

信用评级公告

联合〔2023〕3657号

联合资信评估股份有限公司通过对天津滨海新区建设投资集团有限公司相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持“18 滨建投 MTN001”“19 滨建投 MTN001B”“19 滨建投 MTN002”“20 滨建投 MTN003”“22 滨建投 MTN002”和“22 滨建投 MTN003”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年六月二十日

天津滨海新区建设投资集团有限公司

2023 年跟踪评级报告

评级结果：

项目	本次 级别	评级 展望	上次 级别	评级 展望
22 滨建投 MTN003	AAA	稳定	AAA	稳定
22 滨建投 MTN002	AAA	稳定	AAA	稳定
20 滨建投 MTN003	AAA	稳定	AAA	稳定
19 滨建投 MTN002	AAA	稳定	AAA	稳定
19 滨建投 MTN001B	AAA	稳定	AAA	稳定
18 滨建投 MTN001	AAA	稳定	AAA	稳定

跟踪评级债项概况：

债券简称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	到期 兑付日
22 滨建投 MTN003	10.00	10.00	2023/09/07
22 滨建投 MTN002	5.00	5.00	2023/09/06
20 滨建投 MTN003	10.00	0.25	2025/04/21
19 滨建投 MTN002	5.00	0.20	2024/04/29
19 滨建投 MTN001B	5.00	5.00	2024/03/13
18 滨建投 MTN001	10.00	0.50	2023/11/15

注：上述债券仅包括由联合资信评级且截至评级时点尚处于存续期的债券

评级时间：2023 年 6 月 20 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	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

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

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”）作为天津市人民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。跟踪期内，公司在区域内基建业务领域专营性保持突出地位，经营性业务的稳步发展对公司收入形成有力支撑，并继续获得有力的外部支持。同时，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）也关注到，跟踪期内，公司资产流动性和资产质量仍一般、政府采购业务回款安排仍有待关注及短期债务压力仍较大等因素可能对公司信用水平产生的不利影响。

鉴于公司在滨海新区基础设施建设中的重要地位以及随着公司经营性项目投入运营，公司经营状况有望保持稳定。

综合评估，联合资信确定维持“18 滨建投 MTN001”“19 滨建投 MTN001B”“19 滨建投 MTN002”“20 滨建投 MTN003”“22 滨建投 MTN002”和“22 滨建投 MTN003”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

优势

1. 跟踪期内，公司在区域内基建业务领域专营性保持突出地位。公司作为滨海新区基础设施投资建设的重要主体，在所属地区职能定位清晰，规模优势明显，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、公共产业和环保产业等众多领域。
2. 跟踪期内，公司继续获得有力的外部支持。公司在项目建设专项资金方面继续得到滨海新区财政局的支持，截至 2023 年 3 月底，公司专项应付款账面余额 201.96 亿元；2022 年，公司收到产业投资基金出资款 0.80 亿元；2022 年和 2023 年 1—3 月，公司合计收到政府补助 0.31 亿元。
3. 跟踪期内，经营性业务稳步发展对公司收入形成有力支撑。公司经营性业务日趋成熟，高速公路和环保产业等业务保持较明显的资源垄断性和专营性，房地产业务收入快速增长，对公司收入形成有力支撑。

本次评级模型打分表及结果：

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	1
			经营分析	1
财务风险	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	2
		资本结构		2
		偿债能力		5
指示评级				a
个体调整因素：--				--
个体信用等级				a
外部支持调整因素：政府支持				+5
评级结果				AAA

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

关注

1. 跟踪期内，公司资产流动性和资产质量仍一般。跟踪期内，公司流动资产中应收类款项和存货占比仍较高，且划拨土地使用权和非经营性资产规模较大，公司整体资产流动性和资产质量仍一般。
2. 跟踪期内，公司政府采购业务回款欠佳，回款安排有待关注。受项目建设投入实际已接近尾声影响，自 2017 年以来公司政府采购业务均未确认收入，政府采购项目整体回款执行情况欠佳，剩余待回款规模较大，需关注其回款安排。
3. 跟踪期内，公司短期债务压力仍较大。公司短期债务规模持续增长且规模较大，截至 2022 年底，公司现金短期债务比为 0.14 倍，短期债务压力较大。公司经营板块在建和拟建项目资金需求大，未来面临较大的资金支出压力。

同业比较：

主要指标	公司	公司 1	公司 2	公司 3
最新信用等级	AAA	AAA	AAA	AAA
数据时间	2022 年	2022 年	2022 年	2022 年
所属区域	天津市滨海新区	江苏省南京市	江苏省南京市	上海市浦东新区
GDP（亿元）	/	16907.85	16907.85	16013.40
一般公共预算收入（亿元）	505.00	1558.21	1558.21	1192.49
资产总额（亿元）	2115.73	934.71	1975.40	761.02
所有者权益（亿元）	739.27	320.01	640.88	249.34
营业总收入（亿元）	100.17	51.22	123.02	84.68
利润总额（亿元）	2.58	6.91	11.80	-0.53
资产负债率（%）	65.06	65.76	67.56	67.24
全部债务资本化比率（%）	60.07	60.88	62.77	47.87
全部债务/EBITDA（倍）	63.14	53.04	58.70	407.42
EBITDA 利息倍数（倍）	0.44	0.43	0.53	0.06

注：公司 1 为南京市河西新城国有资产管理控股(集团)有限责任公司，公司 2 为南京东南国资投资集团有限责任公司，公司 3 为上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
资料来源：联合资信根据公开资料整理

分析师：王默璇 李桂梅

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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
现金类资产（亿元）	58.92	59.12	60.27	78.79
资产总额（亿元）	2034.00	2109.80	2115.73	2144.41
所有者权益（亿元）	729.65	733.44	739.27	733.00
短期债务（亿元）	359.28	344.94	433.38	510.59
长期债务（亿元）	674.99	743.50	678.69	639.33
全部债务（亿元）	1034.27	1088.44	1112.07	1149.91
营业总收入（亿元）	71.63	107.27	100.17	16.55
利润总额（亿元）	5.16	2.44	2.58	0.27
EBITDA（亿元）	23.09	19.33	17.61	--
经营性净现金流（亿元）	33.71	41.94	32.85	0.32
营业利润率（%）	13.60	11.59	14.90	15.57
净资产收益率（%）	0.44	0.26	0.20	--
资产负债率（%）	64.13	65.24	65.06	65.51
全部债务资本化比率（%）	58.63	59.74	60.07	61.07
流动比率（%）	155.85	166.37	146.15	132.68
经营现金流动负债比（%）	7.40	10.17	6.80	--
现金短期债务比（倍）	0.16	0.17	0.14	0.15
EBITDA 利息倍数（倍）	0.56	0.45	0.44	--
全部债务/EBITDA（倍）	44.79	56.30	63.14	--
公司本部				
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
资产总额（亿元）	1575.36	1574.53	1644.13	1649.73
所有者权益（亿元）	723.66	694.12	693.47	675.81
全部债务（亿元）	707.68	725.56	723.35	754.43
营业总收入（亿元）	10.44	9.59	13.64	2.54
利润总额（亿元）	5.75	0.07	1.18	0.66
资产负债率（%）	54.06	55.92	57.82	59.04
全部债务资本化比率（%）	49.44	51.11	51.05	52.75
流动比率（%）	135.28	140.81	109.70	104.49
经营现金流动负债比（%）	4.04	0.91	11.63	--

注：1.2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2.2023 年一季度财务数据未经审计；3.本报告合并口径已将长期应付款中付息项纳入长期债务核算；4.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，均指人民币；5.“--”表示数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季度及公司提供资料整理

评级历史：

债项简称	债项等级	主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
22 滨建投 MTN003	AAA	AAA	稳定	2022/08/22	王默璇 谢 哲 李桂梅	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
22 滨建投 MTN002	AAA	AAA	稳定	2022/08/22	王默璇 谢 哲 李桂梅	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
18 滨建投 MTN001	AAA	AAA	稳定	2022/06/28	王默璇 谢 哲	城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907	阅读全文
19 滨建投 MTN001B	AAA	AAA	稳定			城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907	
19 滨建投 MTN002	AAA	AAA	稳定			城市基础设施投资企业信用评级方法 V3.0.201907	
20 滨建投 MTN003	AAA	AAA	稳定			城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V3.0.201907	
20 滨建投 MTN003	AAA	AAA	稳定	2020/03/26	张婷婷 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
19 滨建投 MTN002	AAA	AAA	稳定	2019/04/17	王 治 王 萌	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018 年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016 年）	阅读全文
19 滨建投 MTN001B	AAA	AAA	稳定	2019/02/27	王 治 王 萌	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2018 年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016 年）	阅读全文
18 滨建投 MTN001	AAA	AAA	稳定	2018/11/05	王 治 王 萌	城市基础设施投资企业主体信用评级方法（2017 年） 城投行业企业主体信用评级模型（2016 年）	阅读全文

注：上述评级方法/模型、历史评级项目的评级报告通过链接可查阅；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、本报告版权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“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。

二、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。

三、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，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

四、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。

五、本报告系联合资信接受天津滨海新区建设投资集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，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。

六、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。

七、本次跟踪评级结果自本报告出具之日起至相应债券到期兑付日有效；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。

八、本报告所列示的相关债券或证券的跟踪评级结果，不得用于其他债券或证券的发行活动。

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。

天津滨海新区建设投资集团有限公司

2023 年跟踪评级报告

一、跟踪评级原因

根据有关法规要求，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）关于天津滨海新区建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、企业基本情况

跟踪期内，公司股东和实际控制人未发生变化。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”）仍为公司唯一股东及实际控制人，并授权天津市滨海新区人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“滨海新区国资委”）行使监督管理职能。截至 2023 年 3 月底，公司注册资本和实收资本仍均为 300.00 亿元。

跟踪期内，公司经营范围、职能定位及组织结构未发生重大变化。截至 2023 年 3 月底，公司纳入合并范围的一级子公司一共 23 家。截至 2023 年 3 月底，公司本部内设 13 个职能部门，包括战略规划部、经营计划部、工程管理部、安全环保部、财务部和资金管理中心等。

截至 2022 年底，公司合并资产总额 2115.73 亿元，所有者权益 739.27 亿元（含少数股东权益 34.75 亿元）；2022 年，公司实现营业总收入 100.17 亿元，利润总额 2.58 亿元。

截至 2023 年 3 月底，公司合并资产总额 2144.41 亿元，所有者权益 733.00 亿元（含少数股东权益 34.81 亿元）；2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 16.55 亿元，利润总额 0.27 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：杜忠晓。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至本报告出具日，联合资信所评公司存续债券见下表，募集资金均已按指定用途使用完毕，并按期支付回售本金和利息。“22 滨建投 MTN003”和“22 滨建投 MTN002”尚未到还本付息日。

表 1 截至本报告出具日联合资信所评公司存续债券概况

债券名称	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	起息日	期限 (年)
22 滨建投 MTN003	10.00	10.00	2022/09/02	1.0137
22 滨建投 MTN002	5.00	5.00	2022/09/01	1.0137
20 滨建投 MTN003	10.00	0.25	2020/04/21	3+2
19 滨建投 MTN002	5.00	0.20	2019/04/29	3+2
19 滨建投 MTN001B	5.00	5.00	2019/03/13	5
18 滨建投 MTN001	10.00	0.50	2018/11/15	3+2
合计	45.00	20.95	--	--

资料来源：联合资信整理

截至本报告出具日，公司由联合资信评定的存续期普通优先债券为“18滨建投MTN001”“19滨建投MTN001B”“19滨建投MTN002”“20滨建投MTN003”“22滨建投MTN002”和“22滨建投MTN003”，债券余额合计20.95亿元。

四、宏观经济与政策环境分析

2023 年一季度，宏观政策以落实二十大报告、中央经济工作会议及全国“两会”决策部署为主，坚持“稳字当头、稳中求进”的政策总基调，聚焦于继续优化完善房地产调控政策、进一步健全 REITs 市场功能、助力中小微企业稳增长调结构强能力，推动经济运行稳步恢复。

随着各项稳增长政策举措靠前发力，生产生活秩序加快恢复，国民经济企稳回升。经初步核算，一季度国内生产总值 28.50 万亿元，按不变价格计算，同比增长 4.5%，增速较上年四季度回升 1.6 个百分点。从生产端来看，前期受到

较大制约的服务业强劲复苏，改善幅度大于工业生产；从需求端来看，固定资产投资实现平稳增长，消费大幅改善，经济内生动力明显加强，内需对经济增长形成有效支撑。信用环境方面，社融规模超预期扩张，信贷结构有所好转，但居民融资需求仍偏弱，同时企业债券融资节奏同比有所放缓。利率方面，资金利率中枢显著抬升，流动性总体偏紧；债券市场融资成本有所上升。

展望未来，宏观政策将进一步推动投资和消费增长，同时积极扩大就业，促进房地产市场稳健发展。而在美欧紧缩货币政策、地缘政治冲突等不确定性因素仍存的背景下，外需放缓叠加基数抬升的影响，中国出口增速或将回落，但消费仍有进一步恢复的空间，投资在政策的支撑下稳定增长态势有望延续，内需将成为驱动中国经济继续修复的主要动力。总体来看，当前积极因素增多，经济增长有望延续回升态势，全年实现 5% 增长目标的基础更加坚实。完整版宏观经济与政策环境分析详见《[宏观经济信用观察季报（2023 年一季度）](#)》。

五、行业及区域环境分析

1. 城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于地方经济社会发展有着积极的作用。2008 年后，城投企业的快速扩张加剧了地方政府的债务风险。随后，国家出台了一系列政策，规范了地方政府和城投企业的融资行为，建立和完善了地方政府债务风险管控体系。2022 年以来，宏观经济下行压力加大，“稳增长”压力凸显。同时，监管部门对地方政府隐性债务保持“严监管常态化”管控，城投企业融资监管政策“有保有压”。2023 年，在“稳增长”的明确目标要求及政策持续发力下，城投企业作为地方政府基础设施建设的重要实施主体，将持续获得地方政府的支持。城市基础设施建设行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业融资区域性分化将进

一步加剧，仍需重点关注尾部城投企业的信用风险。详见《[2023 年城市基础设施建设行业分析](#)》。

2. 区域经济和政府财力

2022 年，滨海新区经济水平保持稳步增长，经济实力仍非常强；一般公共预算收入同比有所下降，政府性基金收入同比降幅较大，政府债务负担很重。

根据《2022 年滨海新区统计公报》，经初步核算，2022 年，滨海新区生产总值同比增长 1.1%。其中，第一产业同比下降 6.1%，第二产业同比增长 1.3%，第三产业同比增长 0.9%，三次产业结构为 0.4:48.5:51.1。同期，滨海新区房屋建筑业产值同比增长 7.7%，房地产业产值同比下降 6.5%，滨海新区规模以上工业增加值同比下降 0.9%，固定资产投资（不含农户）同比下降 3.2%。

根据《关于天津市滨海新区 2022 年预算执行情况 and 2023 年预算草案的报告》，2022 年，滨海新区一般公共预算收入预计 505.0 亿元，同比下降 11.8%，剔除留抵退税因素，可比下降 4.3%。其中，税收收入占比 81.8%，收入质量仍较好；一般公共预算支出预计 678.4 亿元，财政自给率 74.4%，财政自给能力同比有所提升但仍一般。同期，政府性基金收入预计 96.9 亿元，同比下降 59.5%；2022 年，滨海新区收到上级补助收入 173.0 亿元。截至 2022 年底，滨海新区地方政府债务余额 2114.2 亿元，以上述数据为基数测算的滨海新区政府债务率为 272.8%¹，政府债务负担很重。

六、基础素质分析

1. 产权状况

天津市国资委仍为公司的唯一股东和实际控制人，并授权滨海新区国资委行使监督管理职能。截至 2023 年 3 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 63.33%，货币注资占 36.67%。

¹ 政府债务率=地方政府债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上

级补助收入）*100.00%。

2. 企业规模及竞争力

跟踪期内，公司职能定位未发生变化，公司仍是滨海新区从事基础设施建设和区域开发的重要主体，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。

跟踪期内，公司职能定位未发生变化，主要职能仍是按照滨海新区国民经济和社会发展规划

要、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。

截至 2022 年底，公司在前五大国家级新区平台公司中资产规模排名第四，整体看，公司仍具有明显的规模优势。

表2 2022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

企业名称	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 (%)
南京扬子国资投资集团有限责任公司	3297.04	998.99	102.21	10.75	69.70
重庆两江新区开发投资集团有限公司	2549.11	1442.83	88.54	13.57	43.40
上海陆家嘴（集团）有限公司	2335.35	569.65	198.97	29.25	75.61
公司	2115.73	739.27	100.17	2.58	65.06
上海浦东发展（集团）有限公司	2081.67	831.33	256.93	11.36	60.06

注：上述公司按照 2022 年底资产规模降序排列
资料来源：联合资信根据公开资料整理

3. 企业信用记录

跟踪期内，公司本部及重要子公司本部无新增未结清或已结清不良及关注类信贷信息记录；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。

根据公司提供的企业信用报告（统一社会信用代码：911200007893555965），截至 2023 年 5 月 13 日，公司本部无未结清或已结清不良及关注类信贷信息记录，过往履约情况良好。

根据公司提供的企业信用报告（统一社会信用代码：91120116566116141T），截至 2023 年 5 月 4 日，子公司天津滨海新区物资供应有限公司（以下简称“物资供应公司”）本部无未结清或已结清不良及关注类信贷信息记录，过往履约情况良好。

根据公司提供的企业信用报告（统一社会信用代码：91120116690671070Q），截至 2023 年 5 月 15 日，子公司天津滨海新区建投房地产开发有限公司（以下简称“地产公司”）本部无未结清的不良或关注类信贷信息记录，有 1 笔已结清的的关注类中长期借款和 1 笔已结清的的关注类短期借款，均于 2011 年结清。

根据公司过往在公开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。

截至本报告出具日，联合资信未曾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。

七、 管理分析

跟踪期内，公司在治理结构、管理制度及组织架构等方面无重大变化。总经理职位仍暂时空缺，总经理工作仍暂由董事长代为负责。

八、 经营分析

1. 经营概况

2022 年，受物资贸易业务及其他业务收入同比降幅较大影响，公司营业总收入同比有所下降；房地产业务收入占比大幅提升；同期，公司综合毛利率同比有所增长。

2022 年，公司营业总收入同比下降 6.61%，主要系物资贸易和其他业务收入下降所致。从业务构成来看，仍主要包括高速运营、物资贸易和房地产业务等，占比合计 87.21%。其他业务对收入贡献明显下降，主要系 2021 年政府一次性回收公司前期购置的土地形成土地收储收入 18.77 亿元（该业务不具备持续性），2022 年收

入规模较小。毛利率方面，2022 年，公司综合毛利率同比有所增长，主要系其他业务毛利率增长所致。

2023 年 1—3 月，公司实现营业总收入 16.55 亿元，相当于 2022 年的 16.52%，综合毛利率较上年同期小幅下降。

表 3 公司营业总收入构成及毛利率情况

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年 1—3 月		
	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (亿元)	占比 (%)	毛利率 (%)
高速运营	9.36	8.73	50.11	10.72	10.70	49.10	2.62	15.81	51.79
物资贸易	43.08	40.16	1.45	33.53	33.47	1.20	6.62	40.00	1.34
房地产	21.76	20.29	14.52	43.11	43.04	11.24	4.36	26.33	6.04
其他	33.07	30.83	16.49	12.82	12.79	46.17	2.96	17.86	30.93
合 计	107.27	100.00	12.98	100.17	100.00	16.40	16.55	100.00	15.84

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，该板块自 2017 年以来未确认收入，且暂无新增项目。跟踪期内，公司未收到相关回款。政府采购项目前期投入回款执行情况欠佳，剩余待回款规模较大，需关注其回款安排。

自 2015 年起，公司无新增政府采购项目。

截至 2022 年底，公司共计与政府签订了 35 项政府采购项目，总采购金额 676.09 亿元。截至 2022 年底，上述 35 个采购项目累计已确认收入 414.93 亿元，已回款金额 257.44 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。2022 年，公司仍未收到相关回款，公司政府采购项目整体回款执行情况欠佳。

表 4 截至 2022 年底政府采购项目情况（单位：亿元）

项目	采购协议总额	确认收入金额	已回款金额	未回款金额
集疏港公路二期中段	73.34	50.92	25.25	25.67
中央大道	65.87	45.39	20.84	24.55
于家堡站交通枢纽配套市政公用工程—地下工程	63.12	58.33	40.66	17.67
中央大道过海河隧道	59.57	53.61	34.35	19.27
西中环及延长线快速路一期	36.97	16.34	11.29	5.05
集疏港一期（东段）	33.72	29.83	18.10	11.73
新杨北公路工程	30.71	8.37	4.88	3.50
塘汉快速路	29.44	20.11	10.57	9.54
西中环及延长线快速路二期（第九大街—京津高速段）	28.50	16.28	16.16	0.13
集疏港公路二期南段	26.61	20.72	19.59	1.13
轻纺大道	23.16	15.65	10.96	4.69
中央大道轻纺经济区联络线	20.58	11.88	7.35	4.52
港塘路拓宽改造工程	18.19	7.84	3.76	4.08
西中环及延长线快速路二期（京津高速-京港高速）	17.91	6.73	3.80	2.92
海景大道南延	14.73	9.94	4.82	5.12
新北路拓宽改造工程	13.78	6.35	5.97	0.38
港塘路西延	13.66	--	--	--
疏港联络线工程	13.12	6.58	0.26	6.32
中央大道轻纺经济区段	11.31	6.67	6.67	0.00
芦汉路拓宽改造	10.12	--	--	--

北海路	7.58	--	--	--
海滨大道绿化	7.31	3.68	0.15	3.54
北塘-黄港联络线	6.63	3.35	2.07	1.28
津秦客专滨海北站津汉公路改造	6.60	0.50	0.31	0.19
津沽一线	6.07	--	--	--
渔航路	5.41	1.86	1.15	0.71
津秦客专滨海北站四纬路工程	5.28	3.72	2.3	1.42
汉蔡路改造	5.27	1.62	1.01	0.62
新港四号路下穿进港二线	5.11	3.95	2.45	1.5
航北路工程	4.69	1.39	1.39	0
欣园路	3.41	1.24	0.05	1.19
汉沽寨上大桥	3.12	--	--	--
津秦客专滨海北站车站西路	2.61	2.08	1.29	0.79
北穿港路	1.51	--	--	--
津秦客专滨海北站站前广场	1.08	--	--	--
合 计	676.09	414.93	257.44	157.49

注：“--”表示金额为 0.00 元

资料来源：公司提供

由于采购项目接近尾声，且无新增政府采购项目，自 2017 年起该板块未再确认收入，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、尾工工程和工程尾款，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。

（2）高速运营

公司拥有秦滨高速天津段和滨海新区绕城高速的收费权，高速运营收入是公司收入的重要组成部分。

公司产生通行费业务收入的经营性资产主要为子公司天津海滨大道建设发展有限公司（以下简称“海滨大道公司”）的秦滨高速天津段（原海滨大道）和子公司天津滨海新区高速公路投资发展有限公司（以下简称“高速公路投资公司”）的绕城高速。秦滨高速是集疏港交通功能、过境交通功能和城市交通功能为一体的南北大通道，全长约 90 公里，收费总里程为 70.01

公里，于 2012 年全线通车，运营期限为 25 年。秦滨高速两端与河北省沿海高速公路连接，将天津港、黄骅港、京唐港和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。公司在秦滨高速天津段经营上具有专营性。

2021 年初起，公司滨海新区绕城高速正式运营，运营期限为 25 年。绕城高速由津汉高速、西外环高速、津港高速二期组成，是滨海新区交通体系的主要组成部分，收费里程 68.30 公里。滨海绕城高速的通车可有效缓解港城交通矛盾，提高港口集疏运通行能力，减少过境穿城、疏港穿城交通压力，同时有效串联沿线各区域，对滨海新区的开发建设、产业发展起到良好的促进作用。

2022 年，公司高速运营收入同比增长 14.52%，主要系绕城高速投入运营所致。同期，高速运营业务毛利率小幅下降，但毛利率水平仍高。

表5 公司高速公路运营情况

高速线路	项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
秦滨高速天津段 （原海滨大道）	收费总里程（公里）	70.01	70.01	70.01
	每公里通行费收入（万元）	1310.55	1153.14	295.45
	收入总额（万元）	91751.36	80731.52	20684.19

绕城高速	收费总里程（公里）	68.30	68.30	68.30
	每公里通行费收入（万元）	27.00	374.15	27.00
	收入总额（万元）	1844.38	25554.19	1844.38

资料来源：公司提供

截至 2023 年 3 月底，公司主要在建高速公路项目为天津港集疏运专用货运通道工程和津石高速项目。天津港集疏运专用货运通道工程为公司自建的收费高速公路项目，全长约 21.3 公里，设计速度 80 公里/小时，资本金比例为 50%（10% 的财政投资和 40% 的政府专项债券），其余所需资金中 10% 通过银行贷款取得，40% 通过专项债券方式融资取得，偿债来源为车辆通行费收入和收取的公路资产使用费收入。项目预计总投资额 158.45 亿元，截至 2023 年 3 月底已投资 4.41 亿元，资本金到位 12.00 亿元。2022 年 1 月，津石高速主线段正式通车运营，联络线尚处于建设阶段，津石高速总投资合计 76.13 亿元，截至 2023 年 3 月底已完成投资 62.10 亿元，尚需投资 14.03 亿元，计划于 2023—2025 年分别投资 1.00 亿元、4.00 亿元和 3.50 亿元。该项目由政府出资建设，公司负责运营收

取管理费，收入直接划到政府账户。截至 2023 年 3 月底，公司收到运营管理费 140 万元。整体看，公司在建高速公路项目主要由政府出资建设，公司实际资金支出压力较轻。

（3）房地产业务

公司房地产业务仍主要集中在滨海新区，2022 年，该板块收入同比大幅增长，毛利率同比有所下降；公司房地产业务具有一定持续性，但需关注项目去化情况。

公司房地产业务均在滨海新区，经营主体仍为公司本部及子公司地产公司，经营模式均为自主开发。跟踪期内，公司房地产业务收入主要来自于保障房和普通住宅。2022 年，该板块收入规模波同比大幅增长；受占比较高的保障房和普通住宅销售毛利率下降影响，公司房地产业务毛利率同比有所下降。

表 6 公司房地产业务收入构成及毛利率情况

房地产业务板块	2021 年			2022 年			2023 年 1—3 月		
	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）	收入（亿元）	占比（%）	毛利率（%）
保障房	13.84	63.60	10.36	16.73	55.67	7.02	2.57	58.94	1.91
普通住宅	7.81	35.88	21.67	11.17	37.18	18.47	1.71	39.29	10.67
商业地产	0.08	0.36	42.72	2.12	7.05	9.88	0.08	1.78	40.20
类住宅（酒店式公寓）	0.03	0.16	3.52	0.03	0.09	1.96	--	--	--
合 计	21.76	100.00	14.52	30.05	100.00	11.47	4.36	100.00	6.04

注：“--”表示未实现收入，相关数据无意义

资料来源：公司提供

保障房业务系公司承担的滨海新区部分定单式限价商品住房项目，均为公司通过“招、拍、挂”取得，享受免缴土地增值税的政策优惠。2022 年，公司实现保障房销售收入同比增长 20.87%；毛利率同比有所下降。

商品房开发业务除施工环节采取招标方式委托具有专业资质的公司负责外，土地取得、项

目规划、前期手续、建设管理和销售的其他环节均由公司自主实施。

此外，2022 年，天津中心渔港开发有限公司（以下简称“渔港公司”）售出四合院、酒店等资产，获得销售收入 13.06 亿元，但该业务不具备持续性。

表 7 截至 2023 年 3 月底公司主要在售房地产项目情况

序号	在售项目名称	项目类型	项目主体	建筑面积 (万平方米)	可售面积 (万平方米)	建设进度	销售进度 (%)
1	滨海文化商务中心住宅地块 4 项目	住宅	公司本部	2.57	2.02	已完工	43.56
2	滨海文化商务中心住宅地块 5 项目	住宅	公司本部	10.98	10.63	已完工	47.16
3	滨海文化商务中心住宅地块 6 项目	住宅	公司本部	3.47	2.32	已完工	83.29
4	欣嘉园 21 号地限价商品房	保障房	天津滨海新区建投房地产开发有限公司	16.06	12.21	已完工	84.09
5	滨海欣嘉园 28 号地限价商品房	保障房	天津滨海新区建投房地产开发有限公司	13.22	5.79	已完工	66.39
6	黄港洋房	住宅	天津滨海新区建投房地产开发有限公司	24.12	4.70	一期竣工，二三期未开工	76.34
合 计		--	--	70.42	37.67	--	--

资料来源：公司提供

截至 2023 年 3 月底，公司主要在售房地产项目可售面积合计 37.67 万平方米。跟踪期内，滨海文化商务中心住宅地块 4、5 项目去化进度较为滞后。同期末，公司在建房产项目建筑面积

合计 65.82 万平方米，总投资合计 72.92 亿元，已累计投资 42.01 亿元。整体看，公司房地产业务具有一定持续性，但需关注项目去化情况。

表 8 截至 2023 年 3 月底公司在建房地产项目情况

序号	项目名称	项目所在地	项目类别	建筑面积 (万平方米)	预计总投资 (亿元)	项目建设期	累计投资 (亿元)	项目进展	2023—2025 年拟投资 (亿元)
1	黄港洋房	天津滨海新区黄港休闲居住区	住宅	24.12	23.00	2016 年 1 月—视具体建设情况而定	15.01	一期竣工，二三期未开工	7.99
2	津滨塘（挂）2010-15-A（12 号地）	天津滨海新区黄港休闲居住区	住宅	11.82	19.00	2020 年 5 月—2023 年 9 月	10.31	主体施工	8.69
3	津滨北塘（挂）2020-1 地块	天津滨海新区黄港休闲居住区	住宅	10.17	12.00	2021 年 4 月—2024 年 12 月	6.10	主体施工	5.90
4	欣嘉园 25 号地(津滨塘（挂）2010-9-A) 锦塘苑	天津滨海新区黄港休闲居住区	保障房	14.26	14.22	2018 年 8 月—2023 年	10.53	主体施工	3.69
5	欣嘉园 10 号地四期项目（保租房）	天津滨海新区黄港休闲居住区	保租房	5.45	4.70	2022 年 12 月—2025 年 12 月	0.06	基础打桩	4.64
合 计		--	--	65.82	72.92	-	42.01	-	30.91

资料来源：公司提供

（4）物资贸易

公司主要开展钢材贸易业务，跟踪期内，物资贸易业务收入有所下降，但经营风险相对可控。

物资贸易业务的经营主体仍为物资供应公司，物资类型以钢铁为主，兼有少量沥青、铁矿石、铁矿粉、农产品等贸易品种。物资贸易业务除部分负责公司所承建项目的物资供应外，主要面向市场以及下游企业进行供货，在结算方式上，公司内部以赊销结算为主，面向市场供应部分主要采用现结模式。由于大宗贸易商品价格下行，2022 年，公司物资贸易收入同比下降 22.17%，毛利率同比下降 0.25 个百分点。2023 年 1—3 月，该板块实现销售收入 6.62 亿元，毛

利率小幅增长。整体看，物资供应公司负责绝大部分公司本部所负责项目的钢材供应业务，并积极拓展外部市场，在采购渠道上已经与京津冀地区的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，经营风险相对可控。

（5）其他业务

公司其他业务板块仍主要是环保产业、租赁和轨道交通板块。2022 年，环保业务板块收入同比有所增长；租赁业务收入仍主要来自于商业物业等资产的出租。截至 2023 年 3 月底，轨道交通业务主要在建项目为 B1 线和 PPP 项目 Z2

线，轨道项目待投资规模大，公司未来存在较大的投资压力。

①环保产业

跟踪期内，公司环保产业业务收入仍主要来自于垃圾处理和发电业务。2022 年，该板块实现业务收入 2.83 亿元，同比增长 4.48%；毛利率为 29.58%，较 2021 年的 20.54%有所增长。2023 年 1—3 月，该板块实现收入 0.70 亿元。

垃圾处理发电的经营主体仍为环保产业公司，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，一期工程设计日处理能力 1500.00 吨，实际日处理规模为 1411.56 吨；二期于 2022 年 11 月完工投入使用，设计日处理能力 500 吨，汉沽垃圾焚烧发电厂总体实际日处理规模为 1500 吨。2022 年和 2023 年 1—3 月，分别处理垃圾 44.97 万吨和 12.28 万吨，较 2021 年和 2022 年 1—3 月的 23.96 万吨和 0.38 万吨均有明显增长。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，截至 2023 年 3 月底，处理规模为 656.42 吨/日，2022

年和 2023 年 1—3 月，分别处理垃圾 23.64 万吨和 12.28 万吨。2022 年，公司垃圾处理和发电业务共实现收入 2.04 亿元。

②租赁业务

公司对外租赁资产仍主要包括商业物业、医院、学校、养老院等。2022 年和 2023 年 1—3 月，公司分别实现租赁收入 4.88 亿元和 1.01 亿元，2022 年实现毛利率 86.28%，毛利率水平较高。

③轨道交通

公司轨道交通项目主要为 B1 线、Z2 线和滨海新区轨道交通网络运营控制中心一期工程，上述项目均处于建设阶段，暂未产生收入。B1 线海河以南段（于家堡站—盐田停车场）是滨海新区城区南北方向骨干线，是沿核心区客流主流向布设的放射线路；B1 线路全长 31.60 公里，未来项目收益主要来自于票务收入和政府补贴收入。Z2 线路全长约 52.425km，共设 17 座车站，其中地下站 4 座，地面站 5 座，高架站 8 座；Z2 线资金来源为 PPP 模式下项目公司对外融资，建设期为 2021—2025 年；截至 2023 年 3 月底，该项目已投资 41.89 亿元，公司预计在 2023—2025 年分别投入 0.80 亿元、14.38 亿元、27.15 亿元。整体看，公司轨道交通板块未来投资压力较大。

表9 截至2023年3月底公司主要在建轨道交通项目情况（单位：亿元）

项目名称	项目建设期	公司持股比例（%）	预计总投资	已投资	资金筹措方式		资本金到位情况
					资本金	借款	
新区轨道交通 B1 线一期	2016 年—2024 年	65.29	295.63	81.65	118.25	187.74	46.10
滨海新区轨道交通网络运营控制中心一期工程	2018 年—2023 年	--	10.36	3.30			
新区轨道交通 Z2 线一期	2021 年—2025 年	34.00	255.77	41.89	102.31	153.46	5.30
合 计	--	--	561.76	126.84	220.56	341.20	51.40

资料来源：公司提供

3. 未来发展

公司未来将在维持现有规模的同时，盘活现有资产，并发展多元化业务板块。

2022 年，公司共安排建设项目 58 项，其中，被列为“滨城”建设“十大工程”的项目 29 项，被列为区政府重点工作任务的项目 12 项，被列

为市、区民心工程任务的项目 3 项。全年共完成投资 72 亿元，较 2021 年增长 34%，9 个项目实现完工，14 个项目实现新开工。2023 年，公司主要经济指标计划是完成投资 75 亿元以上、营业收入 100 亿元以上和利润总额不低于 2.7 亿元。同时，2023 年公司要加大新能源板块研发投入，推动

海上漂浮光伏发电、冷能产业园、集中储能电站等策划项目落地。要利用好科技金融平台，加大基金对战略新兴产业的股权投资力度，合力推动新能源、城市更新、乡村振兴、新基建等新业务板块的发展。策划实施公司高速资产融资再安排，整合海滨大道公司、高速公路投资公司等公司股权以及津石高速资产，推动滨海新区高速公路资产整合。加快整合天津市滨海新区文化中心投资管理有限公司（以下简称“文投公司”），拓展公司文旅产业。地产公司等资产规模大的公司通过项目落地盘活公司各类资产。

九、财务分析

1. 财务概况

公司提供了2022年度财务报告，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对其进行审计并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的2023年1—3月财务数据未经审计。

2022年，公司合并范围内新增6家一级子公司，其中，天津滨海新能源投资管理有限公司、天津滨海农业产业园投资运营有限公司、天津滨海新区兴农建设发展有限公司、天津滨海建投民生运营管理有限公司和天津滨海健康产业

有限公司为投资新设，天津滨海一号物业管理有限公司由公司的二级子公司变更为一级子公司；天津滨海新区公共产业建设投资有限公司²（以下简称“滨海公共产投”）及天津滨海新区南港轻工城建设有限公司（以下简称“南港城建”）由于股权转让均不再纳入合并报表范围。2023年1—3月，公司合并范围内一级子公司未发生变动。截至2023年3月底，公司合并范围内共有23家一级子公司。跟踪期内，滨海公共产投不再纳入公司合并范围对公司资产规模有一定影响，但对公司整体财务可比性影响较小，公司合并范围内其他变动子公司规模较小，公司财务数据可比性较强。

2. 资产质量

截至2022底，公司资产规模较上年底小幅增长，流动资产中应收类款项和存货占比仍较高，对资金形成一定程度的占用；公司资产中划拨土地使用权和非经营性资产规模较大，资产流动性仍一般。

截至2022年底，公司资产总额2115.73亿元，较上年底增长0.28%。公司资产结构仍以非流动资产为主。

表 10 公司资产主要构成情况

科目名称	2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
货币资金	59.02	2.80	60.13	2.84	78.62	3.67
应收账款	187.75	8.90	182.89	8.64	184.54	8.61
其他应收款	222.69	10.56	266.42	12.59	270.17	12.60
存货	204.52	9.69	181.85	8.60	194.51	9.07
流动资产	686.18	32.52	706.40	33.39	740.02	34.51
投资性房地产	108.65	5.15	61.54	2.91	61.54	2.87
固定资产	137.42	6.51	155.26	7.34	163.14	7.61
在建工程	352.69	16.72	351.19	16.60	377.30	17.59
其他非流动资产	783.45	37.13	800.29	37.83	761.26	35.50
非流动资产	1423.62	67.48	1409.33	66.61	1404.39	65.49
资产总额	2109.80	100.00	2115.73	100.00	2144.41	100.00

资料来源：根据公司审计报告及 2023 年一季报整理

² 转让价格 29.01 亿元。

(1) 流动资产

截至2022年底，公司流动资产706.40亿元，较上年底增长2.95%。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。

截至2022年底，公司货币资金60.13亿元，较上年底增长1.88%。货币资金中有22.35亿元受限资金，受限比例为37.18%，主要为用于担保的定期存款或通知存款，受限比例较高。

公司应收账款主要为应收政府采购项目回购款。截至2022年底，公司应收账款账面价值182.89亿元，较上年底下降2.59%，累计计提坏账0.19亿元。应收账款中应收政府款项账面余额178.02亿元，占应收账款的97.34%，前五大欠款方合计金额为176.26亿元，占应收账款的96.41%，集中度很高。

表 11 截至 2022 年底应收账款前五名情况

单位名称	金额 (亿元)	占比 (%)
天津市滨海新区财政局	158.58	86.74
天津市滨海新区机关事务管理局	9.15	5.00
天津中新生态城管委员会	4.16	2.28
天津市滨海新区城市管理委员会	3.67	2.01
国网天津市电力公司	0.70	0.38
合 计	176.26	96.41

资料来源：根据公司审计报告整理

截至2022年底，公司其他应收款266.42亿元，较上年底增长19.63%，主要系滨海公共产投不再纳入合并范围后对其形成其他应收款项所致。其中，应收天津市滨海新区财政局代垫款和政府补贴等款项合计181.91亿元，占比68.22%，其中，账龄为1~2年的占10.82%，账龄为2~3年的占10.04%，账龄3年以上的占79.14%。公司其他应收款前五名合计234.86亿元，占比88.07%，集中度高。

截至2022年底，公司存货181.85亿元，较上年底下降11.08%。存货主要由151.56亿元开发成本和29.15亿元开发产品构成，开发成本主要为大沽地区土地整理（82.64亿元）和2平方二期房地产（38.91亿元）等项目投入，开发产品主要为公司本部（10.89亿元）和地产公司（18.26亿元）开发的房地产项目。公司对存货计提跌价准备0.03亿元。

(2) 非流动资产

截至2022年底，公司非流动资产1409.33亿元，较上年底变动不大。公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产构成。

截至2022年底，公司投资性房地产61.54亿元，较上年底下降43.36%，主要系滨海公共产投不再纳入合并范围所致。

截至2022年底，公司固定资产155.26亿元，较上年底增长12.98%，主要系滨海新区绕城高速项目部分完工结转所致。固定资产主要由房屋及建筑物构成。

截至2022年底，公司在建工程351.19亿元，较上年底变化不大。在建工程由自建工程项目234.11亿元和代建工程项目117.09亿元构成。自建工程项目主要为滨海新区绕城高速项目和B1线项目等项目的投入，代建工程项目主要为对津石高速公路等项目的投入。

截至2022年底，公司其他非流动资产800.29亿元，较上年底增长2.15%。其他非流动资产主要由城市基础设施资产³455.56亿元、已完工尚未移交的城市基础设施类代建工程项目⁴20.79亿元、芦苇地（磁卡用地）土地使用权及其代管成本⁵183.94亿元和渔港公司土地整理款项131.43亿元构成。

³是由天津市滨海新区人民政府投资形成的市政基础设施及配套设施投入，主要是非收费公路桥梁、城市道路及隧道等，上述资产的日常维护、更新、改造由天津市滨海新区人民政府通过财政资金进行支付。

⁴主要是根据天津市滨海新区人民政府的建设计划与投资承建的城市基础设施类等非经营性质的项目，以实际发生的相关支出计价核算，建设完成交付政府或委托方，按批复或协议转出相关项目。

⁵包括土地使用权账面余额167亿元和归集的相关成本16.93亿元，系2008年根据天津市滨海新区管委会《关于同意新区建设公司增加注册资本金的批复》（滨管批〔2008〕94号文件），公司收到天津市国资委以土地使用权出资的磁卡芦苇地194亿元，共19.8平方公里。该出资由天津市滨海新区土地

整理储备中心受托行使，后续陆续开发收储。公司持有期间不对土地使用权进行摊销。由于土地持有期间需要整理维护，公司陆续归集发生相关费用，截至2022年底，归集的磁卡芦苇地相关成本费用金额16.93亿元，此成本为天津市滨海新区土地整理储备中心收购天津磁卡集团芦苇地相关费用以及后期发生的该土地看管费、相关税费（土地使用税）等。根据2010年滨海新区财务管理中心、土地整理储备中心与公司在对芦苇地的成本核算报告中明确，滨海新区土地整理储备中心收购天津磁卡集团芦苇地等相关费用在拟出让的6.8平方公里规划建设土地成本中列支，并在已出让的3平方公里土地中进行了成本分摊。

截至2023年3月底,公司资产总额2144.41亿元,较上年底增长1.36%,资产结构较上年底变化不大。其中,公司货币资金78.62亿元,较上年底增长30.76%,主要系公司发行债券所致;存货194.51亿元,较上年底增长6.96%;固定资产163.14亿元,较上年底增长5.08%;在建工程377.30亿元,较上年底增长7.43%;其他非流动资产761.26亿元,较上年底下降4.88%,主要系重分类所致。其他资产科目较上年底变化不大。

资产流动性方面,公司资产结构仍以非流动资产为主,且2022年末和2023年3月末,公司应收类款项(应收账款+其他应收款)占流动资产总额的比重分别为63.60%和61.45%,应收类款项主要为应收采购项目回购款和政府单位及国有企业的往来款,对公司资金形成较大占用。此外,2022年末和2023年3月末,以难以变现的项目投入等构成的公司存货占流动资产总额的比重分别为25.74%和26.28%。整体看,公司资产流动性仍一般。

截至2022年底,公司所有权受到限制的资产账面价值合计139.29亿元,占同期资产总额的比重为6.58%,主要用于借款抵押或抵押担保,资产受限比例较小。

此外,公司还存在其他受限资产,由于未形成资产,未体现在财务报表上。公司将政府委托

代建购买服务协议项下委托代建资金应收账款和子公司股权、子公司海滨大道公司将通行费收费权、子公司高速公路投资公司将绕城高速收费权及其项下全部收益、天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司将天津市轨道交通B1线一期工程(黄港车辆段-于家堡站段)项目收费权及其项下全部收益提供应收账款用于质押;渔港公司以津汉挂2009-6、2009-11土地补偿协议书、补偿协议书应收账款出质给天津滨海新区科技融资租赁有限公司。

表 12 截至 2022 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值 (亿元)	占资产总额 比例 (%)	受限原因
投资性房地产	56.68	2.68	借款抵押
存货	38.76	1.83	借款抵押、抵押担保
货币资金	22.35	1.06	冻结、监管资金、质押存单及票据保证金
固定资产	21.50	1.02	借款抵押、抵押担保
合 计	139.29	6.58	--

资料来源:公司提供

3. 资本结构

(1) 所有者权益

受未分配利润增长的影响,截至 2022 年底,公司所有者权益规模较上年底小幅增长;公司所有者权益中非经营性资产规模仍较大,权益稳定性好,但质量仍一般。

表 13 公司所有者权益主要构成情况

科目	2021 年末		2022 年末		2023 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	300.00	40.90	300.00	40.58	300.00	40.93
资本公积	377.74	51.50	378.61	51.21	378.60	51.65
其他综合收益	6.03	0.82	6.64	0.90	6.88	0.94
盈余公积	6.24	0.85	6.55	0.89	0.00	0.00
未分配利润	9.81	1.34	12.72	1.72	12.71	1.73
归属于母公司所有者权益合计	699.83	95.42	704.52	95.30	698.20	95.25
少数股东权益	33.61	4.58	34.75	4.70	34.81	4.75
所有者权益合计	733.44	100.00	739.27	100.00	733.00	100.00

资料来源:根据公司审计报告及 2023 年一季报整理

截至2022年底,公司所有者权益739.27亿元,较上年底增长0.79%。其中,归属于母公司所有者权益占比为95.30%,少数股东权益占比为

4.70%。

截至2022年底,公司实收资本较上年底未发生变化;资本公积较上年底增加0.87亿元,主

要系天津市滨海新区财政拨付公司京津冀协同发展产业投资基金出资款增加资本公积0.80亿元、公司将滨海公共产投股权转让给天津民生工程有限公司(以下简称“民生工程公司”)增加资本公积0.10亿元、滨海公共产投将持有的物资公司10%股权无偿划转至天津滨海城市更新建设发展有限公司使其资本公积增加0.10亿元以及公司将天津滨海新区先锋文化传媒投资有限公司股权无偿划转至文投公司减少资本公积0.13亿元所致;盈余公积较上年底变动不大;未分配利润较上年底增长29.67%,主要系经营利润积累所致。

截至2023年3月底,公司所有者权益733.00亿元,较上年底变化不大。在所有者权益中,实收资本和资本公积合计占92.58%,公司资本公积主要由非经营性资产构成,所有者权益结构稳定性好但质量仍一般。

(2) 负债

截至2022年底,公司债务结构仍以长期债务为主,但公司短期债务规模较大,且占比有所提升,一年内面临一定的集中偿付压力。

截至2022年底,公司负债总额1376.46亿元,较上年底变化不大。其中,流动负债占35.11%,非流动负债占64.89%。公司负债仍以非流动负债为主,流动负债占比有所上升。

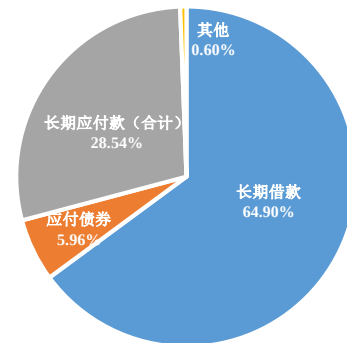
截至2022年底,公司流动负债483.34亿元,较上年底增长17.19%,主要系一年内到期的非流动负债增长所致。公司流动负债主要由短期借款和一年内到期的非流动负债构成。

截至2022年底,公司短期借款41.34亿元,较上年底下降0.70%。其中,质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款分别占短期借款的61.43%、14.74%、14.64%和9.19%。

截至2022年底,公司一年内到期的非流动负债390.83亿元,较上年底增长32.03%,主要系长期借款和应付债券转入所致。一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款(68.84亿元)、应付债券(303.05亿元)和长期应付款(18.94亿元)构成。

截至2022年底,公司非流动负债893.12亿元,较上年底下降7.34%,主要系应付债券即将到期所致。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款构成。

图1 截至2022年底公司非流动负债构成情况



资料来源:根据公司审计报告整理

截至2022年底,公司长期借款579.64亿元,较上年底增长3.66%;长期借款主要由质押借款、抵押借款、保证借款和信用借款构成,分别占长期借款的38.24%、3.75%、25.27%和32.74%。

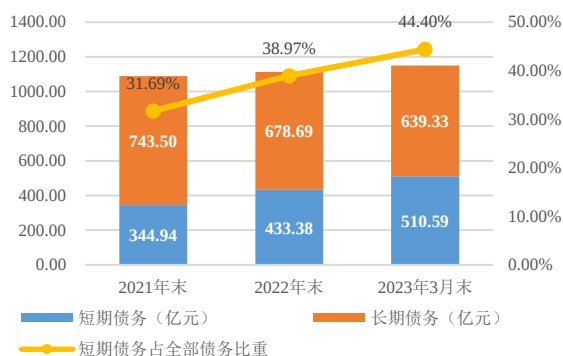
截至2022年底,公司应付债券53.27亿元,较上年底下降58.28%,主要系部分债券转入一年内到期的非流动负债所致。

截至2022年底,公司长期应付款45.78亿元,较上年底下降19.17%,主要系融资租赁款下降所致。公司长期应付款全部为有息债务,本报告将其调整至长期债务核算。

截至2022年底,公司专项应付款209.09亿元,较上年底下降3.44%,主要由津石高速公路项目、轨道公司项目、投资控股项目和轨道交通Z2线一期项目等建设资金构成。

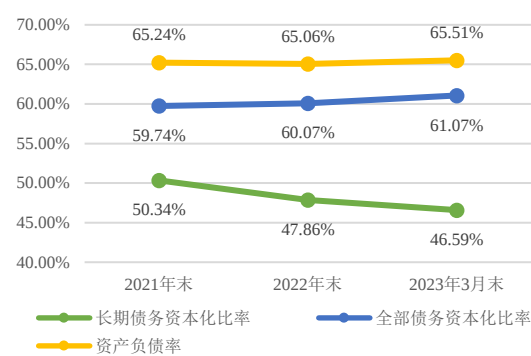
截至2023年3月底,公司负债总额1404.86亿元,较上年底增长2.06%,负债结构较上年底变化不大。其中,短期借款39.78亿元,较上年底下降3.77%;一年内到期的非流动负债470.33亿元,较上年底增长20.34%,主要长期借款转入所致;长期借款564.14亿元,较上年底下降2.67%;应付债券34.08亿元,较上年底下降36.03%;长期应付款41.11亿元,较上年底下降10.21%;专项应付款201.96亿元,较上年底下降3.41%;其他负债科目较上年底变化不大。

图2 公司债务结构



资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季报及公司提供资料整理

图3 公司债务杠杆水平



资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季报及公司提供资料整理

有息债务方面，将长期应付款纳入长期债务核算，截至2022年底，公司全部债务1112.07亿元，较上年底增长2.17%。债务结构方面，短期债务占38.97%，长期债务占61.03%，短期债务占比继续增长。从债务指标来看，截至2022年底，公司资产负债率和长期债务资本化比率较上年底均有所下降，全部债务资本化比率较上年底有所提高。截至2023年3月底，公司全部债务1149.91亿元，较上年底增长3.40%，短期债务占比有所增长，债务结构有待优化。资产负债率和全部债务资本化比率较上年底均有所提高，长期债务资本化比率较上年底有所下降。

公司未提供有息债务期限结构情况，从2023年3月底短期债务规模及占比来看，公司一年内面临一定的集中偿付压力。

4. 盈利能力

2022 年，公司营业总收入仍主要来自于经营性业务，受占比较大的物资贸易业务收入下降影响，公司营业总收入同比有所下降；经营性利润贡献较大，期间费用和投资损失对公司利润造成一定侵蚀。公司整体盈利指标表现仍一般。

受占比较大的物资贸易业务收入下降影响，2022 年，公司营业总收入同比下降 6.61%；同期，公司营业成本83.75亿元，同比下降10.28%；营业利润率同比提高 3.30 个百分点。

表 14 公司盈利能力变化情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
营业总收入 (亿元)	107.27	100.17	16.55
利润总额 (亿元)	2.44	2.58	0.27
营业利润率 (%)	11.59	14.90	15.57
总资本收益率 (%)	0.63	0.58	--
净资产收益率 (%)	0.26	0.20	--

资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季报及公司提供资料整理

从期间费用看，2022 年，公司费用总额为 12.71 亿元，同比下降 7.12%。其中，销售费用为 0.78 亿元，同比增长 8.47%；管理费用为 3.20 亿元，同比下降 10.55%；财务费用为 8.74 亿元，同比下降 6.87%。同期，公司期间费用率为 12.69%，同比下降 0.07 个百分点，公司期间费用对利润侵蚀较为严重，期间费用控制能力仍有待加强。

非经常性损益方面，2022 年，公司实现投资收益-0.48 亿元，主要系处置长期股权投资产生所致；其他收益0.25 亿元，同比下降78.12%，主要为发展扶持金等政府补助；资产处置收益0.58 亿元。2022 年，公司利润总额 2.58 亿元，同比增长 5.55%，非经常性损益占利润总额的比重一般。2022 年，公司总资本收益率和净资产收益率同比均有所下降。公司各盈利指标表现仍一般。

2023 年 1—3 月，公司营业总收入同比下降 6.80%，营业成本同比下降 5.43%，营业利润率同比下降 0.74 个百分点。同期，公司利润总额同比下降 124.43%。

5. 现金流

2022年，公司经营性业务现金收支仍主要为经营回款及支出，收现质量保持稳定；在建项目投资支出规模以及债务偿付规模较大。未来随着公司经营性项目投入运营以及政府采购资金陆续到位，公司收入规模和经营活动获现能力有望保持稳定。

表 15 公司现金流量情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年 1—3 月
经营活动现金流入（亿元）	145.59	119.93	25.22
经营活动现金流出（亿元）	103.65	87.08	24.90
经营现金流量净额（亿元）	41.94	32.85	0.32
投资活动现金流入（亿元）	11.95	65.80	8.48
投资活动现金流出（亿元）	62.84	97.15	4.40
投资活动现金流量净额（亿元）	-50.89	-31.35	4.08
筹资活动前现金流量净额（亿元）	-8.95	1.49	4.40
筹资活动现金流入（亿元）	526.32	504.65	174.33
筹资活动现金流出（亿元）	552.03	491.47	160.02
筹资活动现金流量净额（亿元）	-25.71	13.18	14.32
现金收入比（%）	87.23	87.39	105.27

资料来源：根据公司审计报告及2023年一季度整理

从经营活动来看，2022年，公司经营活动现金流入同比下降17.63%，其中，销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金分别为87.55亿元和28.19亿元。同期，公司现金收入比小幅增长，收入实现质量仍一般。2022年，公司经营活动现金流出同比下降15.98%，其中，购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金分别为52.16亿元和26.20亿元；经营活动现金净流入同比下降21.69%。

从投资活动来看，2022年，公司投资活动现金流入大幅增长至65.80亿元，其中，收回投资收到的现金33.22亿元主要为投资理财产品形成，处置子公司及其他营业单位收到的现金净额26.88亿元主要为滨海公共产投股权划转形成；投资活动现金流出同比增长54.59%，主要为投资理财产品支出。同期，公司投资活动现金仍净流出。

2022年，公司筹资活动前现金流量净额由负转正。从筹资活动来看，2022年，公司筹资活动现金流入同比下降4.12%，其中，取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金分别为460.21亿元和43.51亿元。公司筹资活动现金流出同比下降10.97%，其中，偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为432.20亿元和51.53亿元。2022年，公司筹资活动现金同比净流出转为净流入。

2023年1—3月，公司经营活动现金流入同比下降10.57%，现金收入比大幅增长，收入实现质量转好；经营活动现金流出同比下降9.65%。公司实现经营活动现金净流入0.32亿元。同期，公司投资活动现金流入及流出规模均较小。筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金169.63亿元，筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金142.43亿元和分配股利、利润或偿付利息支付的现金15.94亿元。2023年1—3月，公司仍实现筹资活动现金净流入。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标仍弱，长期偿债指标表现仍一般，整体偿债指标表现弱化；间接融资渠道畅通。

表 16 公司偿债指标

项目	项目	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
短期 偿债 指标	流动比率（%）	166.37	146.15	132.68
	速动比率（%）	116.78	108.52	97.81
	经营现金/流动负债（%）	10.17	6.80	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.12	0.08	--
	现金类资产/短期债务（倍）	0.17	0.14	0.15
长期 偿债 指标	EBITDA（亿元）	19.33	17.61	--
	全部债务/EBITDA（倍）	56.30	63.14	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.04	0.03	--
	EBITDA/利息支出（倍）	0.45	1.90	--
	经营现金/利息支出（倍）	0.98	3.54	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额；“--”表示数据不适用
资料来源：根据审计报告、2023年一季度及公司提供资料整理

从短期偿债指标看，截至2022年底，公司流动比率与速动比率较上年底均有所下降，流动资产对流动负债的保障程度仍较弱。2022年，

公司经营现金流动负债比率较上年下降 3.37 个百分点。截至 2022 年底和 2023 年 3 月底，公司现金短期债务比分别为 0.14 倍和 0.15 倍。整体看，公司短期偿债指标表现仍弱。

从长期偿债指标看，2022 年，公司 EBITDA 同比下降 8.91%，主要由折旧（占 30.73%）、计入财务费用的利息支出（占 52.71%）和利润总额（占 14.65%）构成。2022 年，公司 EBITDA 利息倍数有所下降，全部债务/EBITDA 有所增长，EBITDA 对利息和全部债务的覆盖程度仍较弱。整体看，公司长期偿债指标表现仍一般。

对外担保方面，截至 2023 年 3 月底，公司对外担保余额合计 132.89 亿元，担保比率为 18.13%，担保比率较高，主要为对天津临港投资控股有限公司（以下简称“临港控股”）和天津市滨海新区国有资本运营有限公司（以下简称“滨海国资公司”）子公司的担保，被担保企业均为国有企业。其中，临港控股系滨海新区国资委授权天津港保税区管理委员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。滨海国资公司系天津市滨海新区人民政府直属的一级国有资本投资运营平台，业务范围涉及产权管理、基金管理、资本运作等。滨海公共产投原为公司纳入合并报表范围内的一级子公司，2022 年一季度，公司将其 100.00% 的股权以 29.01 亿元的价格转让给天津民生工程有限公司（以下简称“民生工程公司”），民生工程公司系滨海国资公司的全资子公司。截至本报告出具日，临港投控和滨海国资公司经营稳定，公司发生代偿的风险较小。

表 17 截至 2023 年 3 月底公司对外担保情况

被担保单位	担保余额（万元）
临港控股	499000.00
滨海国资公司	269354.71
天津市滨海新区启航资产管理有限公司	150000.00
天津市滨海新区城市建设集团有限公司	96030.00
天津市滨海新区塘沽城市建设投资集团有限公司	92070.00
天津市滨海新区城投建设发展有限公司	79200.00
滨海公共产投	73855.53

天津市滨海新区港田供热有限公司	49500.00
天津港保税区环境投资发展集团有限公司	19869.30
总计	1328879.54

资料来源：公司提供

诉讼方面，截至 2023 年 3 月底，公司无重大未决诉讼。

银行授信方面，截至 2023 年 3 月底，公司共计获得银行授信额度 1319.71 亿元，尚未使用授信额度 589.28 亿元，公司间接融资渠道畅通。

7. 公司本部财务分析

跟踪期内，公司本部资产总额占合并口径比重仍较高，所有者权益稳定性仍好，整体债务负担尚可，对利润的贡献较高。

截至 2022 年底，公司本部资产总额 1644.13 亿元，较上年底增长 4.42%。其中，流动资产占 39.12%，非流动资产占 60.88%。从构成看，流动资产主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成；非流动资产主要由长期股权投资和其他非流动资产构成。公司本部资产占合并口径的 77.71%，占比仍较高。

截至 2022 年底，公司本部所有者权益为 693.47 亿元，较上年底变动不大。其中，实收资本和资本公积分别占比 43.26% 和 53.50%，所有者权益稳定性仍好。公司本部所有者权益占合并口径的 93.81%，占比仍很高。

截至 2022 年底，公司本部负债总额 950.66 亿元，较上年底增长 7.98%。其中，流动负债占比 61.67%，非流动负债占 38.33%。从构成看，流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。公司本部负债占合并口径的 69.07%，占比仍一般。截至 2022 年底，公司本部资产负债率和全部债务资本化比率分别为 57.82% 和 51.05%。

2022 年，公司本部营业总收入为 13.64 亿元，占合并口径的 13.62%；利润总额为 1.18 亿元，占合并口径的 45.62%。整体看，公司本部营业总收入占比很低，但对利润的贡献较高。

现金流方面, 2022年, 公司本部经营活动现金流净额为68.21亿元, 投资活动现金流净额-21.60亿元, 筹资活动现金流净额-26.95亿元。

截至2023年3月底, 公司本部资产总额1649.73亿元, 所有者权益为675.81亿元, 负债总额973.92亿元; 资产负债率和全部债务资本化比率分别为59.04%和52.75%。2023年1—3月, 公司本部营业总收入2.54亿元, 利润总额0.66亿元。同期, 公司本部经营活动现金流净额、投资活动现金流净额和筹资活动现金流净额分别为6.51亿元、-5.59亿元和18.78亿元。

十、外部支持

公司控股股东及实际控制人具有极强的综合实力, 支持能力极强; 公司承担滨海新区城市基础设施建设工程的投资、建设及运营管理等, 跟踪期内, 滨海新区政府在资金拨付和政府补助等多方面给予公司有力的外部支持, 政府的支持可能性极大。

1、支持能力

公司是滨海新区基础设施建设和区域开发的重要主体, 主要负责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工程项目进行投资管理和资本运作, 公司规模在国家级新区的平台公司中排名靠前, 具有较强的规模优势。天津市国资委是公司的唯一股东和实际控制人, 并授权滨海新区国资委行使监督管理职能, 公司国资背景、区域地位及业务的公益性特征有利于其获得政府支持。

2022年, 滨海新区地区生产总值同比增长1.1%, 一般公共预算收入505.0亿元, 经济水平保持稳步增长, 经济实力和财政实力非常强, 税收收入占比高。截至2022年底, 滨海新区地方政府债务余额为2114.2亿元, 政府债务率为272.8%, 政府债务负担很重。

整体看, 天津市滨海新区具有极强的综合实力, 支持能力极强。

2、支持可能性

跟踪期内, 公司在资金及资产注入、划拨项目资本金和财政补助方面获得政府的支持, 提升了公司资本实力和整体竞争力, 政府的支持可能性极大。

(1) 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对公司进行注资。2022年, 公司收到天津市滨海新区财政拨付的京津冀协同发展产业投资基金出资款0.80亿元, 计入“资本公积”。

(2) 划拨项目资本金

公司承担滨海新区城市基础设施建设工程的投资、建设及运营管理, 持续收到天津市滨海新区财政局拨付的津石高速公路项目和轨道公司项目等项目建设资金及环保民生项目补贴资金支持, 公司资金支出压力减轻, 截至2022年底和2023年3月底账面余额分别为209.09亿元和201.96亿元, 计入“专项应付款”。

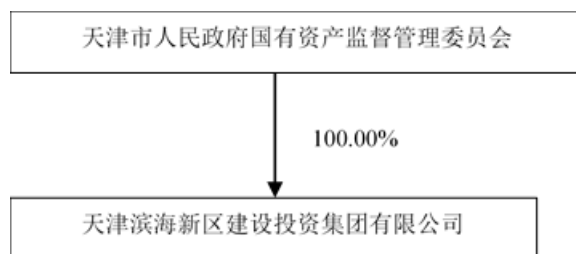
(3) 政府补助

2022年及2023年1—3月, 公司分别获得政府补助0.25亿元和0.06亿元, 计入“其他收益”。

十一、结论

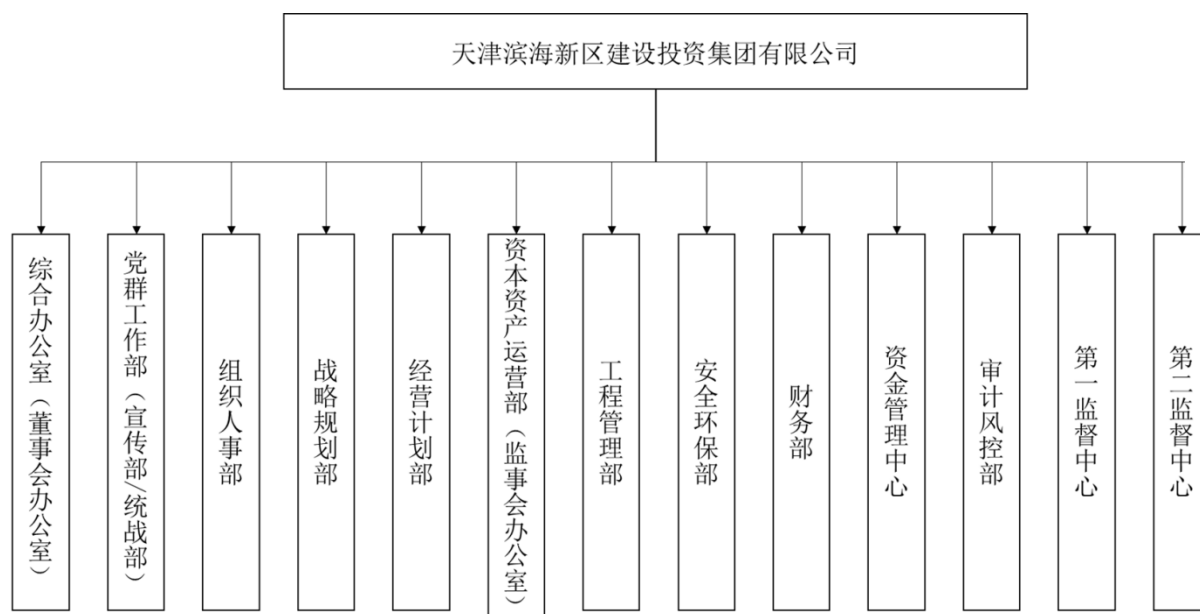
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估, 联合资信确定维持“18滨建投MTN001”“19滨建投MTN001B”“19滨建投MTN002”“20滨建投MTN003”“22滨建投MTN002”和“22滨建投MTN003”信用等级为AAA, 评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2023 年 3 月底公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2023 年 3 月底公司合并范围一级子公司情况

序号	子公司名称	主要经营地	业务范围	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	取得方式
1	天津滨海新区轨道交通投资发展有限公司	天津生态城	轨道交通建设	10000.00	100.00	投资设立
2	天津海河下游开发有限公司	天津市滨海新区	基础设施建设等	100000.00	99.00	投资设立
3	天津市滨海新区建投集团隧道养管有限公司	滨海新区中新生态城	道路、桥梁、隧道养护检测等	500.00	100.00	投资设立
4	天津滨海新区建投房地产开发有限公司	天津生态城	基础设施建设、钢材贸易等	136000.00	100.00	投资设立
5	天津滨海北塘房地产开发经营有限公司	天津市滨海新区	基础设施建设等	5000.00	100.00	投资设立
6	天津中心渔港开发有限公司	天津市滨海新区中心渔港经济区	基础设施建设等	100000.00	98.00	投资设立
7	天津滨海建投资产管理有限公司	天津滨海新区	酒店管理	4400.00	100.00	投资设立
8	天津海滨大道建设发展有限公司	天津开发区	公路投资建设等	228102.55	76.86	非同一控制下的企业合并
9	天津滨海新区高速公路投资发展有限公司	天津开发区	基础设施建设等	1005875.23	57.66	投资设立
10	天津滨海新区投资控股有限公司	天津开发区	基础设施建设等	104200.00	89.25	投资设立
11	天津滨海建投基建管理有限公司	天津市滨海新区	工程管理服务	10000.00	100.00	投资设立
12	天津滨海新区基础设施养管有限公司	天津滨海新区	道路养管	5000.00	100.00	投资设立
13	天津滨海环保产业发展有限公司	天津市滨海新区	基础设施建设等	172479.88	100.00	同一控制下的企业合并
14	天津滨海一号物业管理有限公司	天津生态城	物业管理服务	600.00	100.00	投资设立
15	天津滨海新区物资供应有限公司	天津生态城	贸易	37075.81	30.00	投资设立
16	天津滨海新区科技金融投资集团有限公司	天津滨海新区	投资	100000.00	100.00	投资设立
17	滨海建投(香港)发展有限公司	香港	综合商务	30000.00 万港币	100.00	投资设立
18	天津滨海城市更新建设发展有限公司	天津市滨海新区	城市综合服务	50000.00	100.00	投资设立
19	天津滨海建投民生运营管理有限公司	天津自贸试验区	社会工作	70000.00	100.00	投资设立
20	天津滨海健康产业有限公司	天津自贸试验区	社会工作	50000.00	100.00	投资设立
21	天津滨海农业产业园投资运营有限公司	天津自贸试验区	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	50000.00	100.00	投资设立
22	天津滨海新区兴农建设发展有限公司	天津市滨海新区	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	50000.00	100.00	投资设立
23	天津滨海新能源投资管理有限公司	天津自贸试验区	电力、热力生产和供应业	100000.00	100.00	投资设立

注：“注册资本”根据公开资料获取
 资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	58.92	59.12	60.27	78.79
资产总额（亿元）	2034.00	2109.80	2115.73	2144.41
所有者权益（亿元）	729.65	733.44	739.27	733.00
短期债务（亿元）	359.28	344.94	433.38	510.59
长期债务（亿元）	674.99	743.50	678.69	639.33
全部债务（亿元）	1034.27	1088.44	1112.07	1149.91
营业总收入（亿元）	71.63	107.27	100.17	16.55
利润总额（亿元）	5.16	2.44	2.58	0.27
EBITDA（亿元）	23.09	19.33	17.61	--
经营性净现金流（亿元）	33.71	41.94	32.85	0.32
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.40	0.57	0.54	--
存货周转次数（次）	0.20	0.41	0.43	--
总资产周转次数（次）	0.04	0.05	0.05	--
现金收入比（%）	75.31	87.23	87.39	105.27
营业利润率（%）	13.60	11.59	14.90	15.57
总资本收益率（%）	0.69	0.63	0.58	--
净资产收益率（%）	0.44	0.26	0.20	--
长期债务资本化比率（%）	48.05	50.34	47.86	46.59
全部债务资本化比率（%）	58.63	59.74	60.07	61.07
资产负债率（%）	64.13	65.24	65.06	65.51
流动比率（%）	155.85	166.37	146.15	132.68
速动比率（%）	101.93	116.78	108.52	97.81
经营现金流动负债比（%）	7.40	10.17	6.80	--
现金短期债务比（倍）	0.16	0.17	0.14	0.15
EBITDA 利息倍数（倍）	0.56	0.45	0.44	--
全部债务/EBITDA（倍）	44.79	56.30	63.14	--

注：1.公司 2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2.公司 2023 年一季度财务数据未经审计；3.本报告合并口径已将长期应付款中付息项纳入长期债务核算；4.“--”表示数据不适用

资料来源：根据公司审计报告、2023 年一季报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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	32.52	20.78	32.68	52.38
资产总额（亿元）	1575.36	1574.53	1644.13	1649.73
所有者权益（亿元）	723.66	694.12	693.47	675.81
短期债务（亿元）	312.12	276.35	374.55	443.97
长期债务（亿元）	395.56	449.21	348.80	310.47
全部债务（亿元）	707.68	725.56	723.35	754.43
营业总收入（亿元）	10.44	9.59	13.64	2.54
利润总额（亿元）	5.75	0.07	1.18	0.66
EBITDA（亿元）	8.18	1.58	2.61	--
经营性净现金流（亿元）	17.76	3.73	68.21	6.51
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.06	0.06	0.08	--
存货周转次数（次）	0.18	0.23	0.56	--
总资产周转次数（次）	0.01	0.01	0.01	--
现金收入比（%）	42.09	95.79	81.40	92.29
营业利润率（%）	16.54	23.97	32.02	37.40
总资本收益率（%）	0.32	0.08	0.16	--
净资产收益率（%）	0.60	0.01	0.15	--
长期债务资本化比率（%）	35.34	39.29	33.47	31.48
全部债务资本化比率（%）	49.44	51.11	51.05	52.75
资产负债率（%）	54.06	55.92	57.82	59.04
流动比率（%）	135.28	140.81	109.70	104.49
速动比率（%）	125.97	136.18	107.84	100.18
经营现金流动负债比（%）	4.04	0.91	11.63	--
现金短期债务比（倍）	0.10	0.08	0.09	0.12
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	86.50	459.19	276.89	--

注：1. 公司本部财务数据取自当年审计报告期末数，非追溯调整数据；2. 公司本部 2022 年一季度财务数据未经审计；3. “--”表示数据不适用；由于未获取公司本部资本化利息数据，相关指标用“/”表示
 资料来源：根据公司审计报告和 2023 年一季度整理

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	(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	
营业总收入年复合增长率	
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 中长期债券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