行人 2018 年开发成本计提存货跌价准备 29,159.05 万元，其中，天津生态城地块项目计提存货跌价准备 14,843.45 万元，塘沽大连道地块项目计提存货跌价准备 14,315.60 万元。

截止至 2019 年 6 月 30 日，发行人“开发成本”主要项目情况如下表：

表 发行人“开发成本”主要项目情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018 年 12 月 31 日余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	2019 年 6 月 30 日余额
天保金海岸住宅项目	2018 年 4 月 1 日	2020 年 10 月 31 日	95,464.00	83,726.62	-	-	-363.48	83,363.15
塘沽大连道地块项目	2018 年 5 月 4 日	2020 年 10 月 31 日	89,827.00	67,760.69	-	-	1,132.70	68,893.39
汇津广场二期项目	2019 年 3 月 24 日	2021 年 10 月 31 日	28,718.00	1,772.31	-	-	89.47	1,861.78
天津生态城地块项目	2018 年 4 月 23 日	2020 年 10 月 31 日	343,675.00	211,810.19	-	-	5,737.75	217,547.94

南开区天拖二期地块项目	2019年8月30日	2022年11月18日	428,740.00	285,902.23	-	-	7,490.28	293,392.51
合计	--	--	986,424.00	650,972.05	-	-	14,086.72	665,058.77

截止至 2019 年 6 月 30 日，发行人“开发产品”主要项目信息如下表：

表 发行人“开发产品”主要项目信息情况

单位：万元

项目名称	竣工时间	2018年12月31日余额	本期增加	本期减少	2019年6月30日余额
金海岸住宅项目-A01	2007年1月1日	848.70	-	4.00	844.70
金海岸住宅项目-A02	2007年1月1日	2,298.18	-	-	2,298.18
金海岸住宅项目-B06/B07	2007年1月1日	1,631.97	46.65	-	1,678.62
金海岸住宅项目-B08	2010年1月1日	2,228.63	-	-	2,228.63
名居花园	2011年8月1日	1,277.02	-	145.73	1,131.29
汇津广场一期	2011年11月1日	3,837.98	-	886.79	2,951.18
金海岸住宅项目-B01	2013年12月1日	1,540.85	-	-	1,540.85
金海岸住宅项目-B01/B04 商业	2013年12月1日	606.12	-	-	606.12
汇盈产业园	2015年3月1日	10,278.54	-	3,980.00	6,298.54
意境兰庭一期	2015年12月1日	164.55	-	-	164.55
金海岸商业项目-D05	2016年4月26日	14,936.01	-	3,650.04	11,285.96
金海岸住宅项目-D06	2016年12月20日	33.47	-	5.58	27.89
意境兰庭二期	2017年12月15日	1,507.72	-	279.13	1,228.59
金海岸住宅项目-D07	2018年9月29日	2,580.35	-	968.33	1,612.02
合计		-	43,770.09	46.65	9,919.61

6、其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产的账面价值分别为 0.80 万元、1,037.25 万元、905.55 万元和 1,266.11 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、

0.10%、0.09%和 0.14%。发行人其他流动资产全部为待抵扣进项税。2019 年 6 月末其他流动资产账面价值为 1,266.11 万元，较年初增加 39.82%，主要是待抵扣进项税的增加所致。

7、可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产的账面价值分别为 12,453.24 万元、12,453.24 万元、12,453.24 万元和 0 元，占总资产的比例分别为 1.48%、1.21%、1.29%和 0%。发行人可供出售金融资产为其持有的渤海证券股份有限公司 0.4343%的股权。

财政部于 2017 年 3 月 31 日修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》四项会计准则，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行上述会计准则。发行人自 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融会计准则，将“可供出售金融资产”数据调整至“其他非流动金融资产”，因此 2019 年 6 月末可供出售金融资产账面价值为 0 元。

8、长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资的账面价值分别为 0 元、36,486.68 万元、31,493.77 万元和 30,188.12 万元，占总资产的比例分别为 0%、3.54%、3.25%和 3.25%。2017 年末，发行人长期股权投资余额主要是发行人当年收购天津中天航空工业投资有限责任公司 60%股权所致。

9、投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产的账面价值分别为 70,418.95 万元、69,738.92 万元、77,892.32 万元和 83,458.60 万元，占总资产的比例分别为 8.39%、6.77%、8.05%和 8.98%。

发行人投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。发行人投资性房地产采用成本模式计量，采用直线法计提折旧或摊销。各类投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年

折旧(摊销)率如下:

表 投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率情况

类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	30-50	4-5	1.90-3.20
房屋建筑物	30-50	4-5	1.90-3.20

发行人投资性房地产已出租的房屋建筑物包括天保公寓、名居花园底商、天保金海岸 C04 项目、汇津广场一期、汇盈产业园等。其中，天保公寓项目坐落于天津市空港经济区中环南路 76 号，空港经济区的核心位置之一，已为数十家企业的数千名职工提供了居住环境，已经成为园区内企业为员工提供配套住宿设施的不二选择。天保公寓 2018 年出租率为 46.61%，出租率偏低主要是由于 2018 年宏观经济形势低迷，园内企业职工流动率较高，2019 年上半年形势逐渐向好，出租率回调，1-6 月出租率为 65.53%。

汇盈产业园，是集厂房、独栋研发办公以及配套公寓于一体的综合式产业园。汇盈产业园占地面积 40,000 平方米，总建筑面积 65,340 平方米，其中地上面积 64,157 平方米，地下 1,183 平方米。汇盈产业园于 2017 年中旬开展作为中科天保智谷生物医药健康园的经营规划，其作为天保基建与中科院天津工业生物研究所共同运营的生物医药健康园区，成为空港经济区“一城三园”区域规划定位中，科技园内的龙头基地。目前已聚集了合美医药、奥维森基因、国科智慧生物、顺昊细胞等十余家生物医药健康类企业入驻。2018 年招商尚处于前期阶段，因此出租率偏低，2018 年出租率为 41.30%，2019 年 1-6 月出租率上升为 52.70%。另外，汇津广场一期目前受到宏观经济形势的影响，出租率偏低，2018 年出租率为 51.47%，2019 年 1-6 月出租率为 52.61%。

发行人测算了年末持有的投资性房地产的可收回金额，并与账面成本进行对比。其中公允价值采用该项目本期成交价格或同类项目的均价，处置费用采用重新估计的销售费用以及相关税费，二者相减得到可收回净值，与账面成本进行比较。经发行人测算，投资性房地产项目均未发生减值，无需计提存货跌价准备。其中，天保公寓项目账面单位成本为 2,291.51 元，单位面积可收回净值为 3,892.84 元，未发生减值。汇盈产业园项目账面单位成本为 5,213.77 元，

单位面积可收回净值为 6,584.26 元，未发生减值。汇津广场一期项目账面单位成本为 5,716.58 元，单位面积可收回净值为 8,111.59 元，未发生减值。可见，发行人以上投资性房地产项目单位账面成本较低，投资性房地产的减值风险较小。

10、固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产的账面价值分别为 10,941.93 万元、10,502.73 万元、9,262.01 万元和 10,425.58 万元，占总资产的比例分别为 1.30%、1.02%、0.96% 和 1.12%。

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人各类固定资产情况如下：

表 发行人各类固定资产情况

单位：万元

科目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
原值	12,291.24	363.14	1,195.22	13,849.59
累计折旧	2,018.38	344.18	1,061.46	3,424.01
减值准备	-	-	-	-
账面价值	10,272.86	18.96	133.76	10,425.58

11、在建工程

最近三年及一期末，发行人 2016 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末在建工程账面价值为零。2017 年末在建工程账面价值为 2.85 万元，占总资产的比重分别为 0.00%。最近三年及一期末在建工程占总资产比例均比较小。2017 年末在建工程余额 2.85 万元为汇津广场一期装修工程。2018 年发行人因汇津广场一期装修工程转入在建工程 17.69 万元，后一并转入长期待摊费用，在建工程期末余额为 0 元。

12、无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产的账面价值分别为 2.38 万元、22.66 万元、570.40 万元和 538.18 万元，占总资产的比重分别为 0.00%、0.00%、0.06% 和 0.06%，占总资产的比例较小，发行人的无形资产为外购的软件。

13、商誉

最近三年及一期末，发行人商誉的账面价值分别为 3,940.74 万元、3,940.74

万元、1,093.37 万元和 1,093.37 万元，占总资产的比重分别为 0.47%、0.38%、0.11% 和 0.12%。

最近三年及一期末，商誉的账面原值明细如下表所示：

表 发行人商誉的账面原值明细

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
天津天保房地产开发有限公司	3,087.93	3,087.93	3,087.93	3,087.93
天津市百利建设工程有限公司	852.80	852.80	852.80	852.80
合计	3,940.74	3,940.74	3,940.74	3,940.74

最近三年及一期末，商誉减值准备明细如下表所示：

表 发行人商誉减值准备明细

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
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	-	-

根据 2007 年天津天保控股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。

发行人全资子公司天津天保房地产开发有限公司 2007 年取得天津市百利建设工程有限公司 51% 股权时，合并账面投资成本为 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。

发行人于购买日将商誉按接近购买日的公允价值分摊至各账面房地产项目。截至 2016 年末和 2017 年末，发行人商誉均未发生减值。截至 2018 年末，

将已售出项目对应的商誉全额计提减值准备，同时对未售出项目逐项进行减值测试，均未发生减值。

14、长期待摊费用

最近三年及一期末，发行人长期待摊费用的账面价值分别为 950.54 万元、1,366.26 万元、1,464.67 万元和 1,254.65 万元，占总资产的比重分别为 0.11%、0.13%、0.15% 和 0.13%。发行人长期待摊费用主要是公司办公楼、员工宿舍、青年公寓等的装修费用。

15、递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产的账面价值分别为 9,710.01 万元、19,345.85 万元、23,085.54 万元和 23,473.98 万元，占总资产的比重分别为 1.16%、1.88%、2.39% 和 2.53%。

截至 2019 年 6 月 30 日，可抵扣暂时性差异和递延所得税资产明细如下表所示：

表 可抵扣暂时性差异和递延所得税资产明细情况

单位：万元

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	14,780.81	3,695.20
内部交易未实现利润	842.92	210.73
预售房款计税毛利额	-	-
预提土地增值税	78,195.73	19,548.93
递延收益	-	-
预提费用	-	-
租金收入	-	-
未弥补亏损	76.46	19.12
合计	93,895.93	23,473.98

（二）负债结构

报告期内，公司的负债构成情况如下表所示：

表 最近三年及一期末负债构成情况

负债	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
流动负债:								
短期借款	12,000.00	2.86	48,000.00	10.77	-	-	-	-
应付账款及应付票据	23,599.44	5.63	34,426.81	7.72	41,807.80	8.07	52,265.18	14.08
预收款项	143,155.90	34.14	129,546.94	29.06	211,497.81	40.83	126,087.00	33.98
应付职工薪酬	1,949.70	0.47	1,895.85	0.43	1,482.72	0.29	1,027.38	0.28
应交税费	5,635.18	1.34	7,964.98	1.79	8,588.98	1.66	11,147.87	3.00
其他应付款	7,937.47	1.89	3,217.22	0.72	6,631.15	1.28	10,516.19	2.83
一年内到期的非流动负债	8,889.70	2.12	9,350.95	2.10	-	-	-	-
其他流动负债	90,669.94	21.63	90,656.94	20.34	43,152.43	8.33	9,650.61	2.60
流动负债合计	293,837.33	70.08	325,059.67	72.92	313,160.89	60.45	210,694.25	56.78
非流动负债:								
长期借款	42,311.14	10.09	37,592.06	8.43	45,000.00	8.69	-	-
应付债券	83,116.98	19.82	83,061.46	18.63	159,745.20	30.84	159,537.03	42.99
递延收益	-	-	38.03	0.01	148.92	0.03	259.80	0.07
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	582.09	0.16
非流动负债合计	125,428.11	29.92	120,691.55	27.08	204,894.12	39.55	160,378.92	43.22
负债合计	419,265.44	100.00	445,751.22	100.00	518,055.01	100.00	371,073.17	100.00

最近三年及一期末，发行人的负债总额分别为 371,073.17 万元、518,055.01 万元、445,751.22 万元和 419,265.44 万元。2017 年末负债规模较 2016 年末增加 14.70 亿元，变动比例为 39.61%，主要原因是 2017 年末预收款项规模较 2016 年末增加 8.54 亿元，同时，2017 年发行人增加长期借款 4.50 亿元导致的。2018 年末负债规模较 2017 年末减少 7.23 亿元，变动比例为-13.96%，主要原因是 2018 年末预收款项规模较 2017 年末减少 8.20 亿元，同时，2018 年发行人应付债券金额较 2017 年末减少 7.67 亿元导致的。2019 年 6 月末负债规模较 2018 年末减

少 2.65 亿元，变动比例为 5.94%，主要是由于发行人偿还短期借款 3.6 亿元导致。

从负债结构上来看，发行人负债结构主要以流动负债为主。最近三年及一期末，发行人流动负债占总负债的比例分别为 56.78%、60.45%、72.92% 和 70.08%，流动负债主要由短期借款、应付账款及应付票据、预收款项和其他流动负债构成，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

1、短期借款

最近三年及一期末，2016 年末和 2017 年末发行人短期借款余额均为 0 元。2018 年末和 2019 年 6 月末，发行人短期借款余额分别为 48,000.00 万元和 12,000.00 万元，占总负债比重分别为 10.77% 和 2.86%。发行人的短期借款为保理融资借款。2018 年发行人新增保理融资借款 4.8 亿元，2019 年上半年发行人偿还保理融资借款 3.6 亿元。

最近一年及一期末，发行人短期借款明细如下表所示：

表 最近一年及一期末短期借款明细情况

单位：万元

科目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
保理融资借款	12,000.00	48,000.00
合计	12,000.00	48,000.00

2017 年 6 月 1 日天津天保商业保理有限公司（以下简称天保保理公司）与发行人签订保理业务合同，天保保理公司在受让发行人应收账款债权后，且满足保理业务合同所规定的保理融资款发放条件下为发行人提供保理融资服务，发行人可在天保保理公司的保理融资额度内向天保保理公司申请一次或多次融资。保理融资款不超过应收账款净额的 80%，且总额不超过人民币 5 亿元。保理融资额度的有效期自保理合同生效之日起 36 个月。

2、应付账款及应付票据

最近三年及一期末，发行人应付账款及应付票据全部为应付账款，应付账款的余额合计分别为 52,265.18 万元、41,807.80 万元、34,426.81 万元和 23,599.44 万元，占总负债的比例分别为 14.08%、8.07%、7.72% 和 5.63%。

最近三年及一期末，应付账款账龄明细如下表所示：

表 最近三年及一期末应付账款账龄明细情况

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	4,359.97	11,065.89	24,317.91	23,222.41
1年以上	19,239.47	23,360.92	17,489.90	29,042.78
合计	23,599.44	34,426.81	41,807.80	52,265.18

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款明细如下：

表 账龄超过 1 年的重要应付账款明细情况

项目	金额（万元）	未偿还或结转的原因
中建三局集团有限公司	2,947.53	合同未完成
中国建筑第五工程局有限公司	2,755.44	合同未完成
人防工程款	2,075.71	合同未完成
天津市建工工程总承包有限公司	2,038.15	合同未完成
天津市房屋维修资金管理中心	1,142.38	未到付款期
合计	10,959.21	

3、预收款项

最近三年及一期末，发行人预收账款金额分别为 126,087.00 万元、211,497.81 万元、129,546.94 万元和 143,155.90 万元，占总负债比重分别为 33.98%、40.83%、29.06% 和 34.14%。

最近三年及一期末，预收款项账龄明细如下表所示：

表 最近三年及一期末预收款项账龄明细情况

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	142,567.88	126,411.56	149,898.47	124,882.71
1年以上	588.02	3,135.38	61,599.34	1,204.29
合计	143,155.90	129,546.94	211,497.81	126,087.00

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人预收账款金额前五的项目收款信息如下表所示：

表 截至 2019 年 6 月 30 日预收账款金额前五的项目收款信息情况

项目名称	金额（万元）
金海岸 E03 住宅	132,593.67

汇盈产业园住宅	3,482.59
金海岸 E03 物业业务	2,993.16
金海岸 D07 住宅	1,849.93
金海岸 D05 住宅	485.28
合计	141,404.63

4、其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 10,516.19 万元、6,631.15 万元、3,217.22 万元和 7,937.47 万元，占总负债比重分别为 2.83%、1.28%、0.72% 和 1.89%。

最近三年及一期末，发行人其他应付账款明细如下：

表 最近三年及一期末其他应付账款明细情况

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付利息	2,045.89	802.39	2,213.67	2,093.67
其他应付款	5,891.58	2,414.83	4,417.48	8,422.52
合计	7,937.47	3,217.22	6,631.15	10,516.19

其中，应付利息主要为分期付息到期还本的长期借款利息、短期借款利息和企业债券利息，截至 2019 年 6 月 30 日，应付利息明细如下表所示：

表 截至 2019 年 6 月 30 日应付利息明细情况

项目	金额（万元）
分期付息到期还本的长期借款利息	676.45
短期借款利息	1,369.44
企业债券利息	-
合计	2,045.89

其他应付款主要为押金、定金、代收费用和其他。截至 2019 年 6 月 30 日，其他应付款明细如下表所示：

表 截至 2019 年 6 月 30 日应付利息明细情况

项目	金额（万元）
押金	1,199.45
定金	281.15
代收费用	770.98

其他	3,639.99
合计	5,891.58

截至 2019 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款明细如下表所示：

表 账龄超过 1 年的重要其他应付款明细

单位名称	金额（万元）	未偿还或结转的原因
天津中瑞荣天商务秘书服务有限公司	22.49	租房押金
个人 1	11.46	租房押金
天津玉宇营养餐食品有限公司	10.00	租房押金
天津正天医疗器械有限公司	8.60	押金
合计	52.54	--

5、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人 2016 年末和 2017 年末一年内到期的非流动负债余额均为 0 元，2018 年末和 2019 年 6 月末一年内到期的非流动负债余额分别为 9,350.95 万元和 8,889.70 万元，占总负债比例分别为 2.10%和 2.12%。发行人一年内到期的非流动负债为一年内到期的长期借款。详见本募集书“第六节 财务会计信息”“五 管理层讨论与分析、（二）负债结构、7、长期借款”中的内容。

6、其他流动负债

最近三年及一期末，发行人的其他流动负债余额分别为 9,650.61 万元、43,152.43 万元、90,656.94 万元和 90,669.94 万元，占总负债比例分别为 2.60%、8.33%、20.34%和 21.63%。其他流动负债主要为预提土地增值税和政府补助。截至 2019 年 6 月 30 日，预提土地增值税余额为 90,576.46 万元，政府补助为 93.48 万元。其中，政府补助项目是与资产相关的政府补助，为天保公寓项目调拨的固定资产。

7、长期借款

最近三年及一期末，发行人的长期借款余额分别为 0 元、45,000.00 万元、37,592.06 万元和 42,311.14 万元，占总负债比例分别为 0%、8.69%、8.43%和 10.09%。

最近三年及一期末，发行人长期借款构成明细如下：

表 最近三年及一期末长期借款构成明细情况

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
保理融资借款	-	-	45,000.00	-
信用借款	16,000.00	16,000.00	-	-
抵押借款	26,311.14	21,592.06	-	-
合计	42,311.14	37,592.06	45,000.00	-

发行人于 2018 年 3 月 23 日与中国农业银行股份有限公司天津港保税区支行签订并购借款合同，约定借款总额度为人民币 1.90 亿元，借款期限 5 年，借款利率为浮动利率，按照每笔借款提款日总借款期限对应的人民银行公布的同期同档次基准利率基础上浮 3%，浮动利率调整以六个月为一个周期。截至 2018 年末，已借款 1.90 亿元，其中 3,000.00 万元应于 2019 年偿还，2018 年末重分类至一年内到期的非流动负债科目。

发行人之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司于 2018 年 7 月 25 日与中国农业银行股份有限公司签订固定资产借款合同，约定借款总额度为人民币 2.39 亿元，借款期限 3 年，借款利率为浮动利率，按照每笔借款提款日总借款期限对应的人民银行公布的同期同档次基准利率基础上浮 10%，浮动利率调整以六个月为一个周期。该项借款以其自有的建设用地使用权证号“津（2018）滨海新区塘沽不动产权证第 1010032 号”国有建设用地使用权为抵押物。截至 2018 年末，已借款 2,769.65 万元，其中 57.61 万元应于 2019 年偿还，2018 年末重分类至一年内到期的非流动负债科目。

发行人之孙公司天津天保福源房地产开发有限公司于 2018 年 12 月 3 日与华鑫国际信托有限公司签订信托借款合同，约定借款总额度为人民币 8.00 亿元，借款期限 2 年，借款年利率为固定利率 7.99%。该项借款以其自有的建设用地使用权证号“津（2018）滨海新区滨海旅游不动产权证第 1002481 号”国有建设用地使用权及本公司之子公司天津滨海开元房地产开发有限公司建设用地使用权证号“津（2018）开发区不动产权证第 1001626 号”国有建设用地使用权为抵押物。截至 2019 年 6 月末，已借款 295,588,092 元，其中 73,897,023 元应于 2019 年 12 月偿还，重分类至一年内到期的非流动负债科目。

8、应付债券

最近三年及一期末，发行人的应付债券余额分别为 159,537.03 万元、159,745.20 万元、83,061.46 万元和 83,116.98 万元，占总负债比例分别为 42.99%、30.84%、18.63% 和 19.82%。

最近一期末，发行人应付债券构成明细如下：

表 最近一期末应付债券构成明细情况

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	债券金额	债券利率
15 天保 01	2015/07/21	5 年	3,143.22	6.20%
16 天保 01	2016/10/24	5 年	79,973.76	3.18%

（三）现金流量分析

表 最近三年及一期现金流量表主要科目情况

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,397.36	-197,193.58	-128,940.99	138,464.25
投资活动产生的现金流量净额	259.27	-329.23	-32,958.67	38,362.03
筹资活动产生的现金流量净额	-43,741.54	-37,014.74	36,238.21	74,421.67
现金及现金等价物增加额	-40,084.91	-234,473.01	-125,661.45	251,247.94
期末现金及现金等价物余额	89,284.10	129,369.00	363,842.02	489,503.47

1、经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，天保基建经营活动产生的现金流量净额分别为 138,464.25 万元、-128,940.99 万元、-197,193.58 万元和 3,397.36 万元，2017 年起经营活动产生的现金流量净额为负数，现金流量呈逐步流出的趋势。2017 年经营活动现金流量净额达-12.89 亿元，主要是当年支付塘沽大连东道地块，滨海新区中新生态城地块土地款所致。2018 年经营活动现金流量净额达-19.72 亿元，主要是当年预售项目回款减少所致。

2、投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，天保基建投资活动产生的现金流量净额分别为 38,362.03 万元、-32,958.67 万元、-329.23 万元和 259.27 万元。公司 2017 年起投资活动产

生的现金流量净额为负数，2017 年投资活动产生的现金流量净额为-32,958.67 万元，主要是购买天津中天航空工业投资有限责任公司 60% 股权所致，2018 年投资活动产生的现金流量净额为-329.23 万元，主要是购买信息化软件所致。

3、筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，天保基建筹资活动产生的现金流量净额分别为 74,421.67 万元、36,238.21 万元、-37,014.74 万元和-43,741.54 万元。2016 年筹资活动产生的现金流量净额达 7.44 亿元，主要是由于发行 8 亿元公司债券所致。2017 年筹资活动产生的现金流量净额达 3.62 亿元，主要是由于报告期公司保理融资借款增加所致。2018 年筹资活动产生的现金流量净额达-3.70 亿元，主要是由于报告期内偿还到期公司债所致。

（四）偿债能力分析

公司最近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

表 主要偿债能力指标情况

项目	2019 年 6 月末 /2019 年 1-6 月	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度	2016 年末/2016 年度
流动比率	2.61	2.49	2.80	3.47
速动比率	0.33	0.45	1.30	2.40
资产负债率	45.10%	46.07%	50.29%	44.20%
EBITDA 利息保障倍数	0.71	4.18	8.37	11.39

1、流动比率和速动比率

最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 3.47、2.80、2.49 和 2.61；速动比率分别为 2.40、1.30、0.45 和 0.33。最近三年及一期末，发行人流动比率均较高，虽然近两年有小幅下降，但整体上资金流动性较好。最近三年及一期末，发行人速动比率呈现逐步降低的趋势，2016 年和 2017 年末速动比率均大于 1，短期偿债能力较强，2018 年末和 2019 年 6 月末，速动比率分别下降到 0.45 和 0.33，表明发行人的短期偿债能力有所下降。

2、资产负债率

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 44.20%、50.29%、46.07%

和 45.10%，资产负债率水平比较稳定，2017 年资产负债率较高达到 50.29%，主要是由于 2017 年预收账款规模较大，较 2016 年同比增加 67.74%，2018 年预收款项规模又有所回落。整体来看，发行人资产负债率水平较为稳定，保持了相对稳健的财务结构。

3、EBITDA 利息保障倍数

最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 11.39 倍、8.37 倍、4.18 倍和 0.71 倍。2016 年、2017 年发行人的 EBITDA 利息保障倍数较高，利息偿付能力较强，2018 年有所下降，主要是由于 2018 年发行人利润总额下降导致。

（五）盈利能力分析

公司主营业务利润主要来源于房地产业务，公司房地产开发项目以住宅项目为主，项目和土地储备主要集中于天津滨海新区。最近三年公司围绕战略部署，坚持稳中求进，有效应对外部市场环境变化，经营收入持续增长，2017 年、2018 年营业收入分别较上年同比增长 11.55%、24.03%，房地产业务稳步发展，园区业务开局良好，各项管理创新深入推进，保持了公司健康、可持续发展状态。

表 主要盈利指标情况

指标名称	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	11,258.46	228,967.43	184,606.87	165,488.42
净利润（万元）	-2,517.51	9,702.40	41,085.96	29,063.20
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-2,503.30	9,610.23	41,085.96	29,063.20
营业毛利率（%）	48.29	57.65	55.39	35.97

1、收入、成本与毛利分析

（1）营业收入

从收入结构上看，最近三年及一期公司房地产销售、物业出租、物业管理业务合计占营业收入比例的分别为 99.99%、75.62%、99.15% 和 100.00%，是公司的主要收入来源。

表 最近三年及一期各业务板块收入情况

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
----	--------------	--------	--------	--------

	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
房地产销售	6,928.74	61.54%	221,261.28	96.63	133,210.46	72.16	158,151.35	95.57
物业出租	3,073.66	27.30%	5,291.23	2.32	4,535.01	2.46	3,944.82	2.38
物业管理	1,256.06	11.16%	2,385.28	1.04	1,861.40	1.01	1,992.07	1.20
其他业务	-	-	29.64	0.01	45,000.00	24.38	1,400.17	0.85
合计	11,258.46	100.00	228,967.43	100.00	184,606.87	100.00	165,488.42	100.00

最近三年，发行人营业收入持续增长。2017 年营业收入达 18.46 亿元，较 2016 年营业收入同比增长 11.55%。2018 年营业收入达 22.90 亿元，较 2017 年营业收入同比增长 24.03%。2019 年 1-6 月营业收入 11,258.46 万元，较 2018 年同期大幅下降。

2017 年，发行人营业收入的增长主要是由于其他业务收入的增长，系 E01 地块项目收储结转收入 4.5 亿元所致。2018 年，发行人营业收入的增长主要是由于房地产销售业务收入与去年同期相比增加 66.10%，系报告期内意境兰庭二期、天保金海岸 D07 项目满足结转收入条件，商品房结转收入与去年同期相比大幅增加所致。

2019 年 1-6 月，发行人房地产开发项目没有满足结转收入条件的新项目，导致业绩亏损。天保金海岸 E03 项目将于 2019 年 10 月竣工交付，满足收入确认条件，2019 年下半年发行人将全力确保 E03 项目的竣工交付，同时提高整体运营水平及运营效率以改善所经营项目的现金流，同时，做好成本控制工作，在保证产品质量的前提下，尽可能控制开发和经营成本以保证最大的盈利空间。

（2）营业成本

最近三年及一期，发行人营业成本与营业收入结构相对应，具体成本构成如下表所示：

表 最近三年及一期各业务板块成本情况

项目	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
房地产销售	1,846.12	31.71	89,358.52	92.14	57,438.17	69.74	98,367.77	92.84
物业出租	2,504.64	43.02	4,245.59	4.38	3,776.88	4.59	3,756.99	3.55

项目	2019年1-6月		2018年		2017年		2016年	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例(%)	金额 (万元)	比例 (%)
物业管理	1,470.94	25.27	3,353.35	3.46	2,989.76	3.63	3117.41	2.94
其他业务	-	-	17.25	0.02	18,151.83	22.04	716.15	0.68
合计	5,821.71	100.00	96,974.71	100.00	82,356.64	100.00	105,958.32	100.00

（3）营业毛利率

最近三年及一期，发行人毛利分别为 59,530.10 万元、102,250.23 万元、131,992.72 万元和 5,436.75 万元，毛利率分别为 35.97%、55.39%、57.65% 和 48.29%。

表 最近三年及一期各业务板块毛利情况

主营业务	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利(万元)	毛利率	毛利(万元)	毛利率	毛利(万元)	毛利率	毛利(万元)	毛利率
房地产销售	5,082.61	73.36%	131,902.76	59.61%	75,772.29	56.88%	59,783.58	37.80%
物业出租	569.02	18.51%	1,045.64	19.76%	758.13	16.72%	187.83	4.76%
物业管理	-214.88	-17.11%	-968.07	-40.59%	-1,128.36	-60.62%	-1,125.34	-56.49%
其他业务	-	-	12.39	41.80%	26,848.17	59.66%	684.02	48.85%
合计	5,436.75	48.29%	131,992.72	57.65%	102,250.23	55.39%	59,530.10	35.97%

2、期间费用分析

表 最近三年及一期期间费用分析

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额 (万元)	与收入 比值	金额 (万元)	与收入 比值	金额 (万元)	与收入 比值	金额 (万元)	与收入 比值
销售费用	529.59	4.70%	1,882.71	0.82%	2,231.73	1.21%	3,623.49	2.19%
管理费用	1,744.25	15.49%	4,350.36	1.90%	4,575.41	2.48%	3,840.40	2.32%
财务费用	2,205.44	19.59%	5,236.57	2.29%	3,005.76	1.63%	-583.84	-0.35%
合计	4,479.28	39.79%	11,469.64	5.01%	9,812.90	5.32%	6,880.05	4.16%

（1）销售费用

发行人的销售费用主要为广告宣传费、销售服务费、物业管理费、职工薪酬、修理维护费、水电汽费、折摊费用、业务招待费等。最近三年及一期，发行人销售费用分别为 3,623.49 万元、2,231.73 万元、1,882.71 万元和 529.59 万元，销售费用占收入比例分别为 2.19%、1.21%、0.82% 和 4.70%，占总收入的比例较

小。

2017 年报告期内，发行人销售费用为 2,231.73 万元，较 2016 年减少 38.41%，主要是销售费用中广告宣传费用、销售服务费同比减少所致。2018 年报告期内，销售费用为 1,882.71 万元，较 2017 年减少 15.64%，主要是销售费用中广告宣传费用、销售服务费同比减少所致。2019 年 1-6 月销售费用为 529.59 万元，较去年同期减少 87.14 万元，主要是办公费用较去年同期减少 202.27 万元。

（2）管理费用

发行人管理费用主要为职工薪酬、办公费用、税金、折摊费用、业务招待费、工会经费及职工教育经费、租赁费、差旅交通费、车辆使用费、聘请中介机构费等等。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 3,840.40 万元、4,575.41 万元、4,350.36 万元和 1,744.25 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.32%、2.48%、1.90% 和 15.49%。2017 年报告期内，公司管理费用为 4,574.41 万元，较 2016 年增加 19.14%，主要是计提应付职工薪酬、聘请中介机构费、工会经费及职工教育经费增加所致。2018 年报告期内，管理费用为 4,350.36 万元，较 2017 年减少 4.92%，主要是职工薪酬、聘请中介机构费同比减少所致。2019 年 1-6 月，管理费用为 1,744.25 万元，比上年同期增加 288,697.82 万元。

（3）财务费用

发行人的财务费用主要是利息支出。最近三年及一期，公司财务费用分别为 -583.84 万元、3,005.76 万元、5,236.57 万元和 2,205.44 万元，财务费用占收入比例分别为 -0.35%、1.63%、2.29% 和 19.59%。发行人 2017 年的财务费用较 2016 年增加 614.83%，主要是支付公司债利息、保理融资借款利息所致。2018 年的财务费用较 2017 年增加 74.22%，主要原因是利息收入减少所致。2019 年 1-6 月财务费用较 2018 年同期减少 206.82 万元，主要是利息收入和利息费用大幅下降所致。

表 最近三年及一期财务费用明细

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	2,915.99	8,545.98	8,092.70	4,201.53
利息收入	839.29	3,536.05	5,201.32	4,875.03
汇兑损益	-	-64.54	-	-
其他支出	128.73	291.18	114.38	89.66

合计	2,205.44	5,236.57	3,005.76	-583.84
----	----------	----------	----------	---------

3、资产减值损失

发行人最近三年及一期资产减值损失金额分别为 205.19 万元、1,902.42 万元、30,886.09 万元和 0 元。2016 年、2017 年资产减值损失均为坏账损失，2018 年资产减值损失较 2017 年大幅增加，主要是由于计提了存货跌价损失和商誉减值损失导致的。

表 最近三年及一期资产减值损失明细

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失	-	-1,120.33	1,902.42	205.19
存货跌价损失	-	29,159.05	-	-
商誉减值损失	-	2,847.37	-	-
合计	-	30,886.09	1,902.42	205.19

4、信用减值损失

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)的要求，并依据新修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》(财会 2017、7 号)的相关要求 公司计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失计入“信用减值损失”科目。

2019 年 1-6 月，发行人信用减值损失金额为 -5,884,777.57 元，是由应收账款坏账损失和其他应收账款的坏账损失转回导致的。

5、投资收益

发行人最近三年及一期投资收益金额分别为 1,317.12 万元、659.43 万元、-4,732.32 万元和 -1,045.07 万元。2017 年发行人的投资收益较 2016 年减少 49.93%，主要是由于当年不存在委托理财，未发生理财收益所致。发行人 2018 年的投资收益为 -4,732.32 万元，较 2017 年减少 817.64%，2019 年上半年投资收益为 -1,045.07 万元，主要是由于中天航空公司亏损所致。

表 最近三年及一期投资收益明细

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-1,305.65	-4,992.90	416.83	-

可供出售金融资产在持有期间的投资收益	260.58	260.58	242.60	215.79
持有至到期投资收益	-	-	-	1,101.33
合计	-1,045.07	-4,732.32	659.43	1,317.12

发行人于 2017 年收购天津中天航空工业投资有限责任公司（以下简称“中天航空公司”）60% 股权，发行人对合营企业中天航空公司的长期股权投资采用权益法核算。中天航空公司持有空中客车（天津）总装有限公司 49% 的股权，中天航空公司对合营企业空中客车(天津)总装有限公司（以下简称“空客总装天津公司”）长期股权投资亦采用权益法核算。由于空客总装天津公司 2018 年亏损，导致中天航空公司 2018 年投资收益为负数，2018 年净利润为-8,321.51 万元。依据持股比例计算，影响发行人 2018 年投资收益-4,992.90 万元。2019 年 1-6 月中天航空公司 净利润为-2,176.09 万元，影响发行人 2019 年 1-6 月投资收益-1,305.65 万元。

6、其他收益

公司其他收益主要为发行人日常活动相关的政府补助，最近三年及一期，发行人其他收益为 0 元、155.58 万元、1,308.18 万元和 74.05 万元。2018 年发行人其他收益较上年同期增加 740.81%，主要原因是当年增加天保青年公寓经营性补贴所致。2017 年发行人其他收益为 155.58 万元，主要是依据企业会计准则进行的科目调整。

（六）发行人未来业务目标及盈利能力的可持续性

1、未来业务目标

未来公司将立足天津空港经济区，秉持以滨海新区为核心、天津市区为重点、积极拓展周边二三线城市的发展策略，本着房地产服务实体产业的大方向，天保基建围绕着“产城融合”的服务发展方向，利用自身国有控股上市公司的平台优势，整合产业、资金和政策等资源要素，以“产城融合+航空产业优质股权投资”为公司战略转型目标，打造创新型产城融合新模式，通过产业园区开发带动房地产业务的进一步开发。同时，公司还将稳步实施航空产业类优质股权投资，进一步培育拓展航空业务和逐步增大航空类资产规模，为公司打造新

的利润增长点。

2、盈利能力的可持续性分析

结合发行人报告期内资产结构、财务状况以及各项业务的开展情况，未来发行人的盈利能力具有可持续性，并将得到进一步增强。发行人将充分发挥所拥有的资源优势、经营管理优势、人力资源优势，以及借助强大的控股股东的支持，充分发挥上市公司的资本运作平台作用，同时不断提升经营业绩和核心竞争力，促进可持续发展。

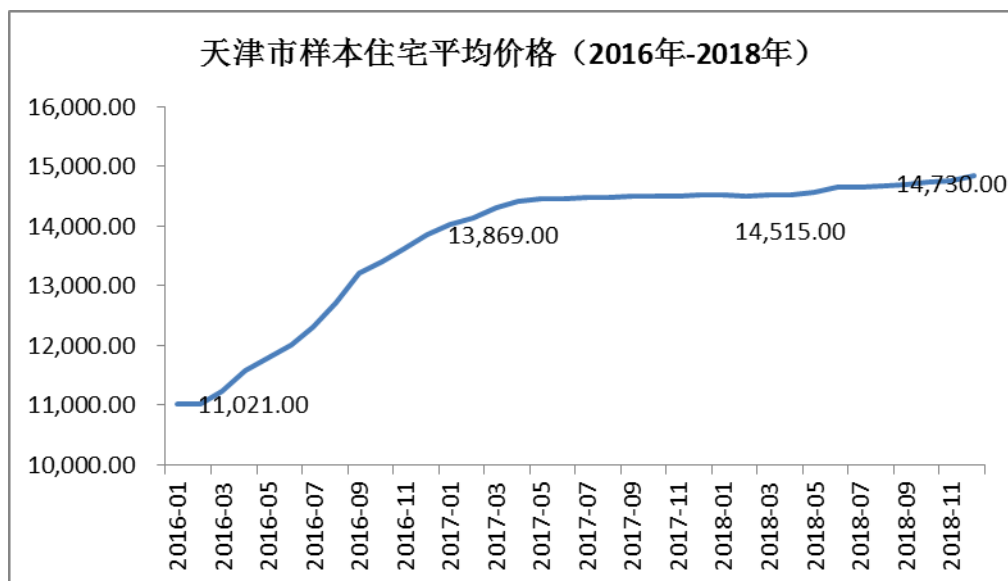
六、发行人存货跌价准备的计提情况

（一）近期天津房地产市场价格情况

2016年以来，天津市房地产市场高速发展，2018年初天津市的新建住宅价格已经突破2万元。2018年1-12月，在中央“房子是用来住的，不是用来炒的”的调控政策下，天津市新房价格增速放缓。

2018年6月5日，天津市政府印发《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》，表态毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，毫不动摇地维护调控政策的连续性和稳定性，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，营造规范有序的市场秩序，保持房地产市场平稳健康发展。

根据wind数据显示，报告期内天津房地产市场价格水平如下：



数据来源：wind

根据天津住宅样本平均价格历史数据，2016年1月天津住宅样本平均价格为11,021元/平方米。截至2016年12月末，天津住宅样本平均价格为13,869.00元/平方米，较2016年初涨幅为25.84%。截至2017年12月，平均价格为14,515.00元/平方米，较2017年初年初增长4.5%。截至2018年12月末，天津住宅样本平均价格为14,855.00元/平方米，基本保持稳中有升的状态，较2016年初增加34.79%。

（二）2018年度计提存货跌价准备情况

针对天津房地产外部环境变化及房地产市场价格调控政策，加之2016年后取得地块价格较高，公司对取得的地块项目进行减值测试，包括天津生态城地块项目、大连东道地块项目、南开天拖地块项目、天保金海岸项目、汇津广场二期项目等。存货跌价测试情况如下：

1、天津生态城地块项目存货跌价测试情况

（1）项目基本情况

中新天津生态城，毗邻天津经济技术开发区、天津港、海滨休闲旅游区，地处塘沽区、汉沽区之间，距天津中心城区45公里，距北京150公里，总面积约31.23平方公里，规划居住人口35万，是为滨海新区功能区配套服务的重要生活城区。作为世界上首个由国家间合作建设的生态城区，中国、新加坡两国专家联合制定了世界上第一套生态城指标体系，致力于打造成为绿色生态示范城区样板。目前，生态城获批“国家绿色发展示范区”、“国家绿色生态城区”等称号，是中国首个绿色发展综合示范区。

公司子公司天保房产于2017年3月通过竞拍获得津滨生（挂）2016-5号土地即天津生态城地块项目，并设立子公司天保福源，于2017年7月取得土地使用权证。该项目土地出让面积63,514.4m²，土地出让金19.05亿元。根据天津市滨海新区测绘所出具的测绘报告，该项目规划的洋房4栋，建筑面积15,946.28m²；高层22栋，建筑面积108,705.14m²，楼面地价约15,282.62元/平米。

近年生态城周边可比土地竞拍成交价格情况如下：

表 天津生态城地块项目周边可比土地竞拍成交价格情况

序号	宗地编号	占地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	楼面价 (元/㎡)	成交总价 (亿元)	溢价率	竞得方	拿地日期
1	津滨生转让 (挂) 2016-5 号	12.5	13.7	13,898	19.1	0.0%	中建致远	2017/1/10
2	津滨生转让 (挂) 2016-6 号	8.7	9.6	13,706	13.2	0.0%	新城创置	2017/1/10
3	津滨生转让 (挂) 2016-4 号	11.6	12.8	13,770	17.6	0.0%	联发集团	2017/1/10
4	津滨生转让 (挂) 2018-2 号	7.9	7.9	10,630	8.5	1.3%	上海灿骧 企业管理 有限公司	2018/8/11
5	津滨生转让 (挂)2018-4 号	11.0	8.8	12,192	10.7	0.0%	吉宝鸿远 (天津生态 城)房地产 开发有限 公司	2018/12/19

截至2018年12月31日，天津生态城地块项目账面余额2,118,101,930.71元，其中土地费用2,030,412,932.00元，前期费用9,650,454.97元，建安及装修工程费74,558,490.00元，工程不可预见费193,244.20元，借款费用3,286,809.54元。

(2) 存货跌价测试采用的关键估计和假设

在进行存货跌价测试过程中，公司基于以下关键估计和假设对天津生态城地块项目的可变现净值进行预计：

- A、国家宏观经济及房地产形势不发生重大变化；
- B、天津房地产市场随周期变化逐渐向好；
- C、房管局定价原则不发生改变；
- D、区域内竞争楼盘的销售计划不出现重大变动；
- E、各区域板块客户需求不发生重大变化；

F、国家现行税收政策不发生大幅变化；

G、项目设计规划不发生大幅变化；

H、项目销售发生的费用与历史水平持平不发生大幅变化。

（3）跌价测试过程

生态城项目位于生态城内，距中央大道400米，目前生态城内生态环境优质但成熟度不足，周围配套稍显欠缺，但正在逐步完善中。项目周边正在修建滨海新区地铁Z4号线，根据地铁规划，本项目紧挨Z4生态城站。2018年生态城出让的土地拍卖价格低于公司土地成本，生态城地块项目存在一定减值风险，对该地块进行减值测试情况如下：

A、预计收入

生态城周边楼盘近期销售价格及去化情况如下：

表 天津生态城地块项目周边楼盘近期销售价格及去化情况

项目	品牌	总建筑面积	产品形式	主力面积	装修/毛坯	均价（元/m ² ）	去化情况
宣城红橡三期	宣城	145,700 m ²	高层、洋房	113-125 m ²	精装	高层 15,300 洋房 21,156	月均 4300 m ²
龙湖九里晴川	龙湖	173,024 m ²	洋房	98-170 m ²	精装	21,156	首开去化 26%
中海海纳府	中建	137,113 m ²	洋房	100-120 m ²	精装	20,200	月均 1300 m ²
贻成学府壹号院	贻成	219,100 m ²	高层、小高	80-130 m ²	精装	高层 15,600 小高 16,200	开盘推出 700 套全部去化

考虑到生态城配套设施正在逐步完善中，发行人管理层根据生态城项目周边的商业环境以及公司的经营战略，决策待Z4地铁开通、周边配套成熟后将该地块于2023年入市销售。为取得合理的预计售价，发行人与天津思源兴业房地产经纪有限公司（以下简称“思源地产”）签订了《2018年度滨海新区及市区项目前期策划定位服务合同》，并于2019年2月取得其提供的《滨海新区及市区项目营销顾问汇报》。思源地产根据发行人决策的期望入市时间，对生态城、大连东道、天拖地块三个项目时点预计售价进行了测算。

针对生态城地块项目，思源地产综合考虑市政设施、交通便利度、景观资源、生活配套、产品类型、开发商品牌等多种因素，通过市场比较法选取周边同类型可比楼盘“中建海纳府”、“宜城红橡三期”和“贻成学府壹号院”对该项目2023年入市价格进行了测算：高层以精装价格15,142元/m²为测算时点价格（2018年），洋房以精装价格20,865元/m²为测算时点价格（2018年）；按照季涨幅2%测算，高层预计2023年入市价格为22,500元/m²，洋房预计2023年入市价格为31,000元/m²。发行人通过评价其预计售价测算的基本假设、计算过程、以及预估合理性，认为该预计售价估计合理，并将按照其建议的入市价格销售该项目，因此将其作为存货跌价测试中预计售价的测算依据。

B、预计至完工时将要发生的成本

截至2018年12月31日，公司预计天津生态城地块项目总成本构成如下：

表 天津生态城地块项目总成本构成情况

单位：万元

序号	预计成本项目	金额	其中：	
			高层	洋房
1	土地费用	204,830.54	153,178.84	51,651.70
2	前期费用	2,036.81	1,776.25	260.56
3	建安及装修工程费	54,264.69	47,322.77	6,941.92
4	基础设施费	7,234.80	6,309.27	925.53
5	园林环境工程费	3,886.36	3,389.19	497.17
6	公共配套设施费	500.91	436.83	64.08
7	维修基金	4,410.30	3,668.80	741.50
8	借款费用	13,519.51	11,790.00	1,729.51
9	工程不可预见费	2,558.00	2,230.76	327.24
预计开发总成本合计		293,241.92	230,102.71	63,139.21
2018 年末账面已发生成本		211,810.19	158,398.45	53,411.75
预计将要发生成本		81,431.73	71,704.26	9,727.46

上述预计开发总成本预计原则如下：

a. 已签约的成本项目按照合同额进行预计，比如土地出让金、总包合同等。预计总成本中已签约成本金额为245,574.60万元；

b. 相关部门按照法律法规进行收费的项目按收费标准进行预计，比如大小

市政配套费、维修基金、供水、电、热、气等基础设施费，其中，大小市政配套费依据市财政局、市发展改革委、市建委关于将城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知（津财综〔2017〕154号）相关规定预计，公共维修基金依据津国土房发〔2018〕13号文件相关规定预计，供水、热、气、电等工程费分别依据天津市发展改革委关于重新核定市内六区、环城四区自来水工程建设费收费标准的通知（津价房地〔2009〕36号）、天津市新建房屋供热工程建设费征收管理办法、关于规范新建住宅小区及公建燃气工程建设费收费标准的通知（津价管〔2010〕137号）、住宅电力配套工程收费项目标准文件相关规定进行预计等，上述费用金额合计19,678.91万元；

c. 项目开发过程中涉及的税费按照规定计算，主要包括契税、土地印花税等，该类成本项目金额合计6,002.54万元；

d. 尚未签约的成本项目，公司成本部参照同类楼盘历史价格水平进行预计，主要包括勘察测绘费、设计费、园林环境工程费、工程不可预见费等，该类成本项目金额合计8,627.68万元；

e. 借款费用

天津生态城地块项目计划外部贷款8亿元，贷款利率7.99%，借款期限2年，预计借款费用127,840,000.00元；

公司2018年4月向子公司提供委托贷款10亿元，截止2018年12月31日已还款2.4亿元，已发生借款费用38,740,000.00元。委托贷款利率6%，预计未来使用期限2年，委托贷款总预计借款费用 $38,740,000.00+91,200,000.00=129,940,000.00$ 元。由于公司内部委托贷款不含税金额应当合并抵销，因此，需计入项目预计总成本的内部借款费用仅为内部委托贷款利息的增值税金额7,355,094.34元。

综上，计入预计开发总成本的借款费用金额为127,840,000.00元与7,355,094.34元之和，合计135,195,094.34元。

f. 各项成本在各物业类型间分摊原则

土地成本按照占地面积分摊，土地成本外的项目按照建筑面积分摊。

C、销售费用

公司2016—2018年主要从事房地产开发、销售项目的公司包括天保房产和滨海开元，两个公司近三年销售费用占营业收入的平均比例为1.75%，考虑到未来存在一定涨幅以及公司费用控制目标，销售费用按预计收入的2%进行预计。

D、预计税费

由于该项目预计总收入低于总体预算成本，增值税销项税低于进项税，无需缴纳增值税及附加税，税金及附加按预计售房款的0.05%测算印花税。

E、计算预计可变现净值并与账面成本比较确认应计提存货跌价准备金额

根据上述各项因素的预计，得出预计可变现净值，并与账面成本比较得出应计提存货跌价准备金额如下：

表 天津生态城地块项目存货跌价测试情况

单位：万元

项目	项目备注	合计	其中：	
			高层	洋房
建筑面积（平米）	1	124,651.42	108,705.14	15,946.28
预计单位平米售价（含税）	2	—	2.25	3.10
预计总售价（含税）	3=1*2	294,020.04	244,586.57	49,433.47
土地成本	4	190,500.00	142,462.00	48,038.00
扣除土地成本后计算销项税	5=（3-4）/1.1*10%	9,410.91	9,284.05	126.86
预计总收入（不含税）	6=3-5	284,609.12	235,302.51	49,306.61
预计至完工时将要发生的成本	7	81,431.73	71,704.26	9,727.47
销售费用	8=6*2%	5,692.18	4,706.05	986.13
预计税费	9=3*0.05%	147.01	122.29	24.72
预计可变现净值	10=6-7-8-9	197,338.20	158,769.91	38,568.29
账面成本	11	211,810.19	158,398.45	53,411.74
应计提跌价准备	12=11-10 （以零为下限）	14,843.45		14,843.45

2、塘沽大连东道地块项目存货跌价测试情况

（1）项目基本情况

大连东道地块项目位于天津市滨海新区塘沽区的新港板块，紧邻区政府，周边配套成熟，交通便利。公司子公司滨海开元于2017年4月通过竞拍获得津滨中（挂）2016-1号土地即天津大连东道地块项目，并于2018年4月取得土地使用权证。该项目土地出让面积11,084.6m²，土地出让金6.249亿元。根据天津市滨海新区测绘所出具的测绘报告，该项目规划高层2栋，建筑面积23,922.96m²；可出租配建商业4栋，建筑面积1,031.65m²。折合楼面地价26,121.35/平米。

近年大连东道周边土地竞拍情况如下：

表 近年大连东道周边土地竞拍情况

地块名称	规划建筑面积(m ²)	容积率	成交日期	受让单位	成交楼面价(元/m ²)	溢价率
津滨开（挂） 2017-1号	69,609.70	≤1.87	2017-07-26	深圳市创庆投资管理 有限公司	28,157.00	42.14%
津滨中（挂） 2016-02号	262,112.50	城镇住宅、 商业≤2.45	2016-08-24	北京合景弘峻投资管理 有限公司	22,013.00	312.00%
津滨港（挂） 2017-1号	114,399.40	≤2	2017-09-27	天津仁惠房地产信息 咨询有限责任公司	18,641.27	50.00%
津滨中（挂） 2017-1号	70,379.00	≤2	2017-08-16	深圳市创良投资管理 有限公司	15,542.99	0.27%

截至2018年12月31日，天津大连东道地块项目账面余额677,606,901.62元，其中土地费用647,255,762.85元，前期费用2,982,828.96元，建安及装修工程费26,224,545.45元，园林环境工程费9,019.09元，工程不可预见费689,116.41元，借款费用445,628.86元。

（2）存货跌价测试采用的关键估计和假设

在进行存货跌价测试过程中，公司基于以下关键估计和假设对塘沽大连东道地块项目的可变现净值进行预计：

- A、国家宏观经济及房地产形势不发生重大变化；
- B、天津房地产市场随周期变化逐渐向好；
- C、房管局定价原则不发生改变；

- D、区域内竞争楼盘的销售计划不出现重大变动；
- E、各区域板块客户需求不发生重大变化；
- F、国家现行税收政策不发生大幅变化；
- G、项目设计规划不发生大幅变化；
- H、项目销售发生的费用与历史水平持平不发生大幅变化。

（3）跌价测试过程

A、预计收入

近期大连东道周边销售价格及去化情况如下：

表 近期大连东道周边销售价格及去化情况

项目	品牌	总建筑面积	产品形式	主力面积	装修/毛坯	均价（元/m ² ）	去化情况
万科大都会	万科	90,867m ²	高层、洋房	高层 88-112 m ² 洋房 162/196 m ²	精装	23,000/2,9000	月均 73 套
振业博雅轩	振业	97,084m ²	高层	78-115 m ²	毛坯	21,000.	年化 6 万 m ² 月均 50 套
远洋琨庭	远洋	500,000 m ²	高层、洋房	120/145 m ²	毛坯	20,200/30,200	年化 10 万 m ² 月均 64 套
滨海万达	万达	200,000 m ²	高层	90/130 m ²	毛坯	22,000	月均 25 套
建投紫云东	建投	150,000 m ²	高层、洋房	高层 89-166 m ² 洋房 150-160 m ²	毛坯	23,500/29,000	2019 年 7 月签约 70 套

大连东道项目地理位置卓越，周边配套齐全。根据思源地产的顾问报告，以24453元/m²为测算时点价格（2018年），按照季涨幅2%测算，预计2020年第四季度塘沽大连东道地块项目售价（含税）为住宅28,650元/平米，车位10万元/个。根据《建设工程规划许可证》数据，车位总数量为236个（拟用于出售）。

大连东道项目共有其他商业服务配建房产1,964.55平米，经与政府部门沟通，其中预计1,031.65平米未来可用于出租。按9%的折现率计算，预计2022年—2038年能够获取的收益现值测算如下：

表 塘沽大连东道地块项目预计收益现值测算情况

单位：万元

年份	预计单位租金(万元/m ²)	预计出租率	预计现金流入	预计现金流出	净现金流量	折现年数	现金流折现现值
2022	0.0365	50%	18.83	20.49	-1.66	4	-1.18
2023	0.0365	60%	22.59	20.39	2.21	5	1.43
2024	0.0365	70%	26.36	21.28	5.08	6	3.03
2025	0.0365	80%	30.12	19.18	10.95	7	5.99
2026	0.0365	90%	33.89	19.07	14.82	8	7.44
2027	0.0365	100%	37.66	19.97	17.68	9	8.14
2028	0.0365	100%	37.66	19.97	17.68	10	7.47
2029	0.0365	100%	37.66	19.97	17.68	11	6.85
2030	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	12	5.58
2031	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	13	5.12
2032	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	14	4.69
2033	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	15	4.31
2034	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	16	3.95
2035	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	17	3.62
2036	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	18	3.33
2037	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	19	3.05
2038	0.0365	100%	37.66	21.97	15.68	20	2.80
合计	-	-	-	-	-	-	75.61

B、预计至完工时将要发生的成本

截至2018年12月31日，公司预计塘沽大连东道地块项目总成本构成如下：

表 塘沽大连东道地块项目总成本构成情况

单位：万元

序号	预计成本项目	金额
1	土地费用	65,730.00
2	前期费用	1,130.78
3	建安及装修工程费	11,458.47
4	基础设施费	1,438.30
5	园林环境工程费	725.45
6	公共配套设施费	90.12
7	维修基金	1,026.30
8	借款费用	1,045.00
9	工程不可预见费	381.12
预计开发总成本合计		83,025.54

2018 年末账面已发生成本	67,760.69
预计将要发生成本	15,264.85

上述预计开发总成本预计原则如下：

a. 已签约的成本项目按照合同额进行预计，比如土地出让金、总包合同等。预计总成本中已签约成本金额为73,379.17万元；

b. 相关部门按照法律法规进行收费的项目按收费标准进行预计，比如大小市政配套费、维修基金、人防异地建设费等行政事业性收费、供水、电、热、气等基础设施费，其中，大小市政配套费依据市财政局、市发展改革委、市建委关于将城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知（津财综〔2017〕154号）相关规定预计，公共维修基金依据津国土房发〔2018〕13号文件相关规定预计，人防异地建设费依据关于印发天津市结合民用建筑修建防空地下室管理规定的通知（津政发〔2009〕25号）相关规定预计，供水、热、气、电等工程费分别依据市发展改革委关于重新核定市内六区、环城四区自来水工程建设费收费标准的通知（津价房地〔2009〕36号）、天津市新建房屋供热工程建设费征收管理办法、关于规范新建住宅小区及公建燃气工程建设费收费标准的通知（津价管〔2010〕137号）、住宅电力配套工程收费项目标准文件相关规定进行预计等，上述费用金额合计4,391.83万元；

c. 项目开发过程中涉及的税费按照规定计算，主要包括契税、土地印花税等，该类成本项目金额合计1,933.00万元；

d. 尚未签约的成本项目，公司成本部参照历史价格水平进行预计，主要包括勘察测绘费、设计费、园林环境工程费、工程不可预见费等，该类成本项目金额合计2,276.54万元；

e. 借款费用

塘沽大连东道地块项目计划外部贷款1亿元，贷款利率5.225%，借款期限2年，预计借款费用金额为10,450,000.00元。

C、销售费用

公司2016—2018年主要从事房地产开发、销售项目的公司包括天保房产和滨海开元，两个公司近三年销售费用占营业收入的平均比例为1.75%，考虑到未来存在一定涨幅以及公司费用控制目标，销售费用按预计收入的2%进行预计。

D、预计税费

由于该项目预计总收入低于总体预算成本，增值税销项税低于进项税，无需缴纳增值税及附加税，税金及附加按预计售房款的0.05%测算印花税。

E、计算预计可变现净值并与账面成本比较确认应计提存货跌价准备金额

根据上述各项因素的预计，得出预计可变现净值，并与账面成本比较得出应计提存货跌价准备金额如下：

表 塘沽大连东道地块项目减值测试情况

单位：万元

项目	项目备注	金额
住宅建筑面积（平米）	1	23,922.96
预计住宅平米售价（含税）	2	2.865
预计住宅总售价（含税）	3=1*2	68,539.28
土地成本	4	62,490.00
扣除土地成本后计算销项税	5=（3-4）/1.1*10%	549.93
预计住宅收入（不含税）	6=3-5	67,989.35
车位数量（个）	7	229
预计车位单价（含税）	8	10
预计车位总售价（含税）	9=7*8	2,290.00
预计车位收入（不含税）	10=9/110%	2,081.82
预计总收入（不含税）	11=6+10	70,071.17
预计至完工时预计将要发生的成本	12	15,264.85
预计销售费用	13=11*2%	1,401.42
预计税费	14=（3+9）*0.05%	35.41
预计商业配建净现金折现值	15	75.61
预计可变现净值	16=11-12-13-14+15	53,445.10
账面成本	17	67,760.69
应计提跌价准备	18=17-16 （以零为下限）	14,315.59

3、南开天拖地块项目存货跌价测试情况

该项目位于天拖附近，地理位置优越，以下为近两年南开周边土地竞拍情况：

表 近两年南开周边土地竞拍情况

序号	占地面积(万 m ²)	建筑面积(万 m ²)	容积率	成交总价(亿元)	楼面价(元/m ²)	溢价率
1	1.03	2.79	3.66	9.9	38,976	132%
2	3.27	7	2.1	16.5	23,468	152%
3	5.2	27.76	A 地块约 3.0 B 地块约 7.4	102	36,744	127%
4	2.5	10.36	4.2	18.1	24,133	113%
5	6.9	21	4.2	53.5	25,476	41%
6	3.7	9.27	2.5	47.4	56,095	90%
7	6.4	17.9	2.81	41.4	33,441	97%
8	2.48	6.55	2.64	27.8	42,443	39%
9	3.9	10	2.5	24.5	30,563	50%
10	6.03	15.2	2.5	56.5	38,150	28%
11	2.94	6.4	2.17	30.72	48,000	34%
12	2.5	6.5	2.6	32.4	30,423	40%

南开天拖周边楼盘最近销售价格如下：

表 南开天拖周边楼盘最近销售价格情况

区域	项目	价格	主力户型
南开区 天拖周边	南开 1911	4-4.5 万/m ²	高层 105-125 m ²
			洋房 101-136 m ²
	天房崇德园（二期）	5 万-6.5 万/m ²	洋房 158-186 m ²
			叠拼 240-252 m ²
	天房天拖	4 万/m ²	高层 105-125 m ²
			洋房 115-135 m ²
	南开悦玺	3.6-4.3 万/m ²	高层 90-121 m ²
			洋房 129-133 m ²

对该地块进行减值测试情况如下：

表 南开天拖地块减值测试情况

序号	项目	金额（元）
(1)	土地成本	2,967,282,780.00

(2)	土地外成本	786,420,000.00
(3)	维修基金（按购房款总额的 1.5% 计算）	62,928,000.00
(4)	外部贷款（贷款 6 亿，3 年，利率按 6.55% 计算）	117,000,000.00
(5)	总体预算成本	3,933,630,780.00
(6)	预计收入(不含税)	4,273,571,161.82
(7)	预计销售费用（按 2% 计算）	85,471,423.24
(8)	税金及附加	10,248,020.58
(9)	预计可收回净额	4,177,851,718.00
(10)	减值	-

根据南开天拖项目周边的商业环境以及公司的经营战略，公司管理层决策南开天拖项目2020年入市。根据思源地产顾问报告，天拖地块预计销售均价5.39万元/平方米，经测算不含税收入为427,357.12万元；公司近三年销售费用占营业收入的比例平均为1.82%，出于谨慎性考虑，销售费用按2%进行预测，按预计售房款的0.05%测算印花税，同时考虑到增值税金附加，综合前述，预计可收回净额417,785.17万元。

天拖地块项目开发目标成本375,370.28万元；公司应承担的维修基金按购房款总额的1.5%计算为6,292.80万元；项目外部贷款6亿，贷款利率6.5%，贷款期限3年，可资本化的资金成本11,700.00万元；综合前述，天拖地块项目总体预算成本378,176.93万元。

综上，天拖项目预计可收回净额高于总体预算成本，不存在减值情况。

4、天保金海岸项目、汇津广场二期等项目减值测试情况

金海岸E03建筑面积112,802.56平米，分为高层、洋房、别墅，以高层单价22000元匡算，预计收入236,348.22万元，公司近三年销售费用占营业收入的比例平均为1.82%，出于谨慎性考虑，销售费用按2%进行预测为4,726.96万元，按预计售房款的0.05%测算印花税为124.08万元，同时考虑到增值税金附加为1,418.09万元，综合前述，预计可收回净额230,079.08万元。

金海岸E03项目预计成本79,861.00万元；维修基金1,197.92万元，总体预算

成本81,058.92万元。金海岸E03项目可回收净额远高于预算成本，不存在减值迹象，未计提存货跌价准备。

除上述项目外，公司现持有的金海岸C03土地的单位土地成本为4,327.89元/平方米，金海岸F土地的单位土地成本为4,257.16元/平方米，汇津广场二期单位土地成本为536.76元/平方米。由于极低的土地成本，上述地块均不存在减值迹象，未计提存货跌价准备。

综上所述，通过对上述存货的减值测试，依据会计准则规定，公司2018年共计提存货跌价准备29,159.05万元，其中，天津生态城地块项目计提存货跌价准备14,843.45万元，塘沽大连道地块项目计提存货跌价准备14,315.60万元。

七、发行人有息债务情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司有息债务总额为 146,317.81 万元。从期限结构上看，1-6 个月以内到期的规模为 79,973.76 万元，占有息债务总额的 54.66%，6 个月到 1 年以内到期的规模为 20,889.70 万元，占有息债务总额的 14.28%，1 年-3 年以内到期的规模为 45,454.36 万元，占有息债务总额的 31.07%。从担保情况看，发行人有担保的有息债务合计 33,700.84 万元，占有息债务总额的 23.03%。

表 截至 2019 年 6 月 30 日发行人有息债务情况

单位：万元

期限	债务类别	信用借款	保证借款	质押借款	抵押借款	合计
1-6 个月	短期借款	-	-	-	-	-
	一年内到期的长期借款	-	-	-	-	-
	一年内到期的应付债券	79,973.76	-	-	-	79,973.76
6 个月-1 年	短期借款	12,000.00	-	-	-	12,000.00
	一年内到期的长期借款	1,500.00	-	-	7,389.70	8,889.70
	一年内到期的应付债券	-	-	-	-	-
1 年-3 年	长期借款	16,000.00	-	-	26,311.14	42,311.14
	应付债券	3,143.22	-	-	-	3,143.22

3 年-5 年	长期借款	-	-	-	-	-
	应付债券	-	-	-	-	-
5 年以上	长期借款	-	-	-	-	-
	应付债券	-	-	-	-	-
合计	-	112,616.98	-	-	33,700.84	146,317.81

八、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 8 亿元；
- 3、假设本次债券募集资金净额 3.5 亿元计入 2019 年 6 月 30 日的资产负债；
- 4、假设本次债券募集资金中 3.5 亿元用于偿还回售的公司债券；
- 5、假设本次债券发行在 2019 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本次债券发行对公司合并财务报表财务结构的影响如下表：

表 本次债券发行对公司合并口径财务报表的影响情况

项目	2019 年 6 月 30 日	
	模拟前	模拟后
流动资产合计（万元）	766,667.51	766,667.51
非流动资产合计（万元）	162,885.73	162,885.73
资产总计（万元）	929,553.24	929,553.24
流动负债合计（万元）	293,837.33	293,837.33
非流动负债合计（万元）	125,428.11	125,428.11
负债合计（万元）	419,265.44	419,265.44
所有者权益合计（万元）	510,287.79	510,287.79
资产负债率	45.10%	45.10%
流动比率	2.61	2.61

九、资产负债表日后事项、或有事项及其他重大事项

（一）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在任何资产负债表日后重大事项。

（二）承诺及或有事项

1、对外担保情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司无对外担保。

2、关联方担保情况

发行人对关联方担保的详细信息参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况 十三、关联交易（二）最近三年关联交易情况 3、关联方担保情况”。

除上述担保事项外，截至 2019 年 6 月 30 日，发行人无其他需要披露的重大承诺及或有事项。

（三）未决诉讼、仲裁事项

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人及其全资、控股子公司没有尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十、受限资产情况

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人资产所有权受到限制的情况如下：

表 发行人抵质押资产明细表

单位：万元

项目	期末受限资产账面价值	受限原因
货币资金	1,151.68	保函保证金
存货	287,459.03	抵押物
合计	288,610.70	--

十一、发行人 2019 年 1-9 月财务报表和主要财务指标

（一）合并财务报表

2019 年 9 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	660,550,083.19	1,305,206,821.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,891,332.22	4,954,106.47
应收款项融资		
预付款项	17,761,851.78	19,037,745.64
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,205,514.39	109,057,546.41
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,795,269,919.15	6,655,830,939.07
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,132,267.11	9,055,511.14
流动资产合计	7,508,810,967.84	8,103,142,669.83
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		124,532,382.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	303,995,374.02	314,937,739.72
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	124,532,382.00	
投资性房地产	843,283,240.03	778,923,157.53
固定资产	86,900,192.01	92,620,072.09
在建工程		

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,220,641.42	5,703,989.48
开发支出		
商誉	10,933,697.32	10,933,697.32
长期待摊费用	11,289,124.45	14,646,741.97
递延所得税资产	240,415,482.63	230,855,408.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,626,570,133.88	1,573,153,188.96
资产总计	9,135,381,101.72	9,676,295,858.79
流动负债：		
短期借款	120,000,000.00	480,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	202,108,063.06	344,268,050.32
预收款项	1,444,438,867.18	1,295,469,360.51
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	19,744,478.78	18,958,498.10
应交税费	58,824,664.02	79,649,784.51
其他应付款	52,022,515.86	32,172,195.63
其中：应付利息	24,625,441.44	8,023,873.07
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	93,509,460.18
其他流动负债	928,796,241.22	906,569,370.16
流动负债合计	2,840,934,830.12	3,250,596,719.41

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	364,578,193.04	375,920,552.49
应付债券	831,447,337.74	830,614,589.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		380,330.34
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,196,025,530.78	1,206,915,472.35
负债合计	4,036,960,360.90	4,457,512,191.76
所有者权益：		
股本	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,833,785,912.41	1,833,785,912.41
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	239,447,971.63	239,447,971.63
一般风险准备		
未分配利润	1,906,590,958.96	2,026,605,290.98
归属于母公司所有者权益合计	5,089,655,738.00	5,209,670,070.02
少数股东权益	8,765,002.82	9,113,597.01
所有者权益合计	5,098,420,740.82	5,218,783,667.03
负债和所有者权益总计	9,135,381,101.72	9,676,295,858.79

2019 年 1-9 月合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	200,075,726.72	2,253,144,686.78
其中：营业收入	200,075,726.72	2,253,144,686.78

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	218,620,626.29	1,702,230,435.52
其中：营业成本	101,662,009.45	965,032,545.83
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	47,880,807.30	663,739,988.77
销售费用	8,465,337.42	10,665,256.59
管理费用	30,667,452.30	25,494,490.08
研发费用		0.00
财务费用	29,945,019.82	37,298,154.25
其中：利息费用	40,312,729.89	68,834,610.17
利息收入	11,701,212.07	31,536,455.92
加：其他收益	1,059,328.75	12,804,586.44
投资收益（损失以“-”号填列）	-8,336,489.18	-14,723,866.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,942,334.97	-17,329,712.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6,708,978.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		13,599,061.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	48,886.24	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-19,064,195.43	562,594,032.43
加：营业外收入	78,732.29	1,725,863.21
减：营业外支出	69,521.00	65,391.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-19,054,984.14	564,254,504.12
减：所得税费用	10,577,225.46	183,629,769.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-29,632,209.60	380,624,735.05
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-29,632,209.60	380,624,735.05

项目	本期发生额	上期发生额
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-30,134,927.86	379,477,303.24
2.少数股东损益	502,718.26	1,147,431.81
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	-29,632,209.60	380,624,735.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	-30,134,927.86	379,477,303.24
归属于少数股东的综合收益总额	502,718.26	1,147,431.81
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.03	0.34
（二）稀释每股收益	-0.03	0.34

2019 年 1-9 月合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	333,047,295.38	1,371,021,385.64

项目	本期发生额	上期发生额
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	817,127,641.75	736,311,176.26
经营活动现金流入小计	1,150,174,937.13	2,107,332,561.90
购买商品、接受劳务支付的现金	414,972,641.03	3,169,563,047.52
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	33,353,571.95	31,508,176.38
支付的各项税费	89,972,660.65	420,940,196.53
支付其他与经营活动有关的现金	682,363,858.03	467,452,784.12
经营活动现金流出小计	1,220,662,731.66	4,089,464,204.55
经营活动产生的现金流量净额	-70,487,794.53	-1,982,131,642.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	2,605,845.79	2,605,845.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	181,999.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,787,844.79	2,605,845.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,765.00	2,944,666.90
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	30,765.00	2,944,666.90
投资活动产生的现金流量净额	2,757,079.79	-338,821.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		10,127,093.44
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	354,239,874.50	714,696,008.91
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	354,239,874.50	724,823,102.35
偿还债务支付的现金	804,091,694.13	1,218,567,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,824,203.54	72,321,836.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,250,000.00	1,900,000.00
筹资活动现金流出小计	931,165,897.67	1,292,789,636.14
筹资活动产生的现金流量净额	-576,926,023.17	-567,966,533.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		372,945.56
五、现金及现金等价物净增加额	-644,656,737.91	-2,550,064,051.99
加：期初现金及现金等价物余额	1,293,690,042.50	3,638,420,182.86
六、期末现金及现金等价物余额	649,033,304.59	1,088,356,130.87

（二）母公司财务报表

2019 年 9 月末母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	178,686,828.26	640,502,977.19
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	9,462.20	
其他应收款	701,306,667.04	701,433,333.68
其中：应收利息	1,306,667.04	1,433,333.68
应收股利		

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	91,246.14	99,064.35
流动资产合计	880,094,203.64	1,342,035,375.22
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		124,532,382.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,362,628,307.71	4,373,570,642.68
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	124,532,382.00	
投资性房地产		
固定资产	722,874.80	969,428.21
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,459,830.69	1,627,350.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	760,000,000.00	760,000,000.00
非流动资产合计	5,249,343,395.20	5,260,699,803.55
资产总计	6,129,437,598.84	6,602,735,178.77
流动负债：		
短期借款	120,000,000.00	480,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
合同负债		
应付职工薪酬	13,372,997.93	13,003,829.94
应交税费	387,605.88	163,007.99
其他应付款	26,044,377.84	8,711,901.91
其中：应付利息	24,586,499.65	7,315,828.61
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	174,804,981.65	531,878,739.84
非流动负债：		
长期借款	160,000,000.00	160,000,000.00
应付债券	831,447,337.74	830,614,589.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	991,447,337.74	990,614,589.52
负债合计	1,166,252,319.39	1,522,493,329.36
所有者权益：		
股本	1,109,830,895.00	1,109,830,895.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,867,205,530.36	1,867,205,530.36
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	239,440,741.55	239,440,741.55
未分配利润	1,746,708,112.54	1,863,764,682.50
所有者权益合计	4,963,185,279.45	5,080,241,849.41
负债和所有者权益总计	6,129,437,598.84	6,602,735,178.77

2019 年 1-9 月母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	212,035.58	352,152.87
销售费用	0.00	0.00
管理费用	16,166,759.64	12,589,851.95
研发费用	0.00	0.00
财务费用	3,596,935.21	56,795,405.48
其中：利息费用	40,312,729.89	68,294,908.38
利息收入	37,957,077.75	11,499,502.90
加：其他收益	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-7,201,435.37	1,175,927,939.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,942,334.97	-17,329,712.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-27,177,165.80	1,106,190,528.88
加：营业外收入		0.00
减：营业外支出		4,021.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-27,177,165.80	1,106,186,507.53
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-27,177,165.80	1,106,186,507.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-27,177,165.80	1,106,186,507.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		

项目	本期发生额	上期发生额
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-27,177,165.80	1,106,186,507.53
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

2019 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	884,539,909.78	1,740,624,488.73
经营活动现金流入小计	884,539,909.78	1,740,624,488.73
购买商品、接受劳务支付的现金		1,194.00
支付给职工及为职工支付的现金	15,120,347.37	13,618,730.58
支付的各项税费	3,447,598.69	5,358,443.65
支付其他与经营活动有关的现金	843,229,313.35	1,731,853,002.51
经营活动现金流出小计	861,797,259.41	1,750,831,370.74
经营活动产生的现金流量净额	22,742,650.37	-10,206,882.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	1,200,000,000.00
取得投资收益收到的现金	3,740,899.60	1,152,605,845.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,999.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	43,100,000.00
投资活动现金流入小计	3,779,898.60	2,395,705,845.79

项目	本期发生额	上期发生额
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		345,863.90
投资支付的现金		2,000,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00
投资活动现金流出小计	0.00	2,000,345,863.90
投资活动产生的现金流量净额	3,779,898.60	395,359,981.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	120,000,000.00	690,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	
筹资活动现金流入小计	120,000,000.00	690,000,000.00
偿还债务支付的现金	495,000,000.00	1,254,567,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,088,697.90	36,255,646.42
支付其他与筹资活动有关的现金	1,250,000.00	1,900,000.00
筹资活动现金流出小计	608,338,697.90	1,292,723,446.42
筹资活动产生的现金流量净额	-488,338,697.90	-602,723,446.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-461,816,148.93	-217,570,346.54
加：期初现金及现金等价物余额	640,502,977.19	862,258,901.78
六、期末现金及现金等价物余额	178,686,828.26	644,688,555.24

（三）主要财务指标

表 发行人主要财务指标

主要财务指标	2019年9月末/ 2019年1-9月	2018年末/ 2018年度	2017年末/ 2017年度	2016年末/ 2016年度
总资产（亿元）	91.35	96.76	103.02	83.95
总负债（亿元）	40.37	44.58	51.81	37.11
全部债务（亿元）	13.31	17.80	20.47	15.95
所有者权益（亿元）	50.98	52.19	51.22	46.84
营业总收入（亿元）	2.00	22.90	18.46	16.55
利润总额（亿元）	-0.19	2.54	5.66	4.07
净利润（亿元）	-0.30	0.97	4.11	2.91

主要财务指标	2019 年 9 月末/ 2019 年 1-9 月	2018 年末/ 2018 年度	2017 年末/ 2017 年度	2016 年末/ 2016 年度
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	-0.31	0.86	2.08	2.84
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.30	0.96	4.11	2.91
经营活动产生现金流量（亿元）	-0.70	-19.72	-12.89	13.85
投资活动产生现金流量（亿元）	0.03	-0.03	-3.30	3.84
筹资活动产生现金流量（亿元）	-5.77	-3.70	3.62	7.44
流动比率	2.64	2.49	2.80	3.47
速动比率	0.25	0.45	1.30	2.40
资产负债率（%）	44.19	46.07	50.29	44.20
债务资本比率（%）	26.11	34.11	39.96	34.05
营业毛利率（%）	49.19	57.65	55.39	35.97
平均总资产回报率（%）	0.30	3.39	6.92	5.98
加权平均净资产收益率（%）	-0.78	1.88	8.38	6.39
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.80	1.66	4.25	6.26
EBITDA（亿元）	0.63	3.73	6.78	4.78
EBITDA 全部债务比（%）	4.76	20.94	33.09	29.99
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.81	4.18	8.37	11.39
应收账款周转率（次/年）	53.33	329.03	212.82	255.32
存货周转率（次/年）	0.02	0.17	0.24	0.43

注：上述各指标的具体计算公式如下：

2019 年 1-9 月数据已经过年化处理

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

扣除非经常性损益后的净利润=净利润-非经常性损益

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=总负债/总资产

债务资本比率=全部债务/所有者权益

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

平均总资产回报率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/平均总资产

加权平均净资产收益率=净利润/平均净资产

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/平均净资产

EBITDA=利润总额+计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

EBITDA 全部债务比=EBITDA /全部债务

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

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

第七节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次募集资金用途

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会决议审议通过，并经 2019 年 7 月 24 日召开的 2019 年第二次临时股东大会会议审议通过，本次债券的募集资金为不超过 8 亿元，全部用于调整公司债务结构。

（二）本期募集资金使用计划

本期债券发行金额为不超过 3.5 亿元。综合考虑目前公司的债务成本及到期时间，本期债券募集资金拟用于偿付本公司已发行公司债券的回售金额，具体明细如下所示：

表 拟偿还到期公司债券明细

偿还款项	债券简称	票面利率	发行金额	回售金额	债券余额	起始日	到期日	回售日
公司债券	16 天保 01	3.18%	8 亿元	3.5 亿元	4.5 亿元	2016 年 10 月 24 日	2021 年 10 月 24 日	2019 年 10 月 24 日

本期债券的发行时间晚于上述债券的回售日期，发行人先使用自有资金偿还到期的公司债券，待本期债券募集资金到位后予以置换。

发行人承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地。

二、本次募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行对公司资产负债结构的具体影响请见“第六节 财务会计信息”之“七、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化”。

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至 2019 年 6 月 30 日的财务数据为基础测算，公司的资产负债率水平（合并财务报表口径下）、

流动比率、速动比率在本次债券发行前后将保持一致。

综上所述，本次债券的发行将稳定公司的财务结构，降低资产负债的流动性风险，同时为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，符合公司和全体股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争力。

三、募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次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。募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：天津天保基建股份有限公司

开户银行：渤海银行天津自由贸易试验区分行营业部

银行账户：2000161324000998

第八节 债券持有人会议

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

《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，债券持有人可通过债券持有人会议维护自身的利益；债券持有人可依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

二、债券持有人会议规则

第一章 总则

第一条 为保证债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》及其他适用的具有法律效力的法律、行政法规、条例、地方性法规、规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、证券行业自律组织规则、司法解释和其他规范性文件（以上共同简称为“法律”的规定，制定本规则。）

第二条 本规则项下公司债券为发行人依据中国证监会核准发行的2019年公开公司债券（下称“本次公司债券”），本次公司债券发行人为天津天保基建股份有限公司，本次公司债券受托管理人为中德证券有限责任公司，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券之投资者。

第三条 债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

第四条 债券持有人会议依据法律、《天津天保基建股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》（简称“《募集说明书》”）的规定行使如下职权：

- （一）就发行人变更募集说明书的约定作出决议；
- （二）就变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容作出决议；
- （三）就修改本规则作出决议；
- （四）在发行人已经或预计不能按期支付本次公司债券本息时，就债券持有人享有的合法权利的行使作出决议，包括但不限于决定委托债券受托管理人通过诉讼、仲裁等程序强制发行人和担保人（如有）偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；
- （五）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时，就债券持有人享有的合法权利的行使作出决议；
- （六）当发生对债券持有人的权益有重大影响的事项时，就债券持有人享有的合法权利的行使作出决议；
- （七）法律规定以及募集说明书与受托管理协议中约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第五条 债券持有人会议决议对全体本次公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

第六条 债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次公司债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。

第七条 债券持有人的权利

- （一）债券持有人有权按照约定的期限和方式要求发行人偿付本次公司债券的利息和/或本金。
- （二）债券持有人有权按照有关法律的规定转让、赠与或质押其所持有的本次公司债券。
- （三）债券持有人有权按照有关法律的规定获得有关信息。
- （四）债券持有人有权按照有关法律和《募集说明书》的规定监督债券受托管理人涉及债券持有人合法权益的有关行为。
- （五）债券持有人有权依照有关法律、《募集说明书》、本规则及《债

券受托管理协议》的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

（六）债券持有人有权依照有关法律、《募集说明书》及本规则的规定做出债券持有人会议决议，该决议对全体本次公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有同等法律效力。

第八条 债券持有人的义务

（一）债券持有人应当遵守《募集说明书》、本规则及《债券受托管理协议》项下的有关规定。

（二）债券持有人应当依其所认购的本次公司债券数额足额缴纳认购资金。

（三）除法律另有规定或者《募集说明书》、《债券受托管理协议》另有约定外，债券持有人不得要求发行人提前偿付本次公司债券的利息和/或本金。

第二章 债券持有人会议的召集

第九条 在本次公司债券存续期内，发生下列事项之一的，受托管理人应及时召集债券持有人会议：

- （一）拟变更债券募集说明书的重要约定；
- （二）拟修改债券持有人会议规则；
- （三）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （四）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （五）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；
- （六）发行人提出重大债务或资产重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （七）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，需要决定或授权采取相应措施；

（八）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（九）发行人、单独或者合计持有本次债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（十）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；

（十一）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项或法律、本规则规定以及募集说明书、受托管理协议中约定的其他应当召开持有人会议的情形。

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。

第十条 债券受托管理人得知或者应当得知本规则第九条规定的事项（第九项除外）发生之日起5个交易日内，应以公告的方式发出召开债券持有人会议的通知。

受托管理人应当自收到第九条第（九）项的书面提议之日起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次债券总额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。

第十一条 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有/代表有表决权的本次公司债券张数的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/代表有表决权的本次公司债券张数的10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人

会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

发行人根据第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。

第十二条 债券持有人会议的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。

于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十三条 召集人应当为债券持有人会议聘请见证律师。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权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。

第三章 债券持有人会议的通知

第十四条 会议召集人（受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人）应当至少于持有人会议召开日前10个交易日以公告的形式发布召开债券持有人会议通知，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除外。

第十五条 债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

- （一）债券发行情况；
- （二）会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （三）会议时间和地点；
- （四）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- （五）会议拟审议议案：拟审议议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所业务规则及本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；

（六）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；

（七）债权登记日：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；

（八）委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

第十六条 债券持有人会议通知中未包含的议案，应当不晚于债权登记日公告，债权登记日前未公告的议案不得提交该次债券持有人会议审议。债券持有人会议审议拟审议议案时，不得对拟审议议案进行变更。任何对拟审议议案的变更应被视为一个新的拟审议议案，不得在该次债券持有人会议上进行表决。

第十七条 债券持有人会议拟审议的议案由召集人根据本规则第四条和第九条的规定决定。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次债券总额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。

第十八条 债券持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式。现场会议应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。除现场会议投票外，债券持有人会议召集人可以按照相关规定办理债券持有人会议网络投票事宜。债券持有人按照会议通知的要求进行网络投票的，视为出席会议。

第十九条 发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，会议通知中列明的提案亦不得取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少一天以公告的方式说明原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。在符合监管要求的前提下，延期后的召开日期可由会议召集人和受托管理人协商确定。

第四章 债券持有人会议的出席

第二十条 债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行

承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次公司债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次公司债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从证券登记结算机构取得并无偿提供给召集人。债券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。

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

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

第二十一条 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。

第二十二条 发行人、公司债券清偿义务承继方等关联方及债券信用增信机构应当按照召集人的要求出席持有人会议，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。并对召集人的询问作出解释和说明。

第二十三条 信用评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

召集人认为有必要的，可以邀请相关方列席持有人会议。

第二十四条 召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本次公司债券张数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

第五章 债券持有人会议的召开

第二十五条 持有人会议采用现场会议方式召开的，债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

第二十六条 债券持有人会议通知载明的各项拟审议议案或同一拟审议议案内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议议案进行搁置或不予表决。

第二十七条 债券持有人现场会议投票表决以记名方式现场投票表决，非现场会议或两者相结合的会议形式的表决方式按照会议通知确定的方式进行。

债券持有人或其代理人对拟审议议案表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次公司债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

第二十八条 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权。本规则另有约定的，从其约定。

债券持有人为发行人、发行人的关联方、债券清偿义务承继方或者债券持有人与债券持有人会议拟审议议案有重大利益关系的，应当回避表决。

第二十九条 债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务（债券持有人会议权限内）、宣布债券加速清偿和变更本规则的决议，须超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的三分之二的债券持有人同意方可生效。《募集说明书》、本规则另有约定的，从其约定。

第三十条 债券持有人会议决议经表决通过后生效。债券持有人会议通过的决议，对所有本次公司债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。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。

任何与本次公司债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律和《募集说明书》明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（一）如果该决议是根据债券持有人、债券受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（二）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

第三十一条 持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

第三十二条 债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限不得少于本次公司债券到期之日或本息全部清偿后五年。

第三十三条 召集人应当最晚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：

- （一）出席会议的本次公司债券持有人所持表决权情况；
- （二）会议有效性；
- （三）各项议案的议题和表决结果。

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本次会议，并及时以公告的方式通知债券持有人。同时，召集人应向发行人所在地中国证监会派出机构及本次公司债券交易的场所报告。

第三十四条 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。

第六章 受托管理人变更

第三十五条 在公司债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开公司债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）受托管理人未能持续履行本准则或受托协议约定的受托管理人职责；
- （二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）受托管理人提出书面辞职；
- （四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

第三十六条 新任受托管理人应当符合中国证监会及证券自律组织关于受托管理人的资格要求，在与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日起继承原任受托管理人依法依约确定的权利和义务。原任受托管理人应当在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。

第七章 附则

第三十七条 本规则自本次公司债券发行之日起生效，自本次债券债权初始登记日起实施。

第三十八条 本规则没有明确规定，但法律对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定；本规则与相关法律不一致时，按相关法律执行。

第三十九条 本规则进行修改时，由召集人提出修订方案，提请债券持有人会议审议批准，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意，法律有相反规定的除外。

第四十条 本规则项下通知或公告的方式为：通过中国证监会或证券交易所指定的信息披露方式。

第四十一条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费、债券受托管理人出席会议的住宿费、差旅费等全部费用由发行人承担。

第四十二条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第四十三条 当本次债券分期发行时，本规则所称“本次债券”指本次债

券发行的当期债券。

第九节 债券受托管理人

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和基本情况

公司名称：中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人：侯巍

联系人：杨汝睿

电话：010-5902 6649

传真：010-5902 6604

（二）债券受托管理人的聘任及与发行人的利害关系情况

2019年7月，发行人与中德证券签订了《天津天保基建股份有限公司2019年公开发行公司债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人利害关系情况

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，债券受托管理人与发行人之间不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，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。

（一）受托管理事项

为维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请中德证券作为发行人发行的本次债券的债券受托管理人，由中德证券依据《债券受托管理协议》的约定和相关法律、法规的规定行使权利和履行义务。

在本次债券存续期内，中德证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、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，履行受托管理职责，协助债券持有人维护法定或约定的权利，保护债券持有人的利益。

债券持有人认购或受让本次债券即视作同意中德证券作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及《募集说明书》中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（二）发行人的权利和义务

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

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当在三个交易日内书面通知债券受托管理人，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并及时向证券交易所提交并披露临时报告。重大事项包括但不限于：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员及履行同等职责的人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (15) 发行人不能按期支付本息；
- (16) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (17) 发行人提出债务重组方案的；
- (18) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (19) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (20) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

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。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响发行人偿债能力及本次债券本息安全向债券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。

5、发行人应按照中国证监会、证券交易所关于公司债券信息披露的相关规定，按要求完成本次债券存续期内重大事项的信息披露义务，并在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知债券受托管理人，同时积极配合债券受托管理人定期和不定期的书面询证。

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

7、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，并及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。

8、发行人应当至少提前二十个工作日向债券受托管理人说明本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等（如涉及）的资金安排。如根据合理判断，发行人预计不能偿还债务本息或偿还债务本息存在重大不确定性时，应当按照债券受托管理人的要求追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债券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。追加担保的具体方式包括新担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，或者，债券受托管理人按照本次债券持有人会议的决议的授权依法申请法定机关采取财产保全措施。

债券受托管理人申请采取财产保全措施时，发行人同意免除债券受托管理人提供担保；若人民法院要求必须提供担保的，可以届时人民法院认可的方式由发行人自行提供；发行人拒不提供或不能及时提供的，由债券持有人提供，债券持有人提供后可以向发行人追偿相关费用。

债券受托管理人行使 8、款权利，因要求发行人追加担保、履行各项偿债保障措施、或对发行人申请财产保全等所发生的合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、评估拍卖费、公证费、担保费等，由发行人承担。发行人拒不承担前述费用或不能按《债券受托管理协议》约定及时支付前述费用的，由债券持有人承担；债券持有人在承担前述费用后可以向发行人追偿。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息或履行募集说明书约定义务时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

后续偿债措施可以包括但不限于：

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

10、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应对债券受托管理人履行《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

人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

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

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券终止在深圳证券交易所上市，发行人将委托债券受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关事宜。

13、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

14、在不违反适用法律和发行人本次债券所适用的信息披露规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后尽快向债券受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供发行人和增信机构（如有）的银行征信报告及其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告、季度报告（如需）后尽快向债券受托管理人提供半年度、季度（如需）财务报表。

15、发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

16、发行人应按照沪深证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》以及中国证券业协会制定的《公司债券受托管理人处置公司债券违约风险指引》的有关规定，配合债券受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

17、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）债券受托管理人的权利、义务及行使权利、履行义务的方式、程序

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

持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注和调查了解发行人和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，发行人应配合债券受托管理人随时对前述关注事项的核查。关于债券受托管理人对于增信机构（如有）和担保物的核查，发行人应积极协调配合，提供必要的便利。债券受托管理人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，列席发行人和增信机构（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）定期（每年一次）和不定期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、增信机构（如有）银行征信记录；

（4）对发行人和增信机构（如有）进行现场检查；

（5）约见发行人或者增信机构（如有）进行谈话。

3、债券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。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当跟踪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，跟踪检查包括定期和不定期跟踪检查，定期跟踪检查为每年度一次，不定期跟踪检查将在债券受托管理人认为必要时启动。发行人应配合提供募集资金专户对账单及资金使用的相应凭证等文件。

4、债券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，并向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信机构（如有），要求发行人或者增信机构（如有）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、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

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

9、发行人预计或者已经不能偿还债务时，债券受托管理人根据相关规定、约定或者债券持有人的授权，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务，包括但不限于与发行人、增信主体及其他责任主体进行谈判，要求并督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.8 条约定的偿债保障措施，要求发行人追加担保，接受债券持有人的委托依法申请财产保全措施，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

如采取追加担保方式的，债券受托管理人应当督促并协助发行人及时签订相关担保合同、担保函，办理担保物抵/质押登记工作，债券受托管理人应当对保证人和担保物状况进行了解和调查，并督促、提醒担保物保管人妥善保管担保物，避免担保物价值降低、毁损或灭失。办理担保物抵/质押登记工作前，债券受托管理人应当协调发行人、担保物提供者（如有）及相关中介机构与登记机构进行充分沟通。

完成追加担保工作后，债券受托管理人应当向债券持有人披露担保合同和担保函的主要内容、保证人的基本情况、担保物的基本情况和登记情况等内容，并提示保证人代偿、担保物变现环节可能存在的风险。

债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时应告知本次债券交易所场所和本次债券登记托管机构。

10、本次债券存续期内，债券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、发行人为本本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次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、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，或者公司债券出现违约情形或风险的，债券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，并根据债券持有人的委托勤勉尽责、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、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

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

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

14、债券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。

债券受托管理人应当妥善保管其公司债券违约风险处置工作中的所有文件档案及电子资料（如有），保管时间不得少于本息全部清偿或实质违约处置总结提交相关监管机构和自律组织之日起五年。

15、除上述各项外，债券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、在本次债券存续期内，债券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。

债券受托管理人在履行《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、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬，报酬金额为 0 万元/年，在本次债券发行后随本次债券的承销费一起一次性收取。

18、本次债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履

行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债券受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履行债券受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用；

（4）债券受托管理人因履行法律、法规、规则、《债券受托管理协议》及募集说明书中规定的受托管理义务包括但不限于信息披露义务而产生公告费及其他费用。

上述所有费用发行人应在收到债券受托管理人或相关方出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向债券受托管理人或相关方支付。

19、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）按照《债券受托管理协议》第 3.8 条规定由发行人支付，发行人拒不支付或不能及时支付的，债券受托管理人将召开债券持有人会议确定由债券持有人支付，债券持有人支付后可以向发行人追偿。具体支付方式如下：

（1）债券受托管理人可以提供账户，用以接收发行人或债券持有人汇入的因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；发行人或债券持有人亦可根据《债券受托管理协议》规定和债权人会议决议按照债券受托管理人指示直接付款。

财产保全需要提供担保的，发行人或债券持有人按法定机关要求的形式，向法定机关提供担保措施。

（2）如果债券受托管理人提供账户，债券受托管理人将向发行人或债券持

有人及时披露为支付诉讼费用向账户内汇入资金的使用情况。

（3）召开债券持有人会议后，发行人或债券持有人应当按照会议决定和债券受托管理人指示在一定时间内，及时支付诉讼费用。

因发行人及债券持有人原因导致债券受托管理人账户未能及时足额收悉诉讼费用或向法定机关提供担保措施，或者在发行人或债券持有人自行支付的情况下未能进行及时支付上述费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（4）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，债券受托管理人有权向发行人及债券持有人追偿，或从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（5）发行人或债券持有人向债券受托管理人所提供账户支付的诉讼费用，根据实际使用情况进行多退少补。

（四）债券信用风险管理

1、发行人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定，履行以下债券信用风险管理职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项，明确还本付息计划和还本付息保障措施；

（2）根据债券还本付息管理制度的规定及募集资金监管协议的约定提前落实偿债资金，按期还本付息，并应于每个还本付息日前 20 个工作日内向债券受托管理人说明偿债资金的安排及具体偿债资金来源。

同时，发行人不得以任何理由和方式逃废债务，包括但不限于 1）提供虚假财务报表和/或资产债务证明；2）故意放弃债权或财产；3）以不合理对价处置公司主要财产、重要债权或债权担保物；4）虚构任何形式的债务；5）与控股股东、实际控制人及其关联方发生资产、业务混同等。

（3）按照法律、法规和规则以及内部管理制度的规定和《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务。如发生《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的可

能影响发行人偿债能力和还本付息的重大风险事项或发行人预计或确定不能在还本付息日前落实全部偿债资金，应及时以临时报告的方式进行披露；

（4）根据债券还本付息管理制度的规定和《债券受托管理协议》约定采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合债券受托管理人及其他相关机构根据证券交易所和本募集说明书的规定开展风险管理工作；

（6）法律、法规和规则等规定或者《债券受托管理协议》约定的其他职责。

2、债券受托管理人应当在履职过程中，按照法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定，对本次债券履行以下风险管理职责：

（1）根据已依法建立的债券信用风险管理制度，由从事信用风险管理相关工作的专门岗位履行风险管理职责；

（2）根据对本次债券信用风险状况的监测和分析结果，对本次债券进行风险分类管理（划分为正常类、关注类、风险类或违约类），并根据《债券受托管理协议》规定的核查频率等要求，通过现场、非现场或现场与非现场相结合的方式对本次债券风险分类结果开展持续动态监测、风险排查；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构（如有）等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据法律、法规和规则以及本募集说明书、《债券受托管理协议》约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

（7）法律、法规和规则等规定或者《债券受托管理协议》约定的其他风险管理职责。

（五）发行人与债券受托管理人利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

（1）发行人与债券受托管理人双方存在股权关系，或双方存在交叉持股的情形；

（2）在发行人发生《债券受托管理协议》11.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响债券受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（3）在发行人发生《债券受托管理协议》11.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人系该次债券的持有人；

（4）在发行人发生《债券受托管理协议》11.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括前述第（3）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（5）法律、行政法规、部门规章或其他相关政策文件规定的其他利益冲突；

（6）上述条款未列明但在实际情况中可能影响债券受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。债券受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次债券存续期间，债券受托管理人应当持续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

3、当债券受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本次债券的债券持有人认可债券受托管理人在为履行《债券受托管理协

议》服务之目的而行事，并确认债券受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

4、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，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合法权益。

5、因发行人及债券受托管理人双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由发行人及债券受托管理人双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

（六）发行人和债券受托管理人的违约责任

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、本募集说明书及《债券受托管理协议》之规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本次债券项下的违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人或合并范围内子公司的债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）且该等违约事件一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本

次债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、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法律程序、进入破产程序；

（6）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

（7）在债券存续期间，发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、债券受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

（2）及时报告全体债券持有人；

（3）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

4、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的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次债券到期本息的义务时，债券受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

（3）要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施。

（4）债券受托管理人可以在法律允许的范围内，以及根据债券持有人会议决议：

1）提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

2）根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁、处置债券担保物（如有）；

3）需要对发行人进行重整或者破产清算的，债券受托管理人可根据债券持

有人会议决议的授权，向人民法院提起对发行人进行重整或者破产清算的申请，并履行相关受托管理职责；如发行人进入重整、和解、重组或者破产清算的法律程序的，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序；

（5）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易上市场所。

5、加速清偿及措施：

（1）如果发生《债券受托管理协议》第 11.2 项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 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次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，债券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）债券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次债券利息和/或本金、发行人根据《债券受托管理协议》应当承担的费用，以及债券受托管理人根据《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》第 11.2 条所述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，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并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。

6、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券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。对于延迟支付的本金或利息，发行人

将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率上浮百分之三十（30%）。

7、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本次债券发行、上市交易的申请文件或本募集说明书以及本次债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害。

8、债券受托管理人或债券受托管理人的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对债券受托管理人或债券受托管理人代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助债券受托管理人并提供债券受托管理人合理要求的有关证据。

9、除《债券受托管理协议》中约定的义务外，债券受托管理人不对本次债券募集资金的使用情况及发行人按照《债券受托管理协议》及本募集说明书的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

（七）债券受托管理人的变更

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

（1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券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，单独或合计持有本次

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或者解聘原债券受托管理人的，新任债券受托管理人自与发行人签订《债券受托管理协议》之日或双方约定之日，继承原债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，协议终止。新任债券受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会所报告。

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

4、原债券受托管理人在原《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任债券受托管理人与发行人签订新《债券受托管理协议》之日或双方约定之日起终止，但并不免除原债券受托管理人在原《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。

三、债券受托管理事务报告

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、债券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，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续监督，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。发行人、增信机构（如有）应该配合债券受托管理人履行受托管理职责、积极提供调查了解所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券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核查情况及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处

理结果，增信措施的有效性分析（如有）；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况、偿债意愿、偿债能力分析以及公司债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

（9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，内外部增信措施、偿债保障措施发生重大变化，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券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，督促发行人及时披露相关信息，并及时向市场公告临时受托管理事务报告。

4、为出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供债券受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。债券受托管理人对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

5、在本次债券存续期间，发行人和债券受托管理人应将债券受托管理事务报告等持续信息披露文件向债券持有人披露。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人签名：

夏仲昊

夏仲昊

天津天保基建股份有限公司

2019年12月5日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体董事签名：

夏仲昊

侯海兴

薛晓芳

段咏

马弘

运乃建

王小潼

天津天保基建股份有限公司

2019 年 12 月 5 日

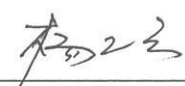
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体监事签名：


孙静宇


董光沛


杨丽云



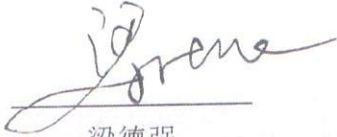
天津天保基建股份有限公司

2019 年 12 月 5 日

发行人全体董事、监事、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。

除董事外的其他高级管理人员签字：



梁德强

天津天保基建股份有限公司

2019 年 12 月 5 日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的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。

经办律师签名： 王连恩 赵少可
王连恩 赵少可

律师事务所负责人签名： 梁爽
梁爽



2019 年 12 月 5 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本募集说明书及其摘要，确认本募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在本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。

经办注册会计师签名：



林国伟


周军


张莹


张菁

会计师事务所负责人签名：


叶韶勋

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年 12月 5日

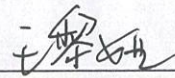
信用评级机构声明

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

经办资信评级人员签名：

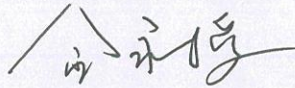


赵一统



王黎娅

单位负责人签名：



金永授

东方金诚国际信用评估有限公司

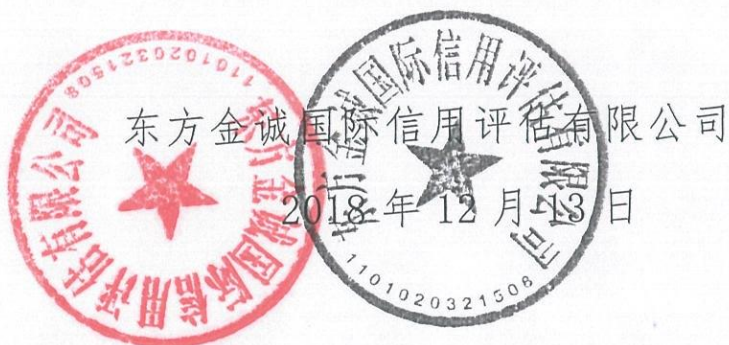
2019年12月5日



东方金诚国际信用评估有限公司转授权书

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

授权人：



第十一节 备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

一、公司经审计的 2016-2018 年度审计报告和 2019 年 1-6 月未经审计的财务报表；

二、主承销商出具的核查意见；

三、法律意见书；

四、债券持有人会议规则；

五、受托管理协议；

六、信用评级报告；

七、中国证券业协会备案文件。

在本次债券发行期内，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上述备查文件。