

股票代码：000965

股票简称：天保基建



天保基建
T.B Infrastructure

天津天保基建股份有限公司

TianJin Tianbao Infrastructure Co.,Ltd.

(天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼)

2016年面向合格投资者
公开发行公司债券（第一期）
募集说明书摘要

保荐人（主承销商）

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

(北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层)

签署日期：2016 年 10 月 20 日

股票简称：天保基建

股票代码：000965

公告编号：2016-38

发行人声明

本募集说明书摘要全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要封面载明日期，本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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

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

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。根据《证券法》的规定，公司债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购、受让并合法持有本次公司债券均视作同意本募集说明书摘要对《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》、《担保协议》及《担保函》的约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除本公司董事会和保荐人（主承销商）外，没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列载的信息和对募集说明书作任何解释或者说明。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

公司提请投资者对公司以下事项予以特别关注：

一、2015年4月16日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]637号”文核准，发行人获准公开发行不超过16亿元的公司债券，本期债券为本次债券的第二期发行，发行规模为8亿元。

二、本期债券评级为AA+级；本期债券上市前，公司最近一年末的净资产为44.08亿元（截至2015年12月31日合并报表中所有者权益合计），最近一期末的净资产为45.05亿元（截至2016年6月30日合并报表中所有者权益合计）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为2.06亿元（2013年、2014年以及2015年合并报表中归属于母公司股东的净利润平均值），最近三年平均可分配利润足以支付本次债券一年的利息。截至2015年12月31日，发行人合并报表口径资产负债率为33.38%，母公司资产负债率为17.63%，均不高于75%；截至2016年6月30日，公司合并报表口径资产负债率为31.13%，母公司资产负债率为17.80%，均不高于75%。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

三、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》所审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

四、最近三年及一期，公司资产负债率（合并口径）分别为50.77%、17.16%、33.38%和31.13%，低于同行业上市公司的平均水平（根据Wind资讯对证监会行业分类中的房地产上市公司统计，最近三年资产负债率平均值分别为62.75%、64.51%和76.14%）。本期债券发行后，若未来公司的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则有可能出现无法按期足额兑付本期债券本息的风险。

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

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

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

七、本期债券发行结束后，公司将及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但本期债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流

和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

八、公司将在本期债券发行结束后，积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、利率市场环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

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

十、本次债券由天津保税区投资控股集团有限公司（以下简称“投控集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。若不考虑为本期债券的担保，则截至2016年6月30日，投控集团为其他单位提供债务担保的余额为2,215,132.65万元，占投控集团2016年6月30日净资产比例为58.19%，其中为

投控集团内部提供担保**2,215,132.65**万元，为投控集团外部提供担保**0**元。若考虑本期债券的担保，投控集团担保余额增加**80,000**万元，达到**2,295,132.65**万元，占投控集团**2016年6月30日**净资产比例为**60.29%**，投控集团包括本次债券在内的累计担保余额较高，本次债券面临一定的担保人无法承担担保责任的风险。

十一、本次债券由投控集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保人资产规模较大，经营状况良好，盈利能力较强，**2016年1-6月**担保人净利润为**9.73**亿元；担保人资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，截至募集说明书签署日，担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。本次债券发行后，若担保人未来经营情况发生重大不利变化，从而导致资信下降，进而发生影响履行担保责任能力的重大变化，债券受托管理人将根据《债券持有人会议规则》规定召集债券持有人及时召开债券持有人会议，变更或增添担保人或者担保方式。

十二、发行人主体信用等级为**AA**，本期债券信用等级为**AA+**，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

十三、根据《关于发布<深圳证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）>的通知》（以下简称“《通知》”）的要求，本期债券适用《深圳证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》的相关规定，可以面向合格投资者发行上市。

十四、根据《公司债券发行与交易管理办法》第十八条规定，本期债券不符合该条款中可以面向公众投资者和合格投资者同时发行的条件，仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被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。

目 录

发行人声明	2
重大事项提示	3
第一节 发行概况	9
一、发行人基本情况.....	9
二、本次债券发行批准及核准情况	9
三、本期债券的主要条款	10
四、本次发行相关日期及上市安排	12
五、本期债券发行的有关机构	13
六、认购人承诺.....	15
七、发行人和中介机构利害关系.....	16
第二节 发行人的资信状况	17
一、本次债券的信用评级情况	17
二、信用评级报告的主要事项	17
三、发行人的资信情况	19
第三节 担保事项	22
一、担保人的基本情况	22
二、担保函的主要内容	25
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排	26
第四节 发行人基本情况	28
一、发行人概况.....	28
二、发行人设立、上市、股本变化及重大资产重组情况	28
三、发行人股本结构及前十名股东持股情况	34
四、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况	35
五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况	37
六、截至 2016 年 6 月 30 日发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况 ...	42
七、发行人主要业务.....	47
八、发行人所在行业状况	51
第五节 财务会计信息	63
一、最近三年及一期的财务报表.....	63
二、公司财务报告合并财务报表范围的变化情况.....	71

三、最近三年及一期的主要财务指标.....	71
四、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化.....	75
第六节 募集资金运用	76
一、募集资金运用计划	76
二、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响	76
第七节 备查文件	78

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

(一) 公司名称:

(中文) 天津天保基建股份有限公司

(英文) Tianjin Tianbao Infrastructure Co., Ltd.

(二) 法定代表人: 孙亚宁

(三) 住所: 天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

(四) 办公地址: 天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

(五) 邮政编码: 300300

(六) 设立日期: 1998年9月30日

(七) 注册资本: 1,008,937,178元

(八) 企业法人营业执照注册号: 120000000000438

(九) 股票已上市地及股票代码:

A股: 深交所, 代码: 000965

(十) 董事会秘书: 秦峰

二、本次债券发行批准及核准情况

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

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

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

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

批准发行人公开发行票面本金总额不超过16亿元人民币公司债券的相关议案。

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

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

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

三、本期债券的主要条款

债券名称：天津天保基建股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），简称“16天保01”。

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16亿元，采用分期发行方式，本期债券为第二期发行，发行规模为8亿元。

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

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人在本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否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第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司

发出关于是否调整本期债券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，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。

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

票面金额：本期公司债券每一张票面金额为100元。

发行价格：本期公司债券按面值发行。

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

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

起息日：2016年10月24日。

付息日：本期债券的付息日为2017年至2021年每年的10月24日，若投资者行使回售选择权，则本期债券的付息日期为2017年至2019年每年的10月24日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

兑付日：本期债券的兑付日为2021年10月24日；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。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息。

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

担保情况：天津保税区投资控股集团有限公司为本次债券的还本付息出具了担保函，担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担

保范围包括本次债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

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

主承销商、债券受托管理人：中德证券有限责任公司。

发行方式：本期债券发行采取面向合格投资者簿记建档的网下询价方式。

发行对象：在中国结算深圳分公司开立A股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

向公司原有股东配售安排：本期公司债券不向公司股东优先配售。

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

募集资金用途：本期债券所募集资金将用于补充流动资金。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

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

质押式回购：发行人主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

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

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

四、本次发行相关日期及上市安排

发行公告刊登日：2016年10月20日

发行首日：2016年10月24日

发行期限：2016年10月24日至2016年10月25日

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

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：天津天保基建股份有限公司

住所：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

法定代表人：孙亚宁

联系人：秦峰

联系电话：022-8486 6617

传真：022-8486 6667

（二）承销团：

1、保荐人（主承销商）：中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人：侯巍

项目主办人：刘晓宁、辛志军

项目组成员：刘奥、仇翔

电话：010-5902 6600

传真：010-5902 6602

2、分销商：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市青年路389号志远大厦18F

法定代表人：李长伟

联系人：莫婷

电话：010-8832 1531

传真：010-8832 1685

（三）发行人律师：天津高地律师事务所

住所：天津市塘沽区天津开发区广场东路20号滨海金融街E4C6层

负责人：牛明

经办律师：高原、殷慧慧

电话：022-5981 0067

传真：022-5981 0068

（四）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

负责人：叶韶勋

注册会计师：周军、林国伟

电话：022-5829 6209

传真：022-5829 6299

（五）担保人：天津保税区投资控股集团有限公司

住所：天津自贸区（空港经济区）西三道166号

法定代表人：邢国友

联系人：尹宏海

电话：022-8490 6665

传真：022-8490 6981

（六）信用评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道38号爱俪园公寓508

法定代表人：吴金善

联系人：周馥、钟月光

电话：022-5835 6914

传真：022-5835 6998

（七）债券受托管理人：中德证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国路81号华贸中心1号写字楼22层

法定代表人：侯巍

联系人：杨汝睿

电话：010-5902 6653

传真：010-5902 6602

（八）收款银行

开户名：中德证券有限责任公司

开户行：中国工商银行华贸中心支行

账号：0200234529027300258

（九）本次债券申请上市的交易场所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道2012号

总经理：王建军

电话：0755-8208 3333

传真：0755-8208 3275

（十）证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市深南中路1093号中信大厦18楼

法定代表人：戴文华

电话：0755-2593 8000

传真：0755-2598 8122

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

七、发行人和中介机构利害关系

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

第二节 发行人的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

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

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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

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

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

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

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

（三）评级报告的主要内容

1、正面

（1）天津地区经济发展较快、经济规模较大，为公司的发展提供了较好的外部环境。

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

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

（4）若公司收购航空产业资产顺利完成，天保基建经营业务将向航空领域扩展，新的业务有助于分散公司目前专注于房地产开发的经营风险，有助于形成公司新的利润增长点。

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

2、关注

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

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

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

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内对天津天保基建股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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

联合评级将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本

次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

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

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

三、发行人的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

截至2016年6月30日，公司获得银行授信额度0元，尚未使用的银行授信额度由0元。公司信誉良好，报告期内均按时或提前偿付银行贷款，不存在信用违约情形。

（二）最近三年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债券以及偿还情况

发行人于2015年4月16日收到中国证监会“证监许可[2015]637号”核准，发行人获准公开发行不超过16亿元的公司债券，并于2015年7月21日公开发行了首期8亿元公司债（15天保01），发行期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，2016年7月21日，发行人已经完成了首次付息工作。

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人截至2016年6月30日净资产的比例

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人的累计公司债券余额为16亿元，发行人截至2016年6月30日的合并资产负债表中所有者权益合计

数为 45.05 亿元。本次债券全部发行完毕后，累计公司债券余额占发行人净资产的比例为 35.52%，未超过发行人净资产的 40%。

（五）最近三年及一期的主要财务指标

1、合并报表口径

主要财务指标	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	4.46	4.04	4.78	1.74
速动比率（倍）	2.50	2.14	1.71	0.39
资产负债率（%）	31.13	33.38	17.16	50.77
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	4.47	4.37	4.21	3.76
主要财务指标	2016 年 半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	111.01	433.81	938.26	732.93
存货周转率（次）	0.19	0.33	0.33	0.16
利息保障倍数（倍）	9.09	15.72	250.65	102.56
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.002	0.60	0.35	0.33

2、母公司报表口径

主要财务指标	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	45.89	81.43	420.64	0.18
速动比率（倍）	45.89	81.43	420.64	0.18
资产负债率（%）	17.80	17.63	0.07	36.07
主要财务指标	2016 年半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	-	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-	-
利息保障倍数（倍）	-0.51	-2.81	-26.36	36.26
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.03	0.02	-0.04	0.05

注：上述财务指标计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

息税前利润=利润总额+利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

利息保障倍数=息税前利润/利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=相关债务到期已支付的利息/相关债务到期应支付的利息

第三节 担保事项

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

一、担保人的基本情况

（一）担保人基本情况简介

担保人名称：天津保税区投资控股集团有限公司

工商登记号：120000000007724

法定代表人：邢国友

注册资本：1,682,200万元

成立日期：2008年12月17日

住所：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（危险期除外）；货运代理；自有设备租赁；物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2016年6月30日，天津保税区投资控股集团有限公司持有天津天保控股有限公司100%股权；天津天保控股有限公司作为发行人的控股股东直接持有发行人51.45%的股份。因此担保人间接持有发行人51.45%的股份。

（二）担保人最近一年及一期的主要财务指标（最近一期财务数据未经审计）

担保人最近一年及一期的主要财务指标（合并口径）

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
总资产（亿元）	1091.21	1,065.86
总负债（亿元）	710.53	718.80
净资产（亿元）	380.69	347.06

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
资产负债率（%）	65.12	67.44
净资产收益率（%）	2.18	6.28
流动比率（倍）	2.30	2.51
速动比率（倍）	1.51	1.70
项目	2016年1-6月	2015年度
营业收入（亿元）	28.02	72.98
净利润（亿元）	7.93	20.90

上述财务指标计算方法：

资产负债率=负债合计/资产总计

净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（三）担保人资信状况

投控集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作关系，截至2016年6月30日，投控集团合计取得各银行综合授信额度1092.00亿元，其中尚未使用的银行授信额度有383.00亿元。截至目前，担保人在偿还银行债务方面未发生违约行为。

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

1、区域经济优势

天津港保税区位于天津市滨海新区内，于1991年5月12日经国务院批准设立，是我国北方地区规模最大的保税区。经过多年的创新发展，天津港保税区已经形成了“一委三区”的管理体制，即由天津港保税区管委会管理天津港保税区、天津空港经济区和天津空港国际物流区共三个区域，统称“天津港保税区”。天津港保税区已从单一的海港保税区逐步成为拥有“三个区域、五种形态”联动的综合型保税区。其中，“三个区域”即天津港保税区、天津空港经济区、天津空港国际物流区；“五种形态”则包括海港保税区、空港经济区、空港国际物流区、空港保税区和保税物流园区。

天津港保税区是我国继经济特区、经济技术开发区、国家高新技术产业开发区之后，经国务院批准设立的新的经济性区域。保税区按照国际惯例运作，享有“免证、免税、保税”政策，实行“境内关外”运作方式。自我国1990年5月建

立上海外高桥保税区以来，已经陆续建立了天津港、深圳福田港、宁波港等多个保税区，这些保税区功能主要定位于“保税仓储、出口加工、转口贸易”。随着经济全球化程度的不断加深和我国经济的持续快速发展，国内保税区也得到了高速发展，尤其是国家级保税区已成为区域经济增长点。

2、多元化发展优势

作为天津港保税区管委会下属国有独资企业，经管委会授权，投控集团主要承担天津港保税区、天津空港经济区和天津空港国际物流区的区域服务职能，并负责上述三个区域的基础设施建设及运营，同时还参与了空客A320系列飞机天津总装线等重大项目的投资和建设。投控集团通过产融结合，初步形成了航空产业、城市基础设施（建设和运营）业、现代服务业和金融及股权投资四大主营业务板块。

3、经营实力优势

截至2016年6月30日，投控集团的总资产达到1091.21亿元，营业收入为28.02亿元，净利润为7.93亿元。投控集团资产规模大，持续盈利能力强，经营状况良好，具有雄厚的经营实力。

（四）担保人累计对外担保情况及占净资产的比重

若不考虑为本次债券的担保，则截至2016年6月30日，投控集团为其他单位提供债务担保的余额为2,215,132.65万元，占投控集团2016年6月30日净资产比例为58.19%，其中为投控集团内部提供担保2,215,132.65万元，为投控集团外部提供担保0元。若考虑本期债券的担保，投控集团担保余额增加80,000万元，达到2,295,132.65万元，占投控集团2016年6月30日净资产比例为60.29%。

（五）担保人偿债能力分析

投控集团的行业地位和运营管理能力突出，资产规模持续扩大，盈利能力突出，可为发行人的债务偿付提供有效的保障。

1、投控集团资产负债结构及偿债能力情况

2015年末、2016年6月末，投控集团的总资产分别为10,658,579.62万元、

10,912,124.57万元，所有者权益合计分别为3,470,601.18万元、3,470,601.18万元，资产负债率（合并口径）分别为67.44%、65.12%。2015年末、2016年6月末，投控集团的流动资产分别为4,104,380.94万元、4,122,907.60万元，其中货币资金分别占25.89%、33.44%，交易性金融资产占流动资产比例分别为0.00%和0.00%，应收账款占流动资产的比例分别为3.84%、5.00%，预付账款占流动资产的比例分别为2.73%、2.46%。2015年末和2016年6月末，投控集团的流动比率分别为2.51、2.30，速动比率分别为1.70、1.51。投控集团负债水平较高，总体资产构成较为合理，现金类资产较充足，整体资产质量较好。

2、投控集团盈利能力分析

2015年度、2016年1-6月，投控集团的营业收入分别为729,763.99万元、280,226.96万元，净利润分别为208,970.05万元、79,298.69万元，经营活动产生的现金流量净额分别为203,076.79万元、153,329.51万元。投控集团经营业务的盈利能力良好，利润水平较高。

发行人占担保人最近一年及一期主要利润表指标的比重

单位：万元

项目	2016年1-6月			2015年		
	天保基建	投控集团	比重（%）	天保基建	投控集团	比重（%）
营业收入	69,186.33	280,226.96	24.69	130,630.74	729,763.99	17.90
营业利润	49,155.09	-	-	24,385.64	19,774.89	123.32
利润总额	14,976.32	-	-	24,742.24	247,733.39	9.99
净利润	11,157.31	79,298.69	14.07	18,687.64	208,970.05	8.94

二、担保函的主要内容

担保人为本次债券向债券持有人出具了担保函。担保函的主要内容如下：

（一）被担保的债券种类、数额

本次债券为被担保债券，发行总额不超过人民币16亿元。

（二）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（三）保证责任的承担

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

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

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

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

（四）保证范围

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

（五）保证期间

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

三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

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

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

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：天津天保基建股份有限公司

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

法定代表人：孙亚宁

成立日期：1998年9月30日

企业法人营业执照注册号：120000000000438

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：天保基建

股票代码：000965

上市日期：2000年4月6日

注册资本：100,893.7178万元

注册地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

办公地址：天津空港经济区西五道35号汇津广场1号楼

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

二、发行人设立、上市、股本变化及重大资产重组情况

（一）发行人设立、上市及股本变化情况

1、天保基建的前身为天津水泥股份有限公司，成立于 1998 年 9 月 30 日，是经天津市人民政府津证办字[1998]155 号文件《关于同意设立天津水泥股份有限公司的批复》批准，由天津市建筑材料集团（控股）有限公司、天津建筑材料

进出口公司、天津市建筑材料科学研究所、天津市新型建筑材料房地产开发公司与天津市天材房地产开发有限公司五家法人单位共同发起设立的股份有限公司，设立时公司注册资本为 147,004,921 元。

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

天水股份上市时的股本结构如下：

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

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

本次变动后天水股份股本结构如下：

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

3、2006 年 12 月，建材集团等股权划转方与天保控股签订了《股权划转协议》，建材集团等划转方同意将其合计持有的天水股份 16,133.58 万股，占天水股份股本总额 67.59%的股权无偿划转给天保控股，天保控股同意划入该等股权，

并在依法办理相关手续后成为天水股份的控股股东。本次股权划转为行政无偿划转，无需支付对价。

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

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

2007 年 9 月，上述股权在中登公司办理完毕了过户登记手续。

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

本次股权变动后公司股本结构如下：

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

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

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

III 字（2006）47 号）。

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

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

本次方案实施完毕后，天水股份总股本不变，股本结构如下：

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

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

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

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

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

资金收购滨海开元剩余股权。

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

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

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

本次股权变动后，公司股本结构如下：

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

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

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

本次股权变动后，公司股本结构如下：

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

8、2012 年 4 月，天保控股在天保基建 2007 年股权分置改革中形成的有限

售条件流通股全部解禁，限售股份可上市流通日为 2012 年 4 月 9 日。

本次限售股可上市流通后，公司股本结构如下：

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

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

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

本次股权变动后，公司股本结构如下：

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

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

（二）发行人重大资产重组情况

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

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

三、发行人股本结构及前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至2016年6月30日，公司总股本为1,008,937,178股，股本结构如下：

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

（二）前十名股东持股情况

截至2016年6月30日，发行人前十名股东持股情况如下：

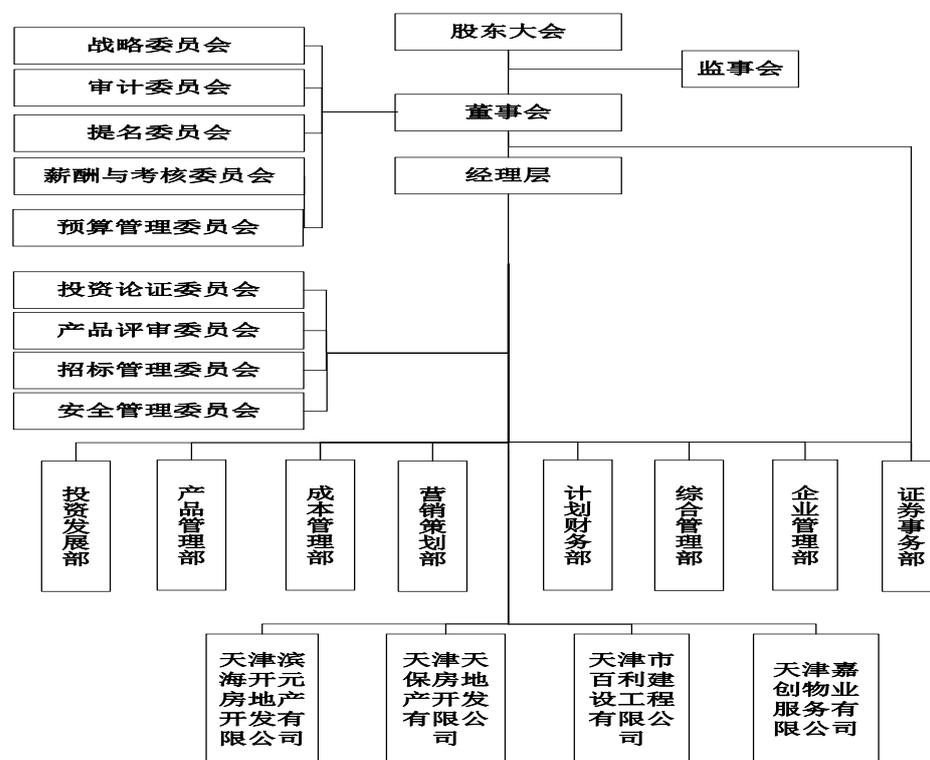
股东名称	股份性质	持股比例（%）	持股总数（股）	限售股数（股）
天津天保控股有限公司	国有法人	51.45	519,087,178	0
天津津融投资服务集团有限公司	国有法人	2.67	26,987,687	0
中国工商银行股份有限公司-南方大数据100指数证券投资基金	其他	1.06	10,659,400	0

股东名称	股份性质	持股比例 (%)	持股总数 (股)	限售股数 (股)
天津市万博咨询有限公司	境内非国有法人	0.81	8,192,300	0
中国农业银行-新华行业轮换灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.69	6,949,997	0
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.44	4,470,700	0
赵阳民	境内自然人	0.44	4,420,000	0
上海仙人掌资产管理合伙企业(有限合伙)-仙人掌金牛 1 号基金	其他	0.38	3,880,000	0
刘志军	境内自然人	0.36	3,677,700	0
彭健龙	境内自然人	0.33	3,378,424	0

四、发行人组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

(一) 发行人组织结构

发行人组织结构如下：



（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至2016年6月30日，发行人直接和间接控制的子公司共4家，具体情况如下：

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

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人合并报表范围内子公司主要财务数据如下表：

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
天保房地产开发有限公司	160,481.36	110,569.82	53,799.73	7,864.77
天津滨海开元房地产开发有限公司	312,428.87	217,449.87	12,753.49	3,489.53
天津嘉创物业服务有限公司	1,962.78	692.56	1,655.53	12.85
天津市百利建设工程有限公司	24,398.24	5,173.87	1,580.79	52.58

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

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人控股股东情况介绍

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

天保控股有关情况如下：

1、天保控股概况

公司名称：天津天保控股有限公司

法定代表人：邢国友

成立日期：1999年1月28日

注册资本：39.21亿元

经营范围：投资兴办独资、合资、合作企业；国际贸易；仓储；自有设备租赁业务；商业的批发及零售；商品房销售；物业管理；产权交易代理中介服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2016年6月30日，除天保基建外，天保控股的其他子公司情况如下：

序号	名称	经营业务	注册资本（万元）	天保控股直接持股比例（%）
1	天津天保市政有限公司	区域的绿化、环卫、路桥、路灯、供水、污水处理及管网、隔离设施等的区域市政基础设施建设、运营、养管、服务；广告经营，商业设施租赁（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）	29,000	100.00
2	天津天保热电有限公司	供热、供冷、供蒸汽、发电设施的建设和日常运营管理及相关产品的销售；供热供冷及相关的技术咨询、设备安装、销售、调试维修；承包锅炉运行；承接以上相关工程设计施工（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）	47,686	100.00

3	家居目标（天津）物流基地有限公司	国际家居产品、建筑装饰材料、矿产品、金属材料及制品的展示、展销及配送；保税仓储；国际贸易及相关的咨询服务***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	4,138	100.00
4	天津天保港务投资发展有限公司	港口设施的开发、建设、管理；集装箱的拼拆、装卸；仓储（不含危险品、煤炭）；货物分拨及多式联运服务；电子数据交换业务；信息系统开发；商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	5,300	100.00
5	天津天保临港地产开发有限公司	土地开发（限筹建，期限自 2009.2.2-2012.2.1）；土木工程；物业管理；房地产经营；自有房屋租赁；商品信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	6,000	100.00
6	天津空港国际物流股份有限公司	国际物流设施开发、经营；仓储（限非滨海新区分支机构经营）、加工、配送、展销；自有房屋的租赁业务；自营和代理各类商品和技术的进出口；海上国际货运代理；陆路国际货运代理；航空国际货运代理；花卉、矿产品、塑料、橡胶及其制品、木材及制品、金属材料、建筑材料、纺织品、服装、五金交电、日用百货、文化办公用品、通讯产品、机电产品销售；化工产品及其原料（危险品及易制毒品除外）批发兼零售；代收电费（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）	11,000	90.91
7	天津天保国际物流集团有限公司	保税仓储,拆装箱,简单加工,商品展销,国际贸易,相关业务的咨询服务,自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外,进出口货物运输代理服务,搬倒装卸;汽车、摩托车及零配件销售;普通货运、货物专用运输(集装箱);自有房屋租赁;工业生产用三类 3 项高闪点液体(剧毒、监控、一类易制毒化学品除外)的批发(无存储、租赁仓储及物流行为);国际保理(国际国内保付代理、保理项下代收代支);粮食销售;生产性废旧金属回收;木材、家具、纺织品、钢材、金属制品、塑料制品、农副产品、化工产品及其原料(危险品、剧毒品、易制毒品除外)、铁矿石、铁矿粉、煤炭、饲料、牛肉、羊肉、猪肉、鸡肉批发兼零售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	31,000	79.70

8	天津天保建设发展有限公司	区域功能配套设施、基础设施投资、开发、建设、经营；房地产经营、租赁；工程项目管理咨询、工程招标代理、物业管理、房屋拆迁工程；建筑材料销售；市场管理服务（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）	11,600	100.00
9	天津天保置业有限公司	城市基础设施建设与经营及相关的咨询服务，工程项目管理及相关服务，接受政府委托土地开发整理、工程招标代理（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）	230,000	100.00
10	天津天保宏信物流中心有限公司	国际物流、承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼箱装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务；机械设备、部件、汽车配件、摩托车配件、电子产品、医疗设备、化工产品、食品的展示、维修保养、货物配送、仓储、简单加工、包装、及相关服务；国际贸易，经济技术交流的咨询服务；装卸、搬倒、设备安装；汽车、摩托车销售；仓库租赁；物业管理服务；网上销售化妆品、食品、箱包、服装、鞋帽、母婴用品、个人运动器材、饰品、家居、电子产品、数码产品（不得从事金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	3,062.54	100.00
11	天津空港国际汽车园发展有限公司	中外品牌汽车展示、展销及相关的配套服务；中外汽车仓储、分拨、配送；汽车零部件展示、展销；汽车零部件仓储、分拨、配送、加工；二手车销售，二手车交易中介服务；试车场；自有房屋租赁；从事广告经营；汽车销售、汽车售后服务、货物及技术的进出口；汽车美容装饰、汽车停车场经营；物流分拨配送；劳务服务及以上相关咨询服务；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；通讯设备、电子设备的批发兼零售；汽车租赁；财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险兼业代理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	14,700	32.65

12	天津天保电力有限公司	保税区电力系统运行管理，电力变配电设备及电力线路的安装、维修、保养、试验；送变电工程及照明工程；技术咨询，电气设备及配件的经营及相关贸易；区内专用电话业务；数据、文字、图象的传输业务；通信、电子、办公室自动化、自动控制工程的安装、施工；电子器材销售、电子设备维修；信息服务咨询；保税仓储；电力配网运行管理；电力销售；新能源和分布式能源的开发建设、咨询、服务和转让；供热、制冷、供蒸汽、发电设施的建设和日常运营管理及相关产品的销售、技术咨询、设备安装、调试维修、工程设计施工；承办锅炉运行（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）	21,900.27	94.81
13	天津天保科技服务有限公司	为高新技术企业研发、制造、经营、技术成果转让、咨询提供服务；加速科技成果（项目）商品化提供场地、仪器设备、资金以及技术、信息、营销、管理咨询、接受委托从事经营管理服务；创业咨询服务；企业管理咨询；投资咨询服务；物业管理（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）	100	100.00
14	天津空港经济区科技发展有限公司	为高新技术企业研发、制造、经营、技术成果转让、咨询提供服务；加速科技成果（项目）商品化提供场地、仪器、设备、资金及技术、信息、营销、管理咨询；接受委托从事经营管理服务；创业咨询服务；企业管理咨询；物业管理服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）	100	100.00
15	天津空港经济区贸易发展有限公司	为贸易类企业经营提供咨询服务；提供企业孵化服务；接受委托从事企业经营管理服务；企业管理咨询；企业形象策划；商务咨询（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）	100	100.00
16	天津空港经济区航空发展有限公司	为航空类企业经营提供咨询服务；为企业提供设立前期的咨询服务；接受委托从事企业经营管理服务；企业管理咨询；企业形象策划；商务咨询；翻译服务（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）	100	100.00

17	天津天保股权投资基金管理有限公司	受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	2,000	100.00
18	天津天保资产管理经营有限公司	资产管理服务（金融资产除外）；物业管理服务；商务咨询服务；会议服务；房屋中介服务；自有房屋租赁；建筑材料、五金交电、日用品的销售；房屋代理销售；房地产经营（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）	7,094.46	100.00
19	天津天保科技服务有限公司	为高新技术企业研发、制造、经营、技术成果转让、咨询提供服务；加速科技成果（项目）商品化提供场地、仪器设备、资金以及技术、信息、营销、管理咨询、接受委托从事经营管理服务；创业咨询服务；企业管理咨询；投资咨询服务；物业管理（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）	100	100.00

2、主要财务状况

2015年及2016年1-6月天保控股主要财务数据如下（合并口径）

单位：万元

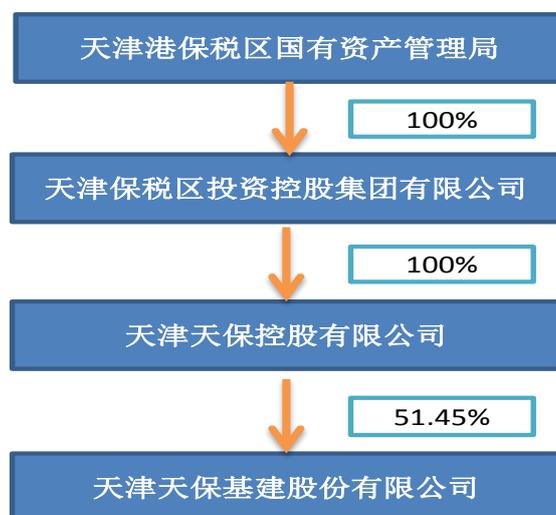
项目	2016年6月30日	2015年12月31日
资产总额	2,892,757.16	2,860,354.67
其中：流动资产	1,771,913.60	1,827,662.26
非流动资产	1,120,843.57	1,032,692.41
负债总额	2,190,819.64	3,662,066.28
其中：流动负债	1,501,133.05	1,508,227.83
非流动负债	689,686.59	645,610.62
所有者权益	701,937.53	706,516.22
归属于母公司所有者权益	457,932.30	
项目	2016年1-6月	2015年度
营业总收入	220,384.40	601,831.22
营业总成本	183,416.34	685,750.94
营业利润	-4,560.87	-76,196.62

净利润	-5,608.71	-67,032.31
归属于母公司所有者的净利润	-10,741.62	-74,128.56

（二）发行人实际控制人

截至募集说明书签署日，公司实际控制人为天津港保税区国有资产管理局。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系图如下：



六、截至 2016 年 6 月 30 日发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事和高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年份	任职起止
孙亚宁	董事长	男	1960	2014 年 06 月 17 日-2017 年 6 月 16 日
周广林	董事	男	1962	2015 年 06 月 25 日-2017 年 06 月 16 日
路昆	董事、常务副总经理	男	1963	2014 年 06 月 17 日-2017 年 6 月 16 日
薛晓芳	董事	女	1966	2014 年 06 月 17 日-2017 年 6 月 16 日
罗永泰	独立董事	男	1946	2014 年 12 月 01 日-2017 年 6 月 16 日
付旭东	独立董事	男	1968	2015 年 04 月 09 日-2017 年 6 月

姓名	职务	性别	出生年份	任职起止
				16 日
李祥	独立董事	男	1973	2015 年 04 月 09 日-2017 年 6 月 16 日
尹宏海	监事会主席	男	1960	2014 年 06 月 17 日-2017 年 6 月 16 日
周善忠	监事	男	1979	2015 年 11 月 25 日-2017 年 06 月 16 日
杨丽云	职工监事	女	1970	2014 年 06 月 17 日-2017 年 6 月 16 日
周广林	总经理	男	1963	2015 年 06 月 08 日-2017 年 06 月 16 日
王维行	副总经理	男	1957	2014 年 10 月 28 日-2017 年 6 月 16 日
王卫	副总经理	男	1966	2014 年 06 月 17 日-2017 年 6 月 16 日
秦峰	董事会秘书	男	1972	2014 年 06 月 17 日-2017 年 6 月 16 日
梁德强	财务总监	男	1975	2014 年 11 月 04 日-2017 年 6 月 16 日

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

孙亚宁，董事长

孙亚宁先生，1960 年 11 月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级工程师。2002 年至 2013 年任天津天保控股有限公司副总经理；期间兼任天保工程招标公司董事长、总经理；天津天保建设有限公司董事长、总经理；天津天保置业有限公司董事长、总经理；2013 年起任天津天保控股有限公司总经济师；2014 年 6 月起任本公司董事长。现任天津天保控股有限公司总经济师；公司董事长。

周广林，董事

周广林，男，1962 年 2 月出生，汉族，中共党员，大学学历，高级经济师。1988 年至 1991 年任天津港务局计划处科员。1991 年至 1993 年任天津港保税区规划建设处科员。1993 年至 2003 年历任天津天保建设服务总公司业务部副经理；开发经营部副经理；经营部经理。2003 年至 2015 年 5 月历任天津天保控股有限公司投资管理部副部长、部长；招商发展部部长。现任公司总经理、董事。

路昆，董事

路昆先生，1963 年 12 月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师。2007 年至 2011 年 6 月任公司董事、副总经理、董事会秘书；2009 年 7 月起任本公司董事、常务副总经理。现任公司董事；常务副总经理。

薛晓芳，董事

薛晓芳女士，1966 年 9 月出生，中共党员，大学学历，高级审计师，国际注册内部审计师（CIA）。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 月起任本司董事。现任天津天保控股有限公司风险控制部部长；公司董事。

罗永泰，独立董事

罗永泰先生，1946 年 4 月出生，博士研究生学历。1989 年至今历任天津财经大学副教授、教授、博士生导师；2014 年 12 月起任公司独立董事。现任天津财经大学工商管理研究中心主任；公司独立董事并兼任天津市政府参事；中裕燃气控股有限公司独立董事；天津瑞普生物技术股份有限公司外部董事。

付旭东，独立董事

付旭东先生，1968 年 1 月出生，硕士研究生学历。2009 年至 2011 年任天津朗钜地产有限公司总经理，2012 年至今任奥泰鑫科技发展有限公司总经理。2015 年 4 月起任公司独立董事。现任奥泰鑫科技发展有限公司总经理，公司独立董事

李祥，独立董事

李祥先生，1973 年 12 月出生，硕士研究生学历。1999 年至今任天津博益气动股份有限公司副总经理，2014 年任天津博益气动股份有限公司董事。2015 年 4 月起任公司独立董事。现任天津博益气动股份有限公司董事、副总经理，公司独立董事。

尹宏海，监事

尹宏海先生，1960 年 11 月出生，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师，高级审计师。2003 年至 2013 年任天津天保控股有限公司总会计师兼计划财务部部长；2004 年至 2014 年兼任天津环球磁卡股份有限公司董事；2011 年 6 月起任本公司监事会主席；2013 年起任天津天保控股有限公司财务总监、计划财务部部长；2013 年至 2015 年 9 月兼任天津天保财务管理有限公司执行董事、总经理。2015 年 10 月兼任天津天保财务有限公司董事长。现任天津天保控股有限公司财务总监、计划财务部部长，公司监事会主席，兼任天津天保财务有限公司董事长。

周善忠，监事

周善忠先生，1978 年 5 月出生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级工程师。2011 年 5 月至 2013 年 7 月历任天津天保嘉郡投资有限公司总经理助理、副总经理。2013 年 7 月至 2014 年 10 月任天津保税区投资有限公司副总经理。2014 年 10 月至 2015 年 9 月任天津天保控股有限公司资产管理部副部长。2014 年 7 月兼任天津航空物流发展有限公司董事。2015 年 11 月起任本公司监事。现任天津天保控股有限公司企业管理部部长，公司监事，兼任天津航空物流发展有限公司董事。

杨丽云，职工监事

杨丽云女士，1970 年 2 月出生，大学学历，高级人力资源管理师。2009 年起任天津天保基建股份有限公司人力资源经理；2011 年 6 月起任公司职工监事。现任公司职工监事；人力资源经理。

周广林，总经理

周广林先生，请详见上文“董事”部分相关描述。

路昆，常务副总经理

路昆先生，请详见上文“董事”部分相关描述。

王维行，副总经理

王维行先生，1957 年 8 月出生，中共党员，中专学历，高级工程师。2010

年至 2014 年历任天津天保建设发展有限公司副总经理、常务副总经理；2014 年 10 月起任公司副总经理。现任公司副总经理。

王卫，副总经理

王卫先生，1966年10月出生，中共党员，硕士研究生学历。2009年起任公司副总经理。现任公司副总经理。

秦峰，董事会秘书

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

梁德强，财务总监

梁德强先生，1975年4月出生，中共党员，硕士研究生学历，注册会计师。2008年至今历任公司计划财务部副经理、经理；2014年11月任本司财务总监。现任公司财务总监。

（三）现任董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职情况

1、董事在其他单位的兼职情况

姓名	其他任职单位	职务	兼职单位与发行人关联关系
孙亚宁	天保控股	总经济师	发行人控股股东
薛晓芳	天保控股	风险控制部部长	发行人控股股东

2、独立董事在其他单位的任职情况

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

3、监事在其他单位的兼职情况

姓名	其他任职单位	职务	任职单位与发行人关联关系
尹宏海	天保控股	财务总监、计划财务部部长	发行人控股股东
	天津天保财务有限公司	董事长	受最终控制方控制
	天津天保财务管理有限公司	执行董事、总经理	受最终控制方控制
周善忠	天保控股	企业管理部部长	发行人控股股东
	天津航空物流发展有限公司	董事	受最终控制方控制

4、高级管理人员在其他单位的兼职情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司高级管理人员除在上市公司及其子公司任职外，无在其他单位兼职情形。

（四）持有发行人股票及债券情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员未持有公司股票及债券。

七、发行人主要业务

（一）发行人主营业务

公司属于房地产类上市公司，主要从事房地产开发、物业出租、物业管理等业务。

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

在公司房地产开发项目中，在建项目包括“天保金海岸D06项目”、“天保金海岸D07项目”、“天保金海岸D05项目”以及“意境兰庭二期”；公司持有经营的物业包括“天保公寓”、“名居花园底商”、“天保金海岸B05底商”、“天保金海岸B06”、“汇津广场一期”。公司优质的工程质量与服务管理使得各个项目在市场上均享有美誉。

1、房地产开发

公司最近三年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）：

年 份	销售结转面积（万平方米）	房地产业务销售收入（万元）
2013 年度	6.63	82,492.80
2014 年度	14.89	152,012.98
2015 年度	11.06	125,512.60
2016 年 1-6 月	5.41	69,189.33

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人已完工项目 8 个、在建项目 4 个、拟建项目 1 个。具体情况如下：

（1）在建项目

单位：平方米

序号	项目名称	项目位置	合同占地面积	建筑面积	土地用途	开工时间	项目进度
1	天保金海岸 D06 项目	滨海新区开发区第三大街与太湖路交口西北角	19,338.50	56,728.41	居住用地	2014 年 12 月	主体结构封顶
2	天保金海岸 D07 项目	滨海新区开发区第三大街与太湖路交	27,386.30	73,408.37	居住用地	2016 年 02 月	桩基施工

		口动北角					
3	天保金海岸 D05 项目	滨海新区开发区发达街以南、第二大街以北	10,718.50	45,451.16	其他商服用地	2014 年 4 月	竣工验收
4	意境兰庭二期	空港经济区东六道以南, 环河北路以西	58,900.00	142,791.18	居民用地	2015 年 10 月	尚有部分地块正在施工中

(2) 拟建项目

截至 2016 年 6 月 30 日, 公司拟开工的项目为: 天保金海岸 E03 住宅项目 (建筑面积为 104,680 平方米)。

(3) 已完工项目

单位: 平方米

序号	项目名称	项目位置	合同占地面积	建筑面积	土地用途	开工时间	项目进度
1	国际贸易与航运服务区航交中心 2 号楼	天津港保税区	11,922.00	23,308.00	商服	2006 年 2 月	已销售完毕
2	名居花园	天津空港经济区	96,517.00	144,775.00	住宅	2010 年 4 月	已竣工验收, 正在销售中
3	滨海国际贸易服务中心	天津港保税区	9,093.00	41,894.00	商服	2002 年 4 月	已转让
4	黄金海岸海景龙苑 ^注	河北省秦皇岛市昌黎县	38,323.00	22,828.00	文化娱乐 (旅游业)	2005 年 4 月	已竣工验收, 正在销售中
5	北垣吧街 ^注	呼和浩特市新城区	22,331.00	33,747.00	住宅、商业	2006 年 5 月	项目公司已转让
6	天保汇盈产业园	天津空港经济区	39,995.10	63352.51	工业研发	2013 年 2 月	已竣工验收
7	天保公寓	天津空港经济区	110,239.00	226,450.00	商业	2004 年 9 月	已竣工验收, 正在出租中
8	意境兰庭一期	滨海新区空港经济区	63,924.50	142,352.81	居住用地	2013 年 11 月	竣工

		东六道以南、环河北路以西					
--	--	--------------	--	--	--	--	--

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

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

2、物业出租

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

公司目前主要的投资型物业在最近三年及一期的出租情况如下：

楼宇名称	分类	可租面积（平方米）				年出租率（%）			
		2016年1-6月	2015年	2014年	2013年	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
天保公寓	公寓	72,928.00	56,300.00	57,990.00	54,768.00	57.48	58.00	70.00	89.29
名居花园底商	商业	7,266.21	7,266.21	7,266.21	7,266.21	100.00	93.34	86.00	16.00
天保金海岸 B05 底商	商业	1,671.37	1,671.37	1,671.37	1,671.37	100.00	93.00	93.00	93.00
天保金海岸 B06	公寓	3,036.98	3,036.98	3,036.98	3,036.98	100.00	100.00	100.00	100.00
汇津广场一期	商业	32,301.03	24,689.11	19,360.58	11,965.61	27.53	35.5	57.00	55.00

3、物业管理

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

（二）发行人主要业务经营情况

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

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
房地产开发	66,108.97	95.55	125,512.60	96.08	152,012.98	96.24	82,492.80	94.60
物业出租	2,025.04	2.93	3,852.55	2.95	4,883.29	3.09	3,534.59	4.05
物业管理	1,055.32	1.53	1,265.58	0.97	1,046.41	0.66	867.76	1.00
其他服务	0.00	0.00	0.00	0.00	17.07	0.01	309.88	0.35
合计	69,189.33	100.00	130,630.74	100.00	157,959.75	100.00	87,205.04	100.00

八、发行人所在行业状况

（一）房地产行业情况

1、行业发展基本状况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2014-2015 年，在经历了楼市政策调控后，随着各种利好政策的落实，市场信心不断提振，楼市整体有所回暖，在宽松的政策刺激下，总体上步入了复苏通道；全国房地产开发投资完成额分别为 95,036 亿元和 95,979 亿元；全国商品房竣工面积分别为 107,459 万平方米和 100,039 万平方米；全国商品房销售面积分别为 120,649 万平方米和 128,495 万平方米。

2000 年以来我国房地产行业发展概况如下：

（1）2000 年至 2007 年

国家统计局的数据显示，2000-2007 年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持 20% 以上的增长速度。2004 年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过 30%。经过 2005 年短暂回落后，2006 年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006 年为 19,382 亿元，同比增长 21.80%，2007 年为 25,280 亿元，同比增长 30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007 年，全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米增加至 77,354.72 万平方米，年均增长率达 24.18%；商品房销售金额从 3,572.00 亿元上升至 29,889.12 亿元，年均增长率达 35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（2）2008 年

2008 年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓加之 2007 年出台的房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008 年全国商品销售面积为 65,969.83 万平方米，同比下降 14.72%；商品房销售金额为 25,068.18 亿元，同比回落 16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008 年，全国房地产开发投资完成额为 31,203.20 亿元，同比增长 23.39%，较上年同期回落 6.81 个百分点。

2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009 年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

（3）2009 年

2008 年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜，国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着 2008 年密集出台的稳定房地产市场政策在 2009 年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在 2009 年均出现大幅回升。2009 年，全国商品房销售面积达到 94,755.00 万平方米，同比大幅增长 43.63%；商品房销售金额达到 44,355.17 亿元，同比增长 76.94%。

2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

（4）2010 年至今

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56% 下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86% 回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05% 和 16.19%。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，

其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年度，全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比回落 7.58%；商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比回落 6.31%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。另外，2014 年 11 月、2015 年 3 月、2015 年 4 月和 2015 年 6 月，人民银行分四次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50%调整至 3.50%。

2015 年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。从需求端来看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施刺激消费。从供应端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。

2、我国房地产行业发展趋势分析

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

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，保证房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2001~2015年间，全国GDP年均复合增长率超过7%，城镇居民人均可支配收入年均复合增长率亦维持在

12%以上。尽管自2008年以来，受国际金融危机影响，我国宏观经济增速已出现明显放缓，但在中央政府“保增长”的指导方针下，随着四万亿投资等经济刺激方案效用的逐渐显现，我国经济度过了低谷期，继续保持快速增长，房地产行业也经历了反转复苏，房地产行业迅速回暖。2012年以来，政府出台了一系列抑制房价过高及房地产行业调控政策，2013年宏观经济增速放缓至7.6%，而2014年房地产行业政策逐渐宽松，整个房地产行业仍然保持着稳中有升的发展趋势。

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

(2) 持续快速的城市化进程及居住水平的不断改善为房地产行业发展提供源动力

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至2014年末，我国常住人口城镇化率水平为54.77%，与发达国家平均70%-80%的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，到2020年，我国常住人口城镇化率将达到60%左右。依此推算，未来6年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高0.87个百分点，城镇常住人口每年将新增1,190万人，持续的新增住房需求仍客观存在。国家统计局数据显示，2012年末我国城镇人均住宅建筑面积为32.91平方米，中国社会科学院财经战略研究院《中国经济体制改革报告2013》预测，2020年中国城镇人均住宅建筑面积将达到35平方米，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

(3) 行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随

着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

（4）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过30多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（5）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾，随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市

场波动的风险，同时降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

（6）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

3、天津市房地产市场情况

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

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

2010 年地产业调控政策频频出台，全国及天津本地政策总共约 20 多项，在新政的合力作用下，天津商品房和二手房全年成交面积分别下降二至三成，但由

于市场大量刚性需求的支撑，全年房价同比上涨两成左右。

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

2012 年天津住宅市场维持平稳发展态势，刚性需求和改善性需求分别刺激了第 3 季度和第 4 季度的成交量。全年商品住宅成交量达到了 884.07 万平方米，同比上涨了 1.01%。2012 年全市成交均价达到 10,011 元/平方米，同比上涨了 5.50%。分季度比较，1、2、3、4 季度成交均价分别为每平方米 9,457 元、10,211 元、10,199 元和 10,176 元，全年均价维持基本平稳态势。

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

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

2015 年，天津地区的商品房成交面积达到 1358.13 万平方米，较 2014 年上涨了 42.82%；同时，全年的成交均价达到了 11,462.08 元/平方米，较 2014 年上涨了 7.47%。

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

（二）发行人的竞争地位及优劣势

公司属于区域性房地产公司，公司的主要竞争对手包括全国性房地产龙头企业和区域内规模较大的房地产开发企业。截至 2016 年 6 月 30 日，公司的净资产规模在全国 138 家 A 股房地产上市公司中居第 60 位，2015 年度，公司归属母公司股东的净利润在同行业上市公司中居第 59 位。公司资产规模、盈利水平居于行业中等水平。

公司与天津市其他房地产上市公司的财务状况与经营成果对比如下：

单位：万元

公司简称	总资产 (2016.6.30)	净资产 (2016.6.30)	营业收入 (2016 年 1-6 月)	净利润 (2016 年 1-6 月)
000537 广宇发展	1,165,512.95	288,277.32	72,063.61	14,122.05
600082 海泰发展	346,471.74	172,305.24	54,439.87	-3,306.54
000897 津滨发展	646,612.24	158,560.12	40,898.01	2055.65
600322 天房发展	2,725,419.45	558,495.14	117,437.33	-1553.79
600225 天津松江	1,603,061.35	156,570.07	45,017.46	-52,172.62
平均值	1,297,415.55	97,487.09	65,971.26	-8171.05
天保基建	654,187.41	450,516.80	69,189.33	11,157.31

- 注：1、净资产、净利润均为合并报表归属于母公司股东的口径；
2、计算行业平均值时，不包括天保基建；
2、可比公司数据来源于 Wind 资讯及各上市公司 2016 年半年报。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司的净资产规模在天津市房地产上市公司中居第二位，显著高于可比公司的平均值，同时由于公司现有负债金额较小，总资产规模排名较后。2016 年 1-6 月，公司的净利润均居可比公司中的第二，显示出公司较强的经营和盈利能力。

公司与天津市其他房地产上市公司的主要财务指标对比如下：

公司简称	毛利率 (2016 年 1-6 月)	净利润率 (2016 年 1-6 月)	流动比率 (2016.6.30)	资产负债率 (合并) (2016.6.30)	总资产周转率 (2016 年 1-6 月)
000537 广宇发展	50.82	19.58	1.96	75.27	0.07

600082 海泰发展	3.09	-6.07	3.08	50.27	0.15
000897 津滨发展	38.62	5.03	1.65	75.48	0.06
600322 天房发展	34.10	-1.32	3.10	79.50	0.05
600225 天津松江	32.91	-115.89	1.74	90.23	0.03
平均值	31.91	-19.734	2.31	74.15	0.07
天保基建	28.96	16.13	4.46	31.13	0.11

注：1、计算行业平均值时，不包括天保基建；

2、可比公司数据来源于 Wind 资讯及各上市公司 2016 年半年报。

与上述可比公司相比，盈利能力指标方面，2016 年 1-6 月公司毛利率为 28.96%，稍低于可比公司的平均值，净利润率为 16.13%，远高于可比公司相应的平均值，在可比公司中处于较高水平。偿债能力指标方面，流动比率为 4.46，高于可比公司 2.31 的平均值；资产负债率为 31.13%，低于可比公司 74.15% 的平均值。营运能力指标方面，总资产周转率为 0.11，高于可比公司平均值 0.07，并在可比公司中处于较高水平。整体来看，发行人的盈利能力指标、偿债能力指标、营运能力指标与可比公司相比均处于较好水平，显示出发行人具备较强的偿债能力，偿债风险较小。

1、公司的竞争优势包括：

（1）强大的股东支持

公司是天津港保税区国资局下属的唯一 A 股资本运作平台。公司控股股东天保控股是天津港保税区最大的国有企业，截至 2016 年 6 月 30 日，天保控股的总资产为 2,892,757.16 万元，净资产为 701,937.53 万元。天保控股明确将房地产开发业务作为重点发展的业务方向之一，并将公司作为其房地产业务发展的平台。对于公司的后续发展，天保控股将凭借其雄厚实力给予必要的支持。强大的股东背景将利于公司获得更多项目拓展机会。

（2）巨大的区域发展潜力

公司立足于天津滨海新区，天津经济的持续快速发展和滨海新区的开发开放，将带来较充裕的人流、物流、资金流，从而带动地产投资的需求。公司当前

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

（3）优质的土地储备

公司目前土地储备主要集中于滨海新区和空港经济区核心区域，土地储备质量较高；截止 2015 年底，公司拥有土地储备（建筑面积）达到 74.60 万平方米，可保证未来 3 年开发，为公司持续发展提供必要的资源保障。同时，土地储备价格安全边际合理、类型较为丰富，在一定程度上有利于公司应对房地产调控的风险。

2、公司的竞争劣势包括：

（1）业务区域过于集中

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

（2）业务模式较为单一

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

（3）尚未形成强势的地产品牌

公司作为天保控股的房地产业务发展平台，继承了天保控股的良好品牌，并在天津以及周边市场树立了良好的市场形象，但公司在品牌知名度上与行业领先企业存在一定差距。

（4）融资渠道较为局限

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

第五节 财务会计信息

本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年半年度财务报告均按照中国企业会计准则编制。除特别说明外，本节披露的财务会计信息以公司按照中国企业会计准则编制的最近三年及一期的财务报告为基础。

本公司 2013 年度、2014 年度和 2015 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/2013TJA2008-1 号、XYZH/2014TJA2013-1 号和 XYZH/2016TJA20057 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2016 年半年度财务报表未经审计。

在阅读下文的 2013-2015 年度财务报表中的信息时，应当参阅公司经审计的财务报告全文。

投资者应通过查阅本公司 2013 年、2014 年、2015 年经审计的财务报告及 2016 年半年度财务报告的相关内容，了解本公司的详细财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

一、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

本公司最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表以及合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,533,162,747.57	2,425,710,868.57	1,503,944,905.19	974,818,677.24
应收账款	7,886,999.79	4,578,071.20	1,444,473.84	1,922,603.46
预付款项	615,758.09	30,520,861.32	114,384.94	-
其他应收款	35,212,607.52	34,154,700.02	2,643,634.65	1,062,136.63
存货	2,418,654,649.77	2,670,692,878.24	2,701,220,346.56	3,352,530,871.17
其他流动资产	500,000,000.00	500,000,000.00	-	-
流动资产合计	5,495,532,762.74	5,665,657,379.35	4,209,367,745.18	4,330,334,288.50
非流动资产：				

可供出售金融资产	124,532,382.00	-	-	-
投资性房地产	702,764,969.09	704,651,189.31	704,454,961.86	464,803,985.64
固定资产	111,398,899.87	113,928,829.25	122,301,655.76	384,183,694.52
在建工程	7,230,793.00	6,596,974.86	-	-
无形资产	7,308,448.52	7,460,946.39	7,759,815.63	8,031,965.67
商誉	39,407,378.24	39,407,378.24	39,407,378.24	39,407,378.24
长期待摊费用	10,597,226.00	72,936.00	144,586.00	248,494.00
递延所得税资产	50,332,063.43	77,986,513.64	49,511,429.77	64,340,188.96
非流动资产合计	1,046,341,367.15	950,104,767.69	923,579,827.26	961,015,707.03
资产总计	6,541,874,129.89	6,615,762,147.04	5,132,947,572.44	5,291,349,995.53
流动负债：				
应付账款	428,596,184.31	489,367,669.05	332,646,757.38	420,071,080.45
预收款项	670,255,152.95	714,383,638.78	440,685,662.63	972,046,136.44
应付职工薪酬	7,467,230.92	12,876,493.90	2,568,244.13	3,278,984.85
应交税费	-88,052,134.96	-29,779,131.21	-35,771,712.82	-58,146,117.98
应付利息	34,131,367.00	16,136,030.25	-	358,750.00
其他应付款	27,211,233.98	54,705,525.84	42,909,050.18	1,101,971,382.70
一年内到期的非流动负债	0.00	2,376,920.00	-	-
其他流动负债	151,314,029.96	142,155,480.88	96,924,001.45	46,770,763.63
流动负债合计	1,230,923,064.16	1,402,222,627.49	879,962,002.95	2,486,350,980.09
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	200,000,000.00
应付债券	797,716,010.07	797,202,731.85	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	3,152,455.14	3,706,880.10	-	-
递延所得税负债	4,904,639.21	4,904,639.21	859,648.59	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	805,773,104.42	805,814,251.16	859,648.59	200,000,000.00
负债合计	2,036,696,168.58	2,208,036,878.65	880,821,651.54	2,686,350,980.09
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00	692,337,178.00
资本公积	1,894,023,579.36	1,894,023,579.36	1,894,023,579.36	813,427,331.29
盈余公积	115,210,024.00	115,210,024.00	105,366,785.79	54,803,088.88
未分配利润	1,487,007,179.95	1,389,554,487.03	1,243,798,377.75	1,044,431,417.27
归属于母公司所有者权益合计	4,505,177,961.31	4,407,725,268.39	4,252,125,920.90	2,604,999,015.44
少数股东权益			-	-
所有者权益（或股	4,505,177,961.31	4,407,725,268.39	4,252,125,920.90	2,604,999,015.44

东权益) 合计				
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	6,541,874,129.89	6,615,762,147.04	5,132,947,572.44	5,291,349,995.53

合并利润表

单位：元

项目	2016 年半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	691,893,291.13	1,306,307,370.41	1,579,597,458.13	872,186,617.24
其中：营业收入	691,893,291.13	1,306,307,370.41	1,579,597,458.13	872,186,617.24
二、营业总成本	560,302,590.80	1,062,785,460.64	1,240,166,939.07	687,767,927.72
其中：营业成本	491,550,916.74	894,481,769.04	999,653,459.70	547,403,569.88
营业税金及附加	50,286,898.42	121,435,890.96	190,394,164.33	77,215,089.71
销售费用	4,703,829.53	27,077,159.73	32,356,132.53	26,545,490.08
管理费用	18,756,661.45	51,824,021.05	42,594,023.06	40,033,082.98
财务费用	-5,270,477.98	-32,851,643.47	-24,917,115.27	-3,462,947.53
资产减值损失	274,762.64	818,263.33	86,274.72	33,642.60
投资收益（损失以“-”号填列）	8,150,517.13	334,520.55	7,581,527.12	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	139,741,217.46	243,856,430.32	347,012,046.18	184,418,689.52
加：营业外收入	10,038,286.96	960,413.70	9,648,033.16	38,526,136.12
减：营业外支出	16,284.29	94,417.63	323,977.00	14.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	149,763,220.13	244,722,426.39	356,336,102.34	222,944,811.11
减：所得税费用	38,190,166.48	57,846,026.38	91,174,027.03	55,686,899.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	111,573,053.65	186,876,400.01	265,162,075.31	167,257,911.77
归属于母公司股东的净利润	111,573,053.65	186,876,400.01	265,162,075.31	167,257,911.77
少数股东损益			-	-
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.11	0.19	0.30	0.24
（二）稀释每股收益	0.11	0.19	0.30	0.24
七、其他综合收益			-	-

八、综合收益总额	111,573,053.65	186,876,400.01	265,162,075.31	167,257,911.77
归属于母公司股东的综合收益总额	111,573,053.65	186,876,400.01	265,162,075.31	167,257,911.77
归属于少数股东的综合收益总额			-	-

合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年半年度	2015 年度	2014 年度	2013 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	666,180,527.43	1,573,483,614.34	1,049,983,355.41	1,488,905,508.61
收到其他与经营活动有关的现金	101,778,138.02	52,330,308.17	43,010,690.78	64,184,450.89
经营活动现金流入小计	767,958,665.45	1,625,813,922.51	1,092,994,046.19	1,553,089,959.50
购买商品、接受劳务支付的现金	258,623,462.33	721,547,925.51	459,058,077.65	1,038,136,568.42
支付给职工以及为职工支付的现金	19,723,049.96	41,889,803.23	44,556,688.88	39,871,696.47
支付的各项税费	137,921,457.90	158,267,244.03	192,553,807.09	217,309,430.23
支付其他与经营活动有关的现金	109,271,141.95	90,388,152.61	48,537,547.54	26,306,870.81
经营活动现金流出小计	525,539,112.14	1,012,093,125.38	744,706,121.16	1,321,624,565.93
经营活动产生的现金流量净额	242,419,553.31	613,720,797.13	348,287,925.03	231,465,393.57
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	900,000,000.00		-	-
取得投资收益所收到的现金	8,150,517.13	334,520.55	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			260,750.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			69,115,381.09	-
投资活动现金流入小计	908,150,517.13	334,520.55	69,376,131.09	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付	2,027,466.63	3,200,628.86	4,454,522.39	1,762,443.30

的现金				
投资支付的现金	1,024,532,382.00	500,000,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金			1,056,479,600.00	-
投资活动现金流出小计	1,026,559,848.63	503,200,628.86	1,060,934,122.39	1,762,443.30
投资活动产生的现金流量净额	-118,409,331.50	-502,866,108.31	-991,557,991.30	-1,762,443.30
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			1,394,815,640.00	-
取得借款收到的现金		4,376,920.00	-	320,000,000.00
发行债券收到的现金		796,775,000.00		
筹资活动现金流入小计		801,151,920.00	1,394,815,640.00	320,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,376,920.00	2,000,000.00	200,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,181,422.81	31,334,064.44	21,573,639.15	25,175,230.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				-
支付其他与筹资活动有关的现金		62,170.50	845,706.63	
筹资活动现金流出小计	16,558,342.81	33,396,234.94	222,419,345.78	145,175,230.25
筹资活动产生的现金流量净额	-16,558,342.81	767,755,685.06	1,172,396,294.22	174,824,769.75
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	107,451,879.00	878,610,373.88	529,126,227.95	404,527,720.02
加：期初现金及现金等价物余额	2,382,555,279.07	1,503,944,905.19	974,818,677.24	570,290,957.22
六、期末现金及现金等价物余额	2,490,007,158.07	2,382,555,279.07	1,503,944,905.19	974,818,677.24

（二）母公司财务报表

本公司最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表以及母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,201,389,008.55	1,479,848,497.30	944,838,623.49	88,867,668.05
其他应收款	142,000,000.00	142,544,104.12	143,417,803.12	105,278,049.18
存货	212,264.15			
其他流动资产	500,000,000.00	300,000,000.00		
流动资产合计	1,843,601,272.70	1,922,392,601.42	1,088,256,426.61	194,145,717.23
非流动资产：				
可供出售金融资产	124,532,382.00			
长期股权投资	2,733,632,902.96	2,733,632,902.96	2,682,427,461.96	2,752,438,699.76
固定资产	139,124.81	79,424.30	96,580.86	26,594.06
无形资产	7,000.00	10,000.00	16,000.00	22,000.00
递延所得税资产	4,630,870.58	143,350.00	82,067.07	4,436.96
非流动资产合计	2,862,942,280.35	2,733,865,677.26	2,682,622,109.89	2,752,491,730.78
资产总计	4,706,543,553.05	4,656,258,278.68	3,770,878,536.50	2,946,637,448.01
流动负债：				
应付职工薪酬	5,219,125.61	7,734,302.44	469,577.86	378,374.12
应交税费	122,116.54	-2,178,005.18	1,589,653.69	2,001,215.13
应付利息	34,131,367.00	16,131,367.00		
其他应付款	699,224.66	1,921,178.21	527,930.21	1,060,341,968.61
流动负债合计	40,171,833.81	23,608,842.47	2,587,161.76	1,062,721,557.86
非流动负债：				
应付债券	797,716,010.07	797,202,731.85		
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	797,716,010.07	797,202,731.85	-	-
负债合计	837,887,843.88	820,811,574.32	2,587,161.76	1,062,721,557.86
所有者权益：				
实收资本（或股本）	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00	1,008,937,178.00	692,337,178.00
资本公积	1,929,378,337.70	1,929,378,337.70	1,929,378,337.70	852,008,404.33

盈余公积	115,202,793.92	115,202,793.92	105,359,555.71	54,795,858.80
未分配利润	815,137,399.55	781,928,394.74	724,616,303.33	284,774,449.02
所有者权益合计	3,868,655,709.17	3,835,446,704.36	3,768,291,374.74	1,883,915,890.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,706,543,553.05	4,656,258,278.68	3,770,878,536.50	2,946,637,448.01

母公司利润表

单位：元

项目	2016 年半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入			-	-
减：营业成本			-	-
营业税金及附加	3,257.53		4,340.49	-
管理费用	7,600,022.65	27,068,144.02	12,337,335.74	8,919,100.77
财务费用	3,101,515.54	-26,049,319.68	-18,550,546.34	1,866,808.48
资产减值损失		-26,668.28	8,920.46	17,747.82
加：投资收益（损失以“-”号填列）	58,150,517.13	100,334,520.55	501,353,586.46	50,000,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	47,445,721.41	99,342,364.49	507,553,536.11	39,196,342.93
加：营业外收入			-	26,630,000.00
减：营业外支出	10,105.87	59,730.00	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	47,435,615.54	99,282,634.49	507,553,536.11	65,826,342.93
减：所得税费用	106,250.00	850,252.35	1,916,566.97	1,986,165.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	47,329,365.54	98,432,382.14	505,636,969.14	63,840,177.44
五、其他综合收益			-	-
六、综合收益总额	47,329,365.54	98,432,382.14	505,636,969.14	63,840,177.44

母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

收到其他与经营活动有关的现金	135,323,854.42	42,656,874.19	525,002,704.37	46,227,529.28
经营活动现金流入小计	135,323,854.42	42,656,874.19	525,002,704.37	46,227,529.28
购买商品、接受劳务支付的现金	212,610.05			
支付给职工以及为职工支付的现金	5,793,802.51	13,954,081.38	7,433,159.33	7,160,028.26
支付的各项税费	2,930,998.77	4,599,972.79	3,290,057.98	20,174.60
支付其他与经营活动有关的现金	124,264,480.24	3,657,802.74	550,431,775.10	2,041,609.57
经营活动现金流出小计	133,201,891.57	22,211,856.91	561,154,992.41	9,221,812.43
经营活动产生的现金流量净额	2,121,962.85	20,445,017.28	-36,152,288.04	37,005,716.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	700,000,000.00		-	-
取得投资收益所收到的现金	58,150,517.13	100,334,520.55	500,000,000.00	50,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			71,364,824.26	-
收到其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流入小计	758,150,517.13	100,334,520.55	571,364,824.26	50,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79,226.00		73,150.00	-
投资支付的现金	1,024,532,382.00	300,000,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		51,205,441.00		
支付其他与投资活动有关的现金			1,056,479,600.00	
投资活动现金流出小计	1,024,611,608.00	351,205,441.00	1,056,552,750.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-266,461,090.87	-250,870,920.45	-485,187,925.74	50,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			1,394,815,640.00	-
发行债券收到的现金		796,775,000.00		
筹资活动现金流入小计		796,775,000.00	1,394,815,640.00	-

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,120,360.73	31,277,052.52	16,658,764.15	16,734,355.25
支付其他与筹资活动有关的现金		62,170.50	845,706.63	
筹资活动现金流出小计	14,120,360.73	31,339,223.02	17,504,470.78	16,734,355.25
筹资活动产生的现金流量净额	-14,120,360.73	765,435,776.98	1,377,311,169.22	-16,734,355.25
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	-278,459,488.75	535,009,873.81	855,970,955.44	70,271,361.60
加：期初现金及现金等价物余额	1,479,848,497.30	944,838,623.49	88,867,668.05	18,596,306.45
六、期末现金及现金等价物余额	1,201,389,008.55	1,479,848,497.30	944,838,623.49	88,867,668.05

二、公司财务报告合并财务报表范围的变化情况

（一）2016 年半年度合并财务报表合并范围变动

2016 年半年度公司合并报表范围未发生变化。

（二）2015 年合并财务报表合并范围的变动

2015 年公司合并报表范围未发生变化。

（三）2014 年合并财务报表合并范围的变动

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

（四）2013 年合并财务报表合并范围的变动

2013 年公司合并报表范围未发生变化。

三、最近三年及一期的主要财务指标

（一）财务指标

1、合并报表口径

主要财务指标	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	4.46	4.04	4.78	1.74
速动比率（倍）	2.50	2.14	1.71	0.39
资产负债率（%）	31.13	33.38	17.16	50.77
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	4.47	4.37	4.21	3.76
主要财务指标	2016 年 半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	111.01	433.81	938.26	732.93
存货周转率（次）	0.19	0.33	0.33	0.16
利息保障倍数（倍）	9.09	15.72	250.65	102.56
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.002	0.60	0.35	0.33

2、母公司报表口径

主要财务指标	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	45.89	81.43	420.64	0.18
速动比率（倍）	45.89	81.43	420.64	0.18
资产负债率（%）	17.80	17.63	0.07	36.07
主要财务指标	2016 年半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	-	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-	-
利息保障倍数（倍）	-0.51	-2.81	-26.36	36.26
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.03	0.02	-0.04	0.05

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

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

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

息税前利润=利润总额+利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

利息保障倍数=息税前利润/利息费用（母公司利息费用以财务费用代替）

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

（二）非经常性损益

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（2008 年修订）的规定，公司最近三年及一期的非经常性损益明细如下表所示：

单位：元

项目	2016 年半年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益			168,492.66	-
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）	752,686.96	743,519.28	-	29,130,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-684.29	122,476.79	-114,436.50	126,121.59
其他符合非经常性损益定义的损益项目			7,581,527.12	-
减：所得税影响额	188,000.67	225,170.93	431,785.04	7,314,030.40
少数股东权益影响额（税后）			-	-
合计	564,002.00	640,825.14	7,203,798.24	21,942,091.19

（三）净资产收益率及每股收益情况

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订），公司最近三年及一期的净资产收益率及每股收益情况如下：

项目	2016年半年度	2015年度	2014年度	2013年度
基本每股收益（元）	0.11	0.19	0.30	0.24
稀释每股收益（元）	0.11	0.19	0.30	0.24
加权平均净资产收益率（%）	2.50	4.32	7.49	6.62
扣除非经常性损益后：				
基本每股收益（元）	0.11	0.18	0.29	0.21
稀释每股收益（元）	0.11	0.18	0.29	0.21
加权平均净资产收益率（%）	2.49	4.31	7.28	5.75

上述财务指标的计算方法如下：

1、基本每股收益可参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

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

2、稀释每股收益可参照如下公式计算：

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

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

3、加权平均净资产收益率的计算公式如下：

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

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

M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

四、发行本期债券后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，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 2016 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，本期债券募集资金净额为 8 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 8 亿元计入 2016 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金 8 亿元用于补充流动资金；
- 5、假设本次债券发行在 2016 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：

单位：元

项目	2016 年 6 月 30 日	
	模拟前	模拟后
流动资产合计	5,495,532,762.74	6,295,532,762.74
非流动资产合计	1,046,341,367.15	1,046,341,367.15
资产总计	6,541,874,129.89	7,341,874,129.89
流动负债合计	1,230,923,064.16	1,230,923,064.16
非流动负债合计	805,773,104.42	1,605,773,104.42
负债合计	2,036,696,168.58	2,836,696,168.58
所有者权益	4,505,177,961.31	4,505,177,961.31
资产负债率	31.13%	38.64%
流动比率	4.46	5.11

第六节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

根据《试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2014 年 6 月 12 日召开的第五届董事会第三十次会议审议及 2014 年 10 月 9 日召开的第六届董事会第四次会议审议通过，并经 2014 年 10 月 27 日召开的第二次临时股东大会批准，本次公司债券的募集资金为不超过 16 亿元，全部用于补充流动资金。

本次债券发行总规模为 16 亿元，采用分期方式发行，其中首期发行规模为 8 亿元，已于 2015 年 7 月 21 日完成发行，全部用于补充流动资金；第二期发行规模为 8 亿元，将全部用于补充流动资金。

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

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

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

二、本次公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本次公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）对发行人资产负债结构的影响

本次债券发行对公司资产负债结构的具体影响请见“第五节 财务会计信息 五、发行本次公司债券后发行人资产负债结构的变化。”

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2016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）将由本期债券发行前的31.13%增加至38.64%，公司的债务结构仍然合理，如此有利于公司中长期资金的统筹安排，有利于公司战略目标的稳步实施。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，以截至2016年6月30日的财务数据为基础测算，公司的流动比率（合并财务报表口径下）将由本期债券发行前的4.46增加至5.11。公司流动比率有了一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，公司短期偿债能力进一步增强。

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

第七节 备查文件

募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人2013年、2014年及2015年的经审计财务报表及其审计报告及2016年半年度财务报告；
- 二、保荐人出具的发行保荐书；
- 三、保荐人出具的发行保荐工作报告；
- 四、发行人律师出具的法律意见书；
- 五、评级机构出具的资信评级报告；
- 六、中国证监会核准本次发行的文件；

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

（本页无正文，为《天津天保基建股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



天津天保基建股份有限公司

2016年10月20日