

信用等级公告

联合〔2019〕2626号

联合资信评估有限公司通过对天津市北辰区建设开发公司拟发行的 2019 年度第一期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估，确定天津市北辰区建设开发公司 2019 年度第一期短期融资券的信用等级为 A-1，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估有限公司

二〇一九年八月三十日



天津市北辰区建设开发公司

2019 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

本期短期融资券信用等级：A-1

评级展望：稳定

债项概况：

本期短期融资券发行规模：2.50 亿元

本期短期融资券期限：1 年

偿还方式：到期一次性还本付息

募集资金用途：偿还金融机构借款

评级时间：2019 年 8 月 30 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	a	评级结果	AA ⁺
评价内容	评价结果	评价要素	评分
经营风险	B	经营环境	3
		基础素质	2
		企业管理	3
		经营分析	2
财务风险	F4	资产质量	2
		资本结构	3
		盈利能力	5
		现金流量	5
		偿债能力	4
调整因素和理由			调整子级
政府支持			4

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 六个等级，各级因子评价划分为六档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1 - F7 共 7 档，各级因子评价划分为七档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点：

经联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定，天津市北辰区建设开发公司（以下简称“公司”）拟发行的2019年度第一期短期融资券的信用等级为A-1。基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期短期融资券到期不能偿还的风险很低。

优势

1. 公司作为北辰区保障性住房和基础设施建设的重要主体，获得公司股东、地方政府在资本注入及项目资金注入方面的有力支持。
2. 公司预收售房款规模较大，可对未来收入形成一定支撑。
3. 公司经营活动现金流入量对本期短期融资券保障能力较强。

关注

1. 近年来，北辰区经济增速放缓，一般预算收入不断下降。
2. 公司在建拟建项目尚需投资规模较大，面临较大的筹资压力。
3. 公司流动资产中其他应收款和存货金额较大，对资金占用明显。
4. 现金类资产对短期债务的覆盖能力较弱，公司将面临一定短期偿付压力。

分析师：孙宏辰 李 坤

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2
号中国人保财险大厦17层（100022）

网址：www.lhratings.com

主要财务数据：

合并口径				
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
现金类资产(亿元)	13.56	18.85	11.92	21.72
资产总额(亿元)	210.94	221.96	217.77	228.04
所有者权益(亿元)	68.86	70.45	70.93	71.02
短期债务(亿元)	17.08	25.92	20.00	21.94
长期债务(亿元)	51.01	47.84	43.01	51.70
全部债务(亿元)	68.09	73.76	63.01	73.64
营业收入(亿元)	6.44	6.72	9.43	1.00
利润总额(亿元)	0.48	0.92	0.79	0.04
EBITDA(亿元)	1.69	1.94	1.49	--
经营性净现金流(亿元)	-9.71	-2.97	7.34	-0.23
营业利润率(%)	31.65	27.26	16.38	28.03
净资产收益率(%)	0.67	1.02	0.68	--
资产负债率(%)	67.36	68.26	67.43	68.86
全部债务资本化比率(%)	49.72	51.15	47.04	50.91
流动比率(%)	176.07	164.03	159.15	168.47
经营现金流流动负债比(%)	-11.52	-3.07	7.56	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.33	0.46	0.44	--
全部债务/EBITDA(倍)	40.36	37.92	42.34	--

公司本部（母公司）

项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
资产总额（亿元）	158.19	157.75	158.24	166.21
所有者权益（亿元）	68.11	69.24	68.89	68.93
全部债务（亿元）	51.93	50.25	41.98	49.88
营业收入(亿元)	5.34	3.27	1.70	0.28
利润总额(亿元)	0.85	0.64	-0.35	-0.03
资产负债率（%）	56.94	56.11	56.47	58.53
全部债务资本化比率(%)	43.26	42.05	37.86	41.99
流动比率（%）	215.65	156.27	152.19	160.89
经营现金流流动负债比(%)	-28.70	3.25	16.51	--

注：2016 年财务数据采用 2017 年期初数；2019 年一季度财务报表未经审计；已将长期应付款有息部分纳入长期债务计算

主体评级历史：

信用 级别	评级 展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
--	--	--	--	--	--



声 明

一、本报告引用的资料主要由天津市北辰区建设开发公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的 2018 年度联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合信用征信股份有限公司（以下简称“联合征信”）为该公司提供了非评级服务。由于联合资信与关联公司联合征信之间从管理上进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方面保持独立，因此公司评级业务并未受到上述关联公司的影响，联合资信保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

四、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则，符合真实性、准确性、完整性要求。

五、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

六、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

七、本次信用评级结果的有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

天津市北辰区建设开发公司

2019 年度第一期短期融资券信用评级报告

一、主体概况

天津市北辰区建设开发公司（以下简称“北辰建发”或“公司”）系经天津市城乡建设委员会《关于成立区建设开发公司的批复》及天津市北郊区人民政府《关于北郊区建设开发公司独立设置的通知》批准，于1990年11月由天津市北辰区人民政府（以下简称“北辰区政府”）以货币形式出资组建的全民所有制企业，初始注册资本204.00万元。此后，公司先后经出资人变更及数次增资¹，截至2019年3月底，公司注册资本42.33亿元，实收资本42.43亿元（目前公司正在办理工商变更手续），天津辰融投资控股有限公司（以下简称“辰融投控”）持有公司100%股权，天津市北辰区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“北辰区国资委”）持有辰融投控100%股权，公司实际控制人为北辰区国资委。

公司经营范围：基础设施建设；房地产开发；商品房销售；为联建、代建工程服务；房屋拆迁；自有房屋租赁；汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年3月底，公司本部设前期开发部、工程一部、工程二部、办公室、销售部、拆迁办公室及财务部共7个职能部门，拥有纳入合并范围内子公司8家。

截至2018年底，公司合并资产总额217.77亿元，所有者权益70.93亿元（其中少数股东权益0.87亿元）。2018年，公司实现营业收入9.43亿元，利润总额0.79亿元。

截至2019年3月底，公司合并资产总额

228.04亿元，所有者权益71.02亿元（其中少数股东权益0.90亿元）；2019年1—3月，公司实现营业收入1.00亿元，利润总额0.04亿元。

公司注册地址：天津市北辰区北仓镇京津路西北辰大厦3号楼25层2501号；法定代表人：郭洪赞。

二、本期短期融资券概况

公司计划注册并发行2019年度第一期短期融资券（以下简称“本期短期融资券”）2.50亿元，期限1年，到期一次性还本付息，募集资金将全部用于偿还金融机构借款。

三、主体长期信用状况

公司是天津市北辰区国资委下辖的全民所有制企业，是天津市北辰区保障房和基础设施建设的重要主体，近年来北辰区区域经济实力较强，为公司发展提供了较好的外部环境。

近年来，地方政府和辰融投控在资本及建设资金注入方面给予公司的支持力度较大。公司业务构成较为多元化，收入来源主要为房屋销售及房屋出租收入，但整体盈利能力弱。近年来公司资产规模保持相对稳定，以流动资产为主，流动资产中存货和其他应收款占比大，对资金占用明显；公司债务规模较大，整体债务负担较重。

未来，随着北辰区城市化建设的不断推进，区域内保障房和城市基础设施建设业务仍将具有较大发展空间，公司经营前景良好。联合资信对公司的评级展望为稳定。

经联合资信评定，公司主体长期信用等级为AA⁺，评级展望为稳定。

¹ 其中，2010年2月，根据北辰区政府出具的北辰政批〔2009〕156号文件，北辰区政府将财政分期拨付的项目资金4816.00万元、北辰大厦评估价值扣减垫付成本后的49315.21万元及双口青光项目扣减垫付成本后的275765.12万元增加公司注册资本；其余增资均为财政拨款或货币形式出资。

四、主体短期信用分析

1. 资产流动性分析

2016—2018 年，公司资产规模有所波动，

2018 年底为 217.77 亿元，同比下降 1.89%。其中，流动资产占 71.03%，非流动资产占 28.97%，公司资产结构以流动资产为主。

表 1 2016—2018 年及 2019 年 3 月底公司资产主要构成（单位：亿元、%）

科目	2016 年		2017 年		2018 年		2019 年 3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	148.45	70.37	158.49	71.40	154.69	71.03	166.24	72.90
货币资金	13.56	6.43	18.85	8.49	11.92	5.47	21.72	9.52
其他应收款	18.72	8.87	20.96	9.44	20.25	9.30	21.32	9.35
存货	106.90	50.68	114.69	51.67	118.11	54.23	118.48	51.95
非流动资产	62.50	29.63	63.47	28.60	63.08	28.97	61.80	27.10
可供出售金融资产	14.70	6.97	14.70	6.62	14.80	6.80	14.80	6.49
投资性房地产	10.45	4.95	10.02	4.52	9.72	4.46	12.40	5.44
其他非流动资产	32.92	15.60	34.53	15.56	34.62	15.90	33.35	14.62
资产总额	210.94	100.00	221.96	100.00	217.77	100.00	228.04	100.00

资料来源：公司审计报告和财务报表

2016—2018 年，公司流动资产有所波动。2018 年底，公司流动资产 154.69 亿元，同比下降 2.40%，主要源于货币资金的下降。公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。

2016—2018 年，公司货币资金波动下降，年均复合下降 6.27%。2018 年底，公司货币资金 11.92 亿元，同比下降 36.80%，其中银行存款占 45.72%。其中，受限货币资金 6.46 亿元，为用于担保的定期存款或通知存款，受限比例 54.19%。

公司其他应收款主要是代建款和往来款。2016—2018 年，公司其他应收款有所波动。2018 年底，公司其他应收款 20.25 亿元，同比下降 3.36%，主要系代建款和往来款下降所致。公司其他应收款共计提坏账准备 0.33 亿元。2018 年底，公司其他应收款前 5 名单位占比合计 62.08%，集中度较高。公司其他应收款应收方主要为政府部门或政府控股企业，回收风险较小，但回款时间存在较大不确定性，对公司资金形成明显占用。

表 2 2018 年底公司其他应收款前 5 名情况

（单位：亿元、%）

名称	金额	占比	性质
天津市辰悦建设投资公司-大张庄示范镇项目	3.25	15.83	代建款
天津市辰融投资控股有限公司	3.00	14.58	往来款
北辰区财政局	2.80	13.60	往来款
天津市北辰区土地整理中心	2.53	12.27	往来款
天津市双益投资发展有限公司	1.19	5.80	往来款
合计	12.78	62.08	--

资料来源：审计报告

2016—2018 年，公司存货持续增长，年均复合增长 5.11%。2018 年底，公司存货 118.11 亿元，同比增长 2.97%。其中，开发成本 75.07 亿元（主要为青光示范镇及宏佳安居代建保障性住房项目的建设成本），土地开发 39.81 亿元（为前期存量地块投资金额）。

2019 年 3 月底，公司资产总额 228.04 亿元，较上年底增长 4.72%。其中，流动资产占 72.90%，非流动资产占 27.10%。2019 年 3 月底，公司货币资金 21.72 亿元，较上年底增长 82.25%。

整体看，公司流动资产中其他应收款和存货金额较大，对公司资金占用明显，资产流动性弱。

2. 现金流分析

经营活动方面，公司经营活动现金流入主要为经营业务收款及往来款。2016—2018年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为5.76亿元、3.40亿元和1.63亿元。同期，公司现金收入比分别为89.52%、50.55%和17.30%，收入实现质量差。公司经营活动现金流出主要为经营业务成本、往来款和税费等。2016—2018年，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为7.25亿元、11.33亿元和8.92亿元。公司收到或支付其他与经营活动有关的现金主要为往来款等。2016—2018年，公司经营性净现金流分别为-9.71亿元、-2.97亿元和7.34亿元。

表3 公司现金流情况（单位：亿元、%）

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
经营活动现金流入量	11.49	14.50	20.95
经营活动现金流出量	21.20	17.48	13.60
经营活动产生的现金流净额	-9.71	-2.97	7.34
现金收入比	89.52	50.55	17.30
投资活动产生的现金流净额	-9.00	6.05	-0.06
筹资活动产生的现金流净额	1.31	-1.36	-14.55

资料来源：公司审计报告

投资活动方面，2016—2018年，公司进行的投资活动较少。2017年，公司投资活动现金流入为6.06亿元，主要是理财产品到期收到的现金。2018年，公司投资活动现金流出为0.10亿元，全部为对天津市辰寰工业园区管理有限公司投资。2016—2018年，公司投资活动产生的现金流净额分别为-9.00亿元、6.05亿元和-0.06亿元。

筹资活动方面，2016—2018年，公司筹资活动现金流入分别为20.61亿元、19.07亿元和22.04亿元，主要为取得借款收到的现金。同期，公司偿还债务本息支付的现金规模较大，筹资活动现金流出分别为19.29亿元、20.43亿元和36.59亿元。2016—2018年，公司筹资活动现金流量净额分别为1.31亿元、-1.36亿元和-14.55亿元。

2019年1—3月，公司经营活动现金流入15.10亿元，经营活动产生的现金流量净额-0.23

亿元，现金收入比为25.18%；同期，投资活动产生的现金流净额-2.33万元，筹资活动产生的现金流净额10.03亿元。

总体看，公司经营活动产生的现金流量转为净流入，但收入实现质量差；投资活动产生的现金流量净额波动大，考虑到公司在建拟建项目尚需投资规模较大，公司存在较大的外部融资压力。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标看，2016—2018年，公司流动比率分别为176.07%、164.03%和159.15%，速动比率分别为49.28%、45.33%和37.64%，均呈现下降趋势。2019年3月底，公司流动比率和速动比率分别为168.47%和48.40%。2018年，公司经营性净现金流为7.34亿元，经营现金流流动负债比为7.56%。2019年3月底，公司非受限现金类资产12.26亿元，相当于短期债务的0.56倍。公司存在一定的短期支付压力。

截至2019年3月底，公司获得银行授信额度合计33.82亿元，已使用28.72亿元，尚未使用5.10亿元。公司间接融资渠道亟待拓宽。

截至2019年3月底，公司对外担保余额12.00亿元，担保比率16.90%；被担保单位均为天津市北辰区国有企业，目前经营情况良好。

表4 截至2019年3月底公司对外担保情况

（单位：亿元）

被担保企业	担保余额	到期日
天津市辰悦建设投资有限公司	5.00	2020.6.19
	4.00	2021.3.20
天津市北辰城市基础设施建设投资有限公司	3.00	2022.9.18
合计	12.00	--

资料来源：公司提供

五、本期短期融资券偿还能力分析

1. 本期短期融资券对公司现有债务的影响

本期短期融资券拟发行规模为2.50亿元，

相当于 2019 年 3 月底公司短期债务的 11.39%，全部债务的 3.39%。本期短期融资券的发行对公司现有债务影响不大。

2019 年 3 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 68.86% 和 50.91%。以 2019 年 3 月底财务数据为基础，不考虑其他因素，本期短期融资券发行后，公司资产负债率、全部债务资本化比率将分别上升至 69.20% 和 51.74%，公司债务负担将有所加重。考虑到本期短期融资券募集资金全部用于偿还金融机构借款，公司实际债务负担将低于上述测算值。

2. 本期短期融资券偿还能力分析

2016—2018 年，公司经营活动现金流入量分别为 11.49 亿元、14.50 亿元和 20.95 亿元，分别为本期短期融资券拟发行规模的 4.59 倍、5.80 倍和 8.38 倍。2018 年，公司经营性净现金流为 7.34 亿元，相当于本期短期融资券拟发行规模的 2.94 倍。公司经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障能力较强。

2016—2018 年以及 2019 年 3 月底，公司现金类资产分别为 13.56 亿元、18.85 亿元、11.92 亿元和 21.72 亿元，分别为本期短期融资券拟发行规模的 5.42 倍、7.54 倍、4.77 倍和 8.69 倍，公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力较强。考虑到公司受限货币资金较多，公司现金类资产对本期短期融资券的保障能力弱于上述指标值。

总体看，公司经营活动现金流入量对本期短期融资券的保障能力较强。

六、 结论

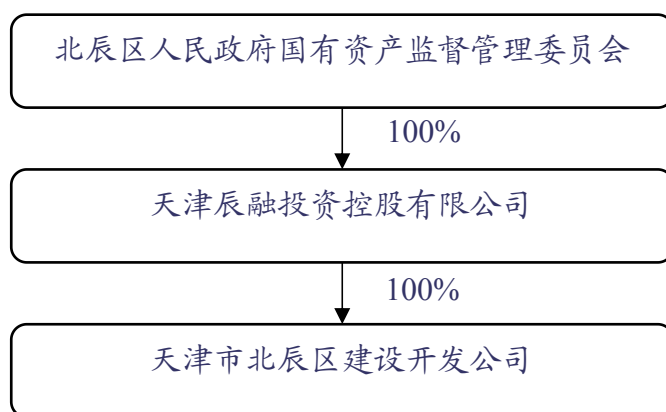
近年来，北辰区经济实力较强，为公司发展提供了较好的外部环境。公司作为北辰区保障性住房和基础设施建设的重要主体，近年来在资本及建设资金注入方面得到公司股东及地方政府的有力支持。

近年来，公司资产规模相对较为稳定，构

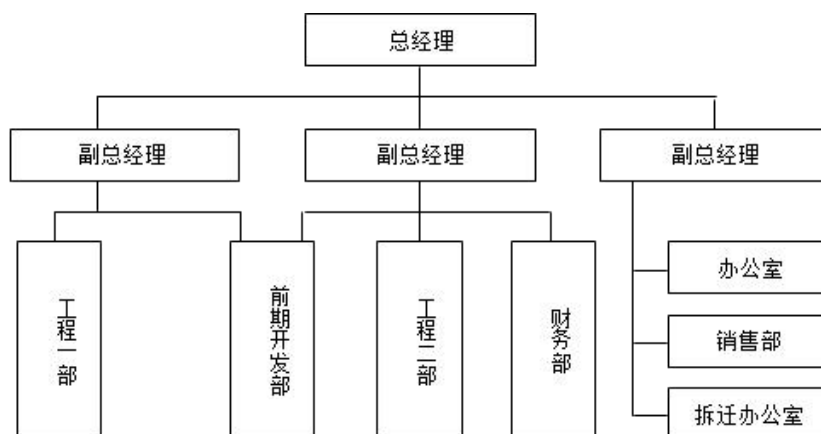
成以流动资产为主；流动资产中存货和其他应收款金额较大，对公司资金占用明显，资产流动性弱。

公司经营活动现金流入量对本期短期融资券保障能力较强。基于对公司主体长期信用状况以及本期短期融资券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期短期融资券到期不能偿还的风险很低。

附件 1-1 2019 年 3 月底公司股权结构图



附件 1-2 2019 年 3 月底公司组织结构图



附件 2 截至 2019 年 3 月底公司子公司情况

子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	经营范围
天津市津辰投资发展有限公司	5000.00	88.00	以自有资金对城镇建设投资；房地产开发
天津辰旺物业管理有限公司	100.00	92.80	物业管理；停车服务（占道停车除外）；房屋租赁；汽车租赁；餐饮管理服务
天津环辰建材有限公司	200.00	92.80	建筑材料、装饰装修材料（水性涂料、壁纸、墙面砖、贴面板、墙布、墙毡、底板、瓷砖、开关插座、接线板、电线电缆、绝缘材料、卫生洁具、紧固件、门窗）、电梯、空调销售
天津市津辰市政工程建设有限公司	2000.00	100.00	市政基础设施建设
天下一喜婚庆有限公司	5000.00	100.00	婚礼、庆典策划服务；会议服务；保洁服务；摄像服务；自有设备租赁；婚纱、鲜花租赁、销售
天津市津辰仕佳投资发展有限公司	131500.00	54.37	对土地整理、基础设施、房地产、农业产业园、工业产业园项目投资；房地产开发
天津市宏佳安居建设有限公司	3000.00	60.00	市政公用基础设施建设涉及的定向安置用房建设；自由房屋租赁
天津市天下一喜大酒店有限公司	10.00	100.00	餐饮服务（凭许可证经营）；婚礼、庆典策划服务；会议服务；劳务服务（涉外劳务除外）；保洁服务；摄像服务；自由设备租赁；婚纱、鲜花租赁、销售；烟、预包装食品零售

注：公司持有天津市津辰仕佳投资发展有限公司 54.37% 股权，表决权比例为 100%，原因为建信资本管理有限责任公司持有天津市津辰仕佳投资发展有限公司 45.63% 股权，但不参与该公司的具体经营管理

附件 3 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	13.56	18.85	11.92	21.72
资产总额(亿元)	210.94	221.96	217.77	228.04
所有者权益(亿元)	68.86	70.45	70.93	71.02
短期债务(亿元)	17.08	25.92	20.00	21.94
长期债务(亿元)	51.01	47.84	43.01	51.70
全部债务(亿元)	68.09	73.76	63.01	73.64
营业收入(亿元)	6.44	6.72	9.43	1.00
利润总额(亿元)	0.48	0.92	0.79	0.04
EBITDA(亿元)	1.69	1.94	1.49	--
经营性净现金流(亿元)	-9.71	-2.97	7.34	-0.23
财务指标				
销售债权周转次数(次)	11.68	5.16	5.28	--
存货周转次数(次)	0.04	0.04	0.06	--
总资产周转次数(次)	0.03	0.03	0.04	--
现金收入比(%)	89.52	50.55	17.30	25.18
营业利润率(%)	31.65	27.26	16.38	28.03
总资本收益率(%)	0.89	0.91	0.56	--
净资产收益率(%)	0.67	1.02	0.68	--
长期债务资本化比率(%)	42.55	40.44	37.75	42.13
全部债务资本化比率(%)	49.72	51.15	47.04	50.91
资产负债率(%)	67.36	68.26	67.43	68.86
流动比率(%)	176.07	164.03	159.15	168.47
速动比率(%)	49.28	45.33	37.64	48.40
经营现金流动负债比(%)	-11.52	-3.07	7.56	--
全部债务/EBITDA(倍)	40.36	37.92	42.34	--
EBITDA 利息倍数(倍)	0.33	0.46	0.44	--

注：2016 年财务数据采用 2017 年期初数；2019 年一季度财务报表未经审计；已将长期应付款有息部分纳入长期债务计算

附件 4 主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	8.76	6.36	4.68	11.41
资产总额(亿元)	158.19	157.75	158.24	166.21
所有者权益(亿元)	68.11	69.24	68.89	68.93
短期债务(亿元)	9.12	23.44	12.59	14.36
长期债务(亿元)	42.82	26.81	29.39	35.53
全部债务(亿元)	51.93	50.25	41.98	49.88
营业收入(亿元)	5.34	3.27	1.70	0.28
利润总额(亿元)	0.85	0.64	-0.35	-0.03
EBITDA(亿元)	--	--	--	--
经营性净现金流(亿元)	-12.13	1.87	9.28	-0.76
财务指标				
销售债权周转次数(次)	211.02	26.04	7.16	--
存货周转次数(次)	0.12	0.04	0.02	--
总资产周转次数(次)	0.07	0.02	0.01	--
现金收入比(%)	94.95	86.66	71.59	77.54
营业利润率(%)	37.90	34.50	-1.04	50.43
总资本收益率(%)	--	--	--	--
净资产收益率(%)	1.13	0.83	-0.50	--
长期债务资本化比率(%)	38.60	27.91	29.90	34.01
全部债务资本化比率(%)	43.26	42.05	37.86	41.99
资产负债率(%)	56.94	56.11	56.47	58.53
流动比率(%)	215.65	156.27	152.19	160.89
速动比率(%)	102.45	75.10	66.35	77.73
经营现金流动负债比(%)	-28.70	3.25	16.51	--
全部债务/EBITDA(倍)	--	--	--	--
EBITDA 利息倍数(倍)	--	--	--	--

注：2019 年一季度财务数据未经审计；公司未提供母公司利息支出情况，部分指标无法计算

附件 5 主要财务指标的计算公式(新准则)

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) / 营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) / 流动负债合计×100%
经营现金流负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据
 短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据
 长期债务=长期借款+应付债券
 全部债务=短期债务+长期债务
 EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销
 利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出
 企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 6-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

信用等级设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	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
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 6-2 短期债券信用等级设置及其含义

联合资信短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。详见下表：

信用等级设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

附件 6-3 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

联合资信评估有限公司关于 天津市北辰区建设开发公司 2019 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期短期融资券信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

天津市北辰区建设开发公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期短期融资券正式发行后 6 个月内发布定期跟踪评级报告。

天津市北辰区建设开发公司或本期短期融资券如发生重大变化，或发生可能对本期短期融资券信用等级产生较大影响的重大事项，天津市北辰区建设开发公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注天津市北辰区建设开发公司的经营管理状况、外部经营环境及本期短期融资券相关信息，如发现天津市北辰区建设开发公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如天津市北辰区建设开发公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对本期短期融资券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与天津市北辰区建设开发公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。