

信用等级公告

联合〔2020〕483号

联合资信评估有限公司通过对天津滨海新区建设投资集团有限公司及其拟发行的2020年度第二期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定天津滨海新区建设投资集团有限公司主体长期信用等级为AAA，天津滨海新区建设投资集团有限公司2020年度第二期中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估有限公司

二〇二〇年三月九日



天津滨海新区建设投资集团有限公司

2020 年度第二期中期票据信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AAA

本期中期票据信用等级：AAA

评级展望：稳定

债项概况：

本期中期票据发行规模：10.00 亿元

本期中期票据期限：3+2 年，第 3 个计息年度末附设公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权

偿还方式：按年付息，到期一次还本

募集资金用途：偿还公司有息债务

评级时间：2020 年 3 月 9 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	aa	评级结果		AAA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	1
		资本结构		1
		偿债能力		3
调整因素和理由				调整子级
政府支持				2

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1—F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 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：

天津滨海新区建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）作为天津市政府授权投资经营的国有独资公司，是滨海新区内从事基础设施建设和区域开发的重要主体。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了滨海新区整体经济实力很强，公司在区域内职能定位清晰，规模优势明显，并获得股东持续支持；公司业务多元发展，并在多个行业具有明显垄断性和专营性。但联合资信也关注到，因统计口径调整和优化产业结构等因素影响，滨海新区经济规模大幅下降且地区生产总值增速呈放缓趋势、公司存货和应收类款项占比大、面临较大融资压力和整体盈利能力较弱等因素给公司信用水平带来一定的不利影响。

公司经营活动产生的现金流入量对本期中期票据发行金额覆盖程度高。天津市滨海新区战略地位和区域优势突出，未来随着公司经营项目的投入运营以及政府采购资金的陆续到位，公司收入规模和经营活动获现能力有望保持稳定。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期中期票据的偿还能力极强，违约风险极低。

优势

- 1. 公司地位突出。**公司作为滨海新区基础设施建设的重要主体，在所属地区职能定位清晰，规模优势明显。
- 2. 有力的外部支持。**公司股东在政府采购、资金拨付、政府补贴等多方面给予公司持续支持。
- 3. 经营性业务稳步发展，对公司收入形成有力支撑。**公司经营业务日趋成熟，高速公路和环保产业等保持较明显的资源垄断性和专营性，房地产项目储备充足，对公司收入形成有力支撑。

关注

- 1. 需关注未来政府采购回款情况。**受统计口径调整和优化产业结构影响，滨海新区经济规模大幅下降，且近三年地区生产总值增速呈放缓趋势，未来政府采购回款执行情况需持续关注。
- 2. 盈利能力较弱。**公司利润对投资收益和政府补助依赖大；

分析师：张婷婷 王默璇

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

2018 年，公司资产减值损失规模较大，对利润侵蚀严重；公司整体盈利能力较弱，期间费用控制能力有待提升。

3. **资产流动性和质量一般。**公司流动资产中存货和应收类款项占比大，划拨土地使用权、非经营性资产和受限资产规模较大，公司资产流动性和质量一般，可能会对后续融资以及资产运用带来一定的风险。
4. **政府采购业务未来新增项目规模和运营模式存在一定不确定性。**受项目建设投入实际已接近尾声影响，公司收入规模波动中有所下降，自 2017 年以来政府采购业务均未确认收入，同时滨海新区基建配套趋于成熟，未来该板块新增项目规模和运营模式存在一定不确定性。
5. **债务负担重，融资压力较大。**公司经营板块在建和拟建项目资金需求大，且债务负担重，面临较大的融资压力。

主要财务数据:

合并口径				
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 9 月
现金类资产(亿元)	79.25	79.00	112.62	119.87
资产总额(亿元)	1775.70	1839.33	1933.53	1956.29
所有者权益(亿元)	780.96	850.02	818.82	814.13
短期债务(亿元)	211.46	107.66	232.00	7.30
长期债务(亿元)	598.14	669.23	636.68	893.89
全部债务(亿元)	809.60	776.89	868.67	901.19
营业收入(亿元)	65.55	51.59	52.71	35.72
利润总额(亿元)	1.59	1.39	2.00	1.15
EBITDA(亿元)	10.21	8.93	13.36	--
经营性净现金流(亿元)	66.65	28.73	37.94	23.81
营业利润率(%)	12.82	15.71	14.81	20.33
净资产收益率(%)	0.13	0.09	0.13	--
资产负债率(%)	56.02	53.79	57.65	58.38
全部债务资本化比率(%)	50.90	47.75	51.48	52.54
流动比率(%)	251.06	360.51	242.60	754.58
经营现金流动负债比(%)	21.66	13.93	11.45	--
现金短期债务比(倍)	0.37	0.73	0.49	16.42
EBITDA 利息保障倍数(倍)	0.44	0.39	0.64	--
全部债务/EBITDA(倍)	79.32	86.97	65.03	--
公司本部(母公司)				
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 9 月
资产总额(亿元)	1525.77	1465.90	1519.42	1479.90
所有者权益(亿元)	765.95	833.22	811.54	808.02
全部债务(亿元)	636.99	522.18	626.97	613.31
营业收入(亿元)	13.23	2.00	1.91	1.54
利润总额(亿元)	1.66	0.95	9.36	1.22
资产负债率(%)	49.80	43.16	46.59	45.40
全部债务资本化比率(%)	45.40	38.53	43.58	43.15
流动比率(%)	202.44	298.57	186.98	907.78
经营现金流动负债比(%)	22.71	9.45	-8.33	--

注: 公司 2019 年三季度财务报表未经审计; 2019 年 9 月底长期债务中一年内到期的债务约 230 亿元

主体评级历史:

信用等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA	稳定	2019/12/10	王治 董洪延 王默璇	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	阅读全文
AAA	稳定	2011/09/01	丁继平 刘新宇	城投债评级方法及风险点简介(2010 年)	阅读全文
AA+	稳定	2009/06/18	丁继平 赵广辉 马顺福	企业主体评级方法(2009 年)	阅读全文

注: 上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅; 2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

声 明

一、本报告引用的资料主要由天津滨海新区建设投资集团有限公司（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、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。

四、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。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、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。

天津滨海新区建设投资集团有限公司

2020 年度第二期中期票据信用评级报告

一、主体概况

天津滨海新区建设投资集团有限公司（以下简称“公司”或“滨海建投”）是天津市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“天津市国资委”）于 2006 年出资成立的国有独资公司，初始注册资本为 1.00 亿元。历经数次增资，截至 2019 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 300.00 亿元。天津市国资委为公司唯一股东及实际控制人，并委托天津市滨海新区管理委员会负责对公司实施国有资产监督管理¹。

公司经营范围：以自有资金对基础设施建设、农业、林业、渔业、农副食品加工业、纺织业、非金属矿物制品业、电力、燃气及水的生产和供应业、道路运输业、城市公共交通业、邮电通讯业、仓储业、住宿业、餐饮业、金融业、旅游业、房地产业、水利管理业、公共设施管理业、商业服务业、广告业、教育、卫生、文化、体育和娱乐业进行投资；房地产开发经营；高新技术开发、转让、咨询、服务；投资咨询服务；企业资产经营管理（金融资产经营管理除外）；房屋租赁；场地租赁。（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 9 月底，公司纳入合并范围全资及控股子公司合计 18 家；内设审计部、融资部、财务部、企业发展部、工程管理部、资产经营部和安全管理部等 14 个部门；员工总数 376 人。

截至 2018 年底，公司合并资产总额 1933.53 亿元，所有者权益合计 818.82 亿元（其中少数股东权益 7.02 亿元）；2018 年公司实现

营业收入 52.71 亿元，利润总额 2.00 亿元。

截至 2019 年 9 月底，公司合并资产总额 1956.29 亿元，所有者权益合计 814.13 亿元（其中少数股东权益 7.06 亿元）；2019 年 1—9 月，公司实现营业收入 35.72 亿元，利润总额 1.15 亿元。

公司注册地址：天津经济技术开发区第二大街 42 号 1801 室；法定代表人：郑玉昕。

二、本期中期票据概况

公司已于 2018 年注册额度为 70.00 亿元的中期票据，公司已发行 2020 年度第一期中期票据（发行金额 10 亿元，期限 3 年），本期拟发行 2020 年度第二期中期票据（以下简称“本期中期票据”），发行金额为 10.00 亿元，期限为 3+2 年，在本期中票存续期的第 3 个计息年度末附设公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期中期票据按年付息，到期一次还本。公司计划将本期中期票据募集资金全部用于偿还公司有息债务。

三、宏观经济和政策环境

2019 年以来，在世界大变局加速演变更趋明显，全球动荡源和风险点显著增多，在全球经济增长放缓的背景下，我国经济增长进一步下滑，消费价格上涨结构性特征明显，就业总体稳定。

（一）经济增速继续下行，消费者价格与生产者价格持续背离，就业压力较大，财政收支缺口扩大

2019 年以来中国经济增速继续下行，全年同比增长 6.1%，为 2008 年国际金融危机以来之最低增速；其中第一季度 GDP 同比增长 6.5%，第二季度同比增长 6.3%，第三第四季度同比增

¹ 2009 年 11 月，国务院批复滨海新区政府成立，滨海新区人民政府承接原滨海新区管理委员会职责，对公司实施国有资产监督管理。

长 6.0%，逐季下滑态势明显。

表 1 2016—2019 年我国主要经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
GDP（万亿元）	73.6	78.7	84.0	89.2
GDP 增速（%）	6.8	6.9	6.7	6.1
规模以上工业增加值增速（%）	6.0	6.6	6.2	5.7
固定资产投资增速（%）	8.1	7.2	5.9	5.4
社会消费品零售总额增速（%）	10.4	10.2	9.0	8.0
出口增速（%）	-1.9	10.8	7.1	5.0
进口增速（%）	0.6	18.7	12.9	1.6
CPI 增幅（%）	2.0	1.6	2.1	2.9
PPI 增幅（%）	-1.4	6.3	3.5	-0.3
城镇登记失业率（%）	4.0	3.9	3.8	3.6
城镇居民人均可支配收入增速（%）	5.6	6.5	5.6	5.0
公共财政收入增速（%）	4.5	7.4	6.2	3.8
公共财政支出增速（%）	6.4	7.7	8.7	8.1

注：1.增速及增幅均为同比增长情况。2.出口增速、进口增速统计均以人民币计价。3. GDP 增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，规模以上工业增加值增速、固定资产投资增速、社会消费品零售总额增速为名义增长率，GDP 为不变价规模。

1.消费和固定资产投资增长持续处于回落状态，对外贸易总额同比减少

2019 年，社会消费品零售总额同比增长 8.0%，较上年下滑 1%，其中网上零售额 10.6 万亿元，同比增长 16.5%。全国固定资产投资（不含农户）同比增长 5.4%，比上年低 0.5 个百分点。从主要投资领域看，制造业投资增速为 3.1%，比上年低 6.4 个百分点，其中 12 月有所回升；基础设施投资增速为 3.8%，增速与上年持平；房地产投资增速为 9.9%，比上年高 0.4 个百分点。民间投资增速为 4.7%，比上年回落 4.0 个百分点；国有投资增速为 6.8%，比上年高 4.9 个百分点。2019 年货物进出口总额 31.54 万亿元，同比增长 3.4%，增速比上年回

落 6.3 个百分点。其中，出口增长 5.0%，进口增长 1.6%。进出口相抵，顺差 2.92 万亿元，同比扩大 25.4%。对欧盟、东盟、美国、日本进出口分别增长 38.8%、14.1%、-10.7%和 0.4%，对“一带一路”沿线国家进出口 9.27 万亿元，增长 10.8%。

2.工业生产较为低落，服务业较快发展

2019 年，国民经济第一产业、第二产业和第三产业增加值分别增长 3.1%、5.7%和 6.9%，占 GDP 比重分别为 7.1%、39.0%、53.9%。全国规模以上工业增加值同比实际增长 5.7%，增速较上年同期回落 0.6 个百分点，运行于近 10 年来底部；工业企业利润总额累计同比在年初大幅下降 14%，此后降幅有所收窄，但一直为负增长，工业企业经济效益较差。2019 年全国规模以上服务业企业营业收入同比增长 9.4%，其中，战略性新兴产业、科技服务业和高技术服务业企业营业收入分别增长 12.4%、12.0%和 12.0%；规模以上服务业企业营业利润增长 3.5%。12 月份，服务业业务活动预期指数为 59.1%，增长势头较好。

3.居民消费价格涨幅上升，生产价格同比下降

2019 年，居民消费价格指数（CPI）同比上涨 2.9%，涨幅比上年扩大 0.8 个百分点，其中猪肉价格上涨较快，全年同比上涨 42.5%。食品价格全年上涨 9.2%，涨幅比上年提高 7.4 个百分点；非食品价格上涨 1.4%，涨幅比上年回落 0.8 个百分点。不包括食品和能源的核心 CPI 温和上涨 1.6%，涨幅比上年回落 0.3 个百分点。2019 年，工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降 0.3%，比上年回落 3.8 个百分点。工业生产者购进价格指数（PPIRM）同比下降 0.7%，涨幅比上年回落 4.8 个百分点。

4.财政收入增长放缓，支出保持较快增长，收支缺口扩大

2019 年，全国一般公共预算收入 190382 亿元，同比增长 3.8%，增速比上年回落 2.4 个百分点。其中税收收入 157992 亿元，同比增长

1%；非税收入 32390 亿元，同比增长 20.2%。2019 年，全国一般公共预算支出 238874 亿元，同比增长 8.1%，增速比上年低 0.6 个百分点。从支出结构看，与基建投资相关的支出明显增长，城乡社区支出、科学技术支出、节能环保支出分别同比增长 16.1%、14.4%和 18.2%。2019 年财政收支差额 4.85 万亿元，较去年同期大增 2.91 万亿元。

5、就业形势基本稳定，但就业压力持续存在

在制造业生产收缩，服务业增长放缓的影响下，全国就业形势趋于严峻。2019 年 31 个大城市调查失业率均在 5%（含）以上，较上年有所提高，且全年呈现波动上升态势。制造业 PMI 和非制造业 PMI 的从业人员指数，2019 年全年一直在荣枯线以下，反映出生产部门对劳动力需求的长期收缩状况，从需求方面说明就业压力长期较大。

（二）宏观政策加强逆周期调节，保证经济运行在合理区间

2019 年中国宏观政策的主基调是加强逆周期调节，保证经济运行在合理区间。财政方面，一是实施大规模降税降费，落实个税改革政策，进一步结构性下调增值税税率，全年减税降费目标 2 万亿元；二是大幅扩大地方政府专项债规模，为基建补短板和提高有效投资提供了资金支持。货币金融方面，一是实施全面降准及结构性普惠降准，全面降准一次，结构性降准两次，“三挡两优”的存款准备金框架初步形成，为市场注入了适度充裕的流动性；二是通过改革贷款基准利率形成机制降息并付诸实施，开启了 10 多年来新的降息进程，实现一年期 LPR 报价下降 11 个基点，引导信贷市场利率实质性下调。结构性政策方面，营商环境继续改善，扩大对外开放，深化国资国企、鼓励中小企业加快成长。

（三）宏观经济及政策前瞻

1、新冠肺炎疫情使国内经济短期内加速

下行，中长期拖累 2020 年经济增长。

在空前疫情影响下，2020 年年初中国经济的三大需求短期内均受到较大冲击。消费方面，春节是传统的消费高峰期，包括餐饮、娱乐、旅游、商场购物等，而今年因为防范疫情，绝大部分人群都在家里自我隔离，网购由于配送问题亦大幅减少，消费数据相当惨淡。投资方面，由于隔离限制与人口流动限制，大量工人（尤其是农民工）返乡问题突出，生产活动无法进行，制造业、房地产、基建投资短期基本停滞。外贸方面，虽然世界卫生组织不推荐限制旅行和贸易的措施，但是一些国家已经分别采取了限制措施、并提升了风险等级，限制了我国的进出口贸易。短期内三大需求受到重挫，必将在短期内加速中国经济下行，长期拖累 2020 年经济增长。

2、受新冠疫情影响，通胀和失业压力进一步增加。

年初疫情的突发和迅速蔓延，药品、食品等必需品的短缺导致价格不断攀升，必然推高一季度 CPI，通胀压力进一步增加；另一方面由于下游产业大面积停产停工又导致对原材料及产成品的需求下降，将使 PPI 的继续回升受阻。PPI 再次回落加重制造业及服务业盈利预期，延缓企业开工复业，甚至较长时期的停业会使部分企业破产倒闭，又对就业形成进一步压力。短期内通胀和失业的双重压力，对中国经济企稳回升构成较大挑战。

3、积极的财政政策更加积极有为，对冲新冠肺炎疫情对经济产生的负面影响。

财政部在 2 月初再一次提前下达 2020 年新增地方债限额 8480 亿元（其中一般债限额 5580 亿元、专项债限额 2900 亿元），合计提前下达 2020 年新增地方债限额 18480 亿元，财政政策逆周期调节的力度进一步加大。2 月 14 日，财政部下发《关于支持金融强化服务做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作的通知》，提出对 2020 年新增的疫情防控重点保障企业贷款，在人民银行专项再贷款支持金融机构提供优惠利

率信贷的基础上，中央财政按人民银行再贷款利率的 50% 给予贴息。2 月中下旬以来，财政部会同人社部、国家医保局和城乡建设部，陆续出台企业基本养老保险、基本医疗保险和住房公积金减免、缓缴等政策措施，大幅度减轻企业负担，支持企业复工复产，稳定社会就业。

4、稳健的货币金融政策降低社会融资实际成本，支持企业降低疫情影响，度过难关。

央行于1月6日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。此次全面降准，释放长期资金约 8000 多亿元，有利于降低金融机构支持实体经济的资金成本。2 月以来，央行连续降低了 OMO 操作利率和 MLF 利率，2 月 20 日 LPR 报价下调，其中 1 年期报价 4.05%，下调 10BP，5 年期报价 4.75%，下调 5BP，信贷市场利率全面下行。同时，2 月开市的前两天内（2 月 3-4 日），在无逆回购到期的情况下，央行逆回购投放 1.7 万亿元，保持了市场流动性合理充裕，充分发挥了稳定市场预期和提振市场信心作用。另外，发改委、证监会、交易商协会等及时发布政策，对疫情防控期间到期的公司债券，发行人生产经营正常的，将通过设立绿色通道等措施，支持发新还旧，积极支持受疫情影响较重企业及参与疫情防控企业发行疫情防控债募集疫情防控资金。这些政策措施为降低社会融资实际成本、支持企业度过难关具有积极作用。

四、行业及区域经济环境

1. 城市基础设施建设行业

行业概况

城市基础设施建设是围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展的基础设施建设，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对

于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

地方政府是城市基础设施建设的主要投资者。本世纪初，在财政资金无法满足对基础设施建设需求以及将固定资产投资作为拉动经济增长的重要因素的背景下，地方政府基础设施建设投融资平台（一般称城投企业或地方政府投融资平台公司）应运而生。地方政府投融资平台公司，是指由地方政府及其部门和机构等通过财政拨款或注入土地、股权等资产设立，从事政府指定或委托的公益性或准公益性项目的融资、投资、建设和运营，拥有独立法人资格的经济实体。2008 年后，在宽松的平台融资环境及 4 万亿投资刺激下，城投公司快速增加，融资规模快速上升，城市基础设施建设投资快速增长，地方政府隐性债务规模快速攀升。为了正确处理政府融资平台带来的潜在债务风险和金融风险，2010 年以来，国家出台了一系列政策法规，如对融资平台及其债务进行清理，规范融资平台债券发行标准，对融资平台实施差异化的信贷政策等，以约束地方政府及其融资平台的政府性债务规模的无序扩张。2014 年，《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，以下简称“《43 号文》”）颁布，城投公司的融资职能逐渐剥离，城投公司逐步开始规范转型。但是，作为地方政府基础设施建设运营主体，城投公司在未来较长时间内仍将是中国基础设施建设的重要载体。

行业政策

根据 2014 年《43 号文》，财政部发布《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预〔2014〕351 号），对 2014 年底地方政府存量债务进行了清理、甄别，明确了全国地方政府性债务规模。之后，通过发行地方政府债券，以政府债务置换的方式使城投公司债务与地方政府性债务逐步分离，未被认定为政府债务的以及新增的城投债将主要依靠企业自身

经营能力偿还。2015年以来，国家出台了多项政策进一步加强地方政府债务管理，并坚决遏制隐性债务增量，不允许新增各类隐性债务；同时多次强调坚决剥离投融资平台的政府融资职能，弱化城投企业与地方政府信用关联性。

2018年下半年以来，伴随国内经济下行压力加大，城投企业相关政策出现了一定的变化和调整。2018年7月，国务院常务会议和中央政治局会议分别提出了按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求以及加大基础设施领域补短板的力度等政策。2018年10月，国办发〔2018〕101号文件正式出台，要求合理保障融资平台公司正常融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，防范存量隐性债务资金链断裂风险。对必要的在建项目，允许融资平台

公司在不扩大建设规模和防范风险的前提下与金融机构协商继续融资，避免出现工程烂尾。对存量隐性债务难以偿还的，允许融资平台公司在与金融机构协商的基础上采取适当展期、债务重组等方式维持资金周转等。这些政策对金融机构支持基建项目融资提出了明确要求，为融资平台再融资和化解资金链断裂风险提供了强有力的支持，改善了城投企业经营和融资环境。同时，国家也支持转型中的融资平台公司和转型后市场化运作的国有企业，依法依规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以出资额为限承担责任。

2018年以来与城投企业相关的主要政策见下表。

表2 2018年以来与城投债券相关的主要政策

发布时间	文件名称	主要内容
2018年2月	《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》发改办财金〔2018〕194号	城投企业应主动声明不承担政府融资职能，发行债券不涉及新增地方政府债务；评级机构应基于企业财务和项目信息等开展评级工作，不能将企业信用与地方信用挂钩
2018年3月	《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》财金〔2018〕23号	在债券募集说明书等文件中，不得披露所在地区财政收支、政府债务数据等明示或暗示存在政府信用支持的信息，严禁与政府信用挂钩的误导性宣传，并应在相关发债说明书中明确，地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还
2018年9月	《关于加强国有企业资产负债约束的指导意见》	首次提出“对严重资不抵债失去清偿能力的地方政府融资平台公司，依法实施破产重整或清算，坚决防止‘大而不倒’，坚决防止风险累积形成系统性风险”
2018年10月	《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》国办发〔2018〕101号	提出在不增加地方政府隐性债务规模的前提下，引导商业银行按照风险可控、商业可持续的原则加大对符合条件项目的信贷投放力度，支持开发性金融机构、政策性银行结合各自职能定位和业务范围加大相关支持力度。要求金融机构不得盲目抽贷、压贷、停贷。允许融资平台债务展期或重组。对融资平台也提出了更高要求
2019年2月	《关于有效发挥政府性融资担保基金作用切实支持小微企业和“三农”发展的指导意见》国办发〔2019〕6号	政府性融资担保、再担保机构不得为政府债券发行提供担保，不得为政府融资平台融资提供增信
2019年3月	《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金〔2019〕10号）	严格按照要求规范的PPP项目，不得出现以下行为：存在政府方或政府方出资代表向社会资本回购投资本金、承诺固定回报或保障最低收益。通过签订阴阳合同，或由政府方或政府方出资代表为项目融资提供各种形式的担保、还款承诺等方式，由政府实际兜底项目投资建设运营风险。本级政府所属的各类融资平台公司、融资平台公司参股并能对其经营活动构成实质性影响的国有企业作为社会资本参与本级PPP项目
2019年3月	《2019政府工作报告》	合理扩大专项债券使用范围。继续发行一定数量的地方政府置换债券，减轻地方利息负担。鼓励采取市场化方式，妥善解决融资平台到期债务问题，不能搞“半拉子”工程
2019年5月	《政府投资条例》	明确界定政府投资的定义和范围。政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的公共领域项目，以非经营性项目为主。政府投资资金按项目安排，以直接投资方式为主；对确需支持的经营性项目，主要采取资本金注入方式，也可以适当采取投资补助、贷款贴息等方式。县级以上地方人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、中期财政规划和国家宏观调控政策，结合财政收支状况，统筹安排使用政府投资资金的项目，规范使用各类政府投资资金

资料来源：联合资信整理

行业发展

在地方政府债务整肃和金融强监管的大

背景下，城投企业政府融资职能剥离、与地方政府性债务分离使得城投公司与地方政府

信用关联性进一步弱化。2018 年以来，经济欠发达地区的城投企业逐渐暴露出一定风险，出现了一些信用风险事件。但随着 2018 年下半年来国内经济形势的变化，相关政策调整使得城投企业融资环境得到改善，城投企业信用风险在一定程度上有所缓和。

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，城镇化发展面临东西部发展不平衡问题。截至 2018 年底，中国城镇化率为 59.58%，较 2017 年底提高 1.06 个百分点，相较于中等发达国家 80% 的城镇化率，仍处于较低水平，未来城市基础设施建设仍是中国社会经济发展的重点之一。2019 年 3 月 5 日，《2019 年政府工作报告》对中国政府 2019 年工作进行了总体部署，将在棚户区改造、新型城镇化建设以及新型基建投资等方面维持较大投资规模。城投公司作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间。

2. 区域经济环境

滨海新区区位优势突出。受调整统计口径和优化产业结构等因素影响，滨海新区经济规模大幅下降，且近三年地区生产总值增速呈放缓趋势，但整体经济实力仍保持很强水平。

公司主要从事天津滨海新区重大基础设施建设和重要区域的开发，并对投资的天津滨海新区基础设施建设项目和区域土地开发进行投资管理和资本运作，其发展与滨海新区区域经济的发展紧密相关。

天津市滨海新区位于天津东部沿海，地处环渤海经济带和京津冀城市群的交汇点，是亚欧大陆桥最近的东部起点；行政区划面积 2270 平方公里，海岸线 153 公里，下辖开发区、保税区、高新区等五个国家级开发区、21 个街镇，常住人口约 300 万人。

2005 年 10 月，党的十六届五中全会把滨海新区开发开放正式纳入国家发展战略。2006 年 5 月，国务院下发了《国务院关于推进天津滨海新区开发开放有关问题的意见》（国发

〔2006〕20 号），对推进滨海新区开发开放做出全面部署，天津滨海新区作为国家级经济新区正式进入了实施阶段。2009 年底，根据国务院的批复，滨海新区合并了塘沽区、汉沽区、大港区三个行政区，升级为一级行政区政府。2013 年 9 月底启动实施新一轮行政管理体制改革，撤销塘沽、汉沽、大港三个城区工委和管委会，进一步理顺了体制机制保障，初步构建了“行政区统领，功能区支撑，街镇整合提升”的管理架构。

2014 年 12 月，经国务院批准，天津自贸区正式设立，并于 2015 年 4 月挂牌。天津自贸区是中国政府设立在天津市滨海新区的区域性自由贸易园区。该试验区总面积为 119.9 平方公里，主要涵盖 3 个功能区，天津港片区、天津机场片区以及滨海新区中心商务片区。天津自贸区建设是深层次开放的战略举措，建设成果将成为滨海新区开放的新标准，使新区深层次开放空间逐步扩大。

根据 2018 年 1 月 19 日天津市统计局发布的《关于天津滨海新区 GDP 统计口径变化的说明》，为贯彻落实国家统计局《关于深化统计管理体制改革提高统计数据真实性的意见》和推进《地区生产总值统一核算改革方案》的要求，将滨海新区统计口径由注册统计口径调整为在地统计口径，受此影响，2016 年滨海新区 GDP 由原来的 10002.31 亿元调整为 6654 亿元。2017 年，滨海新区生产总值按可比价格计算增长 6.0%。2018 年，经初步核算，滨海新区生产总值可比增长 4.4%。其中，第一产业增长 1.5%，第二产业增长 2.1%，第三产业增长 7.9%。三次产业结构为 0.2:54.0:45.8。2019 年 1—10 月，滨海新区规模以上工业营业收入为 7866.85 亿元，同比增长 1.7%。

五、基础素质分析

1. 股权状况

天津市国资委为公司的唯一股东和实际

控制人，并委托天津市滨海新区人民政府负责对公司实施国有资产监督管理。截至2019年9月底，公司注册资本和实收资本均为300.00亿元。其中实物注资占比63.33%、货币注资占比36.67%。

2. 企业规模及竞争力

公司是滨海新区基础设施建设的重要主体，职能定位清晰，规模优势明显，且业务多元发展，并在多个行业具有明显垄断性和专营性。

公司主要职能是按照滨海新区国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用规划和建设发展的需要，从事滨海新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、经营城市资源的职责，对其投资新区基础设施建设项目进行投资管理和资本运作。

目前，滨海建投拥有涵盖多个专业领域的子公司18家，业务涉及市政路桥、高速公路、轨道交通、区域开发、房地产开发、公共产业、环保产业，以及科技金融、物资贸易、酒店物

业等众多领域。基础设施建设及开发方面，公司是滨海新区基础设施建设的主力军，具有较高的管理水平，其业务技术含量高，资本密集程度大。公司通过政府采购形式陆续承接了35个政府采购项目，总采购额676.09亿元。高速公路方面，在滨海新区“1环11射5横5纵”路网整体未来规划中，公司将承担包括西外环、津石高速、津汉高速路、津港高速等多条高速公路项目的建设，在滨海新区整体的高速公路建设中居于领先地位。同时，公司也将享有对上述高速公路的经营权，形成具有稳定资金流的高速公路业务板块。环保产业方面，公司投资建设的汉沽垃圾焚烧发电厂日处理垃圾规模2000吨，大港垃圾焚烧发电厂总建设规模为日处理垃圾2000吨，公司基本垄断了汉沽和大港两个区域的垃圾处理业务；其中汉沽垃圾焚烧发电厂一期项目采用世界领先水平标准设计，烟气排放等级在国内同类项目中率先达到欧盟2000标准。整体看，公司规模在国家级新区的平台公司中排名前列，具有较强的区域竞争优势。

表3 截至2018年底资产规模排名前五大的国家级新区平台公司主要财务指标（单位：亿元、%）

企业名称	资产总额	所有者权益	主营业务收入	净利润	资产负债率
南京扬子国资投资集团有限责任公司	2063.27	624.73	71.74	5.73	69.72
天津滨海新区建设投资集团有限公司	1933.53	818.82	52.71	1.05	57.65
重庆两江新区开发投资集团有限公司	1852.49	1120.86	75.41	25.74	39.49
上海浦东发展(集团)有限公司	1396.60	742.60	136.77	11.95	46.83
上海陆家嘴(集团)有限公司	1433.78	399.87	265.30	49.00	72.11

资料来源：根据 wind 数据整理

3. 人员素质

公司员工整体文化和专业素质较高，高层管理人员具有多年的从业经验，管理能力和管理水平较高。目前，公司董事长空缺，暂未对公司日常经营造成重大影响。

公司高层领导均具备较长的行业从业经历和较高的专业水平。截至2019年9月底，公司主要核心管理团队有董事会成员5人。公司核心管理团队从事相关业务和管理工作多年，行业经验丰富。根据天津市人民政府《天津市

人民政府关于刘志勇等任免职务的通知》（津政人〔2017〕21号），免去李光照公司董事长职务。截至目前，公司董事长职位暂时空缺。

郑玉昕先生，1967年出生，硕士研究生，高级工程师；曾任天津市工程建设交易服务中心主任，天津市建委设计处处长，天津市建委副主任，天津市城乡建设和交通委员会副主任；自2014年起在公司任职，现任公司党委副书记、总经理。

截至2019年9月底，公司在职工376人。

其中具有专业职称的员工335人，占总人数的89.10%；高级专业职称的员工146人，占总人数的38.83%。本科及以上学历的员工343人，占总人数的91.22%。其中研究生及以上学历的员工73人，占总人数的19.41%。

4. 外部支持

公司承担滨海新区城市基础设施建设项目投资、建设及运营管理等。滨海新区政府在政府采购、资金拨付、政府补贴等多方面给予了公司持续支持，为公司项目建设提供了充足的资金支持。但滨海新区财政实力呈弱化趋势，对公司支持能力需持续关注。

2017年，滨海新区一般公共预算收入由2016年的1338.05亿元大幅下降至529.0亿元。2018年，滨海新区一般公共预算收入463.7亿元，其中税收收入占比88.2%，收入质量较好；一般公共预算支出650.8亿元，财政自给率71.25%。2019年，滨海新区一般公共预算收入502.7亿元，同比增长8.4%，其中税收收入444.5亿元，同比增长8.7%，税收占比88.4%，较上年小幅上升；一般公共预算支出744.1亿元，财政自给率67.56%，较上年有所下降。2019年，滨海新区政府性基金收入288.2亿元，政府性基金预算支出预计400.9亿元。2019年，滨海新区国有资本经营预算收支规模较小。截至2019年底，滨海新区债务余额预计1429.9亿元。受滨海新区统计口径调整和产业结构优化、淘汰落后产能、整治关停“散乱污”企业影响，滨海新区财政实力呈弱化趋势，预算收支平衡能力和财政自给能力一般，对公司支持能力需持续关注。

(1) 土地开发成本返还

根据津政函〔2006〕51号文件，滨海新区政府将公司用于土地开发的成本全额返还给公司。截至2019年9月底，公司收到成本返还账面余额合计16.15亿元（计入“专项应付款”科目，其中不包含已结转部分），具体为中心渔港土地整理成本返还。自2014年起，公司不再承接土地开发整理业务，不再形成新增土地

开发成本返还收入。其中2018年收到土地成本返还1.16亿元，主要系中心渔港土地成本返还。

(2) 资金及资产注入

为了支持公司的持续发展，滨海新区政府自公司成立以来，多次以货币资金和实物资产形式增加公司注册资本。

2016—2018年，公司分别收到滨海新区财政局拨付的项目专项资金1.00亿元、5.33亿元和1.61亿元，计入公司资本公积（2018年，为了保持南港铁路建设资金6.61亿元整体会计核算的一致性，公司将“其他应付款”中1.61亿元资金转入“资本公积”进行核算）。此外，2016—2018年，公司分别收到滨海新区财政局上缴国有资本回注专项资金0.56亿元、0.27亿元和0.10亿元，计入公司资本公积。

(3) 划拨项目资本金

近年来，公司先后收到了滨海新区财政局拨付的建设项目专项资金，公司将上述款项计入在“专项应付款”科目，主要为收到的各项目建设专项资金（不含土地开发成本返还16.15亿元）。2016—2018年及2019年1—9月，公司分别收到项目专项资金4.05亿元、9.91亿元、48.65亿元和4.80亿元。截至2019年9月底，公司专项应付款余额87.85亿元。

(4) 政府补助

2016—2018年及2019年1—9月，公司收到政府拨付的补助款分别为0.78亿元、0.90亿元、1.51亿元和0.60亿元，计入“其他收益”科目。此外，2018年，公司收到政府补贴7.00亿元，计入“营业外收入”科目。

5. 企业信用记录

公司过往债务履约情况良好；未发现公司有其他不良信用记录。

根据企业信用报告（银行版，机构信用代码为：G10120116015599409），截至2020年2月22日，公司无未结清、已结清不良信贷及欠息情况发生。

截至2020年3月4日，联合资信未发现公司

被列入全国失信被执行人名单。

六、管理分析

1. 法人治理结构

公司建立了完整的法人治理结构和系统的经营管理制度，对子公司实施较为紧密的监管，项目投资和监管严格按照各项规定进行。

公司是天津市国资委出资并委托滨海新区管理委员会实施监管的国有独资公司，是代表天津市滨海新区进行城市基础设施投融资以及建设的公司法人。公司依据《公司法》及天津市国资委有关文件要求，设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构。董事会是公司的决策机构，目前设董事5名，其中董事长1名（职位暂时空缺），由天津市委、市政府任命；监事会由5名监事组成，监事会召集人由滨海新区政府在监事会成员中指定。经理层行使董事会授予的职权，设立总经理1人，总经理对董事会负责。

在机构设置方面，公司内设工程管理部、资产运营部和安全管理部等14个部门，能够满足公司日常管理需要。公司以“管理密集型、知识密集型、资本密集型、减少管理层次、实行劳务社会化”为组织架构建设思想，建立了一支精简、高效、务实、创新的管理团队。公司自身不设工程建设团队，即在公司内部按项目开发的流程设立各个部门，专业化的项目建设外包给专业的咨询、设计、建筑、管理、中介公司。公司形成了有清晰运作模式的全新架构，在确保项目工程可以有效完成的情况下，公司将经营管理方面尽量简化，不形成人员和项目包袱。

在子公司管控方面，公司按照各个项目成立项目公司，因此，公司对子公司的管控实际上是对项目的管控。公司总部保持对子公司的重大事项决策权、全面监控权、高管人事权以及财务控制权，全面实现对下属公司的管理和监控。同时，项目公司自身人员精简，对专业化的设计、建设和管理业务实行外包。

2. 管理水平

公司在内部管理体制上实行集中统一领导前提下的分层、分权管理。主要涉及内部议事制度、生产经营制度、安全生产制度、财务管理制度、预算管理制度、人力资源管理等方面。

（1）财务管理制度

为加强公司财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，公司严格按照政策及相关法规制度的规定处理会计事项。同时，公司制定了资金核算结算管理制度，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润等方面形成了一整套完善的财务管理体系。具体内容包括：公司法定代表人、财务部负责人、财务部在财务管理方面的权责；控股公司的财务管理权限；财务收支审批程序；会计核算原则；货币资金及结算资金的管理、固定资产的管理、无形资产的管理、存货的管理、成本费用管理、筹资管理、对外投资管理、发票收据的管理、利润分配管理、会计报表管理等。

（2）预算管理制度

为提高公司整体管理水平和经济效益，建立健全全面预算管理机制，公司设立“预算管理委员会”，预算管理委员会以预算会议的形式审议各项预算事项。根据全面预算管理的需要，公司设置日常全面预算管理机构，即预算管理实施小组，负责预算的组织实施。同时规定了全面预算的内容、基本流程、预算编制、全面预算执行、控制及分析等。

（3）重大投、融资决策制度

为规范公司及下属子公司投融资行为，规定了公司融资工作日常管理体系、融资项目管理、融资档案管理、机密信息管理等，规定集团董事会是集团融资工作的决策机构。建立有效的投资风险约束机制，强化对投资活动的监管，公司对外投资管理实行审批制和备案制相结合的方式，对项目投资应进行充分的可行性论证，并对实施情况进行及时监督。

(4) 安全生产制度

为加强生产安全事故的应急管理和应急响应程序,明确职责,建立健全应急救援机制,及时、科学、有效地指挥、协调、实施应急救援工作,进一步提高处置安全事故的能力,最大限度地预防和减少生产安全事故的发生及其造成的人员伤亡和财产损失,公司制定安全生产事故应急预案,母公司及所属各子(分)公司在生产过程中,发生生产安全事故及自然灾害和其他人为破坏造成的生产安全事故,适用此规定。应急预案对负责组织机构及职责、危险源辨识与风险分析、预防预警、应急响应、信息发布、后期处置、保障措施等多个方面进行了规定,确保公司日常安全生产,在发生安全生产事故时能够及时有效解决。

(5) 对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

为实现对下属子公司的有效监督控制,公司各项规章制度中均对公司本部及下属子公司的权利与义务进行了明确规定。公司本部向公司全资及控股子公司委派会计主管人员,子公司其他会计人员由其根据相关规定配置,并报公司本部备案。

七、经营分析

1. 经营概况

表4 2016-2018年及2019年1-9月公司主营业务收入构成表(单位:亿元、%)

项目	2016年			2017年			2018年			2019年1-9月		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
政府采购	11.51	18.31	-1.63	--	--	--	--	--	--	--	--	--
通行费	6.51	10.37	56.62	7.83	15.90	53.51	9.05	18.03	51.07	6.72	19.12	51.50
物资贸易	12.18	19.38	4.57	15.12	30.69	2.61	15.56	31.02	2.85	12.65	35.98	4.12
房地产业务	26.40	42.02	12.04	17.51	35.55	8.73	14.18	28.25	9.19	5.82	16.55	24.90
其他	6.23	9.91	30.20	8.80	17.87	16.05	11.39	22.70	6.79	9.97	28.35	25.25
合计	62.82	100.00	14.51	49.26	100.00	15.28	50.18	100.00	14.23	35.15	100.00	22.61

资料来源:公司提供

2. 业务经营分析

(1) 基础设施建设

公司政府采购项目投资已接近尾声,且未

经过多年持续发展,公司营业范围不断扩大。受政府采购业务接近尾声影响,公司主营收入波动下降,收入构成发生一定变化,但经营性业务稳步发展,对公司收入形成有力支撑。近三年,主营业务毛利率小幅波动。

2016-2018年,公司主营业务收入波动下降,年均复合下降10.62%,主要系政府采购项目接近尾声,自2017年以后均未确认收入所致。受此影响,公司各业务板块占比变动显著,其中房地产收入和物资贸易收入合计占比较大,2016-2018年,上述两项业务合计在主营业务收入占比分别为61.40%、66.24%和59.27%。同时,因通行车辆逐年增长,带动公司通行费收入同步增长。2016-2018年,公司通行费收入在当年主营业务收入中占比分别为10.37%、15.90%和18.03%。公司其他业务对收入贡献不断提升,主要系公司环保业务和融资租赁业务规模扩大所致。

2016-2018年,公司主营业务毛利率小幅波动,分别为14.51%、15.28%和14.23%。

2019年1-9月,公司实现主营业务收入35.15亿元,主要由通行费收入、物资贸易收入和其他收入构成,分别占主营业务收入的19.12%、35.98%和28.35%。同期,公司各业务板块毛利率均有增长,受此影响,公司毛利率较2018年增加8.38个百分点至22.61%。

新增政府采购项目,该板块自2017年以来未确认收入。政府采购项目整体回款执行情况尚可,但剩余待回款规模较大;未来该板块新增项目

规模及运营模式存在一定不确定性。同时，因滨海新区统计口径调整和产业结构优化等影响，联合资信将持续关注未来政府采购回款情况。

自2015年起，公司无新增政府采购项目。截至2019年9月底，公司共计与政府签订了35项政府采购项目，项目总投资511.12亿元，总采购金额676.09亿元。截至2019年9月底，上述35个采购项目累计投资417.01亿元，已采购金额257.22亿元。根据采购金额计算依据，采购金额有所调整。根据政府采购协议的回款安排，剩余采购金额计划自2019—2022年分别为55.42亿元、45.95亿元、28.62亿元和12.49亿元。

实际执行中，受项目实际总投资额变动影响，回款金额较协议约定有所变动。2016年，公司收到政府采购款137.00亿元（部分回款通过政府债务置换由滨海新区政府直接进行偿还，未全部在现金流中体现）；2017年尚未收到回款，主要系2016年回款较多，已包含2017年回款；2018年，公司收到相关回款16.16亿元；2019年1—9月，公司尚未收到相关回款。公司政府采购项目整体回款执行情况尚可。考虑到国家政策要求和滨海新区基建配套趋于成熟，未来该板块新增项目规模和运营模式存在一定不确定性。

表5 截至2019年9月底政府采购项目情况（单位：年、亿元）

项目名称	采购年限	总投资额	采购金额	累计投资
港塘路拓宽改造工程	2011—2019	12.75	18.19	8.43
西中环及延长线快速路二期	2011—2020	19.92	28.50	14.78
新北路拓宽改造工程	2011—2019	9.41	13.78	7.66
疏港联络线工程	2011—2019	9.20	13.12	10.18
新杨北路工程	2011—2019	21.54	30.71	10.34
于家堡交通枢纽配套工程	2012—2020	48.78	63.12	57.79
集输港二期南段	2011—2020	26.19	26.61	19.13
中央大道海河隧道	2013—2022	47.28	59.57	49.14
集输港二期中段	2011—2020	51.17	73.34	48.21
海景大道南延	2012—2021	13.53	14.73	9.05
塘汉快速路	2012—2021	21.58	29.44	19.58
中央大道	2012—2021	66.09	65.87	39.82
集输港公路一期东段	2011—2021	28.78	33.72	27.21
西中环一期	2012—2021	23.09	36.97	14.81
新港四号路下穿进港二线	2012—2021	3.86	5.11	3.52
西中环及延长线快速路二期	2013—2023	11.32	17.91	10.53
北穿港路	2011—2020	0.90	1.51	0.32
轻纺大道	2011—2021	17.17	23.16	14.39
中央大道轻纺联络线	2012—2022	13.71	20.58	12.15
港塘路西延	2013—2022	9.56	13.66	0.39
津秦客专滨海北站四纬路	2012—2022	3.70	5.28	3.69
渔航路	2011—2021	2.85	5.41	1.66
汉蔡路改造	2012—2021	3.38	5.27	3.02
航北路工程	2012—2022	3.13	4.69	1.24
津秦客专滨海北站车站西路	2013—2022	2.40	2.61	1.84
北塘-黄港联络线	2012—2022	4.18	6.63	4.03
海滨大道绿化	2012—2022	4.82	7.31	2.46
津秦客专滨海北站站前广场	2013—2022	0.73	1.08	0.54
中央大道轻纺经济区段	2013—2022	8.60	11.31	6.79
芦汉路改造	2015—2025	3.70	10.12	1.20
北海路	2015—2025	5.14	7.58	6.28
津沽一线	2015—2025	4.18	6.07	2.63
汉沽寨上大桥	2016—2025	1.70	3.12	2.09
欣园道	2015—2025	2.30	3.41	1.91
津秦客专滨海北站津汉公路	2015—2025	4.48	6.60	0.20
合计	--	511.12	676.09	417.01

资料来源：公司提供

由于采购项目接近尾声，且未新增政府采购项目，相应收入确认减少。该板块自2016年确认收入11.51亿元后再未确认收入，主要系部分在建政府采购项目新增投入主要为建设期内利息、尾工工程、工程尾款，项目建设支出小，由于部分政府采购项目在主体工程完工后进行了预转固，因此前述政府采购项目待决算后，将与预转固的差额进行一次性结转收入。2016年该板块毛利率为负，主要系公司控制项目建设成本，致使项目完工后实际投资低于概投，同时公司因按完工百分比法确认收入，导致以往年度多确认收入，故于2016年进行收入调整所致。

(2) 高速运营

在特许经营期内，公司高速运营收入较有保障，是公司主营业务收入的重要组成部分。伴随通行车辆的逐年增加，公司高速运营板块收入保持增长趋势。随着未来滨海新区绕城高速和津石高速的顺利通车，该板块收入规模有望进一步增长。

公司高速公路业务的经营主体为天津海滨大道建设发展有限公司（以下简称“海滨大道”），其主要资产为海滨大道公路。海滨大道纵贯滨海新区南北，全长约 90 公里，收费总里程为 70.01 公里，并于 2012 年全线通车；两端与河北省沿海高速公路连接，将天津港、黄骅港、京唐港、秦皇岛港四大港贯通，有效缩短了四大港口之间的通行距离，是集疏港交通功能、过境交通功能和城市交通功能为一体的南北大通道。公司在海滨大道经营上具有一定的专营性。

2016—2018 年，海滨大道每公里年通行量和每公里通行费收入逐年增长。

表6 海滨大道运营情况（单位：公里、万辆、万元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1—9 月
收费总里程	70.01	70.01	70.01	70.01
每公里通行量	28.24	31.50	33.51	26.34

每公里通行费收入	930.36	1118.40	1292.02	960.19
每年收入总额	65134.50	78299.18	90454.44	67223.14

资料来源：公司提供

目前，公司在建高速公路为滨海新区绕城高速和津石高速，均为经营性收费公路。在建高速公路项目总投资合计265.93亿元。截至2019年9月底，已完成投资200.00亿元，尚需投资额65.93亿元，公司资金需求较大。

表7 截至2019年9月底公司在建高速公路项目情况
(单位：年、公里、亿元)

项目	公路性质	收费年限	建设里程	总投资	已投资
滨海新区绕城高速	经营性收费公路	25	72.27	189.80	173.37
津石高速（海滨大道至长深高速）		15	36.50	76.13	26.63
合计	--	--	108.77	265.93	200.00

注：公司根据建设要求取得相应土地批复，但相关地块成本并未入账

资料来源：公司提供

2016—2018年及2019年1—9月，公司高速公路运营业务实现收入分别为6.51亿元、7.83亿、9.05亿元和6.72亿元。受不同车辆通行费收费标准不同影响，2016—2018年，该板块毛利率逐年下降，分别为56.62%、53.51%和51.07%；2019年1—9月，该板块毛利率为51.50%。

(3) 房地产业务

公司房地产业务主要集中在滨海新区，受项目建设和销售进度影响，收入规模逐年下降，且因定向限价销售，毛利率有所波动；在建房地产项目尚需一定投入，公司仍面临一定融资压力。

公司房地产业务集中在滨海新区，经营主体为子公司天津海河下游开发有限公司和天津滨海新区建投房地产开发经营有限公司，经营模式均为自主开发。公司房地产业务所需土地均严格按照“招、拍、挂”手续通过市场化操作取得。截至2019年9月底，公司房地产业务土地储备为525.17万平方米，均为商品房

土地储备，出让金总金额 96.41 亿元，已全部缴纳；公司无保障房土地储备。公司主要在售房地产项目包括滨海欣嘉园 4 号和 7 号地限价商品房、北塘 20-2 和北塘 20-3 商业和住宅项目。其中，除酒店式公寓外，其他项目销售均处于尾声阶段。

表8 截至2019年9月底公司主要完工在售房地产项目情况 (单位: 万平方米)

项目名称	项目类别	建筑面积	可售面积	销售进度
滨海欣嘉园 4 号地限价商品房	保障房	12.15	11.88	97.38%
滨海欣嘉园 7 号地限价商品房	保障房	21.87	21.04	92.66%
酒店式公寓	类住宅	2.59	2.16	36.00%

北塘 20-2	商业	3.76	2.70	80.00%
北塘 20-3	住宅	4.71	2.98	95.07%
总计	--	45.08	40.76	--

资料来源: 公司提供

受项目建设和销售进度影响, 2016—2018 年, 该板块收入逐年减少, 分别为26.40亿元、17.51亿元和14.18亿元。受定向出售销售价格较低和原材料价格上涨影响, 近三年, 该板块毛利率波动下降, 分别为12.04%、8.73%和9.19%。2019年1—9月, 该板块销售收入5.82亿元, 毛利率24.90%。

表9 截至2019年9月底公司在建房地产项目情况 (单位: 万平方米、亿元)

项目名称	项目所在地	项目类别	建筑面积	预计总投资	建设期	累计投资	项目进展
滨海欣嘉园 5 号地限价商品房	黄港休闲居住区	保障房	21.79	12.84	2 年	7.36	主体施工
滨海欣嘉园 1 号地限价商品房	黄港休闲居住区	保障房	13.84	7.99	2 年	4.98	主体施工
欣嘉园 25 号地(津滨塘(挂) 2010-9-A) 锦塘苑	黄港休闲居住区	保障房	10.71	14.22	2 年	11.33	基础施工
欣嘉园 28 号地(津滨塘(挂) 2010-9-B) 芳塘苑	黄港休闲居住区	保障房	9.84	13.12	2 年	9.80	基础施工
欣嘉园 21 号地(津滨塘(挂) 2010-13-A) 锦塘苑	黄港休闲居住区	保障房	14.23	18.00	2 年	15.74	基础施工
欣嘉园 29 号地(津滨塘(挂) 2010-10-A) 锦塘苑	黄港休闲居住区	保障房	12.63	16.35	2 年	13.75	基础施工
滨海文化商务中心住宅地块 4 项目	中心商务区	住宅	4.04	6.88	2 年	5.16	主体二次结构已完成
滨海文化商务中心住宅地块 5 项目	中心商务区	住宅	17.32	22.03	2 年	15.94	主体二次结构已完成
滨海文化商务中心住宅地块 6 项目	中心商务区	住宅	5.10	6.25	2 年	4.90	主体二次结构已完成
黄港洋房	黄港休闲居住区	住宅	24.12	23.00	2 年	15.01	一期竣工, 二三期近期开工
北塘 20-1	北塘经济区	商业	10.24	7.10	2 年	4.66	基础施工
北塘 18-3	北塘经济区	住宅	4.14	3.20	2 年	2.93	主体施工
合计			148.00	150.98	--	111.56	--

资料来源: 公司提供

公司目前在建房产项目主要包括滨海欣嘉园限价商品房 1 号和 5 号地块、欣嘉园 21、25、28、29 号地和滨海文化商务中心住宅地块 4、5、6 地块项目等, 建筑面积合计 148.00 万平方米, 总投资合计 150.98 亿元。截至 2019 年 9 月底, 上述项目累计投资 111.56 亿元。公司在建房地产尚需一定投入, 仍面临一定融资压力。

(4) 物资贸易

公司物资贸易业务平稳发展, 由于目前部分钢贸业务是针对公司有关的建设项目, 经营

风险相对可控。但随着外部市场的扩张以及行业景气度影响, 经营风险值得关注。

物资贸易业务的经营主体为天津滨海新区物资供应有限公司(以下简称“物资供应公司”)。截至2019年9月底, 物资供应公司资产总额6.04亿元, 负债总额3.79亿元, 所有者权益2.25亿元。

目前, 公司钢材类贸易业务主要涉及螺纹、线材、盘螺、钢坯、板材、焊网、钢绞线、铁矿石等。物资供应公司一方面垄断了公司所负责项目的钢材供应业务, 另一方面积极拓展外

部市场，在采购渠道上已经与津冀地区多家有实力的钢铁企业形成了稳定的供货合作关系，在销售渠道上通过配货环节的灵活方式拥有众多稳定的销售对象，物资贸易业务均采用现货交易模式。2016—2018年，物资贸易板块的市场均价分别为2500元/吨、3000元/吨和4100元/吨。2019年1—9月，物资贸易板块的市场均价为4000元/吨。

2016—2018年，公司物资贸易分别实现营业收入12.18亿元、15.12亿元和15.56亿元；该板块毛利率波动下降，分别为4.57%、2.61%和2.85%。其中2017—2018年毛利率较2016年有所下降，主要系人工成本增长所致。2019年1—9月，该板块实现收入12.65亿元，因协议锁定利润影响，板块毛利率增至4.12%

(5) 其他业务

除上述主营业务板块外，公司其他业务板块主要是环保产业，包括垃圾处理发电、污水处理等。公司环保产业符合国家的产业政策，区域能源供应得到有效改善，经营前景较好，未来将为公司带来持续稳定的收入。

垃圾处理发电的经营主体为天津滨海环保产业发展有限公司（以下简称“滨海环保”），主要资产为汉沽和大港两个垃圾焚烧发电厂。汉沽垃圾焚烧发电厂承担海河以北生活垃圾处理任务，位于滨海新区茶淀镇南部，占地7.4公顷，日处理能力2000吨，一期工程日处理能力1500吨，目前处理规模为1500吨/天。大港垃圾焚烧发电厂承担滨海新区海河以南生活垃圾处理任务，位于轻纺经济区东南侧的循环经济示范区内，占地约5.3公顷，总建设规模为日处理生活垃圾2000吨，一期建设规模为1000吨，设两台7.5MW的抽汽式汽轮发电机组，现正进行完工结算，目前处理规模为1000吨/天。2019年1—9月，上述两个垃圾焚烧发电厂合计累计处理规模57.89万吨。

公司目前还运营了北塘污水处理厂、大港港东新城污水处理厂、北塘再生水厂和汉沽市政污泥干化处理厂。北塘污水处理厂项目位于

北塘地区创业村附近，一期工程占地约17.6万平方米，设计处理规模为15万立方米/天。项目远期设计处理规模30万立方米/天。收水服务范围包括天津经济技术开发区东区和北塘地区、规划先进制造业产业区部分区域、北塘明渠排水区域部分、森林公园以及创业村等区域。项目污水处理工艺采用“A2O+深床滤池”工艺，设计出水满足一级A排放标准。处理后的出水30%再生利用、70%排入新河东干渠。北塘污水处理厂作为天津滨海新区最大规模的污水处理厂，设计出水处理标准达到国家最高标准。目前日处理规模为130099.00吨/天。2018年累计处理污水4333.11万立方米；2019年1—9月累计处理规模3564.70万立方米。

大港港东新城污水处理厂是天津市“清水工程”项目之一，被列入环保部与天津市政府签订的《天津市“十二五”主要污染物总量减排目标责任书》，执行一级A标准，位于大港港东新城，李港铁路南侧、港塘公路西侧。占地约10.2公顷，近期处理规模为2.5万吨/天，远期处理规模为10万吨/天。收水范围为港东新城、板桥地区、官港地区、大港经济开发区（东区），总面积约55.52平方公里。目前日处理规模为9584.00立方米/天，2018年全年累计处理规模251.05万立方米，2019年1—9月累计处理规模262.60万立方米。

北塘再生水厂是为北塘片区综合开发的配套项目，占地约1.3公顷。设计最大产水规模为4.5万吨/天，结算已完成，总投资为0.96亿元。服务范围为天津北塘热电厂、北塘片区及黄港生态开发区。目前销售规模为21800.00吨/天。2019年1—9月，累计销售规模598.00万立方米。

天津滨海新区汉沽市政污泥干化处理厂位于天津滨海新区第一垃圾焚烧发电厂园区内。项目占地约1.3公顷，总建筑面积约4908平方米，日处理含水率80%的市政污泥200吨。目前项目处于试运行期，现污泥进厂约125.42吨/日。2019年1—9月，累计处理规模3.44万吨。

2016—2018年，公司环保产业业务分别实

现收入1.59亿元、2.33亿元和4.17亿元；毛利率分别为26.70%、26.18%和19.36%，2018年该板块毛利率显著下降，主要系生产工艺提高标准导致成本增加所致。2019年1—9月，该板块实现收入9.97亿元，毛利率上升至25.25%。

3. 未来发展

目前公司重点投资领域集中在高速公路、轨道交通和房地产板块，未来将向多元化业务板块的城市资源运营商转型；在建和拟建项目建设资金需求大，公司整体融资压力大。

短期看，公司根据近期滨海新区基础设施

建设规划的要求，计划投资建设一批区域开发、高速公路、保障性住房、轨道交通、环保产业等项目，项目建成后将以后期形成的通行收费、租金、特许经营收入、销售回款等作为还款的主要资金来源。截至2019年9月底，公司在建重点项目合计总投资665.89亿元，已完成投资363.42亿元；公司拟建项目计划投资总额333.94亿元，投资规模大。整体看，目前公司重点投资领域主要集中在高速公路、轨道交通和房地产板块，外部融资需求强，融资压力较大。

表10 截至2019年9月底公司在建项目情况（单位：亿元）

类别	项目名称	预计总投资	已投资
市政公用项目	肿瘤医院	13.65	7.04
	中医医院	12.04	4.65
	第三老年养护院	1.89	1.66
	滨海新区肿瘤医院二期工程（中核滨海质子治疗示范工程）	2.50	0.65
高速公路项目	津石高速	76.13	26.63
	滨海新区绕城高速	189.80	173.37
轨道交通项目	新区轨道交通 B1 线一期	218.90	37.86
房地产	滨海文化商务中心住宅地块 4 项目	6.88	5.16
	滨海文化商务中心住宅地块 5 项目	22.03	15.94
	滨海文化商务中心住宅地块 6 项目	6.25	4.90
	滨海欣嘉园 5 号地限价商品房	12.84	7.36
	滨海欣嘉园 1 号地限价商品房	7.99	4.98
	黄港洋房	23.00	15.01
	欣嘉园 25 号地(津滨塘（挂）2010-9-A) 锦塘苑	14.22	11.33
	欣嘉园 28 号地(津滨塘（挂）2010-9-B) 芳塘苑	13.12	9.80
	欣嘉园 21 号地(津滨塘（挂）2010-13-A) 锦塘苑	18.00	15.74
	欣嘉园 29 号地(津滨塘（挂）2010-10-A) 锦塘苑	16.35	13.75
	北塘 18-3	3.20	2.93
	北塘 20-1	7.10	4.66
合计		665.89	363.42

注：考虑到政府采购项目接近尾声，未来投资规模较小，故未在上表体现；市政项目及区域开发项目主要系公司与政府及相关委办局签订协议，待项目建成后，由政府及相关委办局承租，公司形成租赁收入
资料来源：公司提供

长期看，公司，业务涵盖基础设施建设、区域开发、高速公路及轨道建设运营、民生工程建设、公用事业开发（环保产业）、物资贸易、资产管理和综合金融服务等多元化业务板

块，将打造成具有持续融资能力、业务结构协调、经营持续发展、管理运营高效的一流城市资源运营商。

表11 公司未来计划投资重点项目（单位：亿元）

项目名称	计划投资总额	计划投资					项目批复情况
		2019年10—12月	2020年	2021年	2022年	2023年	
滨海新区轨道交通 Z2 线	327.86	0.20	8.86	84.33	99.06	54.64	立项批复发改基础（2015）2098 号
大港港东新城污水厂（二期）	1.39	0.80	0.58	--	--	--	立项批复津滨审批批准 2018-1083 号
汉沽垃圾焚烧发电厂（二期）	1.69	0.85	0.84	--	--	--	立项批复津滨审批批准 2018-1241 号
南港轻纺工业园污水处理厂（一期）提标改造	1.60	0.80	0.80	--	--	--	立项批复津开审批（2019）11232 号
中心渔港污水处理厂（一期）提标改造	1.40	0.40	1.00	--	--	--	--
合计	333.94	3.05	12.08	84.33	99.06	54.64	--

资料来源：公司提供

八、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2016—2018年度合并财务报告，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对该财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2019年三季度财务数据未经审计。

截至2019年9月底，公司纳入合并范围子公司18家。截至2016年底，公司纳入合并范围子公司16家；2017年，公司合并范围新增2家子公司，主要系滨海新区区划改革，天津滨海新区南港轻工城建设有限公司（以下简称“南港公司”）和天津滨海北塘房地产开发经营有限公司（以下简称“北塘公司”）相关划转工作处于停滞状态，故将两个公司再次纳入合并范围并进行追溯调整，对公司其他非流动资产和专项应付款造成一定影响；2018年及2019年1—9月，公司合并范围未发生变化。上述涉及变动的子公司和追溯调整事项所涉及的资产、

权益及收入规模均较小，对公司财务数据可比性影响小。

2. 资产质量

近年来，公司资产规模持续增长，应收类款项占比较高，对公司资金形成一定程度的占用；存货、固定资产、在建工程占比较大，公司资产流动性一般。公司资产中划拨土地使用权、非经营性资产和受限资产规模较大，资产质量一般，可能会对后续融资以及资产运用带来一定影响。此外，2018年公司全部计提对上海华信集团（香港）有限公司发行的1亿美金高级票据的减值准备。

2016—2018年，公司资产总额持续增长，年均复合增长4.35%。截至2018年底，公司资产总额1933.53亿元，较上年底增长5.12%，资产构成以非流动资产为主。

2016—2018年，公司流动资产有所波动，年均复合增长2.02%。截至2018年底，公司流动资产804.23亿元，较上年底增长8.12%。

表12 公司资产主要构成情况（单位：亿元、%）

科目名称	2016 年底		2017 年底		2018 年底		2019 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	79.13	4.46	78.99	4.29	112.54	5.82	119.64	6.12
应收账款	182.02	10.25	180.64	9.82	165.77	8.57	170.35	8.71
其他应收款	128.03	7.21	140.66	7.65	154.09	7.97	167.88	8.58
存货	343.49	19.34	307.37	16.71	334.47	17.30	337.10	17.23
流动资产	772.64	43.51	743.83	40.44	804.23	41.59	799.75	40.88
固定资产	479.94	27.03	488.60	26.56	499.67	25.84	495.21	25.31
在建工程	254.76	14.35	327.41	17.80	361.53	18.70	358.10	18.31
无形资产	171.33	9.65	171.83	9.34	170.30	8.81	169.71	8.68
非流动资产	1003.05	56.49	1095.50	59.56	1129.31	58.41	1156.55	59.12

资产总额	1775.70	100.00	1839.33	100.00	1933.53	100.00	1956.29	100.00
------	---------	--------	---------	--------	---------	--------	---------	--------

资料来源：公司审计报告及2019年三季报

截至2018年底，公司货币资金112.54亿元，较上年底大幅增长，主要为银行存款（占比99.99%）。货币资金中受限资金3.69亿元，系结构性存款。

2016—2018年，公司应收账款有所下降，年均复合下降4.57%；应收账款主要由应收滨海新区政府采购款构成，未计提坏账准备。截至2018年底，公司应收账款165.77亿元，较上年底下降8.23%，主要系滨海新区政府支付采购款所致。账龄分布方面，公司3年以上应收账款余额为147.43亿元，占应收账款总额的88.80%。总体看，公司应收账款集中度高，规模较大，回收风险小，但账龄较长，对公司资金形成占用。

表 13 截至 2018 年底应收账款前五名(单位: 万元、%)

单位名称	金额	占比	款项性质
天津市滨海新区财政局	1588139.91	95.66	项目采购收入、项目管理费
天津中新生态城管委会	11245.14	0.68	土地款、租金等
天津市滨海新区财政局	6397.94	0.39	污水、垃圾处理费
天津经济技术开发区土地管理局	12133.02	0.73	应收土地款
天津冶金集团中兴盛达钢业有限公司	4880.91	0.29	工程项目款
合计	1622796.92	97.75	--

资料来源：公司审计报告

2016—2018年，公司预付款项有所波动，年均复合增长2.35%。截至2018年底，公司预付账款为2.25亿元，较上年底增长18.52%，主要系贸易物资预付款增长所致。

2016—2018年，公司其他应收款有所增长，年均复合增长9.71%。截至2018年底，公司其他应收款账面价值154.09亿元，较上年底增长9.55%，主要系与滨海新区财政局往来款增加所致。公司其他应收款中，账龄在1年以内占10.13%、1~2年占9.69%、2~3年占19.76%、3年以上占60.43%，累计计提坏账准备0.10亿

元。公司其他应收款主要由借款和往来款构成，其他应收款欠款前五名合计152.14亿元，占其他应收款总额的98.73%。总体看，公司其他应收款前五名集中度较高，发生坏账损失的可能性小，但规模大，账龄偏长，对公司资产流动性产生一定影响。

表 14 截至 2018 年底其他应收款前五名

(单位: 亿元、%)

单位名称	金额	占比	款项性质
天津市滨海新区财政局	126.79	82.23	借款、往来款
天津市滨海新区财政集中支付中心	11.75	7.62	借款、往来款
天津南环铁路有限公司	6.61	4.29	借款
天津新北建设开发有限公司	6.00	3.89	借款
宁河县财政局	1.00	0.65	借款
合计	152.14	98.68	--

资料来源：公司审计报告

2016—2018年，公司存货有所波动。截至2017年底，公司存货为307.37亿元，较上年底下降10.52%，主要系收到中心商务区土地成本返还款50.00亿元所致。截至2018年底，存货为334.47亿元，较上年底增长8.82%，主要系新增中心渔港区域开发和地产项目投入所致。公司存货主要由开发成本和开发产品构成，分别占96.99%和2.64%，分别系土地开发成本（东、西沽还迁房建设项目、大沽地区土地整理项目等合计26个项目的开发成本）和房地产开发项目。公司未对存货计提跌价准备。

2016—2018年，公司其他流动资产年均复合增长8.23%。截至2018年底，公司其他流动资产35.02亿元，较上年底增长2.39%，主要系理财产品（29.19亿元）及增值税留抵（3.99亿元）。公司子公司滨海建投（香港）发展有限公司投资于上海华信集团（香港）有限公司的1.00亿美元高级票据已全额计提减值准

备，该票据到期日为2018年12月5日²。

2016—2018年，公司非流动资产保持增长，年均复合增长6.11%。截至2018年底，公司非流动资产1129.31亿元，较上年底增长3.09%。

截至2018年底，公司可供出售金融资产为13.76亿元，较上年底大幅下降59.89%，主要系滨海区政府将环投公司从公司划出所致。公司拨付环投公司的20.69亿元注册金均为滨海区财政局拨款，就此事项，公司“可供出售金融资产”和“资本公积”科目均调减20.69亿元。

截至2018年底，公司长期应收款13.46亿元，较上年底下降48.60%，主要系公司将对滨海直属（欣嘉园）中学项目、滨海新区第一老年养护院项目、滨海新区妇儿保健中心等单位的应收融资租赁款重分类至“投资性房地产”科目所致。公司长期应收款主要为对内蒙古中环光伏材料有限公司融资租赁款、对天津滨海发展投资控股有限公司售后回租款等。

2016—2018年，公司长期股权投资保持相对稳定，年均复合增长1.31%。公司长期股权投资是对合营及联营企业的投资，投资成本合计17.25亿元。截至2018年底，公司长期股权投资19.39亿元，较上年底保持相对稳定。其中对天津滨海农村商业银行股份有限公司

（以下简称“天津农商行”）投资规模较大，截至2018年底公司对其持股比例为9.93%（合计投资成本14.97亿元）。

2016—2018年，公司投资性房产快速增长，年均复合增长65.29%。截至2018年底，投资性房地产为48.07亿元，较上年底大幅增长25.82亿元，主要系公司将原“长期应收款”科目下欣嘉园、滨海一中、第一老年养护院等项目划转至本科目所致。其中房地产所涉及的房地产权证，除文化商务中心外，其余项目截至2018年底均未取得。

2016—2018年，公司固定资产保持相对稳定，年均复合增长2.03%。截至2018年底，公司固定资产为499.67亿元，较上年底增长2.26%。公司固定资产主要包括滨海新区规划展览馆、滨海建投大厦、海滨大道高速公路、中央大道轻纺经济区联络线及中央大道轻纺经济区段，以及用于经营建设的部分机械设备和运输设备等，其中账面价值372.75亿元为非经营资产。同期，公司固定资产累计折旧合计35.06亿元。

2016—2018年，公司在建工程快速增长，年均复合增长19.13%。截至2018年底，公司在建工程361.53亿元，较上年底增长10.42%，主要系滨海文化商务中心、高速公路、环保产业及区域开发等项目投入增加，同时在建工程中9.58亿元转入固定资产所致。

2016—2018年，公司无形资产保持稳定，截至2018年底为170.30亿元，主要为划拨的芦苇地土地使用权167.60亿元，该地块为待开发的土地，未摊销。

截至2018年底，公司其他非流动资产1.47亿元，较上年底大幅度减少，主要系预付天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司的购楼款已确认成本所致。

截至2019年9月底，公司资产总额1956.29亿元，较2018年底增长1.18%，其中流动资产占40.88%，非流动资产占59.12%，较2018年底保持相对稳定。截至2019年9月底，公司货

²公司子公司-滨海建投(香港)发展有限公司(以下简称香港公司)于2017年12月4日,就购买浦银国际投资管理有限公司(以下简称“浦银国际”)签订了资产管理协议,初始资金金额为1亿美元。根据协议的补充函,浦银国际为香港公司开立的资产管理账户的资产管理计划进行资产配置标的范围仅限于“上海华信集团(香港)有限公司发行的高级票据”,该票据发行金额1亿美元,票据期限1年,预计年利率为6.15%,按照季度支付利息。

2018年9月3日,香港高级法院对上海华信集团(香港)有限公司(以下简称“香港华信”)发布了2018年第126号清盘令,截至2018年12月31日,香港华信处于清盘状态。鉴于华信清盘资产可回收金额存在重大不确定性,遵循谨慎性原则,香港公司管理层给出了对该项资管计划资产按照账面价值计提全额减值损失的决定,减值金额6.85亿元。

币资金较2018年底增长6.30%至119.64亿元；应收账款170.35亿元，较2018年底增长2.76%，主要系公司应收房租、土地租金等增加所致；预付款项2.54亿元，较2018年底增长12.74%，主要系预付工程款、借款增加所致；其他应收款167.88亿元，较2018年底增长8.95%，主要系新增与政府单位往来款所致；其他流动资产2.00亿元，较2018年底减少33.02亿元，主要系理财产品到期所致。截至2019年9月底，公司投资性房地产为87.65亿元，较2018年底增长82.33%，主要系市政公用及房地产项目由“在建工程”科目转入该科目所致。

截至2019年9月底，公司受限资产为178.84亿元，占总资产的比重为9.14%，包括可出让土地使用权、项目租赁收入等（具体明细见附件2）。公司受限资产规模较大。

3. 资本结构

受专项资金、环投公司无偿划出、资产减值致未分配利润减少及会计调整等因素综合影响，公司所有者权益规模波动增长；公司所有者权益中非经营性资产和永续期债券规模较大，所有者权益稳定性和质量一般。

2016—2018年，公司所有者权益有波动增长，年均复合增长2.39%。截至2018年底，公司所有者权益818.82亿元，较上年底下降3.67%，主要系资本公积和未分配利润下降所致。截至2018年底，公司所有者权益构成以实收资本和资本公积为主。

2016—2018年，公司实收资本保持稳定；2016—2018年，公司资本公积波动下降，主要系环投公司无偿划出、资本溢价、滨海新

区拨付公司的项目专项资金、上缴股利回注资金等综合影响所致；同期，未分配利润逐年下降，其中2018年降幅较大主要系公司全部计提对上海华信集团（香港）有限公司发行的1亿美金高级票据减值准备和永续期债券利息支付及向股东分红所致。此外，公司所有者权益包含其他权益工具100.00亿元，具体为公司发行的七期永续期中期票据。截至2019年9月底，公司所有者权益814.13亿元，较2018年底小幅下降，其中未分配利润16.79亿元，较2018年底下降21.35%，主要系公司支付永续债利息所致。公司资本公积中划拨土地使用权和非经营性资产规模较大，且大额计提资产减值准备，所有者权益稳定性和质量一般。

公司债务结构以长期债务为主，债务结构合理；考虑到公司权益中永续期债券规模较大，公司实际债务规模和负担高于指标值；同时公司调整后短期债务规模较大，公司面临一定短期偿债压力。

2016—2018年，公司负债总额波动中有所增长，年均复合增长5.86%。截至2018年底，公司负债总额1114.72亿元，公司负债以非流动负债为主，非流动负债以长期借款及应付债券为主，与公司项目投资周期长的特点相匹配，债务结构合理。

2016—2018年，公司流动负债波动中有所增长，年均复合增长3.79%；截至2018年底，公司流动负债331.50亿元，较上年底增长60.67%，主要系一年内到期的非流动负债增长所致。

表 15 公司主要负债及所有者权益构成情况（单位：亿元、%）

科目名称	2016 年底		2017 年底		2018 年底		2019 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	8.19	0.82	5.20	0.53	5.60	0.50	7.30	0.64
应付账款	40.00	4.02	28.19	2.85	24.27	2.18	26.21	2.29
预收款项	13.55	1.36	24.27	2.45	31.12	2.79	42.70	3.74
其他应付款	29.61	2.98	32.40	3.28	28.38	2.55	22.40	1.96
一年内到期的非流动负债	203.28	20.44	97.43	9.85	226.40	20.31	--	--

流动负债	307.75	30.94	206.33	20.86	331.50	29.74	105.99	9.28
长期借款	278.14	27.96	300.84	30.41	256.04	22.97	349.01	30.56
应付债券	320.00	32.17	368.39	37.24	380.63	34.15	544.88	47.71
长期应付款	56.91	5.72	47.48	4.80	52.35	4.70	52.10	4.58
专项应付款	31.65	3.18	63.89	6.46	91.76	8.23	87.85	7.69
非流动负债	686.99	69.06	782.98	79.14	783.22	70.26	1036.17	90.72
负债总额	994.74	100.00	989.31	100.00	1114.72	100.00	1142.16	100.00
实收资本	300.00	38.41	300.00	35.29	300.00	36.64	300.00	36.85
资本公积	396.91	50.82	404.88	47.63	385.92	47.13	386.42	47.46
其他权益工具-永续债券	40.00	5.12	100.00	11.76	100.00	12.21	100	12.28
盈余公积	4.06	0.52	4.16	0.49	5.09	0.62	5.09	0.63
未分配利润	36.60	4.69	34.22	4.03	21.35	2.61	16.79	2.06
所有者权益	780.96	100.00	850.02	100.00	818.82	100.00	814.13	100.00

资料来源：公司审计报告及2019年三季度报

截至2018年底，公司短期借款5.60亿元，较上年底增长7.69%，其中信用借款5.00亿元、保证借款0.60亿元。

2016—2018年，公司应付账款快速下降，年均复合下降22.11%。截至2018年底，公司应付账款为24.27亿元，较上年底下降13.91%，主要系支付工程款和土地补偿款所致。从账龄方面看，1年以内的应付账款占44.41%、1~2年的占17.94%、2~3年的占17.47%、3年以上的占20.18%。

2016—2018年，公司预收款项快速增长，年均复合增长51.52%。截至2018年底，公司预收款项31.12亿元，较上年底增长28.19%，主要系预收房款和租金大幅增加所致。

2016—2018年，公司其他应付款有所波动，年均复合下降2.09%。截至2018年底，公司其他应付款28.38亿元，主要源自与其他单位的往来款及预拨基础设施建设费等。从账龄看，1年以内的占34.57%、1~2年的占33.08%、2~3年的占3.61%、3年以上的占28.74%。

表 16 截至 2018 年底其他应付款前五名

(单位：亿元)

单位名称	金额	欠款性质
北塘经济区管委会	6.91	预拨基础设施建设费
天津市滨海新区财政局	5.62	往来款
天津新金融投资有限责任公司	5.00	往来款

天津经济技术开发区财政局	3.05	预拨基础设施建设费
天津滨海中心商务区投资集团有限公司	2.00	往来款
合计	22.59	--

资料来源：公司审计报告

截至2018年底，公司一年内到期的非流动负债226.40亿元，较上年底增长132.36%，主要为一年内到期的应付债券和银行借款。

2016—2018年，公司非流动负债有所增长，年均复合增长6.77%。截至2018年底，公司非流动负债总额783.22亿元，主要由长期借款和应付债券构成。

截至2018年底，公司长期借款256.04亿元，较上年底下降14.89%，主要系部分借款调整至一年内到期的非流动负债所致。公司长期借款中抵押借款占7.35%，质押借款占18.14%，担保借款占53.42%，担保质押借款占16.13%，信用借款占5.18%。

2016—2018年，公司应付债券持续增长，年均复合增长9.06%。截至2018年底，公司应付债券380.63亿元。

2016—2018年，公司长期应付款波动中有所下降，年均复合下降4.09%，主要为融资租赁款和资产证券化借款，均为有息债务。截至2018年底，长期应付款为52.35亿元。

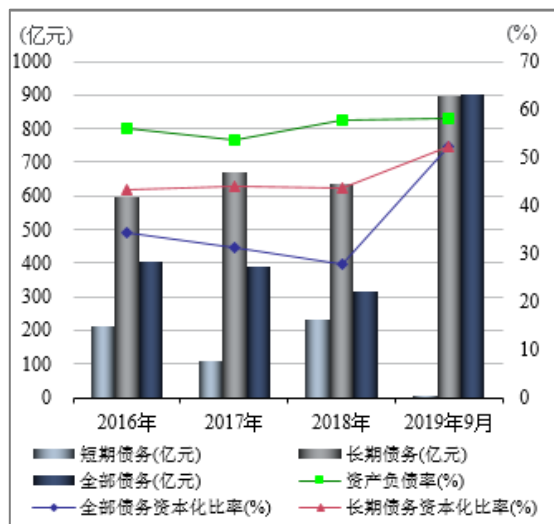
2016—2018年，公司专项应付款快速增长，年均复合增长70.28%。截至2018年底，

公司专项应付款91.76亿元，较上年底增长43.61%，主要系收到天津滨海新区财政局支付的项目专项资金及土地成本返还等款项所致。

2016—2018年，公司全部债务波动中有所增长，年均复合增长3.58%。截至2018年底，公司全部债务868.67亿元。其中短期债务和长期债务分别占比26.71%和73.29%。将公司长期应付款中有息债务计入长期债务核算，公司调整后全部债务为921.02亿元，较上年底增长11.72%。公司债务结构以长期债务为主。

从债务指标看，2016—2018年，受有息债务规模波动增长和有息债务占比构成变动影响，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波动增长。截至2018年底，上述三项指标分别为57.65%、51.48%和43.74%。同期，公司调整后长期债务资本化比率为45.70%，调整后全部债务资本化比率为52.94%。

图1 公司债务指标情况



资料来源：联合资信整理

截至2019年9月底，公司负债总额1142.16亿元，较2018年底增长2.46%。其中流动负债和非流动负债分别占9.28%和90.72%。流动负债方面，截至2019年9月底，公司流动负债105.99亿元，较2018年底大幅下降，主要系公司未将一年内到期的长期借款及应付债券调

整至“一年内到期的非流动负债”科目所致。截至2019年9月底，公司应付账款26.21亿元，较2018年底增长8.01%，主要系应付工程款增加所致；其他应付款22.40亿元，较2018年底下降26.72%，主要系应付天津经济技术开发区财政局的代收款减少所致。非流动负债方面，截至2019年9月底，公司非流动负债1036.17亿元，较2018年底增长32.30%，主要系会计分类调整导致长期借款和应付债券显著增长所致，其中长期借款和应付债券分别增至349.01亿元和544.88亿元；长期应付款52.10亿元，较2018年底基本保持稳定。有息债务到期分布方面，2020—2021年，公司每年待偿债务规模均在200亿元左右，公司面临较大的短期偿债压力。

截至2019年9月底，受外部融资增加影响，公司全部债务增至901.19亿元，调整后全部债务增至953.29亿元。其中调整后短期债务和调整后长期债务分别占比24.81%和75.19%。同期，公司全部债务资本化比率及资产负债率分别增至52.54%和58.38%。因会计分类调整，调整后长期债务资本化比率下降至46.82%；调整后全部债务资本化比率增至53.94%。除上述有息债务外，公司发行的七期可续期中期票据共计100.00亿元，均计入公司所有者权益中的“其他权益工具”科目，公司实际有息债务规模和相关债务指标均高于上述相关测算值。

4. 盈利能力

近年来，受政府采购业务接近尾声影响，公司收入规模波动中有所下降，但公司经营性业务日益成熟，对公司收入形成有力支撑；投资收益和政府补助是公司主要利润来源；2018年，公司资产减值损失规模较大，对利润侵蚀严重；公司整体盈利能力较弱，期间费用控制能力有待提升。

2016—2018年，公司营业收入波动中有所下降，年复合下降10.32%，主要系政府采

购项目建设接近尾声，收入确认规模下降所致。2017年，公司实现营业收入51.59亿元，同比下降21.29%，主要系2017年公司未确认政府采购收入所致；2018年，公司实现营业收入52.71亿元，同比增长2.17%，主要系通行费收入和环保业务收入增加所致。2016—2018年，公司营业成本波动中有所下降，年均复合下降9.96%。

表 17 公司盈利水平情况（单位：亿元、%）

科目名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1—9 月
营业收入	65.55	51.59	52.71	35.72
营业成本	54.42	42.68	44.12	27.48
利润总额	1.59	1.39	2.00	1.15
营业利润率	12.82	15.71	14.81	20.33
营业外收入	0.79	0.08	7.41	0.07

资料来源：公司审计报告

2016—2018年，公司期间费用分别为9.45亿元、8.38亿元和8.90亿元，年复合下降2.97%。2018年公司期间费用中，销售费用、管理费用和财务费用分别占比6.24%、33.09%和60.67%。公司财务费用随对外融资规模的波动而波动。近三年，公司期间费用率分别为14.41%、16.24%和16.87%。总体看，受政府采购收入减少影响，期间费用控制能力有所下降。

非经常损益方面，2016—2018年，公司分别获得投资收益1.59亿元、1.28亿元和2.06亿元，持续性较好；同期，公司分别获得政府补助款0.78亿元0.90亿元和1.51亿元（计入“其他收益”科目），此外，2018年，公司获得政府补助款7.00亿元，计入“营业外收入”科目。2016—2018年，公司利润总额分别为1.59亿元、1.39亿元和2.00亿元，政府补助和投资收益是公司主要利润来源。2018年，因公司对1.00亿美元高级票据全额计提减值准备，公司资产减值损失7.11亿元，对当期利润侵蚀严重。

从盈利指标来看，2016—2018年，公司营业利润率分别为12.82%、15.71%和14.81%。

同期，总资本收益率有所波动，2018年为0.41%；净资产收益率有所波动，2018年为0.13%。公司整体盈利能力较弱。

2019年1—9月，公司实现营业收入35.72亿元，相当于2018年全年的67.75%，主要由通行费收入、物资贸易收入、房地产收入和其他业务收入构成；营业成本27.48亿元，营业利润率为20.33%。同期，公司期间费用合计6.94亿元，主要由财务费用和管理费用构成，期间费用率增至19.43%。2019年1—9月，公司实现利润总额1.15亿元。

5. 现金流分析

近年来，政府采购项目回款执行情况尚可，经营性业务资金流入稳定，整体收现质量尚可。公司项目建设和偿付到期借款的资金需求仍保持较大规模。未来随着公司经营性项目的投入运营以及政府采购资金的陆续到位，公司收入规模和经营活动获现能力有望保持稳定。

经营活动方面，2016—2018年，公司销售商品、提供劳务收到的现金规模波动中有所下降，年复合下降12.95%，2018年为74.07亿元，同比增长8.10%。近三年，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为18.51亿元、15.18亿元和23.19亿元，其中2018年主要包括收到滨海新区财政局借款资金、专项资金、收回借款及收到补偿款等。2016—2018年，公司购买商品、接受劳务支付的现金快速增长，年复合增长30.43%，2018年为44.08亿元，同比增长35.06%。近三年，公司支付其他与经营活动有关的现金快速下降，分别为16.30亿元、15.71亿元和7.07亿元，其中2018年主要由支付财政代建项目工程款等构成。2016—2018年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为66.65亿元、28.73亿元和37.94亿元。2016—2018年，公司现金收入比分别为149.14%、132.80%和140.51%，公司整体现金收入实现质量尚可，主要系收到政府采购业

务回款所致。

投资活动方面，2016—2018年，公司投资活动现金流入量分别为32.95亿元、174.26亿元和239.95亿元。其中，2018年投资活动现金流入量大幅增长主要系公司收回投资收到的现金大幅增长所致。2018年，公司收回投资收到的现金231.05亿元，主要为收回理财资金；收到的其他与投资活动有关的现金7.64亿元，主要为民生项目租金5.57亿元。2016—2018年，购建固定资产、无形资产等支付的现金波动中有所下降，2018年为45.93亿元。同期，投资支付的现金快速增长，2018年为242.47亿元，较2017年大幅增长，主要系购买理财所致；支付其他与投资活动有关的现金快速下降，其中2018年为20.57亿元，主要为支付“中再—滨海环保股权投资计划”股权回购款和集团贷款资金支付工程项目款。2016—2018年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-82.93亿元、9.80亿元和-69.02亿元。

筹资活动方面，2016—2018年，公司筹资活动现金流入主要是银行借款及发行债券收到的现金。其中，2017年吸收投资收到的现金大幅增至60.27亿元，具体为公司2017年发行的五期永续中期票据共计60.00亿元；2018年收到其他与筹资活动有关的现金为50.95亿元，主要为公司发行非公开公司债、超短期融资券以及融资租赁借款的募集资金流入。公司筹资活动现金流出主要是偿还债务支付的现金，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-43.03亿元、-39.10亿元和67.95亿元。

2019年1—9月，公司经营性现金流入量和净流量分别为82.69亿元和23.81亿元。经营活动现金流入方面，销售商品、提供劳务收到的现金39.49亿元，主要为公司业务回款和地产销售预收款。2019年1—9月，公司现金收入比110.56%，主要系公司地产销售预收款增加所致。公司收到其他与经营活动有关的

现金43.03亿元，主要为收到财政拨付的高速公路建设补贴等资金。经营活动现金流出方面，购买商品、接受劳务支付的现金28.05亿元，支付其他与经营活动有关的现金24.52亿元。同期，公司投资活动现金流量净额-9.79亿元；投资活动现金流入35.81亿元，其中收回投资收到的现金34.61亿元，主要为收回的理财款；投资活动现金流出45.60亿元，其中购建固定资产、无形资产等支付的现金39.84亿元。公司筹资活动现金流量净额-7.33亿元，其中取得借款收到的现金114.89亿元、发行债券收到的现金100.50亿元。筹资活动现金流出方面，偿还债务支付的现金194.07亿元，分配股利、利润或偿付利息支付的现金35.96亿元。

6. 偿债能力

公司短期债务规模较大，面临较大的短期偿债压力；EBITDA相对全部债务规模较小，对公司长期债务保障能力处于较低水平。考虑到公司获得外部支持的力度大，且间接融资渠道畅通，公司整体偿债能力极强。

从短期偿债指标看，2016—2018年，公司流动比率呈波动下降趋势，2018年底为242.60%；速动比率呈波动上升趋势，2018年底为141.71%。近三年，公司经营现金流动负债比呈逐年下降趋势，分别为21.66%、13.93%和11.45%。截至2019年9月底，受会计分类调整影响，公司流动比率和速动比率分别上升至754.58%和436.52%。截至2019年9月底，公司调整后短期债务236.56亿元，公司现金类资产对调整后短期债务的保障倍数为0.51倍，公司面临较大短期偿债压力。

从长期偿债能力指标看，公司EBITDA主要由费用化利息支出和折旧摊销构成，受折旧摊销波动增长的影响，2016—2018年，公司EBITDA波动增长，分别为10.21亿元、8.93亿元和13.36亿元。2016—2018年，公司全部债务/EBITDA指标值分别为79.32倍、86.97倍和65.03倍。截至2018年底，公司调整后全部

债务/EBITDA倍数为68.95倍, EBITDA对调整后全部债务的保护能力弱。

截至2019年9月底, 公司各类可用融资额度总额达992.50亿元, 已使用额度合计433.45亿元, 未使用额度合计559.05亿元, 公司间接融资渠道畅通。

截至2019年9月底, 公司为天津临港投资控股有限公司(以下简称“临港投控”)15.00亿元的债权投资计划提供担保, 临港投控系天津滨海新区国资委授权天津港保税区管委会管理的国有独资企业, 业务范围涉及建设开发、园区运营、公用事业、物流商贸及金融服务等。目前临港投控经营稳定, 公司发生代偿的风险小。

总体看, 考虑到公司获得外部支持的程度大, 且间接融资渠道畅通, 公司整体偿债能力极强。

7. 母公司财务分析

母公司财务方面, 截至2018年底, 母公司资产总额1519.42亿元, 较上年底增长3.65%, 主要系其他应收款和其他流动资产增长所致。其中非流动资产占65.61%、资产以非流动资产为主。母公司资产总额占合并报表资产总额的78.58%, 占比较高。

截至2018年底, 母公司所有者权益合计811.54亿元, 较上年底下降2.60%, 主要系向股东分配股利及划出环投公司所致。母公司所有者权益中实收资本和资本公积合计占比84.25%, 所有者权益稳定性好。

截至2018年底, 母公司负债合计707.88亿元, 较上年底增长11.89%, 主要系母公司一年内到期的非流动负债大幅增加所致。其中非流动负债占60.52%, 母公司负债以非流动负债为主。母公司负债占合并报表负债的63.50%, 占比一般。截至2018年底, 母公司全部债务626.97亿, 其中短期债务207.69亿, 现金短期债务比为0.11倍, 母公司短期债务规模大, 短期偿债压力大; 资产负债率和全部

债务资本化比率分别为46.59%和43.58%, 整体看母公司债务负担一般。

2018年, 母公司实现营业收入1.91亿元, 同比略有下降, 占合并报表营业收入的3.62%, 占合并报表比重低; 母公司利润总额为9.36亿元, 同比大幅增加8.41亿元, 主要系接受政府补贴规模较大所致, 相当于合并报表利润总额的4.68倍。整体看, 母公司利润对政府补助依赖较大, 盈利能力弱。

综合来看, 母公司资产总额占合并口径比重较高, 所有者权益较为稳定, 整体债务负担一般, 自身盈利能力弱。

九、本期中期票据偿还能力分析

1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

本期中期票据拟发行金额为10.00亿元, 分别相当于2018年底公司调整后全部债务和调整长期债务的1.09%和1.45%, 本期中期票据发行对公司现有债务规模影响较小。

假设本期中期票据于2020年发行, 以公司2018年底报表财务数据为基础, 不考虑其他因素, 预计本期中期票据发行后, 公司资产负债率、调整后全部债务资本化比率和调整后长期债务资本化比率将分别上升至57.87%、53.21%和46.05%, 债务负担将有所上升。

2. 本期中期票据偿还能力分析

2016—2018年, 公司经营活动现金流入量分别为本期中期票据发行金额的11.65倍、8.40倍和9.78倍; 公司经营活动现金流量净额分别为本期中期票据发行金额的6.67倍、2.87倍和3.79倍; 2016—2018年, 公司EBITDA分别为本期中期票据发行金额的1.02倍、0.89倍和1.34倍。总体看, 公司经营活动现金流入量对本期中期票据发行金额覆盖程度高。

考虑到公司持续获得有力的外部支持, 联合资信认为本期中期票据到期不能偿还的

风险极低。

十、结论

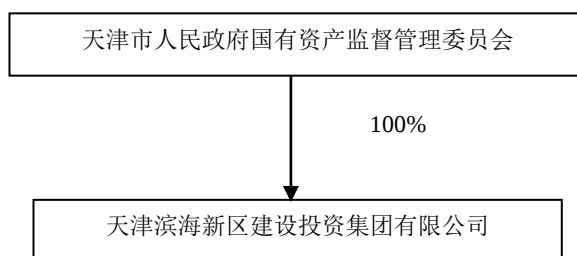
天津滨海新区战略地位和区域发展优势显著。受统计口径调整和优化产业结构影响，滨海新区经济规模大幅下降，且近三年地区生产总值增速呈放缓趋势，但滨海新区整体经济实力仍保持很强水平。

公司是天津滨海新区城市基础设施建设投资的重要主体，获得外部支持力度大。公司债务负担重，且公司未来投资规模大，受公司经营特性所限，整体盈利能力较弱。鉴于公司在滨海新区基础设施建设中的重要地位以及未来随着公司经营性项目的投入运营以及政府采购资金的陆续到位，公司收入规模和经营活动获现能力有望保持稳定，整体偿债能力极强。

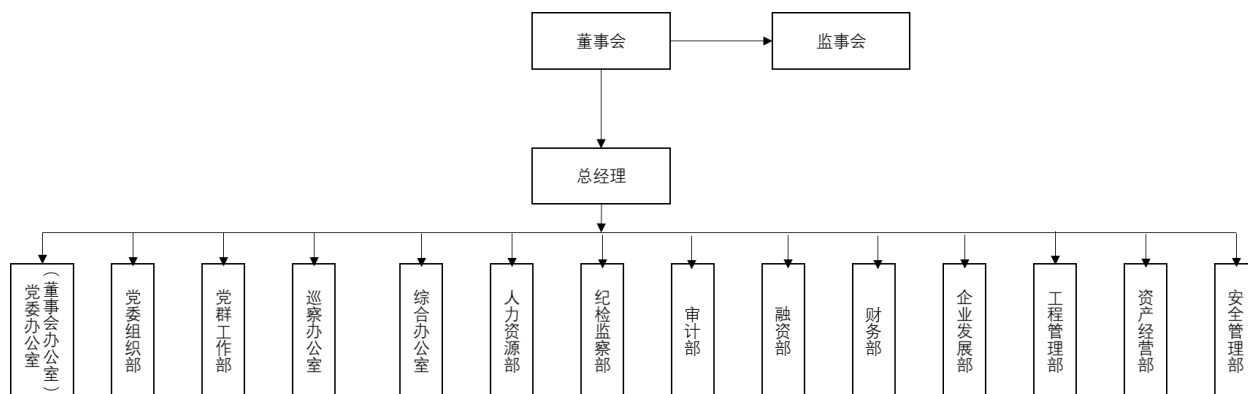
公司经营活动现金流量净额对本期中期票据保障能力高，EBITDA对本期中期票据覆盖程度一般。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债能力极强，本期中期票据到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

附件 1-1 截至 2019 年 9 月底公司股权结构图



附件 1-2 截至 2019 年 9 月底公司组织架构图



附件 1-3 截至 2019 年 9 月底公司主要子公司情况

子公司名称	注册资本金 (万元)	主营业务	持股比例 (%)
天津海河下游开发有限公司	100000.00	基础设施建设等	99
天津中心渔港开发有限公司	100000.00	基础设施建设等	98
天津滨海新区投资控股有限公司	100000.00	基础设施建设等	93
天津海滨大道建设发展有限公司	228102.55	公路投资建设等	76.86
天津滨海环保产业发展有限公司	172479.88	基础设施建设等	100
天津滨海新区建投房地产开发有限公司	100000.00	基础设施建设、物资贸易等	100
天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司	10000.00	轨道交通建设	100
天津滨海新区物资供应有限公司	10000.00	贸易	100
天津滨海建投项目管理有限公司(原天津滨海新区海博建设投资有限公司)	2000.00	基础设施建设等	100
天津滨海新区高速公路投资发展有限公司	740000.00	基础设施建设等	100
天津滨海新区基础设施养管有限公司	5000.00	道路养管	100
天津滨海新区公共产业建设投资有限公司	100000.00	公用设施	100
天津滨海新区科技金融投资集团有限公司	100000.00	投资	100
天津滨海建投资产管理有限公司	2000.00	酒店管理	100
天津市滨海新区建投集团隧道养管有限公司	500.00	道路、桥梁、隧道养护检测等	100
滨海建投(香港)发展有限公司	30000.00 万港币	综合商务	100
天津滨海北塘房地产开发经营有限公司	5000.00	基础设施建设等	100
天津滨海新区南港轻工城建设有限公司	70000.00	基础设施建设等	100

资料来源：公司提供

附件 2 截至 2019 年 9 月底公司资产抵质押情况

抵质押资产	抵质押权人	资产价值 (万元)	抵质押期限
中心渔港范围内（包括陆域一、二、三期及海域二期）可出让土地使用权	国开行天津市分行	453718.00	2009.06.15 – 2021.06.14
天津实验中学滨海学校项目	工商银行天津塘沽分行	90052.05	2014.08.29 – 2024.08.28
天津市滨海新区第一老年养护院项目	工商银行天津塘沽分行	48656.75	2014.03.24 – 2024.03.24
滨海新区阳光家园第三托养康复服务中心项目	工商银行天津塘沽分行	14901.97	2014.08.29 – 2024.08.29
滨海新区妇儿保健中心项目	工商银行天津塘沽分行	19400.20	2014.08.29 – 2024.08.29
云山道九年一贯制学校项目	工商银行天津塘沽分行	20423.70	2014.08.29 – 2024.08.29
天津市第一中学滨海学校项目	工商银行天津塘沽分行	65249.38	2014.08.29 – 2024.08.29
河北西路小学项目	工商银行天津塘沽分行	9255.06	2015.05.12 – 2020.11.28
大港第十二小学项目	工商银行天津塘沽分行	9020.30	2015.11.24 – 2021.11.24
昆明路小学滨海学校（北塘小学）项目	工商银行天津塘沽分行	10240.57	2015.11.24 – 2021.11.24
滨海新区档案馆项目	中信银行	34700.00	2017.01.04 – 2025.01.04
滨海新区肿瘤医院项目	浙商银行	142461.95	2017.01.26 – 2027.01.25
滨海新区中医医院项目	光大银行	124614.03	2017.03.31 – 2028.03.22
海滨大道北段一期及南段一期	兴业金融租赁有限责任公司	132715.33	2015.05.29 – 2023.05.20
海滨大道北段二期及南段二期	建信金融租赁有限公司	597939.15	2018.03.29 – 2028.03.21
自动单晶炉设备	中国进出口银行	15047.40	2018.11.30 – 2022.11.05
合计	--	1788395.84	--

注：资产价值为项目收益权价值
 资料来源：公司提供

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 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	79.25	79.00	112.62	119.87
资产总额(亿元)	1775.70	1839.33	1933.53	1956.29
所有者权益(亿元)	780.96	850.02	818.82	814.13
短期债务(亿元)	211.46	107.66	232.00	7.30
调整后短期债务(亿元)	211.46	107.66	232.00	236.56
长期债务(亿元)	598.14	669.23	636.68	893.89
调整后长期债务(亿元)	657.08	716.71	689.03	716.74
全部债务(亿元)	809.60	776.89	868.67	901.19
调整后全部债务(亿元)	868.54	824.37	921.02	953.29
营业收入(亿元)	65.55	51.59	52.71	35.72
利润总额(亿元)	1.59	1.39	2.00	1.15
EBITDA(亿元)	10.21	8.93	13.36	--
经营性净现金流(亿元)	66.65	28.73	37.94	23.81
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.27	0.28	0.30	--
存货周转次数(次)	0.16	0.13	0.14	--
总资产周转次数(次)	0.04	0.03	0.03	--
现金收入比(%)	149.14	132.80	140.51	110.56
营业利润率(%)	12.82	15.71	14.81	20.33
总资本收益率(%)	0.42	0.38	0.41	--
净资产收益率(%)	0.13	0.09	0.13	--
长期债务资本化比率(%)	43.37	44.05	43.74	52.33
调整后长期债务资本化比率(%)	45.69	45.75	45.70	46.82
全部债务资本化比率(%)	50.90	47.75	51.48	52.54
调整后全部债务资本化比率(%)	52.65	49.23	52.94	53.94
资产负债率(%)	56.02	53.79	57.65	58.38
流动比率(%)	251.06	360.51	242.60	754.58
速动比率(%)	139.45	211.54	141.71	436.52
经营现金流动负债比(%)	21.66	13.93	11.45	--
现金短期债务比(倍)	0.37	0.73	0.49	16.42
调整后现金短期债务比(倍)	0.37	0.73	0.49	0.51
EBITDA 利息倍数(倍)	0.44	0.39	0.64	--
全部债务/EBITDA(倍)	79.32	86.97	65.03	--
调整后全部债务/EBITDA(倍)	85.09	92.28	68.95	--

注：1. 2019 年三季度财务数据未经审计

2. 长期应付款中有息债务计入调整后全部债务核算；2019 年三季度调整后长期债务中已剔除所含短期债务部分

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 9 月
财务数据				
现金类资产(亿元)	11.17	18.91	23.39	1.00
资产总额(亿元)	1525.77	1465.90	1519.42	1479.90
所有者权益(亿元)	765.95	833.22	811.54	808.02
短期债务(亿元)	119.49	61.77	207.69	5.00
长期债务(亿元)	517.49	460.41	419.28	608.31
全部债务(亿元)	636.99	522.18	626.97	613.31
营业收入(亿元)	13.23	2.00	1.91	1.54
利润总额(亿元)	1.66	0.95	9.36	1.22
EBITDA(亿元)	--	--	--	--
经营性净现金流(亿元)	48.96	14.34	-23.29	10.88
财务指标				
销售债权周转次数(次)	0.15	0.01	0.01	--
存货周转次数(次)	0.37	0.02	0.02	--
总资产周转次数(次)	0.02	0.00	0.00	--
现金收入比(%)	339.65	89.64	846.66	
营业利润率(%)	2.66	51.61	48.51	48.92
总资本收益率(%)	--	--	--	--
净资产收益率(%)	--	--	--	--
长期债务资本化比率(%)	40.32	35.59	34.07	42.95
全部债务资本化比率(%)	45.40	38.53	43.58	43.15
资产负债率(%)	49.80	43.16	46.59	45.40
流动比率(%)	202.44	298.57	186.98	907.78
速动比率(%)	187.55	275.61	172.97	828.79
经营现金流动负债比(%)	22.71	9.45	-8.33	--
现金短期债务比(倍)	0.09	0.31	0.11	0.02
全部债务/EBITDA(倍)	--	--	--	--
EBITDA 利息倍数(倍)	--	--	--	--

注：母公司 2019 年三季度财务数据未经审计

附件 5 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 - 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

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

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 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

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

关于天津滨海新区建设投资集团有限公司

2020 年度第二期中期票据的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项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。

天津滨海新区建设投资集团有限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。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

天津滨海新区建设投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对天津滨海新区建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，天津滨海新区建设投资集团有限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滨海新区建设投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现天津滨海新区建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对天津滨海新区建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如天津滨海新区建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对天津滨海新区建设投资集团有限公司或本期债项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滨海新区建设投资集团有限公司联系，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。