

信用评级公告

联合〔2024〕1844号

联合资信评估股份有限公司通过对天津滨海高新区资产管理有限公司主体长期信用状况进行综合分析和评估，确定天津滨海高新区资产管理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

二〇二四年三月二十六日

天津滨海高新区资产管理有限公司 主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA⁺

评级展望：稳定

评级时间：2024 年 3 月 26 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

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	B	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	2
			企业管理	3
			经营分析	2
财务风险	F5	现金流	资产质量	4
			盈利能力	3
			现金流量	1
		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 ⁺

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

天津滨海高新区资产管理有限公司（以下简称“公司”）是天津滨海高新技术产业开发区（以下简称“天津滨海高新区”）基础设施建设及资产管理的重要主体。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其外部发展环境良好，业务具有明显的区域专营性，且持续获得有力的外部支持。同时，联合资信也关注到，公司资产流动性较弱、在建代建项目未来面临一定资金支出压力及短期偿债压力较大等因素可能对其信用水平带来的不利影响。

未来，随着区域经济的持续发展、公司在建城市基础设施项目的持续投入以及国有资产的稳定运营，公司经营情况有望保持稳定。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，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。

优势

- 公司外部发展环境良好。**2021—2023 年，滨海新区生产总值按可比价格计算分别同比增长 7.3%、1.1%和 4.6%；滨海新区一般公共预算收入波动下降，分别为 572.4 亿元、505.4 亿元和 565.4 亿元。同期，天津滨海高新区一般公共预算收入分别为 55.51 亿元、52.68 亿元和 62.42 亿元。
- 公司业务具有区域专营性。**公司是天津滨海高新区基础设施建设及资产管理的重要主体，业务具有区域专营性。
- 公司持续获得有力的外部支持。**自成立以来，公司在资本注入、股权划转、资产划拨和政府补助等方面获得有力的外部支持。2020—2022 年，公司累计获得货币增资 13.39 亿元。2021 年，公司获得划入股权 4.81 亿元。2020—2022 年，公司合计获得政府补助 1.14 亿元。

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	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺	AA ⁺
数据时间	2022 年（末）			
区域	天津市滨海新区	江苏省南京市南京经济技术开发区	湖南省长沙市长沙经济技术开发区	江苏省盐城市盐城高新区
GDP（亿元）	6981.86	--	--	574.00
一般公共预算收入（亿元）	505.41	101.00	50.20	41.26
资产总额（亿元）	422.29	749.83	584.32	852.59
所有者权益（亿元）	187.13	280.71	184.53	270.97
营业总收入（亿元）	9.03	73.87	35.26	29.21
利润总额（亿元）	2.38	28.14	3.83	10.33
资产负债率（%）	55.69	62.56	68.42	68.22
全部债务资本化比率（%）	40.74	51.31	63.72	66.95

注：公司 1 为南京新港开发有限公司，公司 2 为长沙经济技术开发区集团有限公司，公司 3 为盐城高新区投资集团有限公司；
 “--”表示数据未公开披露

资料来源：联合资信根据公开资料整理

关注

1. **公司资产流动性较弱。**截至 2023 年 9 月底，公司应收类款项及存货合计占比为 52.64%，应收类款项及存货对公司资金形成较大占用，基础设施项目投资规模很大且回款周期长，此外投资性房地产规模很大且资产运营效益较低，公司资产流动性较弱。
2. **在建代建项目面临一定资金支出压力。**截至 2023 年 9 月底，公司主要在建代建项目计划总投资 36.57 亿元，尚需投资 24.54 亿元，公司在建代建项目待投资规模较大，面临一定的资金支出压力。
3. **短期偿债压力较大。**截至 2023 年 9 月底，公司短期债务 15.48 亿元，现金短期债务比为 0.35 倍，公司货币资金持有量较小，面临较大的短期偿债压力。

分析师：王 聪（项目负责人）

王默璇 曹 洁

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 9 月
现金类资产（亿元）	10.08	6.87	4.46	5.49
资产总额（亿元）	350.69	402.89	422.29	433.17
所有者权益（亿元）	159.56	170.17	187.13	193.80
短期债务（亿元）	37.71	14.76	21.23	15.48
长期债务（亿元）	85.78	112.40	107.43	119.15
全部债务（亿元）	123.49	127.16	128.65	134.63
营业总收入（亿元）	9.87	7.31	9.03	9.12
利润总额（亿元）	2.90	3.61	2.38	1.25
EBITDA（亿元）	3.88	4.84	4.17	--
经营性净现金流（亿元）	18.03	17.18	7.28	-7.21
营业利润率（%）	21.14	44.20	24.16	17.99
净资产收益率（%）	1.23	1.60	1.13	--
资产负债率（%）	54.50	57.76	55.69	55.26
全部债务资本化比率（%）	43.63	42.77	40.74	40.99
流动比率（%）	129.89	215.09	203.09	224.50
经营现金流动负债比	17.62	14.89	6.11	--
现金短期债务比（倍）	0.27	0.47	0.21	0.35
EBITDA 利息倍数（倍）	0.55	0.71	0.53	--
全部债务/EBITDA（倍）	31.85	26.25	30.82	--
公司本部				
项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
资产总额（亿元）	327.27	370.32	381.82	390.96
所有者权益（亿元）	138.18	146.72	162.49	168.44
全部债务（亿元）	80.47	90.86	87.88	86.94
营业总收入（亿元）	3.77	3.34	1.54	1.22
利润总额（亿元）	2.17	0.88	0.83	0.02
资产负债率（%）	57.78	60.38	57.44	56.92
全部债务资本化比率（%）	36.80	38.25	35.10	34.04
流动比率（%）	91.01	78.42	155.39	163.53
经营现金流动负债比（%）	2.85	12.86	7.57	--

注：1. 2020-2022 年财务数据取自当年审计报告期末数/期间数；2. 公司 2023 年三季度财务报表未经审计；3. 本报告合并口径已将其其他流动负债和其他非流动负债的有息部分调整至有息债务核算；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：联合资信根据公司审计报告、2023 年三季度财务报表和公司所提供资料整理

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
AA ⁺	稳定	2023/03/03	王默璇 张永嘉	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/模型通过链接可查询；“--”代表该评级报告未公开披露

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高新区资产管理有限公司（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、该公司信用等级自 2024 年 3 月 26 日至 2025 年 3 月 25 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、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。

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。

天津滨海高新区资产管理有限公司

主体长期信用评级报告

一、主体概况

天津滨海高新区资产管理有限公司(以下简称“公司”)系由天津新技术产业园区管理委员会财务管理中心(以下简称“管委会财管中心”)于 2008 年 11 月以货币出资成立的国有独资公司,公司初始注册资本 1.00 亿元。2009 年 3 月,根据天津新技术产业园区管理委员会(现名天津滨海高新技术产业开发区管理委员会,以下简称“高新区管委会”)出具的《关于天津滨海高新区资产管理有限公司出资人变更的通知》(津园区管函(2009)43 号),公司原股东管委会财管中心出具股东决议,同意将公司出资人调整为天津新技术产业园财政局(先后更名为“天津滨海高新技术产业开发区财政局”和“天津滨海高新技术产业开发区财政金融局”,以下简称“高新区财政局”);同月,经国务院批复同意,天津新技术产业园区正式更名为天津滨海高新技术产业开发区(以下简称“天津滨海高新区”)。2009 年 4 月,公司股东高新区财政局以货币形式向公司增资 8.00 亿元,公司注册资本变更为 9.00 亿元;2010—2020 年,公司股东高新区财政局陆续以货币形式对公司增资共计 84.87 亿元,公司注册资本变更为 93.87 亿元,并于 2021 年 1 月完成工商变更登记。2022 年 6 月,经天津滨海高新区 2022 年第 11 次党委会审议通过,公司股东由高新区财政局变更为高新区管委会。截至 2023 年 9 月底,公司注册资本和实收资本均为 93.87 亿元,高新区管委会为公司唯一股东和实际控制人。

公司经营范围:资产管理(金融资产除外);房屋租赁;机械设备租赁;物业服务;以下限分支机构经营:停车服务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期限内经营,国家有专项专营规定的按规定执行。)(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 2023 年 9 月底,公司本部内设 7 个职能部门,包括综合管理部、产业园运营团队、战略投资部、财务融资部和工程管理部等。同期末,公司纳入合并范围的一级子公司共 21 家。

截至 2022 年底,公司合并资产总额 422.29 亿元,所有者权益 187.13 亿元(含少数股东权益 14.45 亿元);2022 年,公司实现营业总收入 9.03 亿元,利润总额 2.38 亿元。

截至 2023 年 9 月底,公司合并资产总额 433.17 亿元,所有者权益 193.80 亿元(含少数股东权益 14.51 亿元);2023 年 1—9 月,公司实现营业总收入 9.12 亿元,利润总额 1.25 亿元。

公司注册地址:天津滨海高新区滨海科技园日新道 188 号 3 号楼 3 层、4 层;法定代表人:张颖。

二、宏观经济与政策环境分析

2023 年,世界经济低迷,地缘政治冲突复杂多变,各地区各部门稳中求进,着力扩大内需。2023 年,中国宏观政策稳中求进,加强逆周期调控。货币政策两次降准、两次降息,采用结构性工具针对性降息,降低实体经济融资成本,突出稳健、精准。针对价格走弱和化债工作,财政政策更加积极有效,发行特别国债和特殊再融资债券,支持经济跨周期发展。宏观政策着力加快现代化产业体系建设,聚焦促进民营经济发展壮大、深化资本市场改革、加快数字要素基础设施建设。为应对房地产供求新局面,优化房地产调控政策、加强房地产行业的流动性支持。

2023 年,中国经济回升向好。初步核算,全年 GDP 按不变价格计算,比上年增长 5.2%。分季度看,一季度同比增长 4.5%、二季度增长 6.3%、三季度增长 4.9%、四季度增长 5.2%。信用环境方面,2023 年社融规模与名义经济增长基本匹配,信贷结构不断优化,但是居民融资需求总体

仍偏弱。银行间市场流动性整体偏紧，实体经济融资成本逐步下降。

2024 年是实施“十四五”规划的关键一年，有利条件强于不利因素，中国经济长期向好的基本趋势没有改变。消费有望保持韧性，在房地产投资有望企稳大背景下固定资产投资增速可能回升，出口受海外进入降息周期拉动有较大可能实现以美元计价的正增长。2024 年，稳健的货币政策强调灵活适度、精准有效，预计中央财政将采取积极措施应对周期因素，赤字率或将保持在 3.5% 左右。总体看，中国 2024 年全年经济增长预期将维持在 5% 左右。完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察（2023 年年报）》](#)。

三、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

公司是天津滨海高新区基础设施建设及资产管理的重要主体，天津滨海高新区系滨海新区五大国家级开发区之一，公司发展与天津市、滨海新区和天津滨海高新区区域经济的发展紧密

相关。

天津市

天津市是中国四大直辖市之一，2021—2023 年，天津市地区生产总值持续增长，一般公共预算收入波动下降但整体财政实力雄厚，财政自给能力一般，债务负担很重。

2021—2023 年，天津市地区生产总值（GDP）持续增长，分别为 15695.1 亿元、16311.3 亿元和 16737.3 亿元，经济实力非常强。2023 年，天津市地区生产总值按不变价格计算，同比增长 4.3%。其中，第一产业增加值 268.53 亿元，同比增长 1.2%；第二产业增加值 5982.62 亿元，同比增长 3.2%；第三产业增加值 10486.15 亿元，同比增长 4.9%。

2023 年，天津市规模以上工业增加值同比增长 3.7%。分经济类型看，国有企业增加值同比增长 5.0%，民营企业同比增长 2.4%，外商及港澳台商企业同比增长 3.5%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 3.9%，制造业同比增长 2.7%，电力、热力、燃气及水生产和供应业同比增长 11.1%。分产品看，新能源汽车产量同比增长 1.9 倍，城市轨道交通车辆产量同比增长 81.3%，医疗仪器设备及器械产量同比增长 25.6%，服务机器人产量同比增长 11.8%。

2021—2023 年，天津市固定资产投资（不含农户）增速分别为 4.8%、-9.9% 和 -16.4%。2023 年，第一产业投资同比下降 14.0%，第二产业投资同比增长 5.9%，第三产业投资同比下降 25.2%。分领域看，工业投资同比增长 5.4%，基础设施投资同比下降 8.1%，房地产开发投资同比下降 42.1%。高技术产业投资同比增长 5.9%，其中高技术服务业投资同比增长 19.3%。

2021—2023 年，天津市一般公共预算收入波动下降，分别为 2141.0 亿元、1846.6 亿元和 2027.3 亿元，整体财政实力雄厚。其中，2023 年，天津市税收收入完成 1578.9 亿元（占一般公共预算收入的 77.9%），同比增长 17.2%。2021—2023 年，天津市一般公共预算支出分别为 3150.2 亿元、2751.5 亿元和 3280.4 亿元，财政自给率分别为 68.0%、67.1% 和 61.8%，财政自给能力

一般。2021—2023 年，天津市政府性基金收入波动下降，分别为 1126.5 亿元、423.7 亿元和 589.6 亿元。

截至 2023 年底，天津市地方政府债务余额 11117.4 亿元，政府债务规模大。按级次分，市级债务余额 3085.6 亿元，区级债务余额 8031.8 亿元。政府债务负担很重。

滨海新区

滨海新区区位优势突出，2021—2023 年，滨海新区经济水平持续增长，经济实力很强；2021—2023 年，一般公共预算收入波动下降但质量较好，财政自给能力尚可，政府债务负担很重。

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，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、天津滨海高新区、天津东疆保税港区和新中天津生态城五个国家级开发区、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，天津市滨海新区作为国家级经济新区正式进入实施阶段。2009 年底，根据国务院批复，滨海新区合并了塘沽区、汉沽区和大港区三个行政区，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、汉沽和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，即天津港片区、天津机场片区以及滨海新区中心商务片区。天津自贸区的设立使滨海新区深层次开放空间逐步扩大。

图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

2021—2023 年，滨海新区生产总值按可比价格计算分别同比增长 7.3%、1.1%和 4.6%。其中，2023 年滨海新区第一产业同比增长 7.1%，第二产业同比增长 3.6%，第三产业同比增长 5.5%。同期，滨海新区建筑业产值同比增长 6.9%，房地产业产值同比持平，滨海新区规模以上工业增加值同比增长 8.2%，固定资产投资（不含农户）同比下降 3.7%。

根据天津市滨海新区人民政府（以下简称“滨海新区政府”）公布的政府预决算数据，2021—2023 年，滨海新区一般公共预算收入波动下降，分别为 572.4 亿元、505.4 亿元和 565.4 亿元；税收收入占比分别为 88.3%、83.2%和 87.6%，收入质量较好。同期，滨海新区一般公共预算支出分别为 807.9 亿元、684.6 亿元和 764.4 亿元，财政自给率分别为 70.9%、73.8%和 74.0%，自给能力尚可。同期，滨海新区政府性基金收入分别为 239.2 亿元、97.9 亿元和 128.9 亿元；2022 年大幅下降主要系国有土地使用权出让收入大幅下降所致。2023 年，滨海新区收到上级补助收入 116.6 亿元。截至 2023 年底，滨海新区地方政务债务余额 2642.5 亿元，以上述数据为基数测算的滨海新区政府债务率为 325.9%，政府债务负担很重。

天津滨海高新区

2021—2023 年，天津滨海高新区一般公共预算收入波动下降但质量较好，财政自给能力强。

天津滨海高新区成立于 1988 年，1991 年经国务院批准成为首批国家级高新区，2014 年获

批成为国家自主创新示范区。由华苑科技园、海洋科技园、渤龙湖科技园和京津合作示范区四个片区组成，规划面积 135 平方公里。滨海高新区先后被批准为国家创新型科技园区、国家双创示范基地、国家文化和科技融合示范基地、国家生态工业示范园区、国家新型工业化产业示范基地、国家新能源产业化基地、国家知识产权示范园区和国家海洋高新技术产业化示范基地，形成了以信创产业为主，以新经济服务业、生物医药、新能源、高端装备制造为支撑的“113X”高端产业体系。2021—2023 年，天津滨海高新区一般公共预算收入分别为 55.51 亿元、52.68 亿元和 62.42 亿元，税收收入占比分别为 84.67%、87.64%和 88.93%，收入质量较好；一般公共预算支出 63.79 亿元、54.23 亿元和 57.42 亿元，财政自给率分别为 87.01%、97.14%和 108.71%，财政自给能力强。

图2 天津滨海高新区及主要功能区



资料来源：联合资信根据公开资料整理

表 1 天津滨海高新区主要投资建设主体情况

企业简称	控股股东	业务职能	资产总额 (亿元)	净资产 (亿元)	营业总收入 (亿元)	利润总额 (亿元)	资产负债率 (%)
海泰控股	高新区 管委会	主要负责天津滨海高新区华苑片区国有资产运营管理等业务	373.65	177.36	21.44	1.12	52.53
公司	高新区 管委会	天津滨海高新区基础设施建设和国有资产管理，业务范围主要集中在天津滨海高新区渤龙湖片区	422.29	187.13	9.03	2.38	55.69
未来城 开发	高新区 管委会	未来科技城拓展区的基础设施建设	*	*	*	*	*

注：1.上表数据节点为 2022 年（底）；2. “*” 表示数据未公开
资料来源：联合资信根据公司提供资料及公开资料整理

3. 人员素质

公司高级管理人员均具备国有企事业单位从业背景，管理经验较丰富，在职员工素质较高，年龄结构合理，能够满足公司日常运营需要。

截至报告出具日，公司共有高级管理人员 3

四、基础素质分析

1. 产权状况

截至 2023 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 93.87 亿元，高新区管委会为公司唯一股东和实际控制人。

2. 企业规模及竞争力

公司是天津滨海高新区基础设施建设及资产管理的重要主体，职能定位清晰，业务具有区域专营性。

公司主要负责天津滨海高新区基础设施建设和国有资产管理等业务。除公司外，天津滨海高新区内其他平台公司还包括天津海泰控股集团有限公司（以下简称“海泰控股”）和天津未来科技城开发有限公司（以下简称“未来城开发”）。其中，海泰控股主要负责天津滨海高新区华苑片区国有资产运营管理等业务；未来城开发主要负责天津滨海高新区内未来科技城拓展区的基础设施建设；公司主要负责天津滨海高新区渤龙湖片区的基础设施建设及养护、公益资产管理等业务，与未来城开发和海泰控股在业务范围上有所区分。整体看，公司与上述平台公司业务区域划分相对明确，不存在直接竞争情况。

人，包括副总经理 2 人和总会计师 1 人，公司总经理暂时空缺。

张颖女士，1979 年 9 月生，中共党员，硕士研究生学历；历任财政部驻天津市财政监察专员办事处四处干部、科员、副主任科员，财政部

驻天津市财政监察专员办事处三处副主任科员、主任科员，高新区财政局干部、主任科员，高新区财政局副局长，公司董事、总经理；2023年11月起任公司董事长。

李刚先生，1974年11月生，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师；历任天津海泰超导电子有限公司市场部部长，天津海泰资本投资管理有限公司副总经理，天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“海泰科技”）董事、副总经理、董事会秘书，公司副总经理、总会计师；2022年2月起，任公司职工董事、总会计师。

方圆女士，1983年7月生，中共党员，硕士研究生学历，高级经济师；历任天津华苑置业有限公司企划部职员，天津海泰市政绿化有限公司总经理办公室职员、团支部书记，海泰控股人力资源部（党委组织）部职员、投资发展部职员、综合管理部（总经理办公室）副部长；2023年10月起，任公司副总经理。

王世琪先生，1977年1月生，中共党员，本科学历，注册会计师；历任海泰科技财务部职员、部长助理、副部长、部长，海泰控股财务管理部副部长；2023年9月起，任海泰控股财务管理部副部长兼公司副总经理。

截至2023年9月底，公司拥有在职员工99人。按学历结构划分，本科及以上学历人员占87.8%，大专学历占6.1%，高中及以下学历人员占6.1%；按年龄结构划分，35岁以下人员占46.4%，36~45岁人员占37.4%，45岁以上人员占16.2%。

4. 企业信用记录

公司本部过往债务履约情况良好，联合资信未发现公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（统一社会信用代码：91120116681872524W），截至2024年1月2日，公司本部不存在未结清或已结清的关注或不良类信贷记录。整体看，公司本部过往债务履约情况良好。

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，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至本报告出具日，联合资信未发现公司本部曾被列入全国失信被执行人名单。

五、管理分析

1. 法人治理结构

公司建立了相对完善的法人治理结构，除总经理职位暂时空缺外，董事会、监事会和管理层成员均已按照章程到位。

公司按照《公司法》设立，并根据相关法律法规制定《公司章程》，设有董事会、监事会和管理层。

公司是由高新区管委会出资成立的国有独资公司，不设股东会，由高新区管委会行使股东会职权。

公司设党委，党委研究讨论是董事会、总经理办公会决策重大问题的前置程序。党委设党委书记1名，党委副书记1~2名，其他党委委员若干名。进入董事会和经理层的党委委员在公司决策时要表达党委意见，体现党委意图，并将有关情况及时向党委报告。公司设纪委，纪委设纪委书记1名，纪委履行党的纪律审查和纪律监督职责。党委书记及其他党委委员的产生及任免，按照有关规定执行。党委讨论和决定公司下列重大事项：公司贯彻执行党的路线方针政策和上级党组织决定的重大措施；党的思想建设、组织建设、作风建设、反腐倡廉建设和制度建设等方面的事项；按照干部管理权限决定干部任免、奖惩或按一定程序向董事会、总经理推荐人选，对董事会或总经理提名的人选进行酝酿并提出意见和建议；统战工作和群团工作方面的重大事项；向上级党组织请示、报告的重大事项，下级党组织请示、报告的重要事项。

董事会是公司的决策机构，发挥定战略、作决策、防风险的作用。董事会由6人组成，包括内部董事2名（其中职工董事1人，由全体职工选举产生）和外部董事4名。设1名董事长，董事长由股东任命，董事由股东委派。董事会行使审定公司的发展计划，对年度业务经营计划及投

资方案作出决议,确定公司的经营方针和管理机构的设置,审定年度财务预算方案、弥补亏损方案及利润分配方案,报高新区管委会决定,制定公司合并、分立、变更公司形式、终止和清算的方案,报高新区管委会决定,审定公司规章制度,聘任公司总经理,批准并任命由公司总经理提名的副总经理等其他高级管理人员以及决定对公司总经理、副总经理和其他高级管理人员的工资及奖罚等职权。

公司设立监事会,对董事会及其成员和高级管理人员行使监督职能。公司监事会设 5 名成员,由股东代表和职工代表组成。其中,股东代表由出资人委派,监事会主席由出资人委派。职工代表不少于三分之一,由公司职工代表大会选举产生。董事、高级管理人员及财务负责人不得兼任监事。监事会行使审查经注册会计师验证的公司年度财务报告,对公司董事会的经营业绩进行监督、评价和记录等职权。

公司实行董事会领导下的总经理负责制,设总经理 1 名,由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责,行使主持公司的日常经营管理工作,组织实施公司年度经营计划和投资方案,拟定公司内部管理机构设置方案,拟定公司的基本管理制度及拟定公司的具体规章等职权。党委研究讨论是经理层决策重大问题的前置程序,经理层决定公司重大问题,必须经党委会研究讨论,并在听取党委的意见建议后,再按照有关规定和程序研究决策。

截至本报告出具日,公司总经理职位暂时空缺,其他董事会、监事会和管理层成员均已按照章程到位。

2. 管理水平

公司内部管理制度健全,能够满足公司经营需要,日常执行情况良好。

公司根据自身现状及发展需求制定了一系列管理制度及办法。

生产经营方面,为加强对项目工程的管理,公司制定了《工程建设管理办法》等,要求实行项目管理的工程建设项目,必须具备完整的审批

手续;建设单位要根据双方签订的工程承包合同,与项目驻场机构代表和项目经理签订项目管理目标责任状,并按照工程项目的管理需要,签订授权委托书等,逐步建立起项目管理体系。

安全管理方面,公司制定了《天津滨海高新区资产管理有限公司安全管理制度》,公司本部及所属各子(分)公司在生产过程中,发生生产安全事故、及自然灾害和其它人为破坏造成的生产安全事故,适用此规定。此规定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。

财务管理方面,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《会计法》《企业会计制度》以及《企业会计准则》等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《天津滨海高新区资产管理有限公司会计核算办法》《天津滨海高新区资产管理有限公司财务管理制度》及其他管理制度,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、财务融资部负责人、财务融资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。

预算管理方面,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,公司制定了《天津滨海高新区资产管理有限公司财务预算管理制度》(试行),根据全面预算管理需要设立“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。《天津滨海高新区资产管理有限公司财务预算管理制度》(试行)还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。

六、 经营分析

1. 经营概况

2020—2022 年, 公司营业总收入波动下降, 综合毛利率波动增长, 整体处于较高水平。

公司营业总收入以代建基础设施工程、资产管理和基础设施维护等业务为主, 同时于 2022 年新增加油费业务。2020—2022 年, 公司营业总收入波动下降。代建工程收入、工程收入、基础

设施维护和资产管理费收入为公司主要收入来源, 2022 年上述业务收入占比合计在 60.00% 左右。公司主营业务中的其他业务收入包括融资租赁租金收入、物业费收入和服务管理收入等, 对收入形成一定补充。

毛利率方面, 2020—2022 年, 公司综合毛利率波动增长, 主要系 2020 年和 2022 年受收入占比较高的销售商品收入业务毛利率较低所致。同期, 公司代建工程业务、工程收入业务、资产管理业务毛利率均保持稳定。公司整体毛利率水平较高。

表 2 公司营业总收入构成及毛利率情况

项 目	2020 年			2021 年			2022 年			2023 年 1—9 月		
	收入 (万元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	毛利率 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	毛利率 (%)
代建工程收入	5399.06	5.47	100.00	5675.21	7.76	100.00	4896.13	5.42	100.00	3986.39	4.37	100.00
工程收入	--	--	--	22312.96	30.51	14.00	40282.67	44.62	14.00	30222.37	33.15	13.88
销售商品收入	53620.63	54.31	0.11	--	--	--	17977.15	19.91	0.10	35893.94	39.37	0.13
加油费收入	--	--	--	--	--	--	7090.57	7.85	5.28	6852.86	7.52	8.20
资产管理费收入	6434.12	6.52	100.00	6434.12	8.80	100.00	6434.12	7.13	100.00	4825.59	5.29	100.00
基础设施维护	11241.14	11.39	8.56	9758.99	13.34	8.47	1802.12	2.00	8.80	1322.05	1.45	-42.73
房屋租赁收入	3688.09	3.74	100.00	4407.86	6.03	100.00	3772.42	4.18	100.00	1929.49	2.12	49.35
其他	4654.44	4.71	-14.72	4200.11	5.74	14.50	2512.38	2.78	12.25	2373.09	2.60	36.48
主营业务小计	85037.48	86.14	18.65	52789.24	72.18	39.93	84767.56	93.90	25.48	87405.78	95.86	17.01
其他业务	13685.92	13.86	61.02	20349.01	27.82	74.49	5502.64	6.10	76.79	3775.16	4.14	93.28
合计	98723.40	100.00	24.52	73138.26	100.00	49.54	90270.20	100.00	28.62	91180.94	100.00	20.17

注: 1. 公司其他业务主要包括融资租赁租金收入、物业费收入、服务管理收入、停车楼租金、环境监测及酒店服务收入、委托贷款利息收入、下属子公司便利店销售收入和部分房屋租赁收入、代收水电费(能源转售收入)等; 2. “--”表示数据不适用; 3. 尾差系四舍五入所致, 下同
资料来源: 联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

2. 业务经营分析

(1) 代建工程业务

2020—2022 年, 公司代建工程业务收入波动下降; 代建基建项目投资规模大, 回购期长, 将长期对公司资金形成占用。需关注代建项目回款进度和回款情况。

公司的代建工程业务主要由公司本部负责。根据公司与高新区管委会签订的《天津滨海高新区基础设施建设项目委托建设管理协议》, 公司按照代建项目建设资金支出金额的 8.00% 计提建设管理费, 并与高新区管委会按年度进行结算, 应收管理费用确认主营业务收入-代建工程收入。为保证工程项目顺利进行, 高新区管委会同意公司向银行等金融机构融资或发行债券融资, 公司

可以其享有的协议项下的权益和收益作为担保。项目建设过程中, 公司以自有资金及银行贷款投入基建工程项目, 项目建设投入计入“在建工程-代建项目”科目。在代建项目建成后, 公司组织竣工验收计入存货科目, 并将验收合格的代建项目移交给高新区管委会, 高新区管委会分期支付项目回购款。

2020—2022 年, 公司对天津滨海高新区内道路、绿化、排水、土地平整等多项基础设施工程进行建设, 公司代建工程业务收入波动下降; 同期, 因采用净额法确认管理费收入, 公司代建工程业务毛利率均为 100.00%。2022 年, 公司代建项目投入 6.12 亿元, 确认代建管理费收入 0.49 亿元, 主要来自基础建设工程(道路、排水、桥

涵工程）、绿化及道路设施、土方工程、配套工程（给水、电力）等；同期，公司收到高新区财政局回款共计 6.12 亿元。2023 年 1—9 月，公司确认代建管理费收入 0.40 亿元，收入来源主要

为天津滨海高新区滨海科技园基础设施建设项目收入，相当于公司 2022 年全年代建工程业务收入的 81.42%。

表 3 截至 2023 年 9 月底公司主要在建基础设施代建项目情况

项目名称	项目开工时间	计划竣工时间	计划总投资（万元）	已完成投资额（万元）	后续投资安排（万元）
滨海科技园开发建设等 131 亿元项目（又名滨海科技园前期工程等在内的 11 个项目）	2008 年	2023 年	1310000.00	1282950.43	27049.57

注：“滨海科技园开发建设等 131 亿元项目”后续资金安排属于工程尾款和待支付利息等，该项目后续并无实际工程投入，但由于尚未完成竣工结算，仍列为在建项目

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

截至 2023 年 9 月底，公司主要在建基础设施代建项目为“滨海科技园开发建设等 131 亿元项目”，计划总投资 131.00 亿元，已完成投资 128.30 亿元。同期，已完工项目 1 个，为华苑科技城创业中心停车楼项目。

根据高新区管委会于 2016 年 3 月 31 日出具的《关于滨海高新区基础设施建设项目委托建设管理协议后续处理的说明》，高新区管委会承诺将委托高新区财政局于 2021—2030 年根据代建项目投入成本分期回购滨海科技园前期工程等在内的 11 个项目，总投资共计 131.00 亿元。2021 年，根据公司与高新区管委会续签的补充协议，对回购计划进行延期，高新区管委会承诺将委托高新区财政局于 2024—2033 年根据代建项目投入成本分 10 期进行回购，具体回购方案为前 5 年每年支付 12.00 亿元，第 6、7 年每年支付 13.00 亿元，后 3 年每年支付 15.00 亿元。对于未纳入该说明的博物馆、华苑科技城创业中心停车楼及滨海科技园市民广场项目，高新区管委会尚未提出明确的项目建设款支付计划。公司代建基建项目投资规模大，回购周期长，将长期对公司资金形成占用。联合资信将持续关注公司代建项目回购进度及回款情况。

（2）工程收入业务

2021 年，公司新增工程收入，主要采用成本加成模式；需关注完工代建项目后续结算和回款进度；主要在建代建项目待投资规模较大，公司面临一定的资金支出压力。

公司的代建工程业务主要由公司本部及下属子公司天津高新博广工程管理有限公司（原名为天津博广置业有限公司，以下简称“高新博广”）及天津泽通产业园发展有限公司（以下简称“泽通发展”）负责。根据高新博广与天津高新国创科技发展有限公司（以下简称“高新国创”，天津滨海高新区财政局 100%持股）签订的委托代建协议，由高新博广负责对渤龙新苑等市政工程施工建设，资金来源为高新博广自有资金、银行贷款及财政预算资金，并由高新国创安排所需项目建设资金，项目完工并办理竣工结算后由高新国创回购，回购款项按照投资额加合理利润予以确认。2022 年，公司确认工程建设收入 4.03 亿元，主要系代建项目渤龙新苑项目现已基本建成由高新国创开始逐步回购所致；该业务毛利率为 14.00%。2023 年 1—9 月，公司确认工程收入 3.02 亿元。

表 4 截至 2023 年 9 月底公司主要已完工待回购项目情况

项目名称	项目开工时间	已完成投资额（万元）	已确认收入额（万元）	回款金额（万元）
渤龙新苑项目	2021 年	240640.00	92818.00	23651.74

注：渤龙新苑项目包含渤龙湖科技园保障性租赁住房及商品房

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

表 5 截至 2023 年 9 月底公司主要在建项目情况

序号	项目名称	承建主体	项目开工时间	计划竣工时间	预计总投资 (万元)	已投资金额 (万元)	后续投资安排 (万元)
1	海洋科技园宁海路小学项目	公司本部	2020 年	2023 年	17000.00	10932.44	6067.56
2	渤龙湖科技园御湖湾配套幼儿园项目	公司本部	2020 年	2023 年	4500.00	2814.68	1685.32
3	滨海高新区塘黄路垃圾场生态整治工程项目	公司本部	2020 年	2023 年	9941.14	3212.36	6728.78
4	海洋科技园海缘东路幼儿园项目	公司本部	2021 年	2023 年	6500.00	3868.29	2631.71
5	渤龙湖科技园高新二路消防站项目	公司本部	2021 年	2024 年	7560.00	1386.28	6173.72
6	滨海高新区生物医药及智能制造产业园项目	公司本部	2020 年	2024 年	166000.00	35973.14	130026.86
7	渤龙湖科技园生物医药一号园区工程项目	泽通发展	2021 年	2023 年	20200.00	17597.22	2602.78
8	国家自主创新示范区数字经济产业孵化平台基础设施项目	泽通发展	2021 年	2024 年	54000.00	18433.64	35566.36
9	国家自主创新示范区航天产业智能创新平台新型基础设施项目	泽通发展	2021 年	2024 年	80000.00	26073.49	53926.51
合计		--	--	--	365701.14	120291.54	245409.60

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

截至 2023 年 9 月底，公司已完工代建项目为渤龙新苑项目，总投资 24.06 亿元，已累计确认收入 9.28 亿元，累计回款 2.37 亿元，需关注后续结算和回款进度。

截至 2023 年 9 月底，公司主要在建代建项目包括海洋科技园宁海路小学项目、渤龙湖科技园御湖湾配套幼儿园项目、滨海高新区生物医药及智能制造产业园项目和国家自主创新示范区航天产业智能创新平台新型基础设施项目等，计划总投资 36.57 亿元，尚需投资 24.54 亿元。整体看，公司在建代建项目待投资规模较大，面临一定的资金支出压力。

(3) 基础设施维护业务

2020—2022 年，公司基础设施维护业务收入持续下降，毛利率波动增长。此外，公司该业务收入主要系存量项目收入，后续区域内新增基础设施维护项目将由区域其他公司负责，公司该业务持续性存在一定不确定性。

公司基础设施维护业务系公司成立之初，高

新区管委会给予公司的支持，该业务能形成少量收益，并增加公司经营现金流入。该业务主要由公司本部负责。根据高新区管委会《关于授权天津滨海高新区资产管理有限公司对高新区城市维护费用同意支付使用的通知》，高新区管委会授权公司对天津滨海高新区城市维护费进行统一支付使用，城市维护业务主要涵盖道路保洁、道路维修、城市维护和城市绿化等项目。

2020—2022 年，公司基础设施维护收入持续下降，其中，2022 年同比下降 81.53%，主要系市场环境的影响，相关业务开展较少并且随着部分业务完工，整体规模也有所下降所致，毛利率保持相对稳定。2023 年 1—9 月，公司确认基础设施维护收入 1322.05 万元，相当于 2022 年基础设施维护收入的 73.36%。目前，公司该业务收入主要系存量项目收入，后续区域内新增基础设施维护项目将由区域其他公司负责，公司该业务持续性存在一定不确定性。

表 6 2022 年主要城市维护费收入情况表

合同标的	确认收入金额 (万元)	回款比率 (%)
2019—2021 年渤龙湖科技园绿化养护项目（一标段）	308.94	100.00
2021 年渤龙湖科技园泵站养护项目（第二包）	7.93	100.00
2019—2021 年华苑科技园垃圾处置中心运营维护项目	80.72	100.00
2021 年华苑科技园泵站养护项目	12.70	100.00
2021 年海洋科技园新河干渠以西公共绿地和公园养护项目（第一包）	15.78	100.00
2021 年海洋科技园新河干渠以西公共绿地和公园养护项目第二包	281.81	100.00

2021 年海洋科技园泵站养护项目	107.54	100.00
2019-2021 年华苑科技园公共绿地养护项目	402.46	100.00
2021 年海洋科技园管网养护项目	77.81	100.00
2020 年高新区泵站养护维护项目（第三包）	7.05	100.00
2019—2021 年华苑科技园道路保洁项目	279.85	100.00
2019-2021 年渤海科技园环卫保洁项目（二标段）	139.11	100.00
2021 年渤海科技园公共绿地养护项目	80.42	100.00
合计	1802.12	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

表 7 2023 年 1—9 月主要城市维护费收入情况表

合同标的	确认收入金额 (万元)	回款比率 (%)
2019 年渤海科技园雨水泵站运营维护项目（第三包）	7.05	100.00
2021 年渤海科技园泵站养护项目第二包	15.86	100.00
2021 年华苑科技园泵站养护项目	6.35	100.00
2021 年海洋科技园新河干渠以西公共绿地和公园养护项目（第一包）	16.15	100.00
2021 年海洋科技园泵站养护项目	4.30	100.00
2019—2021 年渤海科技园绿化养护项目（一标段）	308.94	100.00
2019—2021 年渤海科技园绿化养护项目（二标段）	354.46	100.00
2019—2021 年渤海科技园环卫保洁项目（一标段）	192.07	100.00
2021 年渤海科技园泵站养护项目第一包	88.08	100.00
2021 年海洋科技园管网养护维护项目	38.91	100.00
2021 年渤海科技园管网养护项目	85.91	100.00
2021 年海洋科技园绿化养护第一包	203.97	100.00
合计	1322.05	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

（4）资产管理业务

2020—2022 年，公司资产管理业务经营稳定，为公司利润形成良好补充。

根据津园区财政〔2009〕3 号和津滨高新财决〔2012〕2 号文件，高新区管委会分两期向公司注入包括华苑科技城和未来科技城北区的部分道路、河渠泵站、安环绿化、给排水、填土、照明、燃气电力等在内的基础设施资产，上述资产系公益性资产，账面价值合计 21.45 亿元。对于上述资产，高新区管委会未来将以等值的资产进行置换或回购，但因资产置换及回购期限的不确定性，公司对上述资产不计提折旧、摊销及减值，因此公司将上述资产计入“其他非流动资产”科目。根据公司与高新区管委会签订的《天津市滨海高新区基础设施养护维修管理协议》，高新区管委会委托公司对上述资产进行养护、维修和管理。公司按照高新区管委会支付的维护管理费

务费（基础设施账面价值的 3.00%）确认当期公益资产管理收入。

2020—2022 年，公司资产管理费收入保持不变，均为 0.64 亿元。同时，收到高新区管委会回款亦均为 0.64 亿元。2023 年 1—9 月，公司确认资产管理收入 0.48 亿元。由于公司该业务不涉及营业成本，少量人工等费用支出计入管理费用，因此该项业务毛利率均为 100.00%。

（5）加油业务

2022 年，公司新增加油业务，对公司收入形成一定的补充。

公司加油业务由子公司滨海高新区开发建设有限公司（以下简称“高新开发”）负责运营。高新开发运营其持有的 1 座加油站资产，该加油站由高新开发的子公司天津滨海新区渤海石化产品有限公司承建，总投资 1.01 亿元，2021 年 4 月开工，2022 年 4 月竣工并投入使用，包括一

层框架结构站房、6个加油岛、4具30立方米汽油罐、2具30立方米柴油罐，总罐容150立方米。2022年和2023年1—9月，公司加油业务收入分别为7090.57万元和6852.86万元。

（6）销售商品业务

2020年和2022年，公司销售商品业务收入规模较大，但该业务不具有持续性。同时该业务毛利率较低，对利润总额贡献有限。

为配合区内招商引资项目顺利进行，2020年，公司新增销售商品板块，由子公司天津浩坤供应链管理服务有限公司（以下简称“浩坤公司”）负责运营相关供应链贸易业务。业务模式上，子公司浩坤公司分别与供应链上、下游单位签订采购合同，以销售给下游企业苏宁易购集团股份有限公司苏宁采购中心（以下简称“苏宁采购中心”）收到的款项确认主营业务收入，同时以向上游供应商采购智能电视等商品支付的金额确认相关业务成本。2021年，公司基于资金流动性风险考虑，暂停与苏宁采购中心的合作，未实现商品销售收入。

2022年，公司再次从事商品销售业务，主要贸易产品转变为电解铜等大宗商品。业务经营模式主要是采用以销定购的模式，根据下游客户对贸易产品的需求，在签订销售合同的同时与上游货物供应商签订同等品种数量的贸易采购合同。公司与下游客户结算相应的销售款后，再与上游供应商结算相应的货款，通过价差来实现盈利。账期一般为3个月至6个月不等，根据合同约定的结算时间以银行汇款方式与供应商、客户进行结算。

2022年及2023年1—9月，公司销售商品收入分别为1.80亿元和3.59亿元。公司销售商品业务收入规模较大，但不具有可持续性，同时该业务毛利率较低，对利润总额贡献有限。

（7）其他业务

公司其他业务涵盖范围广泛，主要包括融资租赁租金收入和服务管理费等，该业务对公司业绩形成一定补充。

公司其他业务主要包括融资租赁租金收入、物业费收入、服务管理收入、停车楼租金、环境

监测及酒店服务收入、委托贷款利息收入、下属子公司便利店销售收入和部分房屋租赁收入、代收水电费（能源转售收入）等。

公司融资租赁业务由子公司天津融鑫融资租赁有限公司负责运营。公司租赁资产承租人主要为国有上市公司和大型国有企业，业务模式主要有售后回租和直接融资租赁。2020—2022年及2023年1—9月，公司实现融资租赁收入分别为3856.77万元、1938.23万元、973.68万元和503.50万元。

服务管理业务由子公司天津滨海高新区博新创展科技发展有限公司（以下简称“博新创展公司”）负责运营。高新区管委会将其与华为公司开展的合作项目委托给博新创展公司。该项目主要是为区内企业用户提供鲲鹏设备采购、云计算服务、应用、专业工程师驻场支持服务等，包括但不限于计算、存储、云操作系统等服务产品、工具。博新创展公司作为业务运营主体，为使用鲲鹏服务产品、鲲鹏产品销售补贴、人才培养服务、鲲鹏课程、鲲鹏训练营、鲲鹏大赛、品牌活动（技术沙龙/峰会/发布会/人才双选会等）提供支持，高新区管委会根据博新创展公司实际提供服务情况支付相应管理服务费用。2020—2022年及2023年1—9月，公司实现服务管理业务收入分别为7.88万元、1342.02万元、716.10万元和943.40万元。

3. 未来发展

公司未来发展规划明确，将继续承建天津滨海高新区基础设施代建项目，进一步发展实体产业，实现公司多元化经营。

天津滨海高新区在“十四五”期间将按照国家高新区创新驱动高质量发展部署，把握天津市打造“津城”“滨城”双城发展格局的机遇，重点实施世界级产业集群打造、创新能级提升、双创升级示范三大主导工程，建设国家自主创新示范区。

为了进一步适应天津滨海高新区建设国家自主创新示范区的要求，公司明确将融资创新作为企业的四大核心职能之一。未来，公司在推进

在手项目建设的同时,还将通过与金融机构合作,参股金融机构,积极推进融资租赁等金融工具的形式,力争打造成为具有多元化竞争力的金融平台,助力天津滨海高新区形成更为完善的投资环境和金融服务体系;另外,公司计划通过完善市场化运作子公司的商业模式、完善其组织架构、流程制度,寻求合适的时机完成子公司的股份制改造及上市前的准备工作,力争早日成功在新三板挂牌上市。

七、 财务分析

1. 财务概况

公司提供了 2020—2022 年度合并财务报告,亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)¹对上述财务报告进行了审计,并均出具了标准无保留意见审计结论。公司提供的 2023 年三季度财务报表未经审计。

公司合并范围方面,2020 年,公司合并范围内增加一级子公司 2 家。2021 年,公司合并范围内增加一级子公司 6 家。2022 年,公司合并

范围内增加一级子公司 1 家,不再纳入合并范围子公司 2 家。2023 年 1—9 月,公司合并范围无变化。截至 2023 年 9 月底,公司合并范围内一级子公司共计 21 家。整体看,合并范围变化涉及子公司规模一般,但对财务报表中存货及投资性房地产等科目仍产生一定影响。财务数据可比性一般。

2. 资产质量

2020—2022 年末,公司资产规模持续增长。资产中应收类款项及存货对公司资金形成较大占用,基础设施项目投资规模很大且回款周期长,此外投资性房地产规模很大且资产运营效益较低。公司资产流动性较弱,资产受限比例较低。整体看,公司资产质量一般。

2020—2022 年末,公司资产规模持续增长,年均复合增长 9.73%。截至 2022 年底,公司合并资产总额 422.29 亿元,较上年底增长 4.81%。其中,流动资产占 57.37%,非流动资产占 42.63%。公司资产结构相对均衡,资产结构较上年底变化不大。

表 8 公司主要资产构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 9 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
货币资金	10.08	2.87	6.85	1.70	4.44	1.05	5.40	1.25
应收账款	3.28	0.94	1.49	0.37	5.08	1.20	8.17	1.89
其他应收款(合计)	76.44	21.80	57.89	14.37	37.63	8.91	30.92	7.14
存货	27.58	7.86	170.81	42.39	183.57	43.47	188.91	43.61
流动资产	132.90	37.90	248.25	61.62	242.26	57.37	249.68	57.64
其他权益工具投资	0.00	0.00	14.45	3.59	30.37	7.19	31.36	7.24
投资性房地产	47.12	13.44	107.80	26.76	109.85	26.01	111.34	25.70
其他非流动资产	22.19	6.33	21.45	5.32	21.45	5.08	21.45	4.95
非流动资产	217.79	62.10	154.65	38.38	180.03	42.63	183.49	42.36
资产总额	350.69	100.00	402.89	100.00	422.29	100.00	433.17	100.00

资料来源:联合资信根据公司审计报告和2023年三季度财务报表整理

(1) 流动资产

2020—2022 年末,公司流动资产规模波动增长,年均复合增长 35.01%。截至 2022 年底,公司流动资产 242.26 亿元,较上年底下降 2.41%。公司流动资产主要由预付款项、其他应收款、其

他应收款和存货构成。

截至 2022 年底,公司货币资金 4.44 亿元,较上年底下降 35.24%,主要系支付工程款所致。货币资金主要由银行存款 4.44 亿元构成。货币资金受限金额为 1.56 亿元,受限比例为 35.08%,

¹ 2020 年以来,亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)收到中国证券监督管理委员会多起行政处罚决定

主要为定期存单质押。公司货币资金持有量较小。

2020—2022 年末，公司应收账款波动增长，年均复合增长 24.38%。公司应收账款主要为应收项目代建款以及应收政府部门或企业租金。截至 2022 年底，公司应收账款账面价值 5.08 亿元，较上年底增长 241.56%，主要系工程建设收入增长但回款进度有所滞后所致；累计计提坏账准备 0.42 亿元，计提比例为 7.66%；应收账款前五大欠款方合计欠款余额为 4.99 亿元，占比为 62.06%，集中度较高。

表 9 截至 2022 年底公司应收账款余额前五名情况

债务人名称	账面余额 (亿元)	占比 (%)
高新国创	4.27	23.51
天津滨海—中关村科技园管理委员会	0.22	14.34
中共天津滨海高新技术产业开发区管理委员会办公室	0.19	8.94
天津华翼蓝天科技有限公司	0.18	7.71
天津吉邦企业管理咨询服务股份有限公司	0.13	7.56
合计	4.99	62.06

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2020—2022 年末，公司其他应收款持续下降，年均复合下降 28.71%。截至 2022 年底，公司其他应收款 37.63 亿元，较上年底下降 35.00%，主要系收回部分款项所致；累计计提坏账准备 1.68 亿元，计提比例为 4.27%；公司其他应收款主要系应收区域内其他平台公司或政府部门的往来款；其他应收款前五大欠款方合计欠款余额为 35.78 亿元，占比为 91.04%，集中度很高。公司其他应收款中与天津市滨海新区财政集中支付中心公司（以下简称“财政支付中心”）往来款金额较大，主要系新区专项建设款项规模较大所致。整体看，公司其他应收款规模较大，对资金形成较大占用，考虑到公司其他应收款对象主要为政府部门和关联单位，坏账风险低。

表 10 截至 2022 年底公司其他应收款余额前五名

债务人名称	账面金额 (亿元)	占比 (%)
财政支付中心	23.60	60.04
高新国创	5.68	14.44
天津滨海高新区土地储备中心	3.60	9.16
天津滨海光热发电投资有限公司	2.00	5.09

未来城开发	0.91	2.30
合计	35.78	91.04

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2020—2022 年末，公司存货持续增长，年均复合增长 158.00%。截至 2022 年底，公司存货 183.57 亿元，较上年底增长 7.47%。存货主要由合同履约成本 161.90 亿元、开发成本 10.15 亿元和开发土地 11.50 亿元（土地均位于天津滨海高新区滨海科技园内，面积共计 46.52 万平方米）构成；其中，公司存货中合同履约成本主要为代建基础设施项目投入，投入规模很大且回购周期长，将长期对公司资金形成占用。存货未计提跌价准备。

（2）非流动资产

2020—2022 年末，公司非流动资产规模波动下降，年均复合下降 9.08%。截至 2022 年底，公司非流动资产 180.03 亿元，较上年底增长 16.42%，公司非流动资产主要由其他权益工具投资、投资性房地产和其他非流动资产构成。

截至 2022 年底，公司其他权益工具投资 30.37 亿元，较上年底增长 110.21%，主要系增加对天津滨海农村商业银行股份有限公司（以下简称“滨海农商行”）投资以及天津海光先进技术投资有限公司（以下简称“海光公司”）上市后公司对其投资按照公允价值计量增值所致。公司其他权益工具投资主要系对滨海农商行（12.76 亿元）、海光公司（12.34 亿元）和渤海财产保险股份有限公司（4.00 亿元）等公司的投资构成。

公司投资性房地产主要为工业厂房、办公楼和公寓等。2020—2022 年末，公司投资性房地产持续增长，年均复合增长 52.68%。截至 2022 年底，公司投资性房地产 109.85 亿元，较上年底增长 1.90%。公司投资性房地产规模很大，但公司 2020—2022 年租金收入在 4000.00 万元左右，租金收入规模相对较小，投资性房地产资产运营效益较低。

2020—2022 年末，公司其他非流动资产持续下降，年均复合下降 1.69%。截至 2022 年底，公司其他非流动资产 21.45 亿元，较上年底无变

化。其他非流动资产主要由华苑科技城（14.09 亿元）和滨海科技园（7.36 亿元）构成，均为公益性资产。

截至 2023 年 9 月底，公司合并资产总额 433.17 亿元，较上年底增长 2.58%。其中，流动资产占 57.64%，非流动资产占 42.36%。公司资产结构相对均衡，资产结构较上年底变化不大。

资产流动性方面，2020—2022 年末及 2023 年 9 月底，公司应收类款项和存货合计占资产总额比重分别为 30.60%、57.13%、53.58%和 52.64%，资产中应收类款项及存货对公司资金形成较大占用，此外投资性房地产规模很大且资产运营效益较低。整体看，公司资产流动性较弱。

截至 2022 年底，公司资产受限情况如下表所示，资产受限比例低。

表 11 截至 2022 年底公司资产受限情况

项目	受限金额 (亿元)	占同期末 资产总额 比例 (%)	受限原因
货币资金	1.56	0.37	定期存单质押
存货	6.82	1.62	抵押
投资性房地产	56.43	13.36	抵押
固定资产	3.79	0.90	抵押
合计	68.60	16.24	--

资料来源：联合资信根据公司 2022 年审计报告整理

3. 资本结构

(1) 所有者权益

受益于股东注资及公司经营积累，2020—

2022 年末，公司所有者权益持续增长，实收资本和资本公积占比较高，所有者权益稳定性较好。

2020—2022 年末，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 8.30%。截至 2022 年底，公司所有者权益 187.13 亿元，较上年底增长 9.97%。其中，归属于公司母公司所有者权益占比为 92.28%，少数股东权益占比为 7.72%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占 50.16%、20.17%、5.78%和 14.97%。实收资本和资本公积占比较高，所有者权益稳定性较好。

2020—2022 年末，公司实收资本无变化。

2020—2022 年末，公司资本公积持续增长，年均复合增长 25.81%。其中，2021 年及 2022 年增长主要系股东对公司投入项目注入资本金所致。

2020—2022 年末，受益于经营积累，公司未分配利润持续增长，年均复合增长 8.56%。

截至 2023 年 9 月底，公司所有者权益 193.80 亿元，较上年底增长 3.56%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占所有者权益的比例为 48.44%、20.91%、5.88%和 16.00%。所有者权益结构稳定性较好。

表 12 公司主要所有者权益构成情况

科目	2020 年末		2021 年末		2022 年末		2023 年 9 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
实收资本	93.87	58.83	93.87	55.16	93.87	50.16	93.87	48.44
资本公积	23.84	14.94	31.75	18.65	37.74	20.17	40.52	20.91
未分配利润	23.78	14.90	26.09	15.33	28.02	14.97	31.01	16.00
归属于母公司所有者权益合计	145.36	91.10	155.66	91.47	172.68	92.28	179.30	92.51
少数股东权益	14.20	8.90	14.52	8.53	14.45	7.72	14.51	7.49
所有者权益合计	159.56	100.00	170.17	100.00	187.13	100.00	193.80	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2023 年三季度财务报表整理

(2) 负债

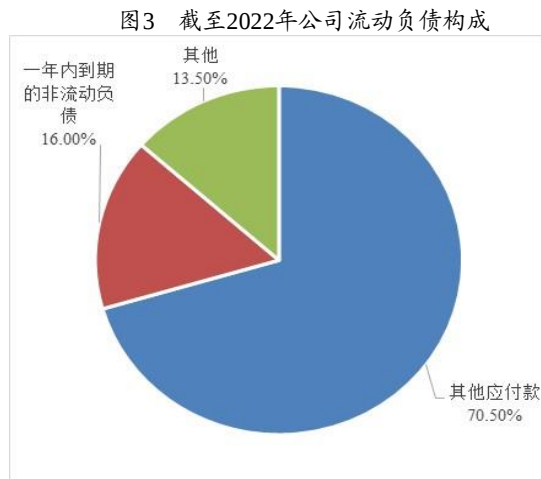
2020—2022 年末，公司有息债务规模持续增长，债务结构以长期债务为主，债务负担一般；但公司货币资金持有量较小，面临较大的

短期偿债压力。

2020—2022 年末，公司负债规模持续增长，年均复合增长 10.92%。截至 2022 年底，公司负债总额 235.16 亿元，较上年底增长 1.05%。其

中,流动负债占 50.73%,非流动负债占 49.27%。公司负债结构相对均衡,负债结构较上年底变化不大。

2020—2022 年末,公司流动负债持续增长,年均复合增长 7.97%。截至 2022 年底,公司流动负债 119.29 亿元,较上年底增长 3.35%。公司流动负债构成如下图所示。



资料来源:联合资信根据公司审计报告整理

2020—2022 年末,公司应付账款波动增长,年均复合增长 134.84%。截至 2022 年底,公司应付账款 5.78 亿元,较上年底下降 6.63%。账龄方面,1 年以内(含 1 年)占 12.00%、1~2 年占 58.44%、2~3 年占 5.03%、3 年以上占 24.53%。前五大应付款金额占比为 47.26%,集中度一般。

2020—2022 年末,公司其他应付款(合计)波动增长,年均复合增长 22.04%。截至 2022 年底,公司其他应付款(合计)84.10 亿元,较上年底下降 3.11%。

2020—2022 年末,公司一年内到期的非流动负债波动下降,年均复合下降 18.47%。截至 2022 年底,公司一年内到期的非流动负债 19.09 亿元,较上年底增长 48.75%,主要系一年内到期的长期借款增加所致。一年内到期的非流动负债主要由 1 年内到期长期借款 11.78 亿元和 1 年内到期其他非流动负债 7.30 亿元构成。

2020—2022 年末,公司其他流动负债波动下降,年均复合下降 42.51%。截至 2022 年底,公司其他流动负债 3.43 亿元,较上年底增长 4.62%,全部为预提费用。本报告已将该科目中

的付息项纳入短期债务核算。

2020—2022 年末,公司非流动负债波动增长,年均复合增长 14.22%。截至 2022 年底,公司非流动负债 115.87 亿元,较上年底下降 1.22%。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、递延所得税负债和其他非流动负债构成。

2020—2022 年末,公司长期借款波动增长,年均复合增长 13.86%。截至 2022 年底,公司长期借款 74.90 亿元,较上年底下降 4.81%;长期借款主要由抵押借款 30.40 亿元、质押借款 24.16 亿元和保证借款 26.53 亿元构成。

2020—2022 年末,公司应付债券持续增长,年均复合增长 18.36%。截至 2022 年底,公司应付债券 18.08 亿元,较上年底增长 0.14%。公司应付债券包括“21 滨海高新 MTN002”(4.76 亿元)、“20 津高新 166825”(9.31 亿元)和“20 津滨海高新 ZR001”(4.01 亿元)。

2020—2022 年末,公司其他非流动负债波动下降,年均复合下降 2.17%。截至 2022 年底,公司其他非流动负债 14.45 亿元,较上年底下降 7.75%。公司其他流动负债包括光大金融租赁股份有限公司、通用环球国际融资租赁(天津)有限公司、远东宏信(天津)融资租赁有限公司及中国环球租赁有限公司融资租赁款,公司其他非流动负债全部为有息负债,已纳入长期债务核算。

截至 2023 年 9 月底,公司负债总额 239.37 亿元,较上年底增长 1.79%。其中,流动负债占 46.46%,非流动负债占 53.54%。公司负债结构相对均衡,负债结构较上年底变化不大。

有息债务方面,将其他流动负债中的付息项纳入短期债务核算,将其他非流动负债中的融资租赁款纳入长期债务核算。有息债务方面,2020—2022 年末,公司全部债务持续增长,年均复合增长 2.07%。截至 2022 年底,公司全部债务 128.65 亿元,较上年底增长 1.18%。其中,短期债务占 16.50%,长期债务占 83.50%,以长期债务为主。

债务指标方面,2020—2022 年末,公司资产负债率和长期债务资本化比率均波动增长,全部债务资本化比率持续下降。截至 2022 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分别为 55.69%、40.74%和 36.47%。公司债务负担一般。

截至 2023 年 9 月底，公司全部债务 134.63 亿元，较上年底增长 4.64%。债务结构方面，短

图 4 2020—2022 年末及 2023 年 9 月末公司债务结构



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2023 年三季度财务报告和公司提供资料整理

截至 2023 年 9 月底，公司短期债务 15.48 亿元，现金短期债务比为 0.35 倍，公司货币资金持有量较小，面临较大的短期偿债压力。

4. 盈利能力

2020—2022 年，公司营业总收入波动下降，期间费用控制能力较弱，对利润造成较大侵蚀；公司利润总额对财政补贴依赖性较低。公司整体盈利指标表现较好。

2020—2022 年，公司营业总收入和营业成本均波动下降，分别年均复合下降 4.38%和 7.01%；营业利润率分别为 21.14%、44.20%和 24.16%，波动增长。

表 13 公司盈利情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—9 月
营业总收入 (亿元)	9.87	7.31	9.03	9.12
营业成本 (亿元)	7.45	3.69	6.44	7.28
费用总额 (亿元)	1.68	2.01	2.41	1.94
其中：管理费用 (亿元)	1.06	1.03	0.98	0.69
财务费用 (亿元)	0.62	0.97	1.42	1.26
其他收益 (亿元)	0.10	0.04	1.00	0.00
利润总额 (亿元)	2.90	3.61	2.38	1.25
期间费用率 (%)	17.06	27.43	26.65	21.32

资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2023 年三季度财务报告整理

期债务占 11.50%，长期债务占 88.50%，仍以长期债务为主。从债务指标来看，截至 2023 年 9 月底，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分别为 55.26%、40.99%和 38.07%。公司债务负担一般。

图 5 2020—2022 年末及 2023 年 9 月末公司债务杠杆



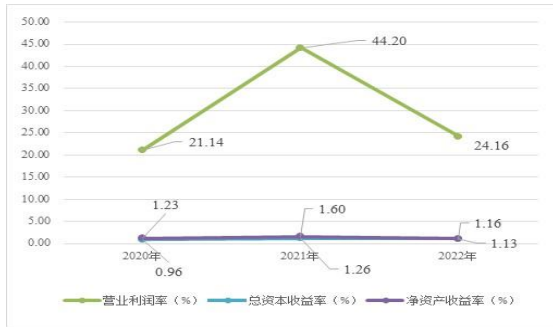
资料来源：联合资信根据公司审计报告、2023 年三季度财务报告和公司提供资料整理

从期间费用看，2020—2022 年，公司费用总额持续增长，年均复合增长 19.50%。2022 年，公司费用总额为 2.41 亿元，同比增长 19.89%，主要系财务费用所致。从构成看，公司管理费用和财务费用占比分别为 40.77%和 59.22%主。其中，管理费用为 0.98 亿元，同比下降 5.10%；财务费用为 1.42 亿元，同比增长 46.55%。2020—2022 年，公司期间费用率分别为 17.06%、27.43%和 26.65%，公司期间费用控制能力较弱，对利润造成较大侵蚀。

非经常性损益方面，2020—2022 年，公司其他收益分别为 0.10 亿元、0.04 亿元、1.00 亿元，均为政府补贴；营业外收入分别为 0.23 亿元、0.64 亿元、0.05 亿元，2021 年营业总收入规模较大主要系合非同一控制下企业合并形成的收入。整体看，非经常性损益规模较小，公司利润总额对财政补贴依赖性较低。

盈利指标方面，2020—2022 年，公司总资本收益率波动增长，净资产收益率波动下降。公司整体盈利指标表现较好。

图 6 2020—2022 年公司盈利指标



资料来源：联合资信根据公司审计报告和公司提供资料整理

2023 年 1—9 月，公司营业总收入 9.12 亿元，同比增长 84.14%，主要系销售商品收入大幅增长所致；营业成本 7.28 亿元，同比增长 113.47%；营业利润率为 17.99%，较 2022 年全年有所下降，主要系毛利率较低的销售商品收入占比提高所致。

5. 现金流

2020—2022 年，公司经营活动现金流持续净流入，经营获现能力较强；投资活动现金流持续净流出，需依赖融资进行平衡。考虑到公司债务滚续以及在建项目持续投入，公司仍存在一定的对外部融资需求。

表 14 公司现金流情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1—9 月
经营活动现金流入小计 (亿元)	80.69	49.61	36.92	10.25
经营活动现金流出小计 (亿元)	62.66	32.43	29.64	17.47
经营活动现金流量净额 (亿元)	18.03	17.18	7.28	-7.21
投资活动现金流入小计 (亿元)	0.20	0.17	4.20	4.93
投资活动现金流出小计 (亿元)	20.95	21.37	11.61	2.06
投资活动现金流量净额 (亿元)	-20.75	-21.20	-7.40	2.87
筹资活动前现金流量净额 (亿元)	-2.72	-4.02	-0.12	-4.35
筹资活动现金流入小计 (亿元)	58.29	58.04	25.18	27.73
筹资活动现金流出小计 (亿元)	54.54	59.80	25.68	24.63
筹资活动现金流量净额 (亿元)	3.75	-1.76	-0.50	3.10
现金收入比 (%)	152.60	132.65	73.99	75.89

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2023 年三季报整理

从经营活动来看，2020—2022 年，公司经营活动现金流入持续下降，年均复合下降 32.36%；经营活动现金流入以销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金为主；收到其他与经营活动有关的现金主要系往来款。同期，公司经营活动现金流出持续下降，年均复合下降 31.23%，以购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主；支付其他与经营活动有关的现金主要为支付往来款。受上述因素影响，2020—2022 年，公司经营活动现金流量净额持续下降，但均呈持续净流入。2020—2022 年，公司现金收入比持续下降，收入实现质量一般。整体看，公司经营获现能力较强。

从投资活动来看，2020—2022 年，公司投资活动现金流入波动增长，其中 2022 年主要系收回投资收到的现金和处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额。2020—2022 年，公司投资活动现金流出波动下降，主要为投资支付的现金何购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。2020—2022 年，公司投资活动现金净额波动下降，持续净流出，且净流出维持较大规模。

2020—2022 年，公司筹资活动前现金流量净额分别为-2.72 亿元、-4.02 亿元和-0.12 亿元。

从筹资活动来看，2020—2022 年，公司筹资活动现金流入持续下降，主要系取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金；同期筹资活动现金流出波动下降。2020—2022 年，公司筹资活动现金净额分别为 3.75 亿元、-1.76 亿元和-0.50 亿元。考虑到公司债务滚续以及在建项目持续投入，公司仍存在一定的对外部融资需求。

2023 年 1—9 月，公司经营活动现金流量净额由正转负，为-7.21 亿元；投资活动现金流量净额为 2.87 亿元；筹资活动现金流量净额为 3.10 亿元。

6. 偿债指标

公司短期偿债指标表现较弱，长期偿债指标表现一般。公司间接融资渠道较为畅通，或有负债风险相对可控。

从短期偿债指标看,2020—2022 年末,公司流动比率波动增长,速动比率持续下降。公司流动资产对流动负债的保障程度较高。2020—2022 年末,公司现金短期债务比波动下降,现金类资产对短期债务的保障程度较低。截至 2023 年 9 月底,公司流动比率、速动比率和现金短期债务比指标较 2022 年底均有所增长。整体看,公司短期偿债指标表现较弱。

从长期偿债指标看,2020—2022 年,公司 EBITDA 波动增长;EBITDA 利息倍数和全部债务/EBITDA 均波动下降,EBITDA 对全部债务的覆盖程度一般。整体看,公司长期偿债指标表现一般。

表 15 公司偿债指标

项目	指标	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
短期偿债指标	流动比率 (%)	129.89	215.09	203.09	224.50
	速动比率 (%)	102.94	67.10	49.20	54.64
	经营现金流动负债比 (%)	17.62	14.89	6.11	--
	经营现金/短期债务 (倍)	0.48	1.16	0.34	--
	现金短期债务比 (倍)	0.27	0.47	0.21	0.35
长期偿债指标	EBITDA (亿元)	3.88	4.84	4.17	--
	全部债务/EBITDA (倍)	31.85	26.25	30.82	--
	经营现金/全部债务 (倍)	0.15	0.14	0.06	--
	EBITDA 利息倍数 (倍)	0.55	0.71	0.53	--
	经营现金/利息支出 (倍)	2.54	2.53	4.66	--

注:1.经营现金指经营活动现金流量净额;2.“--”表示数据不适用
资料来源:联合资信根据公司审计报告、2023 年三季度财务报告和公司提供资料整理

截至 2023 年 9 月底,公司共获得银行授信额度 161.52 亿元,已使用额度 123.22 亿元,未使用额度 38.30 亿元,公司间接融资渠道一般。

截至 2023 年 9 月底,公司对外担保余额为 13.26 亿元,占同期末净资产的 6.84%,被担保企业均为国有企业,目前经营情况正常,或有负债风险相对可控。

7. 公司本部财务分析

公司本部资产和所有者权益在合并口径中占比很高,营业总收入占比很低,公司营业总收入

入主要来自于子公司。2020—2022 年末,公司本部资产规模持续增长,所有者权益稳定性较好,债务负担一般。

2020—2022 年末,公司本部资产总额持续增长,年均复合增长 8.01%。截至 2022 年底,公司本部资产总额 381.82 亿元,较上年底增长 3.10%。从构成看,流动资产主要由预付款项、其他应收款和存货构成;非流动资产主要由其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产和其他非流动资产构成。截至 2022 年底,公司本部货币资金为 2.47 亿元。

2020—2022 年末,公司本部负债波动增长,年均复合增长 7.70%。截至 2022 年底,公司本部负债总额 219.33 亿元,较上年底下降 1.91%。从构成看,流动负债主要由应付账款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、应付债券和其他非流动负债构成。截至 2022 年底,公司本部全部债务 87.88 亿元。其中,短期债务占 15.26%、长期债务占 84.74%。截至 2022 年底,公司本部全部债务资本化比率 35.10%,公司本部债务负担一般。

2020—2022 年,公司本部所有者权益持续增长,年均复合增长 8.44%。截至 2022 年底,公司本部所有者权益为 162.49 亿元,较上年底增长 10.75%。所有者权益主要由实收资本(占 57.77%)、资本公积(占 23.22%)和未分配利润合计(占 11.81%)构成。所有者权益稳定性较好。

2020—2022 年,公司本部营业总收入持续下降,年均复合下降 36.10%;2022 年,公司本部营业总收入为 1.54 亿元,利润总额为 0.83 亿元。同期,公司本部投资收益为-0.64 亿元。

2020—2022 年,公司本部经营活动产生的现金流量净额波动增长,年均复合增长 68.86%;投资活动产生的现金流量净额持续下降,年均复合下降 57.50%;筹资活动产生的现金流量净额波动较大,2022 年由净流入转为净流出。2022 年,公司本部经营活动现金流净额为 9.87 亿元,投资活动现金流净额-4.31 亿元,筹资活动现金流净额-5.19 亿元。

截至 2022 年底，公司本部资产占合并口径的 90.42%；公司本部负债占合并口径的 93.27%；公司本部所有者权益占合并口径的 86.83%；公司本部营业总收入占合并口径的 17.04%；公司本部利润总额占合并口径的 34.93%；公司本部全部债务占合并口径的 68.31%。

截至 2023 年 9 月底，公司本部资产总额 390.96 亿元，所有者权益 168.44 亿元；2023 年 1—9 月，营业总收入为 1.22 亿元，利润总额 0.02 亿元；经营活动现金流量净额为-2.53 亿元。

八、外部支持

滨海新区政府支持能力非常强，公司作为天津滨海高新区重要的基础设施建设平台和国有资产经营管理平台，在资本注入、股权划转、资产划拨和政府补助等方面持续获得有力的外部支持。

1. 支持能力

高新区管委会为公司唯一股东和实际控制人。公司作为天津滨海高新区基础设施建设及资产管理的重要主体，公司发展与滨海新区和天津滨海高新区区域发展紧密相关。2021—2023 年，滨海新区生产总值按可比价格计算分别同比增长 7.3%、1.1%和 4.6%；滨海新区一般公共预算收入波动下降，分别为 572.4 亿元、505.4 亿元和 565.4 亿元。同期，天津滨海高新区一般公共预算收入分别为 55.51 亿元、52.68 亿元和 62.42 亿元。

公司唯一股东和实际控制人综合实力非常强，对公司支持能力非常强。

2. 支持可能性

（1）资本注入

公司初始注册资本 1.00 亿元，后经公司原股东高新区财政局陆续以货币形式对公司增资，截至 2023 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 93.87 亿元。

2020 年，公司收到原股东高新区财政局货币增资 6.62 亿元，计入“实收资本”；2021 年，公司收到原股东高新区财政局货币增资 3.10 亿元，计入“资本公积”。2022 年，公司收到股东高新区管委会增资 3.67 亿元，计入“资本公积”。

（2）股权划转

2021 年，公司收到无偿划入的滨海农商行 6.26%股权（账面价值 4.81 亿元），计入“资本公积”。

（3）资产划拨

2020 年，公司收到高新区管委会房产共计 0.31 亿元，计入“资本公积”。

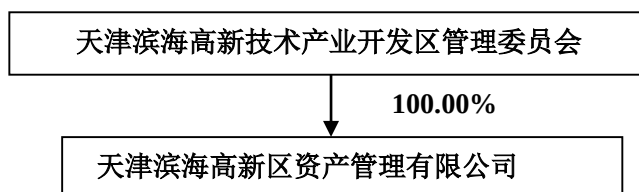
（4）政府补助

2020—2022 年，公司分别获得政府补贴 0.10 亿元、0.04 亿元和 1.00 亿元，计入“其他收益”

九、结论

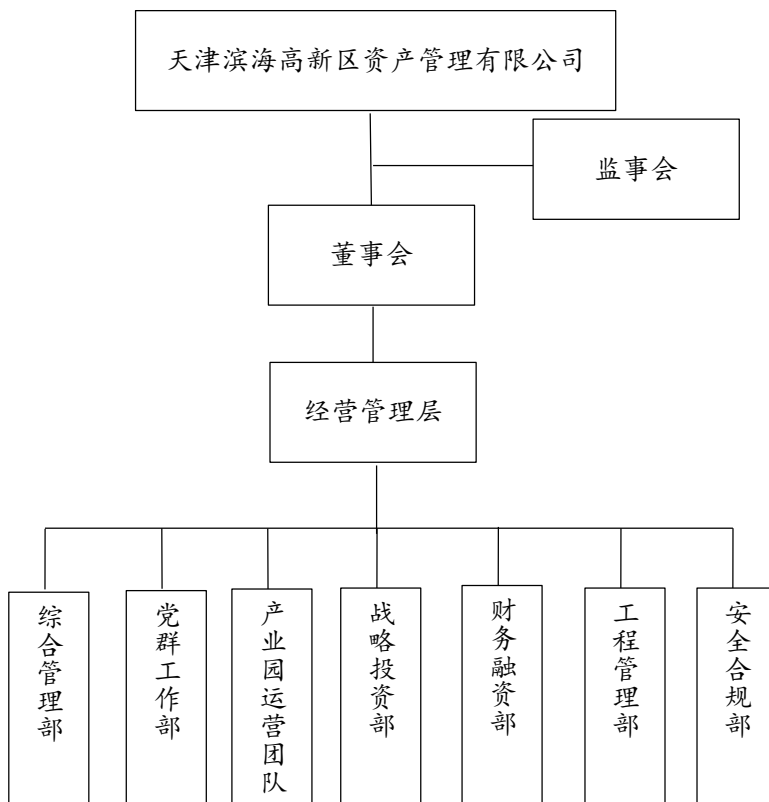
基于对公司经营风险、财务风险及外部支持等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 截至 2023 年 9 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 9 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 9 月底公司合并范围内一级子公司情况

序号	子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例 (%)
1	天津浩坤供应链管理服务有限公司	天津市	10000.00	100.00
2	天津泽通产业园发展有限公司	天津市	61000.00	100.00
3	天津高新区众远环境检测技术有限公司	天津市	1000.00	100.00
4	天津市渤龙应收账款债权管理有限公司	天津市	10000.00	100.00
5	天津滨海高新区博新创展科技发展有限公司	天津市	10000.00	100.00
6	天津高新博广工程管理有限公司（公司原名为天津博广置业有限公司）	天津市	13000.00	100.00
7	天津高新博华投资有限公司	天津市	129500.00	100.00
8	天津融鑫融资租赁有限公司	天津市	50000.00	100.00
9	天津华翼三星资产管理有限公司	天津市	3800.00	100.00
10	天津旭华产业园发展有限公司	天津市	30000.00	100.00
11	天津滨海高新区企业创新服务有限公司	天津市	18603.40	100.00
12	天津渤龙公寓管理有限公司	天津市	35000.00	100.00
13	滨海高新区开发建设有限公司	天津市	200000.00	51.00
14	天津滨海齐泰投资有限公司	天津市	36531.00	100.00
15	天津渤龙湖商务交流中心有限公司	天津市	51394.00	100.00
16	天津海泰博爱投资有限公司	天津市	98500.00	100.00
17	天津海泰宜居投资有限公司	天津市	289589.00	100.00
18	天津海泰明智投资有限公司	天津市	131339.00	100.00
19	天津滨海思纳投资有限公司	天津市	158640.00	100.00
20	天津博睿运营管理有限公司	天津市	50000.00	100.00
21	天津兴业产业园发展有限公司	天津市	500.00	100.00

资料来源：根据公司提供资料整理

附件 2-1 主要财务数据及计算指标（合并口径）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	10.08	6.87	4.46	5.49
资产总额（亿元）	350.69	402.89	422.29	433.17
所有者权益（亿元）	159.56	170.17	187.13	193.80
短期债务（亿元）	37.71	14.76	21.23	15.48
长期债务（亿元）	85.78	112.40	107.43	119.15
全部债务（亿元）	123.49	127.16	128.65	134.63
营业总收入（亿元）	9.87	7.31	9.03	9.12
利润总额（亿元）	2.90	3.61	2.38	1.25
EBITDA（亿元）	3.88	4.84	4.17	--
经营性净现金流（亿元）	18.03	17.18	7.28	-7.21
财务指标				
销售债权周转次数（次）	1.65	3.06	2.73	--
存货周转次数（次）	0.30	0.04	0.04	--
总资产周转次数（次）	0.03	0.02	0.02	--
现金收入比（%）	152.60	132.65	73.99	75.89
营业利润率（%）	21.14	44.20	24.16	17.99
总资本收益率（%）	0.96	1.26	1.16	--
净资产收益率（%）	1.23	1.60	1.13	--
长期债务资本化比率（%）	34.96	39.78	36.47	38.07
全部债务资本化比率（%）	43.63	42.77	40.74	40.99
资产负债率（%）	54.50	57.76	55.69	55.26
流动比率（%）	129.89	215.09	203.09	224.50
速动比率（%）	102.94	67.10	49.20	54.64
经营现金流动负债比（%）	17.62	14.89	6.11	--
现金短期债务比（倍）	0.27	0.47	0.21	0.35
EBITDA 利息倍数（倍）	0.55	0.71	0.53	--
全部债务/EBITDA（倍）	31.85	26.25	30.82	--

注：1. 2020 - 2022 年财务数据取自当年审计报告期末数/期间数，非追溯调整数据；2. 2023 年三季度财务报告未经审计；3. 本报告合并口径已将所有其他流动负债和其他非流动负债的有息部分调整至有息债务核算；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. “--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2023 年三季度财务报表和公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及计算指标（公司本部）

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	3.74	2.99	2.47	0.76
资产总额（亿元）	327.27	370.32	381.82	390.96
所有者权益（亿元）	138.18	146.72	162.49	168.44
短期债务（亿元）	25.69	8.63	13.41	8.18
长期债务（亿元）	54.78	82.23	74.47	78.75
全部债务（亿元）	80.47	90.86	87.88	86.94
营业总收入（亿元）	3.77	3.34	1.54	1.22
利润总额（亿元）	2.17	0.88	0.83	0.02
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	3.46	16.34	9.87	-2.53
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.66	1.71	3.19	--
存货周转次数（次）	1.42	0.65	0.00	--
总资产周转次数（次）	0.01	0.01	0.00	--
现金收入比（%）	214.33	174.16	152.14	99.21
营业利润率（%）	50.51	57.76	73.08	75.16
总资本收益率（%）	0.91	0.54	0.63	--
净资产收益率（%）	1.19	0.44	0.50	--
长期债务资本化比率（%）	28.39	35.92	31.43	31.86
全部债务资本化比率（%）	36.80	38.25	35.10	34.04
资产负债率（%）	57.78	60.38	57.44	56.92
流动比率（%）	91.01	78.42	155.39	163.53
速动比率（%）	89.74	76.59	63.62	66.19
经营现金流动负债比（%）	2.85	12.86	7.57	--
现金短期债务比（倍）	0.15	0.35	0.18	0.09
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 公司本部 2023 年三季度财务数据未经审计；2. 未获取母公司现金流量补充表，EBITDA 相关数据无法计算；3. “--”表示数据不适用，“/”表示数据未获取

资料来源：根据公司审计报告、2023 年三季度财务报告及公司提供资料整理

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	
总资产收益率	(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

联合资信评估股份有限公司关于 天津滨海高新区资产管理有限公司 的跟踪评级安排

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，联合资信将在天津滨海高新区资产管理有限公司（以下简称“贵公司”）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。