

国企信托·天津静海区集合资金信托计划

尽职调查报告

目录

一、业务背景说明.....	3
二、业务设计方案简介.....	3
六、融资人分析.....	5
(一) 基本信息.....	5
(二) 股权结构.....	5
(三) 企业经营情况简介.....	6
(四) 主要高管人员情况.....	6
(五) 财务情况.....	7
(六) 征信情况.....	13
七、担保人分析.....	15
(一) 基本信息.....	15
(二) 股权结构.....	16
(三) 企业经营情况简介.....	17
(四) 公司治理.....	23
(五) 财务情况.....	26
(六) 征信情况.....	36
八、当地经济及财政情况.....	39
(一) 天津市总体经济情况.....	50
(二) 天津市财政收支情况.....	51
(三) 静海区总体经济情况.....	55
(四) 静海区财政收支情况.....	56
九、资金用途及额度测算.....	57
根据尽调报告：融资人提供 2019-2021 的现金流预测，如下：.....	58
十、还款来源分析.....	59

一、业务背景说明

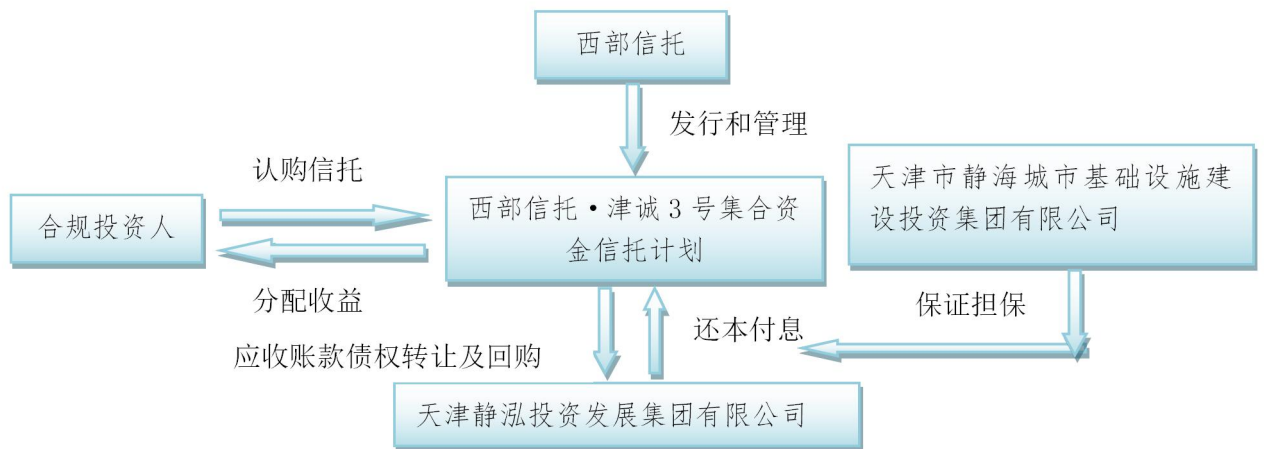
（一）项目背景

我部拟成立国企信托·天津静海区集合资金信托计划，信托资金

20000万元用于受让融资人天津静泓投资发展集团有限公司持有的对其子公司的应收账款债权，并由静泓投资将信托资金用于补充其日常经营需求。

二、业务设计方案简介

（一）资金运作方式



我司发行“国企信托·天津静海区集合资金信托计划”（以下简称

“信托计划”），融资金额 20000 万元，期限 24+3 个月。

信托资金 20000 万元用于受让融资人天津静泓投资发展集团有限公司持有的对其子公司的应收账款债权，并由静泓投资将信托资金用于补充其日常经营需求。

（二）信托要素

1. 项目名称：国企信托·天津静海区集合资金信托计划
2. 信托规模：总规模 20000 万元，按季付息，到期还本。
3. 信托期限：24+3 个月，满 24 个月时，可提前全额还款。
4. 融资方：天津静泓投资发展集团有限公司
5. 融资成本： 待定。
6. 资金用途：用于受让融资人天津静泓投资发展集团有限公司持有的对其子公司的应收账款债权，并由静泓投资将信托资金用于补充其日常经营需求。
7. 保管费： 待定
8. 预计信托收益（最终根据实际市场情况确定）
9. 信托报酬： 待定
10. 风控措施：
 - （1）担保：天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司提供无条件全额不可撤销连带责任保证担保。
 - （2）资金归集：各期信托到期前三个月按照成立规模的 15%、15%、15%、55%比例归集保证金。
11. 静泓投资在各期信托计划成立前按照信托规模的 1%缴纳保障基金。
12. 信托退出方式：静泓投资在信托期内按合同约定还本付息。
13. 回款安排：静泓投资的经营收入

六、融资人分析

(一) 基本信息

企业名称	天津静泓投资发展集团有限公司		所属行业	租赁和商务服务业
注册地址	天津市静海经济开发区科技路7号		实际办公地址	天津市静海经济开发区科技路7号
成立日期	2015-09-11		公司类型	有限责任公司
经营期间（成立日-经营终止日）	2015-09-11	至	注册资本（万元）	100,000
法人代表	杨华中			

(二) 股权结构

股东名称	持股比例%	出资金额（万元）	出资形式	与融资人是否存在关联交易	备注 (说明股东之间、股东与实际控制人之间关系)
天津市静海区国有资产监督管理委员会	100%	100,000	现金	否	



融资人天津静泓投资发展集团有限公司主要控股及参股公司情况如下：

被投资企业名称	注册资本	出资比例	成立日期
天津一汽新能源汽车有限公司	100000 万元人民币	25.00%	2018/12/7

天津静融科技产业基金合伙企业(有限合伙)	-	49.50%	2018/5/30
天津博纳绿岛环保科技有限公司	10000 万元人民币	100%	2017/7/10
天津易城智慧城市研究院有限公司	1000 万元人民币	20.00%	2016/9/28
华融(天津自贸区)投资股份有限公司	50000 万元人民币	20.00%	2015/11/26
天津市首创水务有限责任公司	10000 万元人民币	100%	2013/7/15
天津市龙建建筑工程有限公司	10000 万元人民币	100%	2007/10/29

(三) 企业经营情况简介

天津静泓投资发展集团有限公司是静海区人民政府于 2015 年 9 月 11 日批准成立的区国资委直属一级国有独资企业。公司成立后根据静海经济发展需要，在区政府授权下，采用市场化方式，承担水务、交通基础设施、生活垃圾处理、园林绿化、土地置换、国有资产设施建设、管理、运营维护和相关领域商业开发业务。融资人静泓投资目前主要负责静海区政府，交通局，水务局，卫生局等单位委托投资代建业务，承建污水处理、垃圾处理等经营性项目，收入来源主要为政府补贴及代建项目政府回购。

(四) 主要高管人员情况

杨华中，男，1963 年 6 月生，汉族，中央党校经济管理专业大学文化，高级政工师。历任天津市静海县纺织厂党委委员、副厂长；天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司党委委员、纪委书记。

天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司党委委员、董事长；
天津市弘基伟业企业管理有限公司董事长。现任：天津静泓投资发展
集团有限公司董事长、法定代表人。

(五) 财务情况

资产负债表（单位：万元）

科目	2016年	2017年	2018年
资产总额	322691.79	364471.52	558146.34
流动资产合计	253066.12	271349.33	407085.01
货币资金	81828.06	59174.14	74947.75
应收账款	12148.97	28215.80	64764.14
其他应收款	44920.02	76454.49	134516.8
预付款项	13691.90	8989.61	17008.22
存货	97545.86	93195.04	108278.59
其他流动资产	2931.31	5320.25	7569.52
长期股权投资	12149.92	-	-
可供出售金融资产	5000	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	18494.99	20093.21	62111.17
在建工程	1672.40	2968.52	26458.09
无形资产	71.78	85.7	86
长期待摊费用	2233.67	2192.65	2427.71
其他非流动资产	30000	30000	30000
负债总额	213642.35	252279.95	402152.28
流动负债合计	145112.93	140202.05	179025.77
短期借款	35000	27000	20000
应付票据	-	1249	2412
应付账款	13303.18	21785.84	58836.05
预收款项	57448.43	28288.49	15991.94
应付职工薪酬	3.2	343.55	424.83
应交税费	2952.55	236.28	2680.78
应付利息	36.16	379.56	498.38
应付股利	-	-	-
其他应付款	36369.4	60919.34	78181.79
一年内到期非流动 负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
长期借款	54360.72	84514.32	113832.88

应付债券	-	-	-
长期应付款	11500	-	51610.45
专项应付款	2668.71	27563.58	57683.18
所有者权益合计	109049.43	112191.58	155994.07
实收资本	100000.00	100000.00	100000.00
资本公积	48625.39	52096.58	96099.10
盈余公积	-	-	-
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	-41075.96	-39905.00	-40019.07
归属于母公司所有者权益合计	107549.43	112191.58	155950.13
少数股东权益	1500.00	-	43.93

资产结构与质量

近三年，担保人公司资产规模逐年增长，2016-2018 年公司资产规模分别为 32 亿元、36 亿元、56 亿元。

从资产结构来看，担保人公司资产以流动资产为主。2017 年末，公司流动资产为 27 亿元，占总资产的 75%。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款、存货构成。截至 2017 年末，公司货币资金账面价值为 6 亿元，绝大部分为银行存款。公司其他应收款主要为与政府下属企业往来款，近年来公司其他收款规模较大，且呈逐步增长态势。2017 年末，公司其他应收款前五名应收对象分别为天津市静海县天紫阳光环保有限公司、天津市静海区交通局、天津市静海区市政工程管理站、天津市静海县建兴招标代理有限公司、天津市静海区交通局道桥工程处，占其他应收款总额的 87%。其他应收对象主要系政府相关部门，账款回收风险小，但对公司营运资金形成较大占用，且回收时间具有一定的不确定性。

存货是公司最主要的资产，2017 年、2018 年末公司存货账面价值为 9 亿元、11 亿元，占总资产的比重分别为 25%和 20%。存货主要

为库存商品和工程施工，截至 2017 年末存货中的库存商品为 3 亿元、工程施工为 1 亿元。

公司非流动资产主要由其他非流动资产、固定资产和长期股权投资构成，2017 年末公司其他非流动资产账面价值分别为 3 亿元。2017 年末公司其他非流动资产由津文公路-静海东环线至 104 国道环岛段构成。

整体来看，近年来公司资产规模有所波动，资产主要为其他应收款、存货资产，其中其他应收款回收时间具有一定的不确定性，存货资产变现主要依赖项目结算进度，整体资产流动性较弱。

负债及偿债水平

2016-2018 年，担保人公司负债总额分别为 21 亿元、25 亿元和 40 亿元。从负债结构来看，公司负债以非流动负债为主，2017 年公司流动负债占总负债的比重为 55%。公司流动负债主要由短期借款、预付账款、预收款项和其他应付款构成。截至 2017 年末，公司短期借款为 2.7 亿元，均为保证借款。公司其他应付款主要为借款，近年来其他应付款规模有所提高，2017 年-2018 年，公司其他应付款规模分别为 6 亿元和 8 亿元，占总负债的比重分别为 24%和 20%。

公司非流动负债主要由长期借款、长期应付款和专项应付款构成。公司长期借款从 2016 年末的为 5 亿元增长至 2018 年末的 11 亿元，长期借款近几年大幅度增长。截至 2017 年末，公司长期借款包括 6 亿元的保证借款、1.4 亿元的信用借款、0.75 亿元的质押借款和 0.53 亿元的抵押借款。2017 年公司专项应付款为 3 亿元，主要是政府工

程项目款项。

整体来看，公司长短期债务结构较好，公司短期偿债能力较好，但长期偿债能力一般。

2015-2017 年公司偿债能力指标

指标名称	2018 年	2017 年	2016 年
资产负债率	69%	72%	65%
流动比率	2.27	1.94	1.78
速动比率	1.67	1.27	1.07

偿债指标方面，近几年公司负债水平稳定在 70%左右，截至 2018 年末公司资产负债率为 69%，较 2016 年的增长了 4 个百分点，但整体负债水平尚可。近年公司流动比率和速动比率小幅提升，2018 年末公司的流动比率和速动比率分别为 2.27 和 1.67，但由于流动资产中存货占比较多，且速动资产中其他应收款回款时间具有一定不确定性，因此流动资产和速动资产对流动负债的实际保障能力一般。

损益表（单位：万元）

科目	2016 年	2017 年	2018 年
营业收入	81066.37	105273.46	125602.23
营业成本	65817.66	85089.76	110698.75
营业税金及附加	2125.07	2504.53	990.79
销售费用	-	-	-
管理费用	9493.17	10789.98	9944.41
财务费用	6714.98	4240.77	1507.60
资产减值损失	823.08	1317.61	-63.67
投资收益	2049.92	1373.22	-1215.40
其他经营收益	-	-	-
营业利润	-1857.66	2704.03	1308.95
营业外收入	21495.89	42.85	2433.52
营业外支出	150.63	613.84	271.82
利润总额	19487.60	2133.05	3470.65
减：所得税	2719.84	962.11	2402.37
净利润	16767.76	1170.95	1068.28

盈利能力

近年来，担保人公司营业收入逐年增长，2016-2018 年末公司分别实现营业收入 8 亿元、10 亿元和 12 亿元。从收入结构来看，工程收入是公司最主要的收入来源，2017 年工程收入占公司营业收入的比重为 86%，达 10 亿元；其次是水利工程收入 200 万元，以及苗木销售收入 262 万元。其他业务收入方面，占比较大的机械租赁收入为 540 万元。

从盈利能力来看，公司经营的工程建设项目为政府基建类，该类业务的毛利率稳定但不高，公司自身的主营业务盈利能力一般。2018 年营收为 12.5 亿元，较 2017 年的 10.5 亿元增长了 19%；2016-2018 年末公司分别实现利润总额 2 亿元、2000 万元和 3500 万元，总体呈波动性，受营业外收入的影响大。2016 年公司利润总额较高，主要因公司获得营业外收入 2.15 亿元，故当年盈利情况较好，净利润达 1.7 亿元；总体来看，政府补助占公司利润总额的比例较高，公司盈利对政府补助依赖程度较大。

现金流量表（亿元）

项目	2016 年	2017 年
一、经营活动现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	86734.26	65578.69
收到的其它与经营活动有关的现金	279042.42	150628.67
现金流入小计	365777.29	216216.47
购买商品、接受劳务支付的现金	63732.52	74178.65
支付给职工以及为职工支付的现金	8603.52	11065.85
支付的各项税费	5594.81	5719.44
支付的其它与经营活动有关的现金	373175.46	122265.87
现金流出小计	451106.29	213229.8
经营活动现金流量净额	-85329.01	2986.67

二、投资活动现金流量：	-	
取得投资收益收到的现金	-	741.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.3
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	0	741.32
投资所支付的现金	5172.79	31188.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11932.58	5969.52
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流出小计	17105.38	37149.13
投资活动现金流量净额	-17105.38	-36407.80
三、筹资活动现金流量：		
吸收投资收到的现金	103572.79	5800.00
发行债券收到的现金	-	-
借款所收到的现金	96990.00	78500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	220.14	-
现金流入小计	200782.93	84300.00
偿还债务支付的现金	91259.94	66346.40
分配股利或利润支付的现金	7495.28	5686.39
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1500.00
现金流出小计	98755.22	73532.79
筹资活动现金流量净额	102027.71	10767.21
汇率变动对现金的影响	-	-
四、现金及其等价物净增加额	-356.71	-22653.92
加：期初现金及现金等价物余额	82184.77	81828.06
五、期末现金及现金等价物余额	81828.06	59174.14

经营活动方面，担保人销售商品、提供劳务收到的现金主要来源于工程收入，公司业务回款有一定波动，但总体回款情况较好。2017年公司收到其他与经营活动有关的现金15亿元，主要为收到其他单位的经营性往来款。经营活动现金流出方面，公司购买商品、接受劳务支付的现金主要是用建设项目的支出，支付的其他与经营活动有关的现金主要为支付给其他单位的往来款，2017年公司拆借给其他单

位的往来款规模大幅下降，经营性现金流出规模下降。整体来看，2016-2017年公司经营活动产生的现金流量净额分别为-8.5亿元和0.3亿元，2016年公司经营活动现金净流出规模较大，2017年经营活动现金流表现有所改善，呈净流入状态。

投资活动方面，2016-2017年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1.7亿元和-3.6亿元。2017年新增对外投资3.2亿元，使得2017年投资活动净流出3.6亿元。

筹资活动方面，为满足公司经营活动资金的需求，公司主要通过银行借款和往来借款融资，2016-2017年公司筹资活动现金流入分别为20亿元和8亿元。随着公司融资规模的增加，公司偿还债务支出规模随之提高，2016-2017年公司筹资活动现金流出分别为10亿元和7亿元。2016-2017年公司筹资活动现金流净额分别为10亿元和1亿元，2016、2017年公司筹资活动现金流均为流入状态，公司融资水平良好。

（六）征信情况

经查询，截止2019年3月5日，融资人天津静泓投资发展集团有限公司贷款余额55782.88万元，均为长期借款。无不良负债，对外担保余额合计77741.55万元。

截止目前，静泓投资并未在公开市场发行债券。

截止2019年2月末，融资人合计负债余额为18.95亿元，其中银行类贷款余额最大，合计12.98亿元，占比68.47%，其次为融资租赁，余额5.98亿元，占比31.53%。

序号	金融机构	贷款余额（万元）	起息日	到期日
1	华夏银行天津分行	8,800.00	2016.8.19	2019.8.19
2	天津滨海农村商业银行西青支行	14,600.00	2016.8.27	2019.8.27
3	浙商银行天津支行	15,000.00	2018.9.20	2019.9.20
4	建设银行静海支行	10,000.00	2017.6.19	2019.6.19
5		9,900.00	2018.2.13	2020.2.13
6	哈尔滨银行	4,350.00	2016.12.1	2019.12.1
7	新华村镇银行	1,900.00	2017.9.30	2020.9.30
8	中国农业发展银行天津市静海区支行	20,500.00	2017.3.17	2037.3.16
9	天津静海新华村镇银行	14,300.00	2017.4.27	2023.4.26
10	中信银行天津分行	9,995.00	2017.12.19	2020.12.19
11	浦发银行	4,428.00	2016.1.15	2021.1.15
12	中信银行天津分行	16,000.00	2018.9.21	2021.6.18
13	华融金融租赁	23,750.00	2018.4.10	2023.4.20
14	山东汇通金融租赁	36,000.00	2018.4.27	2020.11.25
	合计	189,523.00		

金融机构	贷款余额（万元）	占比（%）
银行	129,773.00	68.47%
债券	0.00	0.00%
信托	0.00	0.00%
其他	59,750.00	31.53%
合计	189,523.00	100.00%

截止 2021 年 6 月底,即本信托计划到期前,融资人共需偿还 13.1 亿元贷款,占全部融资余额的 69.11%。

到期日	偿还金额（亿元）	占比（%）
2019 年底之前到期	52,750.00	27.83%
2020 年底之前到期	57,795.00	30.49%
2021 年 6 月底之前到期	20,428.00	10.78%
合计	130,973.00	69.11%

经测算,融资人静泓投资符合我司指引要求。

测算主体	测算项目		测算值	参考值	是否满足指导意见参考值
静泓投	刚性负债结	扣除公益性资产的负债率	69.22%	小于 70%	是

资	构	长期负债占比	78.05%	大于 70%	是
		银行债券占比	90.65%	大于 60%	是
	偿债能力	经营活动现金流入/刚性负债	175.77%	大于 40%	是
		销售商品、提供劳务收到的现金/刚性债务利息	1009.57%	大于 200%	是
		现金比率（货币资金/短期刚性负债）	219.16%	大于 50%	是
	营运能力	经营现金流入/平台业务资产	140.13%	大于 15%	是
	再融资能力	最近一年筹资流入/总负债	33.42%	小于 33%	否
		最近一年筹资净流入/短期刚性负债	39.88%	大于 50%	否
	政府部门对平台负债	政府对平台债务余额/经营现金流入	26.89%	小于 200%	是

截止 2019 年 3 月 6 日，经查询中国执行信息公开网，无融资人被执行信息，且无公开负面舆情。



七、担保人分析

(一) 基本信息

企业名称	天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司	所属行业	租赁和商务服务业
注册地址	天津市静海区静海镇旭华道 76 号	实际办公地址	天津市静海区静海镇旭华道 76 号

成立日期	2009-05-13			公司类型	有限责任公司(国有独资)
经营期间(成立日-经营终止日)	2009-05-13	至	2059-05-12	注册资本(万元)	510,000
法人代表	尚国强				

(二) 股权结构

股东名称	持股比例%	出资金额(万元)	出资形式	与融资人是否存在关联交易	备注(说明股东之间、股东与实际控制人之间关系)
天津市静海区国有资产监督管理委员会	100	510,000	现金	否	



天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司成立于2009年5月13日,注册资本51亿元,全资控股股东为静海区国有资产监督管理委员会。

截至2018年9月,纳入静海城投合并报表的主要二级控股子公司4家,三级控股子公司3家,具体如下:

序号	企业名称	注册资本	持股比例	表决权比例
1	天津市荣誉泰置业投资有限公司	32,000.00	100%	100%
2	天津市静海区科慧热力有限责任公司	28,000.00	100%	100%
3	天津市海馨泰旅游投资有限公司	5,000.00	100%	100%
4	天津中冶团泊城乡发展有限公司	60,000.00	70%	70%
5	天津昭德置业投资有限公司	3000.00	100%	100%
6	天津市兴惠科技有限公司	8,000.00	100%	100%
7	天津市静海区海馨泰机动车检测服务有限公司	550.00	100%	100%

（三）企业经营情况简介

担保人是静海区全力打造的城市基础设施建设和国有资产运营主体。担保人自成立以来，以“用好城市资源，服务静海发展”为经营宗旨，围绕区政府确定的重大城市基础设施建设项目，做好资金组织和资金保障工作，通过不断改革创新，理顺体制，使公司成为一个市场化运作、特许经营、多元融资的城市基础设施建设主体。

作为静海区市政基础设施投资建设和国有资产运营的载体，公司的业务板块主要包括代建收入、城市供汽、供热工程、保温管加工、商品销售、租赁收入等，其核心业务主要为市政道路建设代建。担保人 2015-2017 年及 2018 年第三季度的主营业务收入各板块构成如下表所示：

单位：万元/%

板块	2015年		2016年		2017年		2018年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建项目	132,271.57	89.70	98,630.40	87.28	88,438.62	75.57	49,963.80	83.48%
供热	7,001.69	4.75	8,425.87	7.46	10,866.69	9.29	-	-
供热工程	3,858.62	2.62	2,819.94	2.50	1,559.98	1.33	8,623.65	14.41%
保温管加工	119.75	0.08	-	-	-	-	-	-
商品销售	797.72	0.54	89.54	0.08	523.57	0.45	-	-
租赁	638.13	0.43	463.59	0.41	590.99	0.51	867.14	1.45%
检测收入	362.21	0.25	306.29	0.27	398.78	0.34	203.86	0.34%
土地整理	1,021.19	0.69	-	-	-	-	-	-
物业管理费	-	-	65.27	0.06	-	-	-	-
商品房销售	-	-	1,425.00	1.26	12,669.91	10.83	-	-
维管费收入	-	-	-	-	1,635.02	1.40	-	-
主营业务收入	146,070.87	99.06	112,225.89	99.31	116,683.55	99.71	59,658.45	99.67
其他业务收入	1,388.34	0.94	778.85	0.69	338.43	0.29	194.71	0.33
合计	147,459.21	100.00	113,004.74	100.00	117,021.98	100.00	59,853.16	100.00

从营业收入看，2015-2017年及2018年三季度，担保人营业收入分别为147,459.21万元、113,004.74万元、117,021.98万元和59,853.16万元。2015-2016年营业收入逐年下降，主要是由于公司受项目开发周期和审价核算的影响，代建收入下降所致，2017年营业收入有所增加主要是由于供热收入增加所致。

担保人为基础设施建设企业，项目资金前期投入较多，建设周期较长，随着代建项目进度的推进，担保人代建项目前期投入大体完成，项目投入资金逐渐减少，企业营业成本减少，营业收入也随之下降。但未来随着新的代建项目的启动以及陆续完工，担保人未来收入将会有大幅度上升。

担保人主营业务简介

1、城市基础设施业务

(1) 委托代建模式

担保人主要承担静海区内城市基础设施项目的投资、融资和建设，担保人代建板块运营的主体为担保人本部及子公司团泊城乡。担保人无业务资质，企业非实际施工单位，受政府委托，代管建设项目。担保人自成立以来，先后承建了静陈路新建工程、104国道（南常路-河北省青县界）改建工程、朝阳道北延新建工程、旭华路南延新建工程、独流减河南堤路工程等一系列静海区及天津市的基础设施建设项目。

收入分配结构及盈利模式

根据委托建设协议，担保人的收益部分以代建管理费的形式收取，静海区政府按照经批准的项目概算总投资的20%-30%计提代建管理费，代建管理费中由于部分项目采用垫资代建，因此政府将垫资利息以代建管理费的形式计提给企业，利息覆盖约8-10%左右，代建管理费约10%左右，其他一些计提费用约3-5%左右，并于每年12月31日之前根据项目建设进度确认代建管理费收入，于次年年初进行实际拨付，形成担保人基础设施代建业务的收益。

（2）政府BT模式

担保人2012年上半年采用与静海区政府签署合作协议或回购（BT）协议进行项目建设。公司主要在建的BT项目有崔唐公路（崔杨公路-团大公路）新建工程、徐良路（北华路-静霸公路）工程等七条路、旭华南路新建工程等八条路及大邱庄示范小城镇农民安置用房项目。

BT业务模式

静海区交通局组织专业机构进行调研、方案论证、进行规划方案的设计，作出项目工程估算等前期工作，并提交项目建议书；待相关政府部门批复后，静海区交通局进行项目可行性研究、初步设计、施工图设计、环保评估、国土等申报工作，并取得施工许可证等开工所需相关证照。各项手续基本完备后，静海区人民政府与担保人签署相关投资建设与转让回购协议。根据协议要求，担保人按照委托人确认的规划设计实施 BT 项目建设。担保人（由静海区交通局进行协助）可通过公开招标方式委托监理公司和审计机构对 BT 项目的投资、施工进度、施工质量、投资完成情况进行监理和审计。项目建设阶段主要依靠担保人自有资金和融资进行建设。根据回购协议，业主分期支付回购款，根据项目不同回购款的支付期限不同，一般为 3-8 年，从业主接到担保人提供的静海区交通局接收手续后，开始拨付项目回购款，项目回购款为项目投资款加上一定投资收益（根据项目情况不同，收益不同，按照总投资的 20%-30%计提代建管理费），项目建设完成并经交工验收合格后，业主方按本协议约定支付剩余 BT 项目回购资金。

（3）城市基础设施开展情况

2014-2016 年及 2017 年三季度，担保人代建项目收入分别为 265,351.54 万元、132,271.57 万元、98,630.40 万元和 49,963.80 万元，主营业务收入占比分别为 82.71%、89.70%、87.28%和 83.48%。

截至 2018 年 9 月末担保人在建工程情况表

单位：万元

序号	项目名称	项目工期	回购期间	立项总投资金额	资金来源	资本金是否到位	已投资额	协议名称
1	津文公路(京沪高速-省界段)改建工程	2013年6月至2018年12月	2019-2023	42,100	自筹、企业债	是	34,402.01	关于静文公路(京沪高速-省界段)改建工程项目投资建设与转让回购(BT)协议
2	团泊大道联络线(港静公路-团唐公路)工程	2012年12月至2019年12月	2010-2025	68,900	自筹、企业债	是	58,840.95	团泊大道联络线(港静公路-团唐公路)工程项目投资建设与转让回购(BT)协议
3	大邱庄示范镇小城镇农民安置用房项目	2012年1月至2018年12月	2016-2026	1,131,000	自筹、贷款	是	793,400.00	天津市静海县大邱庄示范小城镇经济适用房起步区项目合作框架协议
4	大邱庄示范镇热源厂及配套管网工程	2017年7月-2020年	-	14,700.00	自筹、贷款	是	3,269.00	-
5	国际商贸物流园供热站配套西出线供热管网工程	2017年-2018年	-	9,980.05	自筹、贷款	是	6,155.00	-
6	国家储备林项目	2017年-2036年	-	86,656	自筹、贷款	是	14,714.00	-
7	北师大附中项目	2017年-2018年	-	87,007.08	自筹、贷款	是	6,383.00	-
	合计			1,440,343			917,163.96	

根据最新的市政项目建设计划，2018年在该公司立项的拟建项目主要有4个，计划投资23.87亿元。

序号	项目名称	项目单位	建设内容	建设起止年限	总投资	未来三年投资计划
1	唐官屯专用线项目	城投	新建标准专用线2条及附属设施，唐官屯站内改造。	2018-2021	25,911.00	25,482.00
2	静海区2018年生态储备林一期工程项目	城投	建设内容全部为集约人工林栽培。	2018-2027	111,108.00	58,389.00
3	大邱庄示范镇热源厂及配套管网一期扩建工程	科慧	扩建一台29MW燃气热水锅炉及配套附属设施	2018-2020	1,015.66	1,015.66
4	团泊新城西区供热站一期工程	科慧	建设供热站一座，一期最终规模为2台29MW燃气锅炉、燃气调压站、	2018-2020	7,026.22	7,026.22
5	团泊新城西区供热管网一期工程	科慧	建设供热一次管网约7.5公里，同时建设热力站及监控中心。	2018-2020	9,454.96	9,454.96
	合计				154,515.84	101,367.84

2、供热业务

公司的供热业务即供暖业务，由子公司科慧热力经营。科慧热力自成立以来，始终致力于投资静海区的热源和管网建设，为静海区的供热事业做出了积极贡献。公司主要通过从静海热电厂购买热源，经自有管网输送后为客户提供供暖服务，

剩余部分主要是通过外购天然气及煤炭等作为能源，以自有锅炉烧热的方式来提供。

截至 2017 年末，科慧热力供热面积实现 567.81 万平方米，供热用户 57315 户。随着静海区政府对科慧热力公司的支持倾斜，未来科慧热力供热业务的发展将越来越好。

3、供热工程

公司供热工程由子公司科慧热力负责经营。根据静海区供热规划，由天津市静海区科慧热力有限责任公司铺设供热管网，科慧热力具有市政公用工程施工总承包三级资质（证书编号为 A3104012022307）。

公司管网铺设工程款为一次网（即热力主干线，通常指的是由热电厂（或区域锅炉房）至各个换热站的热力管线）至居民小区每家每户的管网铺设，主要为新开发小区的供热工程及老城区的供热改造。公司会与新开发商或者老城区的居民用户签订《供热施工合同》，由公司根据项目施工难度、钢材、人力等成本确定项目预算，由开发商或用户根据确定的工程款一次性全额预付工程款项。

4、商品房销售

担保人商品房销售业务主要由其下属子公司天津市荣馨泰置业投资有限公司负责。天津荣馨泰置业投资有限公司主要从事政府还迁房建设和销售工作，目前已建成静园里项目，可售面积 2.17 万平方米，其中住宅 1.21 万平方米，住宅已销售完毕，2016 年-2017 年，担保人商品房销售板块收入为 1,425.00 万元和 12,669.91 万元，营业收入占比分别为 1.26%和 10.83%，商品房销售收入占比呈上升趋势。

目前该公司主要在建项目为海盛中心花园项目、汇海漪园项目和荣园项目，物业类型以商住和安置房为主，建筑面积合计约 18 万平方米，总投资 13.50 亿元，截至 2018 年 3 月末已投资 9.84 亿元，上述项目将于 2018 年开始对外销售，按区域同类房源售价测算，可实现销售逾 20 亿元。

担保人总体发展规划：

城市基础设施业务方面，静海区在加速城市化的进程中仍有长期、持续的城市基础设施建设需要。担保人将按照区政府的要求和静海区城市建设需要，积极承担静海区城市基础设施建设职责，加快推进投资项目的建设。在承担城市基础设施建设任务时，担保人将积极采取投资建设与转让回购模式，来获得稳定的经营收入。

城市供热方面，在服务于现有客户群体的情况下，为满足团泊新城的供热需求，担保人将投资建设静海热电厂至团泊新城西区和区内集中供热工程，供热面积约 800 万平方米，配套建设热力站 60 座。随着上述供热工程项目的投资建设，担保人城市供热业务的供热范围及供热面积将有较大幅度的增长，供热业务将得到大幅提升。

（四）公司治理

担保人是天津市静海区国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司。股东的权利包括：决定公司的经营方针和投资计划；委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会的报告；审议批准公司

的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议。

公司设有董事会，对股东负责，成员为 7 人，由静海区国有资产监督管理委员会委派。其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期 3 年，任期届满可连选连任。董事会设董事长一人，由静海区国有资产监督管理委员会从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：审定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制订公司合并、分立变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；国有资产监督管理委员会授权的职权。

公司设有监事会，对董事会及其成员和总经理等管理人员行使监督职能。监事会成员由 5 人组成，监事会成员由静海区国有资产监督管理委员会委派，其中职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一名，由静海国资委从监事会成员中指定。监事会中股东代表监事与职工代表监事的比例为三比二。监事的任期每届为三年，任期届满可连选连任。监事会行使下列职权：检查公司财务；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、

公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；国务院规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议。监事会每年度至少召开一次会议、监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。

公司设经理，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；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负责管理人员；董事会授予的其他职权。

担保人管理层简介：

姓名	职务	性别	出生年份	任期
尚国强	董事长	男	1966	2017年11月至今
夏广鹏	董事	男	1970	2017年6月至今
李建强	董事	男	1963	2016年8月至今
荆凤霞	董事	女	1969	2017年6月至今
杨林静	董事	男	1968	2017年6月至今
高永葵	董事	女	1968	2017年6月至今
左震	董事	男	1974	2017年6月至今
杨禄文	监事会主席	男	1963	2018年1月至今
武丹	监事	女	1989	2018年1月至今
闫少泽	监事	男	1993	2018年1月至今

尚国强，男，汉族，1966年2月出生，1988年7月参加工作，1995年5月加入中国共产党，本科生。历任静海道桥处干部、副主任、主任，静海交通局路政支队支队长，静海交通局总工程师、党委委员，静海公路工程有限公司党委副书记、总经理、党委书记；现任

天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司董事长、党委书记。

夏广鹏，男，1970年生，中共党员，本科学历。历任静海热电厂热工车间副主任、检修部副部长、计量监督科科长、经营管理部副部长、党委委员、厂长助理、副厂长等职。现任天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司董事、党委委员、副总经理。

李建强，男，1963年生，中共党员，本科学历。历任静海县独流镇党委团委书记，中共静海县直属机关委员会委员，静海热电厂工会主席，副厂长等职务。现任天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司董事、党委委员、副总经理。

（五）财务情况

资产负债表（单位：万元）

项目	2015 年末	2016 年末	2017 年末	2018 年 9 月末
流动资产：				
货币资金	144,400.52	243,447.52	162,877.25	156,217.75
应收账款	696,241.63	792,641.75	884,436.95	893,584.48
预付款项	164,261.09	94,005.05	74,535.12	76,248.06
应收利息	2,100.22	4,946.50	5,752.39	0.00
其他应收款	144,093.03	309,387.37	320,356.70	286,014.89
存货	496,602.24	521,062.22	623,807.74	700,969.23
其中：原材料	2,153.30	1,122.01	1,878.79	848.03
库存商品（产成品）	17,437.61	41,036.68	17,391.99	17,548.94
其他流动资产	1,698.05	2,215.53	3,745.55	0.00
流动资产合计	1,649,396.78	1,967,705.94	2,075,511.70	2,113,034.40
非流动资产：				
可供出售金融资产	6,750.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
持有至到期投资	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
长期股权投资	1,689.52	1,675.16	391.36	391.36
投资性房地产	6,059.46	5,902.57	19,349.65	18,981.53
固定资产原价	1,297,130.54	148,135.56	1,486,490.89	1,486,876.50
减：累计折旧	8,219.20	11,503.32	15,155.92	17,921.65

固定资产净值	1,288,911.33	1,469,632.24	1,471,334.98	1,468,954.84
固定资产净额	1,288,911.33	1,469,632.24	1,471,334.98	1,468,954.84
在建工程	389,010.40	386,376.22	393,596.42	398,719.82
无形资产	4,582.94	2,027.78	2,057.02	2,022.24
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	1,053.89	430.42	114.05	85.35
递延所得税资产	0.00	10.77	32.32	16.88
非流动资产合计	1,699,557.80	1,872,555.43	1,893,375.81	1,895,672.03
资产总计	3,348,954.58	3,840,261.38	3,968,887.51	4,008,706.44
流动负债：				
短期借款	5,000.00	8,662.10	9,000.00	30,400.00
应付票据	500.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	111,356.54	89,191.73	96,124.77	71,470.38
预收款项	6,119.47	10,715.52	54,211.62	77,099.49
应付职工薪酬	14.98	102.58	12.19	10.44
应交税费	10,847.60	3,084.34	2,405.70	-3,223.16
其中：应交税金	10,725.33	3,049.90	2,377.12	-3,223.16
应付利息	2,791.29	3,317.65	2,151.71	1,512.87
应付股利	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
其他应付款	183,295.14	214,718.66	203,053.33	339,721.29
一年内到期的非流动负	169,523.71	257,617.00	462,756.35	65,396.49
其他流动负债	0.00	44,820.00	59,760.00	60,377.06
流动负债合计	491,248.73	634,029.58	891,275.67	644,564.86
非流动负债：				
长期借款	547,595.00	718,848.00	524,600.33	561,290.33
应付债券	116,448.93	87,797.24	59,108.97	218,473.63
长期应付款	27,147.72	211,683.12	282,563.54	314,604.73
专项应付款	0.00	0.00	0.00	83.26
递延收益	9,264.63	9,216.52	9,168.40	13,899.78
非流动负债合计	700,456.28	1,027,544.87	875,441.24	1,108,351.74
负债合计	1,191,705.02	1,661,574.45	1,766,716.92	1,752,916.60
所有者权益（或股东权				
实收资本（股本）	460,000.00	460,000.00	460,000.00	510,000.00
国有资本	460,000.00	460,000.00	460,000.00	510,000.00
实收资本（或股本）净	460,000.00	460,000.00	460,000.00	510,000.00
资本公积	1,541,917.53	1,541,917.53	1,541,901.46	1,541,904.25
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	23,268.94	24,999.08	27,066.95	27,066.95
其中：法定公积金	12,701.75	14,431.89	16,499.76	20,254.17
未分配利润	111,866.95	130,112.49	150,200.01	153,590.31
归属于母公司所有者权	2,137,053.41	2,157,029.09	2,179,168.43	2,232,561.52
*少数股东权益	20,196.15	21,657.84	23,002.17	23,228.31
所有者权益（或股东权	2,157,249.56	2,178,686.93	2,202,170.60	2,255,789.83
负债和所有者权益（或	3,349,854.58	3,840,261.38	3,968,887.51	4,008,706.44

损益表（单位：万元）

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-9 月
一、营业总收入	147,459.21	113,004.74	117,021.98	59,853.16
其中：营业收入	147,459.21	113,004.74	117,021.98	59,853.16
二、营业总成本	139,491.20	114,727.07	114,670.41	64,180.54
其中：营业成本	118,608.25	93,864.66	100,573.62	52,190.92
营业税金及附加	7,507.74	12,440.81	10,795.82	5,157.73
销售费用	23.76	20.94	6.86	4.93
管理费用	12,428.69	2,855.54	4,172.33	3,280.02
财务费用	922.77	5,502.02	-1,541.90	3,608.74
其中：利息支出	2,895.86	2,318.72	1,716.23	4,072.42
利息收入	3,154.33	4,825.14	3,355.01	-1,307.0
资产减值损失	0.00	43.10	663.67	-61.79
投资收益（损失以	-24.83	29.74	-19.79	0.00
其中：对联营企业和	-24.83	-14.36	-39.99	0.00
资产处置收益	0.00	987.37	34.40	0.00
其他收益	0.00	0.00	3,392.52	0.00
三、营业利润（亏损	7,943.18	-1,692.59	5,758.70	-4,327.3
加：营业外收入	16,560.65	25,290.7	20,003.0	8,267.35
其中：非流动资产处	289.69	987.37	0.00	0.00
政府补助	15,775.27	22,074.8	18,000.0	7,495.72
减：营业外支出	152.93	246.93	390.80	45.40
其中：非流动资产处	0.75	0.00	0.00	0.00
四、利润总额（亏损	24,350.89	23,351.2	25,370.9	3,894.56
减：所得税费用	1,145.72	1,913.84	1,871.19	279.13
五、净利润（净亏损	23,205.18	21,437.3	23,499.7	3,615.44

现金流量表（单位：万元）

项目	2015 年度	2016 年	2017 年度	2018 年 1-9 月
一、经营活动产生的现金				
销售商品、提供劳务收到	155,356.86	113,940.96	118,383.20	137,117.98
收到的税费返还	0.00	87.48	0.00	3.05
收到的其他与经营活动有关的现金	182,837.84	195,149.57	153,403.67	271,080.07
经营活动现金流入小计	338,194.70	309,178.00	271,786.87	408,201.09
购买商品、接受劳务支付的现金	158,556.19	128,106.76	133,376.30	147,733.98
支付给职工以及为职工支付的现金	1,759.06	1,984.59	3,327.39	2,837.02
支付的各项税费	43,375.86	37,437.97	16,462.19	7,953.19
支付的其他与经营活动有关的现金	86,934.97	255,449.96	209,482.72	81,742.44

经营活动现金流出小计	290,626.07	422,979.28	362,648.61	240,266.62
经营活动产生的现金流量净额	47,568.62	-113,801.28	-90,861.74	167,934.48
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	1,750.00	1,243.82	2,800.00
取得投资收益收到的现金	12.60	44.10	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长	12,864.45	71.48	42.19	1,520.43
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	5,814.95	6,486.33	8,859.86
投资活动现金流入小计	12,877.05	7,680.53	7,772.33	13,180.29
购建固定资产、无形资产和其他长	16,157.95	188,166.36	3,593.35	8,623.36
投资支付的现金	1,500.00	0.00	3,000.00	109.56
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	10,800.00	14,500.00	0.00
投资活动现金流出小计	17,657.95	198,966.36	21,093.35	8,732.92
投资活动产生的现金流量净额	-4,780.90	-191,285.83	-13,321.02	4,447.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	4,000.00	0.00	50,000.00
取得借款收到的现金	506,475.00	451,600.00	208,058.52	337,341.52
发行债券收到的现金	25,898.00	-	59,760.00	0.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	43,399.30	269,405.24	114,550.00	0.00
筹资活动现金流入小计	575,772.30	725,005.24	382,368.52	387,341.52
偿还债务支付的现金	469,209.28	275,542.63	308,744.03	497,914.90
分配股利、利润或偿付利息支付的	64,759.27	24,090.00	24,015.07	60,234.81
支付的其他与筹资活动有关的现金	73,375.21	24,458.09	3,000.00	6,712.94
筹资活动现金流出小计	607,343.76	324,090.73	335,759.10	564,862.65
筹资活动产生的现金流量净额	-31,571.46	400,914.52	46,609.42	-177,521.13

五、现金及现金等价物净增加额	11,216.27	95,827.40	-57,573.34	-5,139.29
加：期初现金及现金等价物余额	62,654.57	73,870.83	169,698.24	161,357.03
六、期末现金及现金等价物余额	73,870.83	169,698.24	112,124.90	156,217.75

主要财务指标如下：

项	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 9 月
资产总额	3,348,954.58	3,840,261.38	3,968,887.51	4,008,706.44
其中：流动资	1,649,396.78	1,967,705.94	2,075,511.70	2,113,034.40
负债总额	1,191,705.02	1,661,574.45	1,766,716.92	1,752,916.60
其中：流动负	491,248.73	634,029.58	891,275.67	644,564.86
净资产（含少	2,157,249.56	2,178,686.93	2,202,170.60	2,255,789.83
其中：少数股	20,196.15	21,657.84	23,002.17	23,228.31
资产负债率%	35.58	43.27	44.51	43.73
主营业务收入	147,459.21	113,004.74	117,021.98	59,658.45
利润总额	24,350.89	23,351.20	25,370.92	3,894.56
净利润（含少	23,205.18	21,437.36	23,499.73	3,615.44
扣除非经常性	23,205.18	21,437.36	23,499.73	3,615.44
净资产收益	1.09	0.98	1.07	
经营性现金净	47,568.62	-113,801.2	-90,861.74	167,934.48
现金及现金等	11,216.27	95,827.40	-57,573.34	-5,139.29

流动资产

2015-2017 年及 2018 年 9 月 30 日，担保人流动资产占总资产比重分别为 49.25%、51.24%、52.29%和 52.71%。2017 年末流动资产余额为 2,075,511.70 万元，较 2016 年增加了 5.47%。从流动资产结构可以看出，货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成了流动资产的绝大部分。截至 2018 年 9 月末，上述五项金额合计 2,113,034.40 万元，占流动资产的 100.00%，流动资产结构符合其行业特点和经验特色。

(1) 货币资金

2015-2017 年末以及 2018 年 9 月 30 日分别为 144,400.52 万元、243,447.52 万元、162,877.25 万元及 156,217.75 万元，占流动资产比例分别 8.75%、12.37%、7.85%和 7.39%，是公司流动资产的重要组成部分。2017 年末较 2016 年下降 33.07%，主要由于年末存在部分还款。

(2) 应收账款

2015-2017 年及 2018 年 9 月 30 日，发行人应收账款分别为 696,241.63 万元、792,641.75 万元、884,436.95 万元及 893,584.48 万元，占流动资产的比例分别为 42.21%、40.28%、42.61%和 42.29%。公司 2017 年末较 2016 年末应收账款增幅为 11.58%，主要是由于工程进度向前推进，结算数目增加，而账期有所延长导致应收账款增加。

(3) 其他应收款

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人其他应收款分别 144,093.03 万元、309,387.37 万元、320,356.70 及 286,014.89 万元，占流动资产的比例分别为 8.74%、15.72%、15.44%和 13.54%。公司 2017 年末其他应收款较 2016 年末增加 3.54%，主要原因是发行人关联公司之间拆借增加。

(4) 存货

公司存货主要为原材料、自制半成品及在产品、库存商品、周转材料、消耗性生物资产等，2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人存货分别为 496,602.24 万元、521,062.22 万元、623,807.74 万元及 700,969.23 万元，占流动资产的比例分别为 30.11%、26.48%、30.06%

和 33.17%。2017 年末较 2016 年末增加 19.71%，主要原因是在产品增加，工程施工增加，采购设备款计入原材料，还未使用。

非流动资产

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人非流动资产合计分别为 1,699,557.80 万元、1,872,555.43 万元、1,893,375.81 万元及 1,895,672.03 万元，占公司总资产的比重分别为 50.75%、48.76%、47.70%和 47.29%。发行人非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、在建工程。2015-2017 年及 2018 年 9 月末，以上几项合计占非流动资产的比重分别 98.82%、99.20%、98.51%和 98.79%。

(1) 长期股权投资

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 1,689.52 万元、1,675.16 万元、391.36 万元及 391.36 万元，占非流动资产的比例分别为 0.10%、0.09%、0.02%和 0.02%。公司 2016 年较 2015 年减少 0.85%，主要由于权益法核算，存在亏损对冲。2017 年末较 2016 年减少为 76.65%，主要由于天新百业公司注销。

(2) 在建工程

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人在建工程分别为 389,010.40 万元、386,376.22 万元、393,596.42 万元以及 398,719.82 万元，占非流动资产的比例分别为 22.89%、20.63%、20.79%和 21.03%，公司 2016 年较 2015 年在建工程减少 0.68%，主要原因是子公司完工转固（企业自建的工程项目均为完工后转固）。公司 2017 年末较 2016 年末增幅为 1.86%，主要由于科慧热力新增投资。

负债结构分析

公司项目投资的资金大部分来源于外部债务融资，因此随着公司资产规模的扩大，公司的负债规模也呈增长趋势。2015-2017年及2018年9月末，发行人负债合计分别为1,191,705.02万元、1,661,574.45万元、1,766,716.92万元及1,752,916.60万元。随着公司经营规模的扩大，公司的负债逐年增加。近三年及一期公司负债总额的变化幅度分别为39.43%、6.32%和-0.78%，具体分析如下：

（1）短期借款

2015-2017年及2018年9月末，发行人短期借款分别为5,000.00万元、8,662.10万元、9,000.00万元、及30,400.00万元，占流动负债的比例分别为1.02%、1.37%、1.01%和4.72%。2016年较2015年大幅增加73.24%，公司2017年末较2016年末短期借款增加55.55%，主要原因是子公司银行借款增加。

（2）应付账款

2015-2017年及2018年9月末，发行人应付账款分别为116,437.55万元、111,356.54万元、96,124.77万元及71,470.38万元，占流动负债的比例分别为22.67%、14.07%、10.79%和11.09%。2017年末较2016年末减少13.67%，主要由于工程保证金到期支付。

（3）其他应付款

2015-2017年及2018年9月末，发行人其他应付款分别为183,295.14万元、214,718.66万元、203,053.33万元及339,721.29万元，占流动负债的比例分别为37.31%、33.87%、22.78%和52.71%。

近年来发行人其他应付款呈上升趋势。2016 年公司其他应付款较 2015 年末增加 17.14%，主要由于财政补贴款增加。公司 2017 年末其他应付款减少 5.43%。

长期负债

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人非流动负债合计分别为 700,456.28 万元、1,027,544.87 万元、875,441.24 万元及 1,108,351.74 万元，近年来发行人非流动负债呈波动状态。公司非流动负债主要是长期借款、应付债券和长期应付款。2017 年末公司非流动负债较 2016 年末减少 14.83%。

(1) 长期借款

公司 2015 年-2017 年及 2018 年 9 月末长期借款余额为 547,595.00 万元、718,848.00 万元、524,600.33 万元和 561,290.33 万元。2017 年比 2016 年减少 27.17%。

(2) 应付债券

公司 2015 年-2017 年及 2018 年 9 月末应付债券分别为 116,448.93 万元、87,797.24 万元、59,108.97 万元和 218,473.63 万元。2017 年较 2016 年下降 32.67%，主要由于 2017 年底一年内到期的非流动负债包含应付债券。2018 年 9 月末较 2017 年末增加 269.62%，主要是因为 2018 年成功发行 5 亿元中票、5 亿元 PPN、10.28 亿元债权融资计划。

(3) 长期应付款

2015-2017 年及 2018 年 9 月末，发行人长期应付款分别为

27,147.72 万元、211,683.12 万元、282,563.54 万元及 314,604.73 万元，占非流动负债的比例分别为 3.88%、20.60%、32.28%和 28.38%，发行人长期应付款主要为融资租赁款。

盈利能力分析

2015-2017 年及 2018 年 1-9 月盈利能力情况表

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
营业毛利率	12.08%	14.05%	16.94%	19.57%
营业利润率	4.18%	4.83%	-1.50%	5.39%
现金收入比	1.01	1.01	1.01	1.05
总资产收益率	0.25%	0.77%	0.60%	0.71%
净资产收益率	0.16%	1.07%	0.99%	1.08%

2015 年-2017 年及 2018 年 9 月末，公司营业毛利率为 19.57%、16.94%、14.05%和 12.08%，发行人的毛利率随着业务市场化和代建项目会计入账方式调整逐渐趋于合理。

偿债能力分析

项目	2018 年 9 月	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率	3.28	2.33	3.10	3.36
速动比率	2.19	1.63	2.28	2.35
资产负债率	43.73%	44.51%	43.27%	35.58%
EBITDA (亿元)	1.08	3.10	3.04	3.13
EBITDA 利息保障倍数	27.00	15.78	2.17	2.13

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月公司的流动比率分别为 3.36、3.10、2.33 及 3.28。2017 年一年内到期的非流动负债增加，导致当年流动负债增加，流动比率减少。2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月公司速动比率分别为 2.35、2.28、1.63 及 2.19，2017 年较 2016 年增长 47.80%，原因是公司流动负债减少。

2015 年-2017 年及 2018 年 9 月末资产负债率相对较低，分别为 35.58%、43.27%、44.51%和 43.73%，随着公司融资规模的大幅增加，

公司的资产负债率逐年增加。公司2015年、2016年和2017年EBITDA分别为3.13亿元、3.04亿元和3.10亿元，呈波动趋势，利息保障倍数分别为2.13、2.17和15.78，利息保障倍数逐年增强。总体来看，相对于偏高的刚性债务，公司现金流对债务的覆盖能力尚可。

（六）征信情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2018年7月27日出具的评级公告显示，担保人天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为“稳定”。

经查询，截止2019年3月5日，担保人静海城投贷款余额134215.77万元，主要为长期借款。无不良负债，对外担保余额合计389,293.2万元。

截止目前，担保人静海城投存续三只债券，存量规模11亿元，具体如下：

债券简称	余额（亿元）	起息日	到期日	票面利率	债券类型
18 静海城投 PPN002	1.0	2018-11-30	2021-11-30	7.5%	定向工具PPN
18 静海城投 PPN001	5.0	2018-8-31	2021-8-31	7.5%	定向工具PPN
18 静海城投 MTN001	5.0	2018-3-21	2021-3-21	6.87%	中期票据

截止2019年2月末，担保人静海城投合计融资余额为98.86亿元，其中融资租赁业务余额最大，合计50.43亿元，占比51.01%，其次为银行类融资，余额为27.62亿元，占比27.94%。

序号	金融机构	贷款余额（万元）	起息日	到期日
1	中国农业发展银行	93,00	2017.03.30	2037.03.29
2		67,00	2018.08.10	2037.03.29

3		1,970.00	2018.07.30	2023.10.26
4		320.00	2018.07.10	2023.10.26
5	华夏银行	28,500.00	2018.09.03	2021.09.03
6		9,500.00	2018.09.26	2021.09.26
7	建设银行	137,400.00	2015.2.16	2020.2.13
8	杭州银行	50,000.00	2016.3.28	2019.3.28
9	光大银行	48,500.00	2016.9.7	2019.9.6
10	新华信托	49,600.00	2017.5.31	2022.5.30
11	光大兴陇信托	20,056.00	2016.12.23	2020.12.22
12		18,444.00	2017.01.23	2021.01.22
13	平安信托	10,000.00	2016.1.18	2020.1.18
14	平安证券	11,500.00	2015.4.23	2020.4.22
15	远东租赁	30,400.00	2018.3.7	2023.3.7
16	基石租赁	14,176.00	2018.04.27	2022.04.27
17	天银租赁	24,576.00	2017.10.24	2022.11.15
18	汇鑫国际融资租赁	40,000.00	2016.04.19	2019.04.18
19	平安国际融资租赁	39,953.00	2016.07.25	2024.07.25
20		24,735.00	2017.9.25	2022.9.25
21	建信金融租赁	69,813.00	2016.07.28	2022.07.28
22	农银金融租赁	60,000.00	2016.09.28	2021.09.28
23	华夏租赁	45,427.00	2017.11.28	2022.11.28
24	远东国际租赁	3,652.00	2016.4.18	2021.4.18
25		37,255.00	2017.3.29	2022.3.29
26	债权融资计划	42,800.00	2018.07.13	2021.07.13
27		60,000.00	2018.09.21	2021.09.21
28	18 静海城投 PPN002	10,000.00	2018/11/30	2021/11/30
29	18 静海城投 PPN001	50,000.00	2018/8/31	2021/8/31
30	18 静海城投 MTN001	50,000.00	2018/3/21	2021/3/21
	合计	988,577.00		

金融机构	贷款余额（万元）	占比（%）
银行	276,190.00	27.94%
债券	110,000.00	11.13%
信托	98,100.00	9.92%
其他	504,287.00	51.01%
合计	988,577.00	100.00%

在 2021 年 6 月底前，即本信托计划到期前担保人共需偿还 33.96 亿元融资，占全部融资余额的 34.35%。

到期日	偿还金额（亿元）	占比（%）
-----	----------	-------

2019 年底之前到期	138,500.00	14.01%
2020 年底之前到期	178,956.00	18.10%
2021 年 6 月底之前到期	22,096.00	2.24%
合计	339,552.00	34.35%

截止 2019 年 3 月 5 日，经查询中国执行信息公开网，无担保人被执行信息，且无公开负面舆情。



担保人总体评价

担保人作为静海区政府批准设立的国有独资公司，是城市基础设施建设主体和国有资产运营主体。主要职责是承担静海区城市基础设施建设项目的投融资和建设，同时承担静海区国有资产的运营管理职能。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在静海区城市建设开发投资和城市供热领域形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。同时，担保人在资金、政策和资源方面得到静海区政府的大力支持。因此，担保人整体信用风险较低。

八、当地经济及财政情况

天津市是中国四个直辖市之一，幅员面积 1.19 万平方公里，有 15 个市辖区（和平区，河西区，河东区，河北区，南开区，红桥区、东丽区、津南区、西青区和北城区、武清区、宝坻区、静海区、宁河区、蓟州区），1 个副省级区（滨海新区）。截至 2017 年末，全市常住人口 1556.87 万人，其中户籍人口 1049.99 万人。

天津地处环渤海经济圈中心，是中国北方最大的沿海开放城市和我国北方的海运与工业中心。2006 年，国务院将天津定位为“环渤海地区经济中心，国际港口城市，北方经济中心，生态城市”，并将“推进滨海新区开发开放”纳入十一五规划和国家战略，设立为国家综合配套改革试验区，成为“中国经济第三增长极”。2014 年京津冀一体化以来，天津凭借区位优势承接了北京、河北地区的产业溢出，招商引资力度加大，经济发展呈现多元化的繁荣局面。

2017 年，天津全市生产总值 18549.19 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.6%。其中，第一产业增加值 168.96 亿元，增长 2.8%；第二产业增加值 7593.59 亿元，增长 1.1%；第三产业增加值 10786.64 亿元，增长 6.0%。三次产业结构为 1.2:40.8:58.0。

天津市是典型的工业城市，第二产业占 GDP 的比重远高于其他一线城市，在第二产业中尤以对制造业的依赖程度较大。经过多年的发展，天津市逐步形成了“航空航天、石油化工、装备制造、电子信息、生物医药、新能源新材料、国防科技、轻工纺织”八大优势支柱产业。为了适应时代发展的需要，天津市积极探索原有制造业向先进

制造业的转型方向，并提出了“十大智能制造产业”的发展规划。2015~2017年，天津市分别实现工业增加值6981.27亿元、7238.70亿元和6863.98亿元，同比分别增长9.2%、8.3%和2.3%。其中，2017年装备制造业增加值增长3.6%，占规模以上工业的35.6%。消费品制造业增加值增长3.2%，占规模以上工业的15.9%。

2017年，服务业增加值占全市生产总值的比重为58.2%，比上年提高1.5个百分点。现代服务业发展较快。融资租赁保持全国领先地位，境内外租赁总资产超过1.15万亿元；互联网和相关服务、软件和信息技术服务业营业收入分别增长85.3%和41.1%，分别快于规模以上营利性服务业58.6个和14.4个百分点；全年电信业务总量增长71.3%，比上年加快18.9个百分点。

“互联网+”加快推进，新业态新模式蓬勃发展。2017年，限额以上批发和零售业网上零售额418.59亿元，增长30.0%，占全市的17.8%，比上年提高5.7个百分点。规模以上服务业中，战略性新兴产业和高技术服务业营业收入分别增长30.2%和15.8%，分别快于全市16.5个和2.1个百分点。

随着天津市产业结构调整逐步深入，原有劳动密集性的低附加值产业将逐步转化为发展高科技产业、航空航天产业等战略性新兴产业。制造业的转型虽在短期弱化了经济增速，但长期有利于为天津经济增长提供后发动力。

关于天津市负面情况的说明

天津市是中国北方最大的港口和沿海开放城市。2010年以来，

曾连续 7 年人均 GDP 在省级层面排名第 1。2018 年初，天津滨海新区在两会上调整 GDP 统计口径（注册改为在地），重新下修调整了 GDP 数据，挤水分后，滨海新区 2016 年破万亿 GDP 调整为 6654 亿，降幅达 1/3，拖累天津 17 年 GDP 实际增速从上年 8.1% 降至 4%，仅好于内蒙古、青海、吉林，排名全国靠后。同时，2018 年以来，天津市政资管计划延期兑付和天房事件，虽然最后均已全部偿还，并未发生实质性违约，但引发了市场对于天津负面的强烈关注。

以滨海新区的开发开放为标志，天津发展也曾创造出“天津速度”，从 2008-2013 年间，天津 GDP 实际增速曾连续 4 年居全国第 1，2 年居全国第 2，2014-16 年保持全国第 4，呈现持续强势。相对于上海的经济体量从 07 年末的 42% 攀升至 2014 年末的 66.7%。主要推动因素是滨海新区以“一城双港、九区支撑”为带动，吸引大量外资投资，上马超百项重大工业项目，仅 2007-2010 年总投资就超过 5000 亿，这超过了 1950-2006 年的总合。

天津区位条件优越，在国家发展全局中具有重要的政治、经济地位，获得多项中央政府支持政策。天津一直处于改革前沿，受益于滨海新区开发、京津冀协同发展、自贸区建设、“一带一路”倡议等政策支持，基建等投资增长迅猛，但在产业结构上，仍以港口、石油、钢铁、炼化、制造业为主，产业结构偏重偏旧，民营经济和新动能转型尚不明显。在近几年新旧动能转换时期，天津面临经济增速滞缓、结构调整困难的转型困局，在区域和城市的崛起和竞争中有所乏力。但鉴于天津市产业结构不断调整优化，发展战略目标明确，随着经济

转型和产业结构调整的不断深入，以及受益于京津冀协同发展规划，天津市经济发展的质量及效益有望进一步增强。

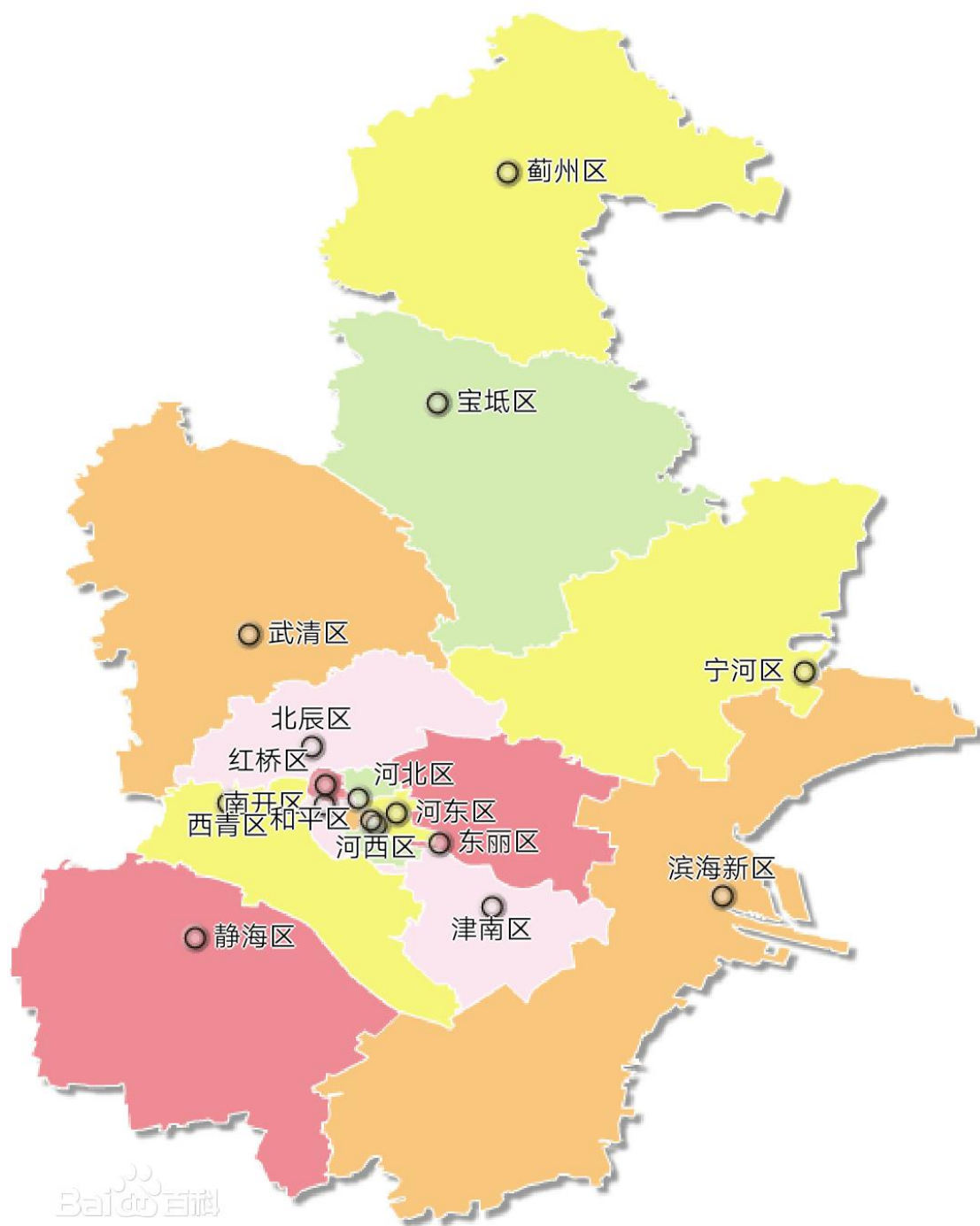
根据联合资信评估有限公司 2018 年 10 月 24 日出具的评级报告显示，对天津市政府发行的各项一般债券及专项债券维持 AAA 评级，认为天津市地方政府性债务风险总体可控，天津市也制定了一系列债务管理制度，从规范政府举债融资机制、严格债务资金使用管理、加强政府债务风险防控、妥善处理政府存量债务等多方面进行风险管控。为政府性债务风险防范提供了保障。

天津主要市级平台共有 26 家，其中外部评级 AAA 共有 9 家，AA+共有 11 家，其中天津城市基础设施建设投资集团有限公司以总资产规模 7622.52 亿元连续三年位列全国首位，具体情况如下：

序号	企业名称	成立日期	注册资本（万元）	外部评级	总资产（亿元）	经营范围	有息负债（亿元）
1	天津城市基础设施建设投资集团有限公司	2004/7/23	7,020,269.00	AAA	7,622.52	城市基础设施及其配套项目建设等	3919.71
2	天津滨海新区建设投资集团有限公司	2006/5/30	3,000,000.00	AAA	1881.45	城市基础设施及其配套项目建设等	776.87
3	天津泰达投资控股有限公司	1985/5/28	1,007,695.00	AAA	3137.78	城市基础设施及其配套项目建设等	1661.55
4	天津保税区投资控股集团有限公司	2008/12/17	2,125,303.20	AAA	1208.47	对房地产业、基础设施建设等领域进行投资及管理	582.91
5	天津渤海国有资产经营管理有限公司	2008/5/28	1,185,041.90	AAA	1894.28	资产收购、资产处置及相关产业投资等	608.55
6	天津轨道交通集团有限公司	1992/6/6	4,058,521.00	AAA	2671.23	铁路货运专项投资；城市基础设施投资和建设；土地整理；房地产开发	986.06
7	天津市地下铁道集团有限公司	2000/10/13	718,643.40	AAA	1989.23	组织和管理城市轨道交通项目投资开发等	580.96
8	天津能源投资集团有限公司	2013/6/19	1,004,500.00	AAA	543.43	对能源资源开发经营等	128.58
9	天津港（集团）有限公司	1996/7/26	360,090.60	AAA	1310.72	以自有资金对港口业投资等	565.99
10	天津房地产集团有限公司	1999/7/6	200,000.00	AA+	2027.03	房地产开发等	1231.78
11	天津海泰控股集团有限公司	1997/1/28	556,153.00	AA+	369.19	技术开发、咨询、转让及服	141.03

						务等	
12	天津铁路建设投资控股(集团)有限公司	2008/4/18	525,000.00	AA+	305.35	铁路货运专项投资等	93.39
13	天津市保障住房建设投资有限公司	2009/4/10	2,001,781.00	AA+	1375.04	对城市基础设施配套及改造等	856.58
14	天津高速公路集团有限公司	1994/7/14	76,951.80	AA+	1004.81	公路工程建设开发等	629.13
15	天津市医药集团有限公司	1996/6/27	500,000.00	AA+	559.2	医药产品技术开发等	185.27
16	天津市海河建设发展投资有限公司	2003/9/1	206,000.00	AA+	979.37	以自有资金对城市基础设施、环保项目、房地产开项目投资及管理	262.57
17	天津保税区投资有限公司	2002/1/18	855,000.00	AA+	592.16	对高科技行业、基础设施进行投资等	237.86
18	天津创业环保集团股份有限公司	1993/6/8	142,722.84	AA+	141.08	污水与自来水以及其他水处理设施的投资、建设等	26.49
19	天津市政投资有限公司	1998/1/20	182,000.00	AA+	212.05	对商业、服务业、房地产业等投资、经营与管理	56.49
20	天津生态城投资开发有限公司	2008/1/18	300,000.00	AA+	168.42	土地开发与整理、基础设施投资与建设等	69.84
21	天津水务投资集团有限公司	2009/1/8	624,100.00	AA	212.68	负责天津市南水北调工程建设、管理、运营等事务	81.94
22	天津泰港实业有限公司	2010/12/7	600,000.00	AA	366.65	对物业收购转让、买卖和租赁等	149.29
23	天津市公共交通集团(控股)有限公司	1986/8/27	91,490.61	AA	92.87	市内公共汽车、出租汽车客运等	58.96
24	天津住宅建设发展集团有限公司	1998/12/15	100,000.00	AA	385.85	房地产开发等	201.97
25	天津经济技术开发区国有资产经营公司	1994/8/9	1,580,000.00	AA-	845.16	投资、参股及国有资产的股权管理等	457.7

26	天津市房地产信托集团有限公司	1993/5/12	56,215.10	AA-	331.83	房地产开发等	141.1
----	----------------	-----------	-----------	-----	--------	--------	-------



静海区位于天津市西南部，2015年撤县设区，区域面积1475.68平方公里，辖1个华康街道办，18个乡镇。2017年末，全区常住人口79.03万人，其中户籍人口60.09万人。

静海区位于天津西南部、北京东南部，素有“津门首驿”之称，是北上京津、南下华东的必经之地。东与滨海新区为邻，东北隔独流减河与西青区相望，其余各向为河北省诸市环绕。静海城区距天津市区 40 公里，天津新港 80 公里，天津滨海国际机场 60 公里，距北京 120 公里，距雄安新区 80 公里。京沪高速、津沧高速、荣乌高速、滨石高速、京沪高铁穿境而过，是北上京津、南下华东的交通要道。全区形成了“十纵七横一环十二射”路网格局，构建起了从静海到市区 20 分钟、到市中心区 30 分钟、到河北周边五县县城 40 分钟、到天津港 50 分钟、到北京 60 分钟的“23456”快速交通圈。

全区形成了“两城三区六园一带”的空间布局。静海新城和团泊新城列入全市 11 个新城建设规划。子牙经济技术开发区是经国务院批准的全国唯一以循环经济为主导的国家级经济技术开发区。经济开发区是国家首批批准的省级开发区。林海循环经济示范区被林业部确定为国家林下经济示范基地。北环、大邱庄、唐官屯三个乡镇园区列入市级乡镇工业示范园区。50 平方公里的龙海高效农业带正成为静海农业产业的新亮点和农民增收的新基地。

产业特色。初步形成了循环经济、健康产业、先进制造、现代物流、都市农业、文化旅游等六大特色产业。子牙经济技术开发区始终坚持循环、生态、绿色、智能发展理念，以“创新驱动、转型升级”为指引，形成了生产、生活、生态有机融合的现代模式，大力发展循环经济、新能源、智能制造和航空等产业。随着珠海银隆、格力、TCL、格林美、欧派、爱玛、美好等龙头企业落户，构建了上下串联、动静

耦合的生态产业链，实现了产业的特色化、差异化发展。健康产业园位于团泊新城西区，园区内有天津中医药大学、天津体育学院和 23 个专业体育场馆，以健康产出、教学、科研、医疗、医药、体育健身、健康管理等七大产业聚集为主，并带动旅游、体育、制药等相关产业的发展，致力于打造成面向区域和在国际的体育健身基地、中西医教学科研中心、医疗康复基地，形成国内特色鲜明的健康产业示范区，已被列入第一批健康旅游示范基地名单。WTA 天津公开赛、第十三届全运会、环团泊湖自行车赛等重要赛事在此成功举办。静海国际商贸物流园重点发展农产品、加工配送和现代商贸物流产业，构建集生产、加工、商贸、物流于一体的现代化国际化商贸物流中心和京津冀绿色农产品加工生产物流基地，做好京津冀的“菜篮子”“城市厨房”和“农副产品自贸区”。唐官屯加工物流园重点发展装配式建筑、钢材、石化、电器加工配送和商贸物流产业，建设华北地区最大的物资集散地和成品油仓储交易中心，形成以能源仓储、加工物流和信息服务为特色的专业化、高水平现代仓储物流园区。静海机场是天津市 5 个 A1 级通用机场之一，重点服务静海区和雄安新区，以短途运输、空中包机、公、商务飞行、农林空中作业、空中游览、飞行培训、航空产业支撑业务为主，兼顾应急救援等公共服务。大邱庄工业区重点发展高端智能制造和医疗装备制造，打造高新技术产业园区。

2017 年天津市 16 区经济排名情况如下：

地区	GDP 排名	2017 年 GDP (亿元)	GDP 同比增长	一般公共预算收入排名	2017 年一般公共预算收入 (亿元)	公共预算收入同比增长

和平区	6	854.75	6.49%	10	53.55	-40.70%
河东区	12	411.97	41.58%	12	37.95	-32.80%
河西区	2	974.98	18.92%	9	59.56	-29.10%
南开区	7	814.5	24.91%	11	47.1	-35.20%
河北区	11	460.88	10.88%	13	30.05	-49.80%
红桥区	15	192.38	-7.58%	16	17.28	-36.90%
东丽区	5	944.64	1.89%	8	61.23	-18.70%
西青区	3	963.22	-7.41%	3	121.39	8.00%
津南区	8	779.09	-3.84%	6	66	10.80%
北辰区	4	958.82	9.39%	4	80.28	-12.20%
武清区	1	1201.52	4.33%	2	128.09	6.10%
宝坻区	10	609.97	-10.83%	7	64.5	0.80%
滨海新区				1	528.97	-19.90%
宁河区	13	379.5	-27.77%	14	26.19	-7.90%
静海区	9	654.76	-1.96%	5	69.51	9.60%
蓟州区	14	365.42	-6.91%	15	25.34	-37.50%

根据上表可知,2017年度,静海区全口径地区生产总值为654.76亿元,较16年有所下降,除滨海新区外,在15个区内排名第9。一般公共预算收入69.51亿元,排名第5。综上,静海区在天津市16区中排名相对靠前。

静海区主要的政府平台有三个,主要为天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司。

企业名称	成立日期	注册资本	外部评级	总资产	经营范围	有息负债
天津市静海城市基础设施建设投资集团有限公司	2009年05月13日	510000万元	AA+	400.87亿元	城市基础设施配套项目建设等	98.86亿元
天津静泓投资发展集团有限公司	2015年9月11日	100,000万元		55.81亿元	城市基础设施配套项目建设等	18.95亿元

天津子牙环保产业园有限公司	2004年 6月28日	142,600 万元		155.95 亿元	子牙环保产业园的基础设施配套项目建设等	167.28 亿元
---------------	----------------	---------------	--	--------------	---------------------	--------------

（一）天津市总体经济情况

2018年，天津市全市生产总值18809.64亿元，按可比价格计算，增长3.6%，分别比一季度、上半年和前三季度加快1.7个、0.2个和0.1个百分点。其中，第一产业增加值172.71亿元，增长0.1%；第二产业增加值7609.81亿元，增长1.0%；第三产业增加值11027.12亿元，增长5.9%。

2018年，全市工业增加值6962.71亿元，增长2.6%，比上年加快0.3个百分点。其中，规模以上工业增加值增长2.4%，比上年加快0.1个百分点。

2018年，服务业增加值增长5.9%，快于全市生产总值2.3个百分点，占全市生产总值的比重为58.6%，比上年提高0.4个百分点。

2018年，外贸进出口总额8077.01亿元，增长5.6%。其中，进口4869.85亿元，增长3.8%，出口3207.16亿元，增长8.6%，比上年加快7.4个百分点。

2018年，全市共引进内资项目3339个，实际利用内资2657.06亿元，其中北京、河北企业在津投资1233.88亿元，占比达到46.4%。引进制造业项目524个，到位资金176.63亿元，占比6.6%。引进服

务业项目 2625 个，到位资金 2414.36 亿元，占比 90.9%，其中租赁及商业服务业、金融业分别增长 64.2%和 32.2%。全市新批外商投资企业 1088 家，增长 14.1%，合同外资额 246.5 亿美元，实际直接利用外资 48.5 亿美元。

2018 年，高技术产业（制造业）增加值增长 4.4%，快于全市工业 2.0 个百分点，拉动全市规模以上工业增加值增长 0.6 个百分点。战略性新兴产业增加值增长 3.1%，快于全市工业 0.7 个百分点。

（二）天津市财政收支情况

（1）2017 年天津市财政收支情况

2017 年，天津市一般公共收入 2310 亿元，完成预算 81.4%，考虑全面推开营改增试点减收翘尾因素，按可比口径比上年下降 10.4%。其中：税收收入 1612 亿元，可比增长 4.4%，占一般公共收入比重达到 69.5%，比上年提高 9.9 个百分点；非税收入 698 亿元，可比下降 32.7%。收入下降的主要原因是，在经济发展由速度规模型向质量效益型转变时期，坚决落实国家减税降费政策，严格规范非税收入管理，积极调整财政结构，降低非税收入占比，努力做实做优财政收入。

一般公共收入 2310 亿元，加上中央税收返还 246 亿元和转移支付 292 亿元，一般债券 210 亿元，调入资金等 211 亿元，上年结余 129 亿元，预算总收入为 3398 亿元。一般公共支出 3282 亿元，完成预算 89%，下降 11.3%。预算总收入 3398 亿元，减去当年支出 3282 亿元，当年结余 116 亿元，全部为结转项目资金。

2017 年政府性基金收入 1230 亿元，完成预算 161.6%，比上年增长 33.8%，其中土地出让收入 1207 亿元，增长 37.3%。加上中央转移支付 4 亿元，专项债券 297 亿元，上年结余 279 亿元，减去调出资金等 241 亿元，预算总收入为 1569 亿元。政府性基金支出 1291 亿元，完成预算 96.6%，增长 85.2%。预算总收入 1569 亿元，减去当年支出 1291 亿元，当年结余 278 亿元，全部为结转项目资金。

国有资本经营收入 17.3 亿元，完成预算 122.2%，比上年增长 21.9%。国有资本经营支出 17.3 亿元，完成预算 122.2%，增长 21.3%，包括融资平台公司资本金 7.1 亿元，一般企业资本金 1.7 亿元，城镇企业职工基本养老保险基金补贴 2.6 亿元，区属国有企业改制和重点民生项目 5 亿元，国有企业解困资金等 0.9 亿元。

(2) 2018 年天津市财政收支情况

2018 年，天津市一般公共收入 2106 亿元，完成预算 94%，比上年下降 8.8%。其中，税收收入 1625 亿元，比上年增长 0.8%，占一般公共收入的 77.2%，比上年提高 7.7 个百分点。预算执行的主要特点：一是天津市正处在结构优化、动能转换的战略性调整关键阶段，在上一年淘汰落后产能、整治关停“散乱污”企业的基础上，大力培植智能制造、现代服务等新动能产业，落实降低增值税税率、提高个人所得税起征点、大力清理非税收入等减负措施，财政收入规模相应下降，质量结构有所优化。二是税收收入总体平稳，其中第二产业税收增长 3%，扭转了近两年的下降态势；第三产业税收与上年基本持平，一方面占税收 30%以上的房地产业持续下降，另一方面金融租赁、互联网

服务等新兴产业增长 18%以上，但体量相对较小，对产业税收的支撑力还不够强。三是非税收入持续下降，全面实行地方涉企行政事业性“零收费”，将水资源费、排污费等非税收入改征水资源税和环境保护税，收入规模比上年下降 31.1%。

一般公共预算收入 2106 亿元，加上中央税收返还 246 亿元和转移支付 250 亿元，一般债券 83 亿元，调入资金等 377 亿元，上年结余 122 亿元，预算总收入为 3184 亿元。一般公共预算支出 3105 亿元，完成预算 95.9%，下降 5.4%。预算总收入 3184 亿元，减去当年支出 3105 亿元，当年结余 79 亿元，全部为结转项目资金。

政府性基金收入 1160 亿元，完成预算 99.1%，比上年下降 5.6%，其中土地出让收入 986 亿元，下降 18.3%。加上中央转移支付 3 亿元，专项债券 613 亿元，上年结余 277 亿元，减去调出资金等 208 亿元，预算总收入为 1845 亿元。政府性基金支出 1647 亿元，完成预算 92.2%，增长 27.6%。预算总收入 1845 亿元，减去当年支出 1647 亿元，当年结余 198 亿元，全部为结转项目资金。

2018 年末，全市政府债务余额 4079 亿元，其中市级政府债务余额 1532 亿元。除中央转贷的外国政府和国际经济组织贷款等 21 亿元外，全部为财政部代理发行和市财政自主发行的地方政府债券。融资平台存量债务已于 2018 年全部置换完毕。

天津市政府财政收入构成表（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
①地方公共财政收入	2667.11	2723.5	2310.36	2106
其中：税收收入	1578.07	1624.22	1611.96	1625
非税收入	1089.05	1099.28	698.4	481

②上级补助收入、转贷收入、调入预算稳定调节基金、调入资金及上年结余等	717.38	1104.64	1093.75	1078
③地方公共财政总收入	3384.49	3828.14	3404.11	3184
④本年政府性基金收入	729.57	918.8	1229.5	1160
⑤上级补助收入、转贷收入、调入资金及上年结余等	175.43	57.77	339.21	685
⑥政府性基金总收入	905	976.57	1568.71	1845
⑦地方财政总收入	4289.49	4804.71	4972.82	5029

注：③=①+②；⑥=④+⑤；⑦=③+⑥。

2018年天津市财政收入分析

2018年，天津市全口径地方一般预算收入3184亿元，较2017年的3404.11亿元有所下降，其中非税收入可比下降31.13%，主要原因是，在经济发展由速度规模型向质量效益型转变时期，天津市坚决落实国家减税降费政策，严格规范非税收入管理，积极调整财政结构，降低非税收入占比，努力做实做优财政收入。

（1）财政收入结构分析

2018年地方财政总收入合计为5029亿元，较2017年有所增长，其中地方财政收入3184亿元，占地方财政财力合计的63.31%。税收收入占地方公共财政收入比例为77.16%。税收收入与上级补助收入在天津市地方财政收入中占比较高。

（2）税收收入情况

2018年天津市税收收入为1625亿元，占地方公共财政收入的77.16%。2015年-2018年天津市税收收入情况如下：

天津市2015年-2018年税收收入情况（单位：亿元）

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
地方公共财政收入	2667.11	2723.5	2310.36	2106

税收收入	1578.07	1624.22	1611.96	1625
税收收入占比	59.17%	59.64%	69.77%	77.16%

综上所述，天津市在坚决落实国家减税降费政策下，虽然导致非税收入有所下降，但是财政结构逐渐合理，财政实力不断增强。

（3）政府债务情况分析

2018 年末，天津市全市政府债务余额 4079 亿元，其中市级政府债务余额 1532 亿元。除中央转贷的外国政府和国际经济组织贷款等 21 亿元外，全部为财政部代理发行和市财政自主发行的地方政府债券。融资平台存量债务已于 2018 年全部置换完毕。2018 年，天津市政府债务余额约 4079 亿元，地方综合财力为 5029 亿元，2018 年 GDP 为 18809.64 亿元，政府债务率为 81.11%，政府负债率为 21.69%。总体而言，天津市整体负债管控较为严格，债务负担较轻，系优质政信业务合作对手。

（三）静海区总体经济情况

经济总量稳步增长。据初步核算并经天津市统计局评估审定，2018 年静海区全区生产总值完成 681.47 亿元，完成年计划的 94.5%；按可比价格计算，比上年增长 2.5%。分产业看，一产下降 4.0%；二产增长 1.4%，其中工业增长 1.7%；三产增长 4.3%。三次产业比例为 3.2:47.6:49.1。

第二产业企稳回升走出低谷。2018 年第二产业增加值增速比前三季度增速高 1.8 个百分点。2018 年规模以上工业企业增加值比上年增长 1.3%，增速比前三季度提高 0.3 个百分点。

消费和出口稳定增长。消费对于经济的拉动作用增大。2018 年全社会消费品零售额完成 136.82 亿元，比上年增长 6.3%。外贸出口增长较快，2018 年全年出口额 119.24 亿元，比上年增长 13.3%。出口产品结构优化，金属制品 92.71 亿元，增长 12.6%，占比 77.8%。

就业形势总体良好，居民收入稳定提高。坚持实施积极的就业政策，出台一系列政策措施，确保了就业大局的稳定。2018 年新增就业岗位 14080 人，完成全年目标的 156.0%。2018 年全区常住居民人均可支配收入 28261 元，比上年增长 6.7%。其中城镇常住居民人均可支配收入增长 34112 元，增长 6.5%；农村常住居民人均可支配收入增长 22756 元，增长 6.7%。

（四）静海区财政收支情况

（1）2017 年静海区财政收支情况

2017 年静海区一般公共预算收入 69.5 亿元，完成调整预算 101.8%，同口径增长 9.6%。其中税收收入 43.7 亿元，非税收入 25.8 亿元。全区一般公共预算支出 110.8 亿元，完成调整预算 106.3%，同口径增长 10%。

2017 年市级补助收入中，一般性转移支付收入 25.4 亿元，专项转移支付补助 3.2 亿元，转移支付收入主要安排用于教育、医疗卫生、社会保障、节能环保、“四清一绿”等民生支出。此外，政府性基金收入的市专项补助为 0.4 亿元。

2017 年政府性基金收入 67.2 亿元，完成调整预算 101.6%，同口

径增长 167.4%，其中国有土地使用权出让收入 52.9 亿元，同口径增长 115.4%；其他基金收入 14.3 亿元，增长 2462.4%。

2017 年底，静海区债务余额 84 亿元，控制在债务限额 84.5 亿元以内。政府债务主要用于区主干道、环保整治、水利工程等城乡基础设施建设项目支出。

2017 年静海区财政收入分析

测算主体	测算项目	测算值	参考值
政府财政与债务测算（静海区）	地方政府债务	84.00	
	发债平台刚性债务	105.55	
	预算收入	69.50	
	基金预算收入	67.20	
	转移支付收入	28.64	
	可支配收入	165.34	大于 80 亿
	国内生产总值（GDP）	680.20	
	一般预算收入占比	42.03%	大于 30%
	基金预算收入占比	40.64%	小于 50%
	转移支付收入占比	17.32%	小于 50%
	政府债务率	50.80%	小于 75%
	政府负债率	12.35%	小于 20%
	债务倍数	272.73%	小于 800% 大于 1000%禁入

截至 2017 年末，天津市静海区政府债务余额 84 亿元，一般预算收入 69.5 亿元，政府性基金收入 67.2 亿元，可支配收入为 165.34 亿元，2017 年 GDP 为 680.20 亿元，政府债务率 50.8%，政府负债率 12.35%，债务倍数为 272.73%。静海区负债率和债务率相对较低，系优质政信业务合作对手。

九、资金用途及额度测算

经过流动资金需求测算，融资人流动资金缺口为 2.2 亿元，本次信托计划规模 2 亿元，用于补充静泓投资日常经营需求。

流动资金缺口测算表

科目	数值
销售收入	1,052,734,607
销售成本	850,897,615
应收账款周转次数	1.3
预付账款周转次数	7.5
存货周转次数	0.9
应付账款周转次数	4.8
预收账款周转次数	2.5
营运资金周转次数	0.7
上年度销售利润率	19.17%
预计销售收入年增长率	42%
借款人自有资金	1,211,472,779
现有流动资金贷款	270,000,000
营运资金量	1,702,325,055
新增流动资金贷款额度	220,852,276

融资人静泓投资成立于2015年9月，是静海区政府为了承接静海城投部分平台职能而成立的新公司，目前已完成水务、垃圾处理、基建等大部分平台业务的交接工作，后续静海区大部分基础设施代建业务，污水处理、垃圾处理等经营性项目将主要由静泓投资负责。静泓投资2017年营业收入增长率为30%，2018年增长率为20%，且2018年新增大量交通局委托代建业务，因此本次测算中预计静泓投资销售收入年增长率为42%。

信托期间内现金流测算

根据尽调报告：融资人提供2019-2021的现金流预测，如下：

项目	2019			2020			2021		
	流入	流出	净流入	流入	流出	净流入	流入	流出	净流入
主营业务	110,000.00	80,000.00	30,000.00	121,000.00	104,000.00	17,000.00	133,100.00	135,200.00	-2,100.00
其他业务	2,000.00	600.00	1,400.00	2,200.00	780.00	1,420.00	2,420.00	1,014.00	1,406.00
小计	112,000.00	80,600.00	31,400.00	123,200.00	104,780.00	18,420.00	135,520.00	136,214.00	-694.00

	0.00	.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.00	00
借入	50,000 .00			60,000 .00			70,000 .00		
还本		52,750 .00			57,795 .00			20,428 .00	
小计	50,000 .00	52,750 .00	-2,75 0.00	60,000 .00	57,795 .00	2,205 .00	70,000 .00	20,428 .00	49,57 2.00
总计	162,00 0.00	133,35 0.00	28,65 0.00	183,20 0.00	162,57 5.00	20,62 5.00	205,52 0.00	156,64 2.00	48,87 8.00
现有 资金 情况 (货 币资 金情 况)	74947								
截至 2021 年的 资金 情况	173,100.00								

根据上述测算，截至 2021 年底，企业自身现金流余额为 17.31 亿元。

注：上述测算过程中，主营业务和其他业务测算根据 2018 年项目存量以及未来投资以及回购计划填写；借入测算按照 2018 年融入资金保守匡算所得；还本按照企业融资明细到期时间测算。同时，上述测算均未考虑银行借款到期续做的情况。按照业务部测算，在信托期间内，融资人能够按期还本付息。

十、还款来源分析

本信托项下，主要通过静泓投资向我公司按期足额支付回购价款，溢价回购标的应收账款债权的方式实现信托退出，基于此现将本信托项目还款来源分析如下：

（一）第一还款来源——静泓投资

2017 年-2018 年，融资人静泓投资实现营业收入分别为 10.53 亿

元和 12.56 亿元。主要承担着静海区内的基础设施代建业务。代建业务主要由政府回购，回收风险较小，将为本信托安全退出提供较强保障。

（二）第二还款来源——静海城投

本信托第二还款来源为静海城投全部营业收入以及其他可支配所得。

担保人静海城投主要职责是承担静海区城市基础设施建设项目的投融资和建设，同时承担静海区国有资产的运营管理职能。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在静海区城市建设开发投资和城市供热领域形成了显著的竞争力，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。同时，担保人在资金、政策和资源方面得到静海区政府的大力支持。综上，担保人静海城投具备较强的担保实力，可为本信托计划安全退出提供较强保障。