

天津泰达城市发展集团有限公司

主体长期信用评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2025〕7576号

联合资信评估股份有限公司通过对天津泰达城市发展集团有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定天津泰达城市发展集团有限公司主体长期信用等级为 **AA⁺**，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二五年七月三十日

声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信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。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受天津泰达城市发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，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、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、该评级结果自 2025 年 7 月 30 日至 2026 年 7 月 29 日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

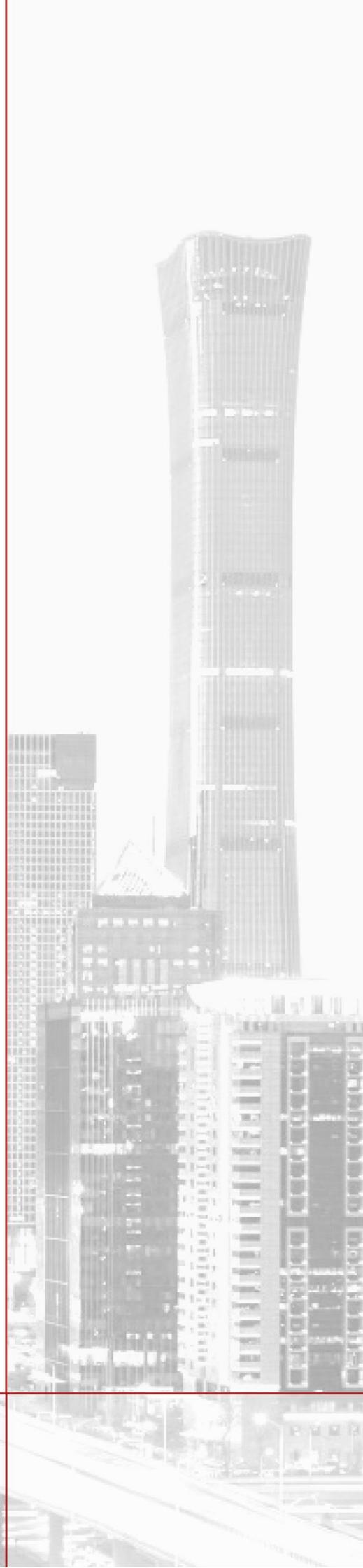
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、未经联合资信事先书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券或证券的发行活动。

八、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



天津泰达城市发展集团有限公司

主体长期信用评级报告

主体评级结果	评级时间
AA+/稳定	2025/07/30

主体概况

天津泰达城市发展集团有限公司（以下简称“公司”）成立于2009年9月。截至2025年3月底，公司注册资本和实收资本为152.07亿元，控股股东为天津经济技术开发区国有资产监督管理局（以下简称“经开区国资局”），实际控制人为天津经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）。公司主营业务包括天津市经济技术开发区（以下简称“天津经开区”）（原中心商务区）范围内基础设施建设、城市基础设施运维养管及金融租赁等。

评级观点

公司是天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，业务区域专营优势显著。天津经开区地区生产总值和一般公共预算收入均持续增长，公司外部发展环境良好，且持续获得有力的外部支持。公司建立了完善的法人治理结构，内部管理制度较健全，主要管理人员相关专业经验丰富。经营方面，公司营业总收入主要来自收入主要来自基础设施建设、运营管理和金融租赁业务，基础设施建设业务已完工项目回款进度受回购方结算进度影响存在不确定性，在建及拟建项目规模小，业务持续性有待关注；房屋租赁业务整体出租情况良好；金融租赁业务规模进一步收缩，关注类和不良类资产占比较高；运营管理业务范围覆盖天津经开区大部分区域，该业务经营稳健。财务方面，公司资产以流动资产为主，部分应收类款项存在一定回收风险，存货中待结算土地整理和基础设施建设项目开发成本规模很大，对资金占用明显，资产流动性弱；所有者权益中实收资本和资本公积合计占比较高，所有者权益结构稳定性较强；全部债务持续增长，整体债务负担尚可，面临一定的短期集中偿债压力；投资收益对利润总额存在一定贡献，盈利指标表现一般；公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现很弱，间接融资渠道有待拓宽，面临一定或有负债风险。

个体调整：无。

外部支持调整：公司在资本金注入、资产划拨、债务化解和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。

评级展望

未来，随着区域经济不断发展，公司基础设施建设项目及土地整理项目逐步结算，城市运营项目不断推进，公司的经营发展有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：公司业务范围和区域范围扩大，职能定位提升。

可能引致评级下调的敏感性因素：公司发生重大资产变化，核心资产被划出，政府支持程度减弱。

优势

- **外部发展环境良好。**滨海新区为国家级新区，战略地位重要，产业优势明显，天津经开区作为滨海新区核心，2022—2024年，天津经开区地区生产总值和一般公共预算收入均持续增长，财政自给率很强。
- **业务区域专营优势显著。**公司为天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，业务区域专营优势显著。
- **持续获得有力的外部支持。**公司在资本金注入、资产划拨、债务化解和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。公司自成立以来，累计收到政府及股东注资221.01亿元；2021年，经开区管委会无偿划拨多家子公司股权，增加公司资本公积3.98亿元；2025年2月，公司收到较大规模的再融资债券专项资金，用于偿还公司隐性债务47.39亿元；2022—2024年，公司累计收到政府补助9352.20万元。

关注

- **金融租赁款项回收风险需持续关注。**截至2025年3月底，公司金融租赁业务存在较大规模的关注和不良类租赁资产，部分客户存在债务逾期、诉讼及失信情况，需持续关注后续款项回收情况。

- **面临一定或有负债风险。**截至 2025 年 3 月底，公司对外担保余额合计 149.42 亿元，担保比率为 40.26%，公司对外担保规模较大且区域集中度很高，面临一定或有负债风险。
- **资产流动性弱。**截至 2025 年 3 月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货占资产总额的比重为 78.55%，占比较高。公司应收类款项中部分应收方已进入破产审查阶段，长期股权投资部分被投对象被列为失信被执行人，相关款项存在一定回收风险；存货中待结算土地整理和基础设施建设项目开发成本规模很大，回购期限长，对资金占用明显。此外，公司所持重要子公司天津新金融投资有限责任公司 43.10%股权、子公司天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司 100.00%股权以及天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司 100.00%股权已被用于公司并购贷款质押。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	经营分析	2
			基础素质	2
			企业管理	2
财务风险	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	3
		资本结构	2	
		偿债能力	5	
指示评级				bbb
个体调整因素：--				--
个体信用等级				bbb
外部支持调整因素：政府支持				+7
评级结果				AA ⁺

个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。

外部支持变动说明：公司外部支持调整因素和调整幅度较上次评级无变动。

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

主要财务数据

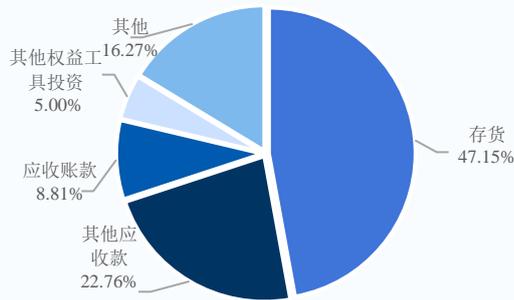
合并口径				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年3月
现金类资产（亿元）	19.72	32.21	34.25	42.25
资产总额（亿元）	1016.81	1077.93	1171.78	1237.68
所有者权益（亿元）	363.17	369.28	371.46	371.18
短期债务（亿元）	173.21	66.43	77.63	60.02
长期债务（亿元）	213.36	330.46	333.42	305.68
全部债务（亿元）	386.56	396.89	411.05	365.69
营业总收入（亿元）	30.53	33.14	37.69	2.74
利润总额（亿元）	3.57	2.84	3.18	-0.25
EBITDA（亿元）	6.85	5.68	5.04	--
经营性净现金流（亿元）	23.24	35.28	31.99	66.67
营业利润率（%）	17.62	17.35	18.18	11.25
净资产收益率（%）	0.75	0.57	0.64	--
资产负债率（%）	64.28	65.74	68.30	70.01
全部债务资本化比率（%）	51.56	51.80	52.53	49.63
流动比率（%）	186.55	239.24	227.65	219.34
经营现金流流动负债比（%）	5.33	9.64	7.52	--
现金短期债务比（倍）	0.11	0.48	0.44	0.70
EBITDA 利息倍数（倍）	0.28	0.19	0.16	--
全部债务/EBITDA（倍）	56.46	69.88	81.56	--

公司本部口径				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年3月
资产总额（亿元）	567.61	559.87	553.88	569.65
所有者权益（亿元）	258.73	259.24	259.61	259.64
全部债务（亿元）	131.54	135.18	132.85	90.68
营业总收入（亿元）	4.27	4.09	5.63	0.00
利润总额（亿元）	0.67	0.67	0.63	0.03
资产负债率（%）	54.42	53.70	53.13	54.42
全部债务资本化比率（%）	33.70	34.27	33.85	25.88
流动比率（%）	207.63	250.81	252.30	248.83
经营现金流流动负债比（%）	21.13	36.24	17.65	--

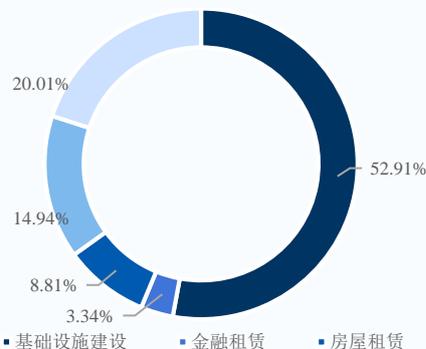
注：1.2022—2024年财务数据取自当年审计报告期末（间）数；2025年一季度财务数据未经审计；2.本报告合并口径已将其其他应付款和长期应付款带息部分分别纳入短期债务和长期债务核算；3.本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，单位均指人民币；4.“--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025年一季度财务数据及公司提供资料整理

2024年底公司资产构成



2024年公司营业总收入构成



2022—2024年公司现金流情况



2022—2024年底公司债务情况



同业比较（截至 2024 年底/2024 年）

公司简称	信用等级	所属区域	GDP (亿元)	一般公共预算收入 (亿元)	资产总额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业总收入 (亿元)	利润总额 (亿元)	资产负债率 (%)	全部债务资 本化比率 (%)	全部债务 /EBITDA (倍)	EBITDA 利息倍数 (倍)
公司	AA ⁺	天津经济技术开发区	2581.0	152.4	1171.78	371.46	37.69	3.18	68.30	52.53	81.56	0.16
长沙高新	AA ⁺	长沙高新技术产业开发区	/	/	447.63	181.48	35.84	2.60	59.46	32.64	18.13	1.44
盐城高新投	AA ⁺	盐城高新区	/	75.3	1033.78	330.95	34.32	7.96	67.99	66.79	77.75	0.21
南京新港	AA ⁺	南京经济技术开发区	/	104.8	710.56	289.45	45.09	-1.43	59.26	50.00	33.30	0.80

注：长沙高新控股集团有限公司简称为长沙高新，盐城高新区投资集团有限公司简称为盐城高新投，南京新港开发有限公司简称为南京新港
资料来源：联合资信根据公开资料整理

主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AA ⁺ /稳定	2025/07/17	刘哲 冯熙智	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208	阅读全文
AA ⁺ /稳定	2020/09/03	黄琪融 章进 黄杨宇宸	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（打分表） V3.0.201907	--

注：上述评级方法/模型通过链接可查询：“--”代表该报告未公开披露
资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：刘哲 liuzhe@lhratings.com

项目组成员：冯熙智 fengxiz@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.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）



一、主体概况

天津泰达城市发展集团有限公司（以下简称“公司”）前身为成立于 2009 年 9 月的天津滨海新区中心商务区投资集团有限公司，初始注册资本 100.00 亿元。2013 年 12 月，根据津滨国资产权〔2013〕119 号文，公司股东变更为天津市滨海新区国有资产监督管理委员会（以下简称“滨海新区国资委”）。2017 年 6 月，昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）向公司投资 100.00 亿元，增资完成后，滨海新区国资委持有公司 74.42% 股权。2020 年 1 月，滨海新区国资委将其持有的公司 74.42% 股权转让至天津经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”），经开区管委会持有公司 100.00% 股权；同年 8 月，公司名称变更为现名。2022 年 2 月，根据津开发〔2021〕27 号，经开区管委会将持有的公司股权划转至天津经济技术开发区国有资产监督管理局（以下简称“经开区国资局”）持有；经开区国资局对公司货币增资 7.65 亿元，增资后，经开区国资局持有公司 93.70% 股权，天津中联置业有限公司（以下简称“中联置业”）作为财务投资者持有剩余 6.30% 股权。2024 年 12 月，公司控股股东经开区国资局对公司增资 3569.65 万元；同时，按照《关于进一步明确划转部分国有资本充实社保基金管理有关事项的通知》（津财资〔2024〕25 号）相关要求对股权比例核定调整。截至 2025 年 3 月底，公司注册资本和实收资本为 152.07 亿元，经开区国资局和中联置业分别持有公司 92.10% 和 7.90% 股权；经开区管委会为公司实际控制人。

公司是天津经济技术开发区（以下简称“天津经开区”）重要的基础设施建设及城市运营主体，主要从事天津经开区（原中心商务区）范围内基础设施建设、城市基础设施运维养管及金融租赁等业务。

截至 2025 年 3 月底，公司本部设综合管理部、经营管理部、财务管理中心和资产管理事业部等职能部门；同期末，公司纳入合并范围的一级子公司共 12 家。

截至 2024 年底，公司合并资产总额 1171.78 亿元，所有者权益 371.46 亿元（含少数股东权益 64.31 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 37.69 亿元，利润总额 3.18 亿元。

截至 2025 年 3 月底，公司合并资产总额 1237.68 亿元，所有者权益 371.18 亿元（含少数股东权益 64.27 亿元）；2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入 2.74 亿元，利润总额 -0.25 亿元。

公司注册地址：天津自贸试验区（中心商务区）新华路 3699 号双创大厦 31 层；法定代表人：秦健。

二、宏观经济和政策环境分析

2025 年一季度国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势。各地区各部门着力打好宏观政策“组合拳”，生产供给较快增长，国内需求不断扩大，股市楼市价格总体稳定。宏观政策认真落实全国两会和中央经济工作会议精神，使用超长期特别国债资金支持“两重两新”政策，加快专项债发行和使用；创新金融工具，维护金融市场稳定；做好全方位扩大国内需求、建设现代化产业体系等九项重点工作。

2025 年一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。宏观政策持续发力，一季度经济增长为实现全年经济增长目标奠定坚实基础。信用环境方面，人民银行实施适度宽松的货币政策。综合运用存款准备金、公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，保持流动性充裕。健全市场化的利率调控框架，下调政策利率及结构性货币政策工具利率，带动存贷款利率下行。推动优化科技创新和技术改造再贷款，用好两项资本市场支持工具。坚持市场在汇率形成中起决定性作用，保持汇率预期平稳。接下来，人民银行或将灵活把握政策实施力度和节奏，保持流动性充裕。

下阶段，保持经济增长速度，维护股市楼市价格稳定，持续推进地方政府债务化解对于完成全年经济增长目标具有重大意义。进入 4 月之后，全球关税不确定性肆意破坏贸易链。预计财政和货币政策将会适时适度加码，稳住经济增长态势。中国将扩大高水平对外开放，同各国开辟全球贸易新格局。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2025 年一季度报）》](#)。

三、行业及区域环境分析

1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松。2024 年以来，一揽子化债方案不断丰富细化，政策实施更加深入，同时强调严肃化债纪律，地方

政府化债取得阶段性成果，城投企业新增融资持续呈收紧态势，债务增速持续放缓、城投债融资转为净流出，地方政府及城投企业流动性风险得以缓释；随着增量化债措施出台，化债工作思路转变为化债与发展并重，政策驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2025 年坚持在发展中化债、在化债中发展，我国将实施更加积极的财政政策，城投企业作为政府投资项目和新型城镇化建设的重要载体，地位仍较重要，仍将持续获得地方政府支持；同时考虑到一揽子化债政策持续实施、化债进程加快有助于进一步缓释地方政府及城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但需要关注城投企业经营性债务本息偿付压力以及部分化债压力较大区域非标负面舆情的持续暴露；城投企业退平台和转型发展提速背景下，其与地方政府关联关系将重塑调整，需审慎评估退平台后城投企业的偿债风险及区域平台整合压降过程中企业地位的弱化。完整版城市基础设施建设行业分析详见《2025 年城市基础设施建设行业分析》。

2 区域环境分析

滨海新区为国家级新区，战略地位重要，产业优势明显。2022—2024 年，滨海新区地区生产总值持续增长，一般公共预算收入持续增长且质量良好，财政自给能力较好，滨海新区经济实力和财政实力均非常强，但政府债务负担很重。天津经开区作为滨海新区核心区，财政自给能力很强。整体看，公司外部发展环境良好。

滨海新区

滨海新区成立于 2009 年 11 月，位于天津东部沿海，地处环渤海经济带和京津冀城市群的交汇点，是全国综合配套改革试验区、国家自主创新示范区和北方首个自由贸易试验区。2006 年滨海新区被国家批复为国家级新区，定位为北方对外开放的门户，成为亚欧大陆桥的东部起点和“一带一路”建设的战略新支点。滨海新区行政区划面积 2270 平方公里，海岸线 153 公里，下辖天津经济技术开发区、天津港保税区、天津滨海高新技术产业开发区、天津东疆保税港区 and 中新天津生态城五个国家级开发区、21 个街镇。截至 2023 年底，滨海新区常住人口 202.22 万人。

滨海新区坚持实体经济发展方向和制造强区战略，8 大支柱产业为航空航天、石油化工、装备制造、电子信息、生物制药、新能源新材料、轻工纺织和国防科技；同时，依托良好的地理位置及战略地位，滨海新区着力提升现代服务业水平，商业、交通运输业及金融服务业等产业持续发展，逐步形成二、三产业双轮驱动的产业体系。

图表 1 • 滨海新区及主要功能区



资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据滨海新区统计局披露数据，2022—2024 年，滨海新区地区生产总值持续增长。其中，2024 年 GDP 同比增长 5.5%，固定资产投资同比增长 3.7%。

图表 2 • 滨海新区主要经济指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP (亿元)	6981.9	7248.8	/
GDP 增速 (%)	1.1	4.6	5.5
三产结构	0.4:48.5:51.1	0.4:47.2:52.4	/
固定资产投资增速 (%)	-3.2	-3.7	3.7
房地产开发投资增速 (%)	-19.9	-35.6	/

注：“/”代表数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

图表 3 • 滨海新区主要财力指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入 (亿元)	505.4	565.4	596.5
一般公共预算收入增速 (%)	-11.7	11.9	5.5
税收收入 (亿元)	420.6	495.0	505.6
税收收入占一般公共预算收入比重 (%)	83.2	87.6	84.8
一般公共预算支出 (亿元)	684.6	764.4	824.5
财政自给率 (%)	73.8	74.0	72.3
政府性基金收入 (亿元)	97.9	128.9	134.5
地方政府债务余额 (亿元)	2114.2	2642.5	3227.2

资料来源：联合资信根据公开资料整理

根据滨海新区决算和预算执行情况数据，2022—2024 年，滨海新区一般公共预算收入持续增长，其中 2024 年，滨海新区一般公共预算收入同比增长 5.5%，一般公共预算收入质量良好。同期，滨海新区一般公共预算支出为 824.5 亿元，财政自给能力较好。2022—2024 年，滨海新区政府性基金收入持续增长。其中，2024 年，滨海新区政府性基金收入同比增长 4.3%。截至 2024 年底，滨海新区地方政府债务余额为 3227.2 亿元，其中，一般债务余额 910.9 亿元、专项债务余额 2316.4 亿元，地方政府债务负担很重。

天津经开区

天津经开区创立于 1984 年 12 月，位于天津市市区以东 40 千米，为国家综合配套改革试验区的一部分，天津经开区以“21 世纪现代化国际工业新城区”为目标，是中国首批国家级经济技术开发区之一，包括东区、西区、中区、南港工业区、现代产业区、逸仙科学工业园、微电子工业区、泰达慧谷、南部新兴产业区以及北塘企业总部园区，总体规划面积 408 平方公里。

天津经开区定位于滨海新区先进制造和研发转化基地，现代服务业的聚集区，吸引、容纳各种先进经济要素和经济实体，推动产业结构调整和优化升级，九大主导产业成为区域经济发展的重要支撑，包括电子信息、汽车、生物医药、食品饮料、装备制造、航天、新能源新材料、石油化工、现代服务业。2025 年 1 月，商务部完成 2024 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价工作，对全国 230 家国家级经开区综合发展水平情况进行考核评价，天津经开区作为高水平对外开放平台，综合排名第四名。

2018 年，滨海新区进行功能区整合，将原中心商务区和天津经开区合并成立新的天津经开区。中心商务区位于滨海新区核心区，规划面积 46 平方公里，中心商务区具备“一河两岸六区”功能布局，包括：响螺湾商务区、于家堡金融区、天碱商业区、新港地区、大沽宜居生活区和蓝鲸岛大沽炮台区。自区域合并以来，天津经开区经济实力进一步提升，招商引资稳步推进，并在科技创新和战略新兴产业上保持国内经开区领先地位。

图表 4 • 天津经开区主要经济指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP (亿元)	2324.39	2479.26	2581.0
GDP 增速 (%)	-2.9	3.2	5.8
三产结构	0.0: 61.3: 38.7	0.0: 58.7: 41.3	/
固定资产投资增速 (%)	0.4	0.6	2.9
房地产开发投资增速 (%)	-14.4	-38.6	/

注：“/”代表数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

经济运行方面，根据《天津经济技术开发区国民经济和社会发展统计公报》和《2024 年四季度天津经济技术开发区主要经济指标》，2022—2024 年，天津经开区地区生产总值分别同比增长-2.9%、3.2%和 5.8%，2022 年因外部因素引发区内企业阶段性停工停产，当期天津经开区 GDP 增速呈负增长。2024 年天津经开区固定资产投资同比增长 2.9%。

图表 5 • 天津经开区主要财力指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入（亿元）	124.65	137.05	152.42
一般公共预算收入增速（%）	-14.8	9.9	11.2
税收收入（亿元）	113.17	130.55	142.71
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	90.79	95.26	93.63
一般公共预算支出（亿元）	140.52	127.38	139.09
财政自给率（%）	88.71	107.59	109.58
政府性基金收入（亿元）	24.39	40.61	44.58
地方政府债务余额（亿元）	358.80	508.98	689.36

资料来源：联合资信根据公开资料整理

财政实力方面，2022—2024 年，天津经开区一般公共预算收入持续快速增长，财政自给率很强。截至 2024 年底，天津经开区政府债务余额为 689.36 亿元，政府债务负担很重。

四、基础素质分析

1 竞争实力

公司是天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，业务区域专营优势显著。

天津经开区主要基础设施建设主体情况详见图表 6，各公司业务范围无重叠。综合看，公司业务区域专营优势显著。

图表 6 • 天津经开区主要基础设施建设主体基本情况（单位：亿元）

公司名称	控股股东	业务内容	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率（%）
公司	经开区国资局	天津经开区（原中心商务区）范围内基础设施建设、城市基础设施运维管养及金融租赁等	1171.78	371.46	37.69	3.18	68.30
天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司	经开区国资局	天津经开区重大基础设施建设和重要区域的开发，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源	/	/	/	/	/
天津泰港实业有限公司	天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会	南港工业区和现代产业区等基础设施配套建设、房屋租赁及物业管理等	/	/	/	/	/

注：上表中所列数据为 2024 年/2024 年年底数；“/”表示数据未获取

资料来源：联合资信根据公开资料整理

2 人员素质

公司主要管理人员业务管理经验丰富；职工人员构成合理，能够满足日常经营需要。

截至报告出具日，公司设有董事长 1 人、总经理 1 人及副总经理 4 人。

秦健，1969 年 10 月生，中共党员，1990 年 12 月参加工作，大学学历，硕士学位，历任天津经开区审计局副局长，天津经济技术开发区汉沽现代产业区总公司总经理，天津市南港工业区开发有限公司（后更名为“天津经济技术开发区南港发展集团有限公司”，以下简称“南港发展集团”）党委副书记，公司总经理；2024 年 7 月起任公司董事长。

贺志雄，1975 年 1 月生，中共党员，1997 年 7 月参加工作，大学学历，硕士学位，历任天津泰达市政公司副经理，南港发展集团副总经理、党委委员、常委、副总经理，天津市南港供应链科技有限公司党支部书记、执行董事（兼）；2024 年 7 月起任公司党委副书记、总经理、董事。

截至 2025 年 3 月底，公司本部共有在职人员 63 人。从文化素质来看，研究生及以上学历员工占 25.40%，本科学历员工占

73.02%，大专及以上学历员工占 1.59%；从年龄结构来看，35 岁以下员工占 26.98%，36~55 岁员工占 69.84%，56 岁以上员工占 3.17%。

3 信用记录

公司本部及重要子公司本部无不良信贷记录，历史履约情况良好；联合资信未发现公司本部及重要子公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：9112011669407402XC），截至 2025 年 7 月 4 日，公司本部无未结清和已结清的不良及关注类信贷记录，过往债务履约情况良好。

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：911201166818665545），截至 2025 年 7 月 4 日，子公司天津新金融投资有限责任公司（以下简称“新金融公司”，公司持股 58.59%）本部无未结清和已结清的不良及关注类信贷记录，过往债务履约情况良好。

根据公司过往在债券市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至报告出具日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被行政处罚的行为。2023 年 12 月 29 日，依据《公司债券发行与交易管理办法》第六十八条规定，中国证券监督管理委员会天津监管局决定对新金融公司采取出具警示函的监督管理措施。

五、管理分析

1 法人治理

公司建立了完善的法人治理结构。

公司根据《公司法》等有关法律法规制定了《公司章程》，建立了完善的法人治理结构。

公司设股东会，股东会决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换由非职工代表担任的董事、监事，决定董事、监事的报酬事项；审议批准董事会、监事会的报告等职权。中联置业作为财务投资者，不改变公司现行国有资产管理体制，不参与公司实际经营、管理与决策，不享有表决权。

公司设董事会，董事会由 7 名董事组成，其中职工代表 1 名，通过职工代表大会选举产生，董事每届任期 3 年。董事会对股东会负责，行使职权包括向股东会报告工作、审定公司的经营计划和投资方案、制定公司年度预、决算方案等。

2025 年 3 月 12 日，公司对外发布《关于取消监事会和监事的公告》（以下简称“公告”）。公告称，根据股东会决议，公司取消监事会并成立审计与风控委员会，由审计与风控委员会行使原监事会职责，并据此修订《公司章程》。

公司设总经理 1 名，总理由董事会决定聘任或解聘，总经理对董事会负责，并行使主持公司生产经营管理工作，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等职权。

截至报告出具日，公司董事、总经理已全部按章程约定到位。

2 管理水平

公司建立了较为健全的内部管理制度。

公司针对财务管理、担保管理、合同管理、工程建设管理和重大事项决策等方面制定了相应的管理制度。

“三重一大”事项决策方面，公司制定了《关于落实“三重一大”决策制度的实施办法》，“三重一大”事项范围包括重大决策、重要干部任免、重大项目安排和大额度资金的使用等，对事项集体决策的机制和程序、职责分工、责任追究等做了规定。

财务管理方面，公司制定了《全面预算管理制度》《会计档案管理制度》《资产减值准备财务核销管理办法》，对资金管理资金收支管理、资金的往来和筹措等做了明确规定。

对外担保方面，公司制定了《担保管理制度》，对担保对象、对外担保的批准权限、公司对外担保申请的受理及审核程序、对外担保的日常管理以及风险控制等方面作了细致的规定，并对违反规定的情形明确了罚则。

合同管理方面，公司制定了《合同管理制度》明确合同管理应遵循合法性原则、合同书原则、事前签订原则、招标原则、利益明晰原则，并对合同订立的管理、合同的起草及谈判、合同审核与批准、合同的编号、盖章与签署、合同存档、合同执行的管理、合同变更的管理、合同结算、合同执行情况的评估、合同档案的管理等内容提出了细致的制度要求。此外，公司还相应制定了《合同付款管理办法》《合同分类编号规则》和《合同管理办法》等配套制度办法。

工程建设管理方面，公司制定了一系列的工程建设类管理制度。包括《建设计划管理办法》《现场文明施工管理办法》和《工程质量管理办法》等对工程建设实现了全流程、各环节的规范要求，针对施工安全、进度管理、质量进度等方面制定了细致完备的规定，确保工程建设任务顺利高效地开展。

六、经营分析

1 经营概况

2022—2024 年，公司营业总收入持续增长，综合毛利率波动下降。

公司是天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，收入主要来自基础设施建设、运营管理和金融租赁业务。2022—2024 年，公司营业总收入持续增长，综合毛利率波动下降。

2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入 2.74 亿元，相当于 2024 年全年的 7.27%；同期，公司综合毛利率为 13.23%。

图表 7 • 公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年			2025 年 1—3 月		
	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)	收入	占比 (%)	毛利率 (%)
基础设施建设	17.14	56.15	15.39	18.13	54.70	15.79	19.94	52.91	15.14	0.00	0.00	--
金融租赁	2.32	7.61	68.81	2.23	6.73	78.52	1.26	3.34	71.74	0.19	6.93	58.37
房屋租赁	1.42	4.65	17.55	2.44	7.37	24.33	3.32	8.80	55.13	0.25	9.23	88.61
运营管理	4.53	14.84	24.92	4.91	14.81	27.44	5.63	14.94	6.99	1.40	51.02	4.76
其他业务	5.12	16.75	26.14	5.44	16.39	-3.59	7.54	20.00	19.20	0.90	32.82	-4.33
合计	30.53	100.00	22.77	33.14	100.00	19.19	37.69	100.00	20.14	2.74	100.00	13.23

注：其他业务包括资金占用费、水电费、技术服务、工程技术咨询业务和智慧城市业务收入等；2. “--”代表数据不适用
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

2 业务经营分析

(1) 基础设施建设

2022—2024 年，公司基础设施建设业务收入持续增长，毛利率保持基本稳定；已完工项目回款受回购方结算进度影响存在不确定性；在建及拟建项目规模小，业务持续性有待关注。

2023 年，公司对基建板块进行整合，以非公开协议转让方式取得天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司（以下简称“南部产业区公司”，主要为天津经开区内天津南部新兴产业区开发主体）100.00%股权；同时，公司将原直接 100.00%控股的天津泰达建设工程有限公司（以下简称“建设公司”）出售给天津滨海新城建设发展有限公司。整合后，公司基础设施建设业务主要由公司本部、新金融公司、天津泰达土地整理开发有限公司（以下简称“土地整理公司”）、天津泰达有线电视网络有限公司（以下简称“有线电视公司”）和南部产业区公司负责经营。2022—2024 年，公司基础设施建设业务收入持续增长，毛利率保持基本稳定。

业务模式方面，公司本部负责原中心商务区中天碱商业区和于家堡金融区的土地整理和基础设施建设，新金融公司主要负责于家堡金融区的楼宇建设。根据公司与原中心商务区管委会签订的基础设施转让收购协议书，公司负责代建项目资金筹措及建设，原中心商务区管委会根据建设进度分阶段收购相应项目，收购金额包括投资成本加一定比例的代建管理费（一般在 20.00%左右），公司根据回购协议约定确认收入。公司承建的基础设施项目建设支出计入“存货”科目，满足确认收入条件后结转成本。

2021 年以来，公司基础设施建设重点任务主要为历史项目的结转。公司依据《中心商务片区基础设施工程及土地整理项目投资建设回购合同》（以下简称“《回购合同》”）确认基础设施转让收入，可确认至 2032 年。《回购合同》暂只对公司 2015 年以前开工基建和土地整理投入项目清单、成本投入、资金补偿及回购方式等重新进行梳理与约定，其中回购款包括项目成本及项目园区建

设补偿金，补偿金按成本 20.00% 计算，截至 2024 年底，上述项目尚未结转成本剩余约 225.00 亿元。针对 2015 年及之后新立项的公益性项目，建设资金主要通过财政拨款和政府债券出资的方式解决，公司自身原则上不再进行项目融资，只负责建设并收取管理费。其中，土地整理公司主要负责土地整理代建项目管理，原子公司天津泰达建设工程有限公司主要负责基础设施项目代建管理，有线电视公司主要承接经开区智慧城市相关代建项目，公司本部及新金融公司不再承接新项目，主要以新金融公司续建早期项目为主。实际执行过程中，对 2015 年及之后立项项目公司暂未确认代建管理费收入，在手代建管理项目由财政拨付资金建设或由公司以自筹自建模式进行建设，该部分项目整体投资体量相对较小。

截至 2024 年底，公司存货中开发成本 551.48 亿元，应收账款 77.60 亿元，公司资产中存在较大已投入未确认收入金额、已确认收入未回款金额及相关费用，经开区管委会实际回款力度受天津经开区当期财政收入、区内其他国企资金需求等因素影响大，需对公司基础设施建设业务回款情况保持关注。

在建项目方面，截至 2024 年底，公司在建拟建项目规模较小，未来公司重点将转向城市运营而非项目建设，业务持续性有待关注。

(2) 房屋租赁

2022—2024 年，公司房屋租赁业务收入持续增长，整体出租情况良好。

公司房屋租赁业务的运营主体为新金融公司和土地整理公司。新金融公司主要以项目为单位成立项目公司，通过自建、代建或合作开发等模式建设相关项目，待项目完工后，公司通过项目转让或自持运营实现收益。截至 2024 年底，新金融公司已完工楼宇项目合计 18 个，11 个项目已转让，4 个项目转为参股模式运营，3 个项目（即宝元大厦、宝策大厦和宝风大厦）仍自持运营。土地整理公司主要通过收购物业资产并对外租赁实现收入，截至 2024 年底，土地整理公司陆续收购了恒富大厦、东方名邸和海昌极地 3 个物业。

截至 2025 年 3 月底，公司自持物业可出租面积合计 36.58 万平方米，已出租面积合计 29.41 万平方米。公司自持物业均位于滨海新区核心区域，租户以政府机关、国企单位、金融机构等为主；受益于公司强化对自持物业管理及加强招商引资，物业整体出租情况良好，除宝元大厦和宝风大厦外，其余物业主体综合出租率均超过 90.00%。

2022—2024 年，公司房屋租赁业务收入持续增长，2024 年同比增长 36.07%，主要系当期宝策大厦可租面积和已出租面积均有所增长所致；该业务毛利率 55.13%，同比提高 30.80 个百分点，主要系 2023 年部分业务收入延至 2024 年确认所致。

除写字楼及商业租赁外，公司还计划开展定制厂房业务。2023 年，天津经开区进一步加大招商引资力度，为减轻企业投资负担、吸引外埠企业入驻，经开区管委会推出定制厂房服务，并交由公司负责。业务模式方面，公司将按照入驻企业的具体需求，成立单独的项目公司，自筹资金负责特定厂房的投资建设及运营，待项目完工后出租给入驻企业，实现租赁收入。截至 2024 年底，公司拟建定制厂房项目 2 个，预计总投资 2.50 亿元，待建成出租后，公司房屋租赁收入有望进一步增长。

图表 8·截至 2025 年 3 月底公司自持物业租赁情况（单位：万平方米）

物业名称	类型	可出租面积	已出租面积	出租率 (%)
宝策大厦	写字楼、商业	6.11	5.96	97.55
宝风大厦	写字楼、商业	7.67	5.03	65.58
宝元大厦	写字楼、商业	8.22	5.12	62.29
峰汇广场	商业	3.74	3.74	100.00
地下商业街	商业	1.08	0.00	0.00
南海路 7 号	办公楼	0.17	0.17	100.00
恒富大厦	写字楼、商业	5.77	5.77	100.00
东方名邸	写字楼、商业	3.62	3.62	100.00
海昌极地	商业	0.20	0.00	0.00
合计	--	36.58	29.41	--

注：1. 地下商业街建筑面积包含在各楼宇建筑面积中（宝策大厦无地下商业）；2. 海昌极地不对外公开招商，公司自用
 资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

(3) 金融租赁

2022—2024 年，公司金融租赁业务规模持续收缩，关注类和不良类资产占比较高，需对公司金融租赁业务款项回收风险保持关注。

公司金融租赁业务主要由新金融公司下属子公司中国金融租赁有限公司（以下简称“中金租”）负责运营。截至 2024 年底，中金租总资产规模为 54.18 亿元，所有者权益合计 38.36 亿元。中金租业务为融资租赁，尚未开展经营租赁业务，业务模式以售后回租为主，存量业务余额租赁期限大部分在 5 年及以上；业务投放主要集中在华北区域。

受金融监管趋紧、行业竞争加剧及自身加强不良资产清收和风险把控等因素影响，中金租面临融资渠道缩窄、业务规模大幅缩减的困境，2024 年底应收融资租赁款余额已逐步降至 38.61 亿元（未做合并冲抵）。

图表 9 • 中金租应收融资租赁余额按租赁模式分类情况

业务板块	2022 年		2023 年		2024 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
直租	4.86	6.54	3.90	8.05	1.60	4.15
回租	69.48	93.46	44.53	91.95	37.01	95.85
合计	74.35	100.00	48.42	100.00	38.61	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

从租赁资产行业分布情况看，截至 2024 年底，中金租租赁资产主要围绕公用事业板块，多分布于水利、环境、公共设施管理、电力、热力、燃气等行业，行业集中度较高。

图表 10 • 截至 2024 年底中金租租赁资产行业分布情况

行业名称	金额（亿元）	占比（%）
水利、环境和公共设施管理业	30.17	78.13
电力、热力、燃气及水的生产和供应业	2.00	5.17
制造业	2.28	5.90
租赁和商务服务业	1.82	4.72
批发和零售业	1.38	3.59
住宿和餐饮业	0.80	2.08
建筑业	0.16	0.43
合计	38.61	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

风险管控方面，中金租在开展业务时设置了租前调查、租中审查（含放款管理）和租后检查工作流程，对租赁业务进行全流程风险控制。2023 年，中金租因统计口径调整，关注类资产占比大幅下降，不良类资产占比大幅增加，上述资产未发生实质重大变化；但从关注类和不良类资产合计占比来看，2024 年较上年没有明显改善，关注类和不良类资产占比仍较高，后续不良类和关注类资产清收情况需持续关注。

截至 2025 年 3 月底，中金租前十大客户租赁款中被列为次级类的余额合计 1.98 亿元，次级类客户均存在诉讼且有失信记录，后续不良类和关注类资产清收情况有待关注。

图表 11 • 中金租融资租赁余额风险分类情况

业务板块	2022 年		2023 年		2024 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
正常类	54.34	73.09	36.75	75.89	29.88	77.39
关注类	15.60	20.98	0.28	0.58	0.21	0.54
不良类	4.41	5.93	11.39	23.53	8.52	22.07
合计	74.35	100.00	48.42	100.00	38.61	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

（4）运营管理

公司运营管理业务范围覆盖天津经开区大部分区域。2022—2024 年，该业务收入持续增长，业务毛利率波动下降。

公司运营管理业务由全资子公司天津泰达环境投资集团有限公司（以下简称“环投公司”）和通过非公开协议收购的天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司（以下简称“响螺湾公司”，主要为响螺湾片区公共事业运营主体，作为分包方承接部分环投公司业务）负责运营。环投公司与天津经开区政府相关部门签订协议，并受托负责约定区域内的市容环卫、园林绿化、市政（道路、桥梁、交通等）维护、综合巡查等各项城市运维工作，具体设施范围及数量等内容每年由协议双方进行核定，协议服务期限通常为3年，经开区管委会每年按协议约定向环投公司支付运营管理费用；少量业务由环投公司通过市场招投标方式获取。2022—2024年，公司运营管理业务收入持续增长，毛利率波动下降；2024年，该业务收入同比增长14.66%，毛利率同比大幅下降，主要系业务内容较多元、每年度各项业务收入占比不同所致。

此外，环投公司还负责城市基建相关改造提升项目，建设资金通过财政拨款解决。

3 未来发展

未来，公司将继续重点承担天津经开区内的工程建设、招商引资、规划设计、城市运营及融资等方面的工作。

未来，公司将重点做好以下几个方面的工作：对公司进行全面科学管理；完善区域配套，推进工程建设；推动招商引资；提升工程质量效益，完善规划设计，结合区域土地出让计划和重点工程建设计划，做好拆迁和土地整理工作；加强区域管理，提升运营水平，建立区域城市资源运管机制；采取多种融资形式，在满足建设和还本付息资金需求的前提下，降低企业融资成本。

七、财务分析

公司2022—2023年度合并财务报告由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，2024年度合并财务报告由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计结论；公司2025年一季度财务数据未经审计。

合并范围方面，2022年，公司合并范围减少1家子公司，系出售天津滨堡房地产开发有限公司股权；2023年，公司合并范围新增3家一级子公司，减少2家一级子公司；2024年，公司合并范围投资新设1家一级子公司天津泰达数字科创有限公司，新增1家二级子公司，减少2家二级子公司。2025年1—3月，公司合并范围无变化。截至2025年3月底，公司纳入合并范围的一级子公司共12家。上述合并范围变化对财务数据影响较小，公司会计政策连续，财务数据可比性较强。

1 资产质量

2022—2024年末，公司资产规模持续增长，以流动资产为主；部分应收类款项和长期股权投资存在一定回收风险，存货中待结算土地整理和基础设施建设项目开发成本规模很大，对资金占用明显。整体看，公司资产流动性弱，整体资产质量一般。

2022—2024年末，公司资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主。

图表 12 • 公司资产主要构成情况

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比 (%)						
流动资产	814.28	80.08	875.61	81.23	969.08	82.70	1029.99	83.22
货币资金	17.35	1.71	17.77	1.65	20.77	1.77	28.78	2.33
应收账款	68.83	6.77	80.40	7.46	103.20	8.81	103.59	8.37
其他应收款	186.17	18.31	219.27	20.34	266.76	22.76	311.18	25.14
存货	533.10	52.43	537.99	49.91	552.51	47.15	557.39	45.04
非流动资产	202.53	19.92	202.31	18.77	202.70	17.30	207.69	16.78
其他权益工具投资	45.76	4.50	59.22	5.49	58.64	5.00	58.64	4.74
长期应收款	43.97	4.32	20.69	1.92	14.58	1.24	13.08	1.06
长期股权投资	36.78	3.62	45.33	4.20	50.77	4.33	51.50	4.16
投资性房地产	27.55	2.71	47.26	4.38	47.60	4.06	47.53	3.84
资产总额	1016.81	100.00	1077.93	100.00	1171.78	100.00	1237.68	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和2025年一季度财务数据整理

(1) 流动资产

2022—2024 年末，公司流动资产规模持续增长。截至 2024 年底，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。其中，公司货币资金主要由银行存款构成，受限资金 6.19 亿元，受限比例为 29.80%，主要为定期存单质押和司法冻结资金。公司应收账款较上年底增长 28.35%，主要系应收基础设施项目回购款增长所致；其中，无风险组合的应收账款 101.20 亿元（占 98.07%），按账龄组合计提坏账准备的应收账款账面余额 2.00 亿元（占 1.93%），累计计提坏账准备 0.54 亿元；期末应收账款欠款方前五名合计 95.69 亿元（占 92.23%），集中度很高。公司其他应收款较上年底增长 21.66%，主要系往来款增加所致，累计计提坏账准备 0.21 亿元；从集中度来看，其他应收款前五大欠款方合计占比为 63.91%，其他应收款对象主要为区域内平台企业，集中度较高；其中，对天津金鸿房地产开发有限责任公司（以下简称“金鸿房地产”，新金融公司持股 10.00%）应收款项主要系合作开发于家堡洲际酒店项目的代垫款，该酒店经营情况正常，仍处于投资回收期，暂未产生盈余，金鸿房地产已进入破产审查阶段，公司相应款项未计提坏账准备，存在一定回收风险。公司存货较上年底增长 2.70%，主要由开发成本（551.48 亿元，楼宇地块、土地开发整理项目和基础设施建设项目）构成，未计提跌价准备。

图表 13 • 公司 2024 年底主要应收账款明细

名称	款项性质	期末余额（亿元）	占应收账款期末余额的比例（%）
经开区管委会	项目转让款、租金、基础设施转让款	77.96	75.15
天津经济技术开发区建设和交通局	外包服务费、项目服务费	9.18	8.85
天津金太房地产开发有限责任公司	利息、构筑物转让款	3.49	3.37
天津市滨海新区机关事务管理局	房租	2.86	2.75
天津荣新应收账款债权管理有限公司	利息	2.19	2.11
合计	--	95.69	92.23

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 14 • 公司 2024 年底主要其他应收款明细

名称	款项性质	期末余额（亿元）	占其他应收款期末余额的比例（%）
天津经济技术开发区南港发展集团有限公司	往来款	46.44	17.48
天津滨海新城建设发展有限公司	往来款	40.15	15.11
天津滨海海河城市运营管理有限公司	往来款	35.72	13.45
天津经济技术开发区投资有限公司	往来款	27.00	10.16
金鸿房地产	代垫款	20.47	7.71
合计	--	169.78	63.91

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

(2) 非流动资产

2022—2024 年末，公司非流动资产规模有所波动。公司非流动资产主要由其他权益工具投资、长期应收款、长期股权投资和投资性房地产构成。公司其他权益工具投资主要为出于战略目的而计划长期持有的投资，主要由对天津农村商业银行股份有限公司（25.54 亿元，以下简称“天津农商行”）和天津滨海新城建设发展有限公司（25.71 亿元）的投资构成。公司长期应收款主要为应收融资租赁款，较上年底下降 29.53%。公司长期股权投资较上年底增长 12.02%，主要系增加对天津经济技术开发区城市更新建设投资有限公司投资 5.40 亿元所致；公司长期股权投资中被投资企业主要为国际资源金融控股（天津）有限公司（34.21 亿元，以下简称“国际资源公司”），国际资源公司及其大股东中聚联合控股有限公司均已被列为失信被执行人，存在一定投资回收风险。公司投资性房地产较上年底增长 0.73%，主要由房屋和建筑物构成。

截至 2025 年 3 月底，公司合并资产总额较上年底增长 5.62%，资产结构仍以流动资产为主，各资产科目较上年底变动不大。

受限资产方面，截至 2025 年 3 月底，公司受限资产情况如下所示。此外，公司所持重要子公司新金融公司¹43.10%股权、子公司南部产业区公司²100.00%股权以及响螺湾公司³100.00%股权已被用于公司并购贷款质押。

¹ 截至 2024 年底，新金融公司总资产 733.45 亿元，所有者权益 154.96 亿元；2024 年，新金融公司实现营业总收入 22.72 亿元，利润总额 2.64 亿元。

² 截至 2024 年底，南部产业区公司总资产 61.94 亿元，所有者权益 33.36 亿元；2024 年，南部产业区公司实现营业总收入 1.67 亿元，利润总额 -196.25 万元。

³ 截至 2024 年底，响螺湾公司总资产 43.40 亿元，所有者权益 17.46 亿元；2024 年，响螺湾公司实现营业总收入 0.38 亿元，利润总额 3.64 万元。

图表 15 • 截至 2025 年 3 月底公司资产受限情况（单位：亿元）

受限资产名称	账面价值	占资产总额比例 (%)	受限原因
货币资金	6.21	0.50	保证金
应收利息	0.61	0.05	抵质押
其他流动资产	5.24	0.42	抵质押
其他权益工具投资	12.77	1.03	抵质押
投资性房地产	41.22	3.33	抵质押
长期股权投资	12.15	0.98	抵质押
长期应收款	12.93	1.04	抵质押
固定资产	1.91	0.15	抵质押
其他非流动资产	6.00	0.48	抵质押
合计	99.05	8.00	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2 资本结构

(1) 所有者权益

2022—2024 年末，公司所有者权益持续增长；所有者权益中实收资本和资本公积合计占比较高，所有者权益结构稳定性较强。

2022—2024 年末，公司所有者权益持续增长。截至 2024 年底，公司所有者权益中实收资本和资本公积合计占比较高，所有者权益结构稳定性较强。

2022—2024 年末，公司实收资本和资本公积均小幅增长，主要系经开区国资局对公司增资所致。

截至 2025 年 3 月底，公司所有者权益规模和结构较上年底均变动不大。

图表 16 • 公司所有者权益主要构成情况

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比 (%)						
实收资本	151.90	41.83	151.90	41.13	152.07	40.94	152.07	40.97
资本公积	106.40	29.30	106.39	28.81	106.65	28.71	106.65	28.73
未分配利润	44.67	12.30	47.04	12.74	47.95	12.91	47.71	12.85
归属于母公司所有者权益合计	302.19	83.21	305.75	82.80	307.15	82.69	306.91	82.68
少数股东权益	60.98	16.79	63.53	17.20	64.31	17.31	64.27	17.32
所有者权益合计	363.17	100.00	369.28	100.00	371.46	100.00	371.18	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2025 年一季度财务数据整理

(2) 负债

2022—2024 年末，公司全部债务持续增长，对债券融资依赖度一般，整体债务负担尚可；短期内面临一定的集中偿付压力。

2022—2024 年末，公司负债规模持续增长，负债结构相对均衡。

图表 17 • 公司主要负债情况

项目	2022 年末		2023 年末		2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比 (%)						
流动负债	436.49	66.78	366.00	51.65	425.69	53.19	469.58	54.19
短期借款	48.37	7.40	32.66	4.61	36.64	4.58	41.00	4.73
其他应付款（合计）	251.04	38.41	286.78	40.47	340.53	42.55	395.66	45.66

一年内到期的非流动负债	123.64	18.92	32.81	4.63	31.61	3.95	17.25	1.99
非流动负债	217.15	33.22	342.65	48.35	374.63	46.81	396.92	45.81
长期借款	163.39	25.00	215.46	30.41	216.37	27.04	187.02	21.58
应付债券	36.86	5.64	104.79	14.79	105.15	13.14	105.90	12.22
长期应付款	16.24	2.48	20.20	2.85	51.05	6.38	102.02	11.77
负债总额	653.64	100.00	708.65	100.00	800.32	100.00	866.50	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2025 年一季度财务数据整理

截至 2024 年底，公司经营性负债主要体现在关联方及同区域国有企业的往来款形成的其他应付款。

全部债务方面，本报告合并口径将其他应付款和长期应付款带息部分分别纳入短期债务和长期债务核算。截至 2024 年底，公司全部债务 411.05 亿元，较上年底增长 3.57%。债务结构方面，短期债务占 18.89%，长期债务占 81.11%；全部债务中债券占比为 26.50%，对债券融资依赖度一般。从债务指标来看，截至 2024 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率均较上年底有所上升。公司整体债务负担尚可。

截至 2025 年 3 月底，公司负债总额较上年底增长 8.27%，主要系其他应付款和长期借款增长所致；负债结构较上年底变化不大。有息债务方面，截至 2025 年 3 月底，公司全部债务 365.69 亿元，较上年底下降 11.03%。从债务指标来看，同期末，公司资产负债率较上年底有所上升，全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底均有所下降。

图表 18 • 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务数据及公司提供资料整理

图表 19 • 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务数据及公司提供资料整理

公司未提供债务期限分布情况。截至 2024 年底，公司将于一年内到期的有息债务规模为 77.63 亿元，现金类资产对短期债务的覆盖倍数 0.44 倍，公司面临一定的集中偿付压力。

3 盈利能力

2022—2024 年，公司营业总收入持续增长；投资收益对利润总额存在一定贡献；整体盈利指标表现一般。

2022—2024 年，公司营业总收入持续增长；营业成本持续增长；营业利润率波动增长。

非经营性损益方面，2022—2024 年，公司信用减值损失主要系金融租赁业务计提的损失，投资收益（主要为投资天津农商行产生的投资收益）对公司利润总额存在一定贡献。

从盈利指标看，2022—2024 年，公司总资本收益率持续下降，净资产收益率波动下降，公司盈利指标表现一般。

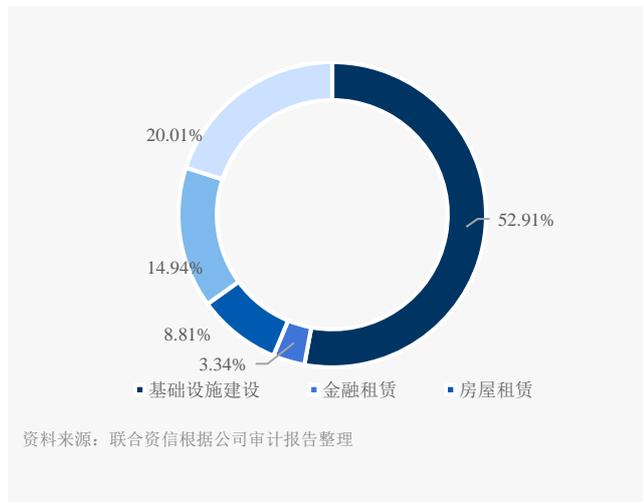
2025 年 1—3 月，公司实现营业总收入 2.74 亿元，相当于 2024 年全年收入的 7.27%。

图表 20 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
营业总收入	30.53	33.14	37.69	2.74
营业成本	24.55	26.78	30.17	2.37
期间费用	3.35	3.43	2.55	0.47
投资收益	2.26	2.21	0.89	0.00
信用减值损失	-1.69	-1.73	-1.02	-0.09
利润总额	3.57	2.84	3.18	-0.25
营业利润率（%）	17.62	17.35	18.18	11.25
总资本收益率（%）	0.50	0.48	0.47	--
净资产收益率（%）	0.75	0.57	0.64	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025年一季度财务数据及公司提供资料整理

图表 21 • 2024 年公司营业总收入构成



4 现金流

2022—2024 年，公司经营活动现金持续净流入，收入实现质量明显弱化；投资活动现金和筹资活动现金均波动较大。考虑到公司债务滚续资金需求较大，公司未来存在较大的融资需求。

图表 22 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	342.75	519.01	415.77	220.65
经营活动现金流出小计	319.51	483.73	383.78	153.98
经营活动现金流量净额	23.24	35.28	31.99	66.67
投资活动现金流入小计	42.50	22.38	1.07	0.00
投资活动现金流出小计	2.21	61.17	6.36	0.73
投资活动现金流量净额	40.29	-38.79	-5.29	-0.73
筹资活动前现金流量净额	63.53	-3.51	26.70	65.94
筹资活动现金流入小计	104.25	217.82	220.51	57.61
筹资活动现金流出小计	169.79	200.42	250.30	115.54
筹资活动现金流量净额	-65.55	17.40	-29.79	-57.93
现金收入比（%）	132.58	83.57	40.43	125.69

资料来源：联合资信根据公司审计报告和2025年一季度财务数据整理

从经营活动来看，公司经营活动现金流量以经营业务款项收支和往来款为主。2022—2024 年，公司经营活动现金流入及流出量均波动增长，主要系往来款收支规模增长所致。同期，公司现金收入比持续下降，收入实现质量明显弱化。2022—2024 年，公司经营活动现金流持续净流入。

从投资活动来看，2022—2024 年，公司投资活动现金流入量持续下降，其中 2022 年流入规模较大主要系处置物业资产对应项目公司股权收到现金 26.92 亿元所致；同期，公司投资活动现金流出量波动较大，其中 2023 年流出规模较大主要系公司收购南部产业区公司、响螺湾公司以及外部权益类投资规模增加所致。2022—2024 年，公司投资活动现金由净流入转为净流出。

2022—2024 年，公司筹资活动前现金流量净额波动较大。

从筹资活动来看，公司筹资活动现金流入以取得借款收到的现金为主，2022—2024 年，公司筹资活动现金流入量持续增长；筹资活动现金流出量持续增长，以偿还债务本息支出为主。同期，公司筹资活动现金波动较大。

2025 年 1—3 月，公司经营活动现金保持净流入，投资活动现金继续净流出，筹资活动现金净流出规模增加。

5 偿债指标

公司短期偿债指标表现一般，长期偿债指标表现很弱，存在一定或有负债风险，间接融资渠道有待拓宽。

图表 23 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
短期偿债指标	流动比率 (%)	186.55	239.24	227.65	219.34
	速动比率 (%)	64.42	92.25	97.86	100.64
	现金短期债务比 (倍)	0.11	0.48	0.44	0.70
长期偿债指标	EBITDA (亿元)	6.85	5.68	5.04	--
	全部债务/EBITDA (倍)	56.46	69.88	81.56	--
	EBITDA/利息支出 (倍)	0.28	0.19	0.16	--

注：“--”表示不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务数据及公司提供资料整理

从短期偿债指标看，2022—2024 年末，公司流动比率波动增长，速动比率持续增长，现金短期债务比波动增长。截至 2025 年 3 月底，公司流动比率较上年底有所下降，速动比率和现金短期债务比均有所上升。整体看，公司短期偿债指标表现一般。

从长期偿债指标看，2022—2024 年，公司 EBITDA 持续下降，EBITDA/利息支出持续下降，全部债务/EBITDA 持续上升。整体看，公司长期偿债指标表现很弱。

截至 2025 年 3 月底，公司对外担保余额合计 149.42 亿元，担保比率为 40.26%。公司对外担保对象全部为当地国有企业（具体见附件 1-4），经营状况正常，但考虑到对外担保规模较大且区域集中度很高，公司面临一定或有负债风险。

未决诉讼方面，截至 2025 年 3 月底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。

截至 2025 年 3 月底，公司获得的银行授信额度为 437.34 亿元，未使用额度为 53.05 亿元，公司间接融资渠道有待拓宽。

6 公司本部财务分析

公司本部和子公司资产占合并范围的比重较为均衡，收入主要来自子公司，公司本部债务负担一般。公司本部对子公司管控力度很强。

截至 2024 年底，公司本部资产总额、负债总额及所有者权益分别为 553.88 亿元、294.26 亿元和 259.61 亿元，分别占合并口径的 47.27%、36.77%和 69.89%，占比较高；公司本部全部债务 132.85 亿元，占合并口径的 32.32%。2024 年，公司本部营业总收入及利润总额分别为 5.63 亿元和 0.63 亿元，分别占合并口径的 14.95%和 19.69%，占比较低。总体看，公司本部和子公司资产占合并范围的比重较为均衡，收入主要来自子公司。各子公司的财务、融资等重大事项由公司本部负责决策，公司本部对子公司管控力度很强。

八、ESG 分析

公司注重安全生产与环保投入，能够履行作为国有企业的社会责任，治理结构完善，内控制度较为健全。整体看，目前公司 ESG 表现一般，对其持续经营影响较小。

环境方面，公司基础设施建设业务需要消耗能源，可能会面临碳排放、粉尘和灰渣、噪音等环境风险，截至报告出具日，联合资信未发现公司存在污染与废物排放等相关监管处罚。

社会责任方面，公司投资、建设或运营的项目主要供给公共产品或服务，体现了国企社会责任和担当。

治理方面，公司战略规划较为清晰，对下属子公司均具有很强的管控能力，且建立了完善的法人治理结构。2022 年以来，联合资信未发现公司高管存在因违法违规而受到行政、刑事处罚或其他处罚的情形。

九、外部支持

公司控股股东及实际控制人具有很强的综合实力。公司作为天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，在资本金注入、资产划拨、债务化解和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。

公司控股股东系经开区国资局，实际控制人系经开区管委会。天津经开区作为滨海新区五大经济功能区之一，2024 年，天津经开区地区生产总值同比增长 5.8%，一般公共预算收入同比增长 11.2%，一般公共预算收入质量好。截至 2024 年底，天津经开区地方政府债务余额为 689.36 亿元，地方政府债务负担很重。整体看，公司控股股东及实际控制人综合实力很强。

公司是天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，业务区域专营优势显著。公司在资本金注入、资产划拨、债务化解和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。

资本金注入

2016 年以前，公司累计收到塘沽区人民政府国有资产监督管理委员会拨付资本金 41.00 亿元，计入“实收资本”。

2017 年 6 月，昆仑信托与公司签订协议，协议约定昆仑信托向公司投资 100.00 亿元，其中 34.37 亿元计入“实收资本”，65.63 亿元计入“资本公积”；2019 年，公司收到天津市滨海新区国有资产监督管理委员会注资款共计 20.38 亿元，计入“实收资本”。

2020 年和 2021 年，公司分别收到经开区管委会注资款 50.62 亿元和 1.00 亿元，计入“实收资本”。

2022 年 2 月，经开区管委会将持有的公司 93.50% 股权划转至经开区国资局持有，经开区国资局于 2022 年 6 月和 10 月合计对公司货币增资 7.65 亿元，其中 4.52 亿元计入“实收资本”，3.13 亿元计入“资本公积”。

2024 年 12 月，经开区国资局对公司增资 3569.65 万元。其中，1773.42 万元计入“实收资本”，1796.23 万元计入“资本公积”。

资产划拨

2021 年，根据经开区管委会文件，将天津泰达规建技术服务有限公司股权、有线电视网络公司股权、易泰达科技有限公司股权和天津泰达工程技术咨询服务有限责任公司股权无偿划转至公司，合计增加资本公积 3.98 亿元。

债务化解

2025 年 2 月，公司收到较大规模的再融资债券专项资金，用于偿还公司隐性债务 47.39 亿元。

政府补助

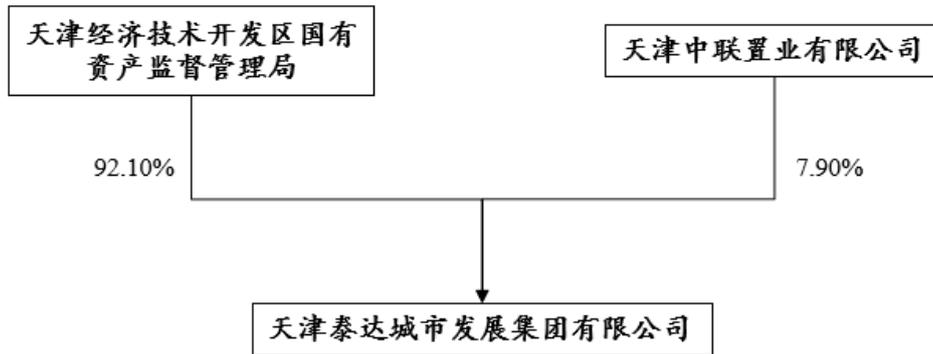
2022—2024 年，公司累计收到政府补助 9352.20 万元，计入“其他收益”。

整体看，公司的国资背景、区域地位及业务的专营性特征有利于其获得政府支持。

十、评级结论

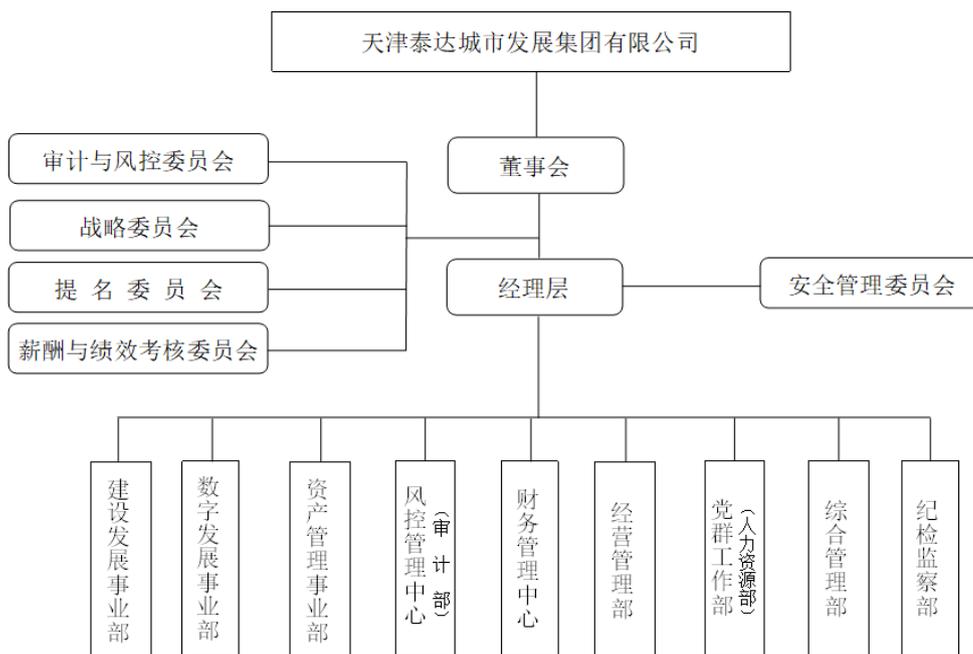
基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-2 公司股权结构图（截至 2025 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-3 公司一级子公司情况（截至 2025 年 3 月底）

子公司名称	主营业务	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
天津泰达土地整理开发有限公司	房地产	100.00	--	投资设立
天津新金融投资有限责任公司	金融、投资等	58.59	--	投资设立
天津泰达环境投资集团有限公司	投资活动	100.00	--	投资设立
天津天盛投资管理有限公司	投资管理	100.00	--	投资设立
天津泰达规建技术服务有限公司	测绘服务	100.00	--	划转
易泰达科技有限公司	科技开发	100.00	--	划转
天津泰达工程技术咨询服务有限公司	检验检测	100.00	--	划转
天津泰达有线电视网络有限公司	网络规划建设	100.00	--	划转
天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司	自来水生产与供应	100.00	--	非公开协议收购
天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司	电力、热力生产及供应	100.00	--	非公开协议收购
天津泰达数字科创有限公司	互联网信息服务、电信业务	100.00	--	投资设立
天津于家堡能源运营管理有限公司	商务服务	100.00	--	划转

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-4 公司对外担保情况（截至 2025 年 3 月底）

序号	被担保对象	担保余额（万元）
1	天津滨海新城建设发展有限公司	643552.00
2	天津荣新应收账款债权管理有限公司	173500.00
3	天津泰达生态科技有限公司	100320.00
4	天津经济技术开发区城市更新投资集团有限公司	97695.35
5	天津泰达发展有限公司	67458.25
6	天津泰达产业发展集团有限公司	63391.62
7	天津于家堡城市资源运营管理有限公司	62640.66
8	天津经济技术开发区投资有限公司	45000.00
9	天津泰达数智科创技术服务有限公司	45000.00
10	天津经开区供应链管理有限公司	40000.00
11	北塘湾（天津）科技发展有限公司	39900.00
12	天津泰达智慧城市科技有限公司	33600.00
13	天津泰达科技工业园有限公司	31700.00
14	天津滨海海河创新科技发展有限公司	26750.00
15	天津泰达租赁有限公司	7290.00
16	天津泰达津滨高速公路有限公司	5999.40
17	天津经济技术开发区国有资产经营有限公司	5549.00
18	天津市南港供应链科技有限公司	4900.00
合计		1494246.28

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	19.72	32.21	34.25	42.25
应收账款（亿元）	68.83	80.40	103.20	103.59
其他应收款（亿元）	186.17	219.27	266.76	311.18
存货（亿元）	533.10	537.99	552.51	557.39
长期股权投资（亿元）	36.78	45.33	50.77	51.50
固定资产（亿元）	4.82	4.45	6.98	6.94
在建工程（亿元）	3.70	4.26	3.81	3.81
资产总额（亿元）	1016.81	1077.93	1171.78	1237.68
实收资本（亿元）	151.90	151.90	152.07	152.07
少数股东权益（亿元）	60.98	63.53	64.31	64.27
所有者权益（亿元）	363.17	369.28	371.46	371.18
短期债务（亿元）	173.21	66.43	77.63	60.02
长期债务（亿元）	213.36	330.46	333.42	305.68
全部债务（亿元）	386.56	396.89	411.05	365.69
营业总收入（亿元）	30.53	33.14	37.69	2.74
营业成本（亿元）	24.55	26.78	30.17	2.37
其他收益（亿元）	0.89	0.04	0.01	0.00
利润总额（亿元）	3.57	2.84	3.18	-0.25
EBITDA（亿元）	6.85	5.68	5.04	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	40.48	27.70	15.24	3.44
经营活动现金流入小计（亿元）	342.75	519.01	415.77	220.65
经营活动现金流量净额（亿元）	23.24	35.28	31.99	66.67
投资活动现金流量净额（亿元）	40.29	-38.79	-5.29	-0.73
筹资活动现金流量净额（亿元）	-65.55	17.40	-29.79	-57.93
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.45	0.40	0.36	--
存货周转次数（次）	0.05	0.05	0.06	--
总资产周转次数（次）	0.03	0.03	0.03	--
现金收入比（%）	132.58	83.57	40.43	125.69
营业利润率（%）	17.62	17.35	18.18	11.25
总资本收益率（%）	0.50	0.48	0.39	--
净资产收益率（%）	0.75	0.57	0.64	--
长期债务资本化比率（%）	37.01	47.23	47.30	45.16
全部债务资本化比率（%）	51.56	51.80	52.53	49.63
资产负债率（%）	64.28	65.74	68.30	70.01
流动比率（%）	186.55	239.24	227.65	219.34
速动比率（%）	64.42	92.25	97.86	100.64
经营现金流动负债比（%）	5.33	9.64	7.52	--
现金短期债务比（倍）	0.11	0.48	0.44	0.70
EBITDA 利息倍数（倍）	0.28	0.19	0.16	--
全部债务/EBITDA（倍）	56.46	69.88	81.56	--

注：1.2022—2024 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数；2025 年一季度财务数据未经审计；2.已将其他应付款和长期应付款带息部分分别纳入短期债务和长期债务核算；3.“--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2025 年一季度财务数据及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	0.61	7.23	3.01	5.36
应收账款（亿元）	6.51	2.36	3.89	3.89
其他应收款（亿元）	279.30	250.47	233.69	239.02
存货（亿元）	155.40	165.18	173.21	174.39
长期股权投资（亿元）	91.26	131.94	137.35	144.27
固定资产（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	567.61	559.87	553.88	569.65
实收资本（亿元）	151.90	151.90	152.07	152.07
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	258.73	259.24	259.61	259.64
短期债务（亿元）	50.95	12.29	10.23	9.00
长期债务（亿元）	80.58	122.88	122.62	81.68
全部债务（亿元）	131.54	135.18	132.85	90.68
营业总收入（亿元）	4.27	4.09	5.63	0.00
营业成本（亿元）	4.19	4.72	4.70	0.01
其他收益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.67	0.67	0.63	0.03
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.68	4.41	0.02	0.00
经营活动现金流入小计（亿元）	256.27	267.61	161.17	150.08
经营活动现金流量净额（亿元）	44.97	61.46	28.96	59.33
投资活动现金流量净额（亿元）	-11.35	-38.49	-5.41	-6.92
筹资活动现金流量净额（亿元）	-33.02	-16.37	-28.32	-50.06
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.66	0.92	1.67	--
存货周转次数（次）	0.03	0.03	0.03	--
总资产周转次数（次）	0.01	0.01	0.01	--
现金收入比（%）	16.01	107.80	0.41	*
营业利润率（%）	0.98	-17.03	15.98	*
总资本收益率（%）	0.38	0.37	0.36	--
净资产收益率（%）	0.19	0.20	0.20	--
长期债务资本化比率（%）	23.75	32.16	32.08	23.93
全部债务资本化比率（%）	33.70	34.27	33.85	25.88
资产负债率（%）	54.42	53.70	53.13	54.42
流动比率（%）	207.63	250.81	252.30	248.83
速动比率（%）	134.61	153.42	146.72	146.19
经营现金流动负债比（%）	21.13	36.24	17.65	--
现金短期债务比（倍）	0.01	0.59	0.29	0.60
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1.因公司本部财务报告未披露现金流量表补充资料，EBITDA 及相关指标无法计算；2. “/”代表数据未获得，“--”代表数据不适用，“*”代表分母为 0，数据无意义
 资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2025 年一季度财务数据整理

附件3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n年数据: 增长率=[(本期/前n年) ^{1/(n-1)}]-1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/(平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×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	(营业总收入-营业成本-税金及附加)/营业总收入×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%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

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+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	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，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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 4-2 评级展望设置及含义

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。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
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，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在天津泰达城市发展集团有限公司（以下简称“公司”）信用评级有效期内持续进行跟踪评级。

贵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。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在贵公司信用评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司如发生重大变化，或发生可能对信用评级产生较大影响的重大事项，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贵公司的经营管理状况及外部经营环境等相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管政策规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。