信用评级公告

联合〔2022〕5424 号

联合资信评估股份有限公司通过对天安数码城（集团）有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持天安数码城（集团）有限公司主体长期信用等级为 AA，维持“19 天安数码 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二二年六月二十七日

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层
Editorial Office Address: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing
电话（Tel）：（010）85679696 | 邮箱（Email）:lianhe@lhratings.com | 传真(Fax):(010)85679228
网址（Website）:www.lhratings.com | 邮编（Postal Code）:100022

天安数码城（集团）有限公司
2022年跟踪评级报告

评级结果：

	本次级别	评级展望	上次级别	评级展望
天安数码城（集团）有限公司	AA	稳定	AA	稳定
19 天安数码 MTN001	AA	稳定	AA	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
19 天安数码 MTN001	4.00	2.00	2022/11/27

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：2022 年 6 月 27 日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
房地产企业信用评级方法	V3.1.202205
房地产企业主体信用评级模型（打分表）	V3.1.202205

注：上述评级方法和评级模型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	AA
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	C	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	4
			企业管理	3
			经营分析	3
财务风险	F2	现金流	资产质量	3
			盈利能力	3
			现金流量	3
		资本结构		2
		偿债能力		2
调整因素和理由				调整子级
租赁收入逐年稳步提升				+1

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

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对天安数码城（集团）有限公司（以下简称“公司”）的评级反映了公司园区运营管理经验和客户资源丰富，品牌知名度高。跟踪期内，公司可售项目充足且成本较低，具有一定的发展潜力，此外公司租赁业务发展较快，能够为公司提供一定的租金收入和现金流。同时，联合资信也关注到，行业竞争较激烈，公司产业地产部分项目去化率较低，2021 年债务增长较快及在建拟建项目尚需投资规模仍较大等因素对公司经营和财务状况带来的不利影响。

随着公司园区项目的推进和培育，公司经营规模有望持续扩大；自持物业的租赁收入能为公司提供现金流补充。

综合评估，联合资信维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，维持“19 天安数码 MTN001”的信用等级为 AA。

优势

1．**公司在产业地产细分领域具有品牌及资源优势，竞争力较强。**公司从事产业地产开发运营多年，运营经验丰富，客户资源丰富，品牌影响力大，具有一定的竞争优势；截至 2022 年 3 月底，公司开发、运营和管理 23 个产业园区，在全国重点经济发展都市圈均有布局，能够在一定程度上分散风险。

2．**公司拥有充足的可售项目储备，土地成本较低，具备一定发展潜力。**截至 2021 年底，公司在建项目中剩余可售面积相对其近两年平均销售规模充足，且公司获取土地成本较低，利润空间大。

3．**公司租赁业务规模快速扩张，成为公司利润和现金流的重要来源。**2021 年，公司租赁业务收入规模继续增长，占公司主营业务收入比例继续提高，为公司提供了稳定增长的利润及现金流。

关注

1．**公司面临较大市场竞争压力和运营管理能力的挑战。**产业地产参与者较多，公司面临的竞争压力较大；产业地产开发和培育周期较长，对公司运营管理能力有一定挑战。

分析师：张超　杨野
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

2．**部分项目去化速度慢，自持加重资金的占用。**公司产业地产存续项目中已完工待售项目占比较大，部分项目去化率低；此外公司将部分项目转为自持，加重了资金的占用，公司现金流管理压力较大。

3．**2021 年债务增长较快，债务负担加重，且存在较大对外融资需求。**随着公司业务规模增长，公司债务负担加重，截至 2021 年底，公司全部债务较上年底增长 25.64%至 107.16 亿元。此外，截至 2021 年底，公司在建项目尚需投资 97.33 亿元，存在较大对外融资需求。

主要财务数据：

合并口径				
项　目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
现金类资产（亿元）	24.02	21.00	22.90	23.06
资产总额（亿元）	213.80	242.26	287.67	289.99
所有者权益（亿元）	69.59	76.07	82.83	84.44
短期债务（亿元）	25.31	28.42	37.29	44.62
长期债务（亿元）	46.24	56.88	69.87	67.26
全部债务（亿元）	71.55	85.29	107.16	111.88
营业收入（亿元）	30.48	29.08	31.26	4.86
利润总额（亿元）	8.60	6.37	7.12	1.18
EBITDA（亿元）	9.65	8.44	9.06	--
经营性净现金流（亿元）	7.09	-0.97	-11.10	-3.12
营业利润率（%）	40.36	33.27	38.26	48.08
净资产收益率（%）	8.97	6.11	6.29	--
资产负债率（%）	67.45	68.60	71.21	70.88
全部债务资本化比率（%）	50.69	52.86	56.40	56.99
流动比率（%）	157.64	164.05	156.71	152.66
经营现金流动负债比（%）	8.27	-1.01	-9.19	--
现金短期债务比（倍）	0.95	0.74	0.61	0.52
EBITDA 利息倍数（倍）	2.73	1.73	1.65	--
全部债务/EBITDA（倍）	7.42	10.11	11.82	--
公司本部（母公司）				
项　目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
资产总额（亿元）	95.75	110.91	120.59	125.09
所有者权益（亿元）	36.71	41.07	44.35	44.17
全部债务（亿元）	28.69	31.46	40.61	41.67
营业收入（亿元）	1.44	2.02	1.49	0.23
利润总额（亿元）	3.71	4.44	3.35	-0.17
资产负债率（%）	61.66	62.97	63.22	64.69
全部债务资本化比率（%）	43.87	43.38	47.80	48.55
流动比率（%）	132.29	143.49	154.84	137.76
经营现金流动负债比（%）	22.01	12.14	-17.60	--

注：1. 本报告中，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成。2. 其他流动负债及其他应付款中有息债务已计入短期债务。3. 2022 年 1－3 月数据未经审计，相关指标未年化；4. “--”表示数据不适用

资料来源：公司审计报告

债项评级历史：

债项简称	债项级别	主体级别	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
19 天安数码 MTN001	AA	AA	稳定	2021/6/18	王安娜 卢瑞	房地产企业信用评级方法(V3.0.201907)/房地产企业主体信用评级模型(V3.0.201907)	阅读全文
19 天安数码 MTN001	AA	AA	稳定	2020/6/29	刘珺轩 王宇飞 程真	房地产企业信用评级方法(V3.0.201907)/房地产企业主体信用评级模型(V3.0.201907)	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

声　明

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

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安数码城（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、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。

天安数码城（集团）有限公司
2022 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”）关于天安数码城（集团）有限公司（以下简称“公司”）及其相关债券的跟踪评级安排进行本次跟踪评级。

二、主体概况

公司系 1989 年 2 月经深圳市人民政府（深府经复〔1989〕97 号文）批准，由深业泰然（集团）股份有限公司（以下简称“深业泰然”）和天安中国投资有限公司（以下简称“天安中国”）共同出资设立的合资公司。后经多次注册资本变更，截至 2022 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 12000 万美元，深业泰然和天安中国持股比例各为 50%，由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）和自然人李成辉共同控制。

跟踪期内，公司经营范围未发生变化。

截至 2022 年 3 月底，公司内设 8 个管理中心及 3 个部，分别为行政管理中心、人力资源中心、招商管理中心、工程管理中心、风险管理中心、设计管理中心、成本管理中心、财务管理中心及创新发展部、信息管理部和法务部；公司合并范围内子公司 98 家。

截至 2021 年底，公司资产总额 287.67 亿元，所有者权益 82.83 亿元（含少数股东权益 3.41 亿元）；2021 年，公司实现营业收入 31.26 亿元，利润总额 7.12 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司资产总额 289.99 亿元，所有者权益 84.44 亿元（含少数股东权益 3.87 亿元）；2022 年 1－3 月，公司实现营业收入 4.86 亿元，利润总额 1.18 亿元。

公司注册地址：深圳市福田区车公庙天安数码城创新科技广场 B 座 1909 室；法定代表人：陈多。

三、债券概况及募集资金使用情况

截至 2022 年 5 月底，公司由联合资信评级的存续债券见下表。募集资金均已按指定用途使用完毕，并在付息日正常付息。

表 1　截至 2022 年 5 月底公司由联合资信评级存续债券概况（单位：亿元）

债券简称	发行规模	债券余额	起息日	到期兑付日
19 天安数码 MTN001	4.00	2.00	2019/11/27	2022/11/27
21 天安 01	4.00	4.00	2021-07-07	2023-07-07
21 天安 02	4.00	4.00	2021-11-29	2024-11-29

资料来源：联合资信整理

四、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观政策环境和经济运行情况

2021 年，我国统筹经济发展和疫情防控、积极应对经济下行压力，宏观经济政策保持了连贯性、稳定性。积极的财政政策保持了一定力度，加大了对中小微企业的支持，保持了市场主体的活跃度；稳健的货币政策灵活精准，货币供应量和社会融资规模同名义经济增速基本匹配。整体看，2021 年实现了“十四五”良好开局，宏观政策稳健有效。

经初步核算，2021 年我国国内生产总值 114.37 万亿元，按不变价计算，同比增长 8.10%，两年平均增长[1]5.11%。分季度来看，GDP 当季同比增速在基数影响下逐季回落，分别为 18.30%、7.90%、4.90%和 4.00%。从两年平均增速来看，上半年我国经济稳定修复，一、二季度分别增长 4.95%、5.47%；三季度两年平均增

[1] 为剔除基数效应影响，方便对经济实际运行情况进行分析判断，文中使用的两年平均增长率为以 2019 年同期为基期计算的几何平均增长率，下同。

速回落至 4.85%，主要是受供给端约束和内生动能不足的共同影响所致；随着保供稳价和助企纾困政策的有力推进，供给端限电限产的约束有所改善，四季度经济增长有所加快，GDP 两年平均增速小幅回升至 5.19%。

三大产业中，第三产业增速受局部疫情影响仍未恢复至疫前水平。2021 年，第一、二产业增加值两年平均增速分别为 5.08%和 5.31%，均高于疫情前 2019 年的水平，恢复情况良好；第三产业增加值两年平均增速为 5.00%，远未达到 2019 年 7.20%的水平，主要是受局部疫情反复影响较大所致。

表 2　2017－2021 年中国主要经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2021 年两年平均
GDP（万亿元）	83.20	91.93	98.65	101.36	114.37	--
GDP 增速（%）	6.95	6.75	6.00	2.20	8.10	5.11
规模以上工业增加值增速（%）	6.60	6.20	5.70	2.80	9.60	6.15
固定资产投资增速（%）	7.20	5.90	5.40	2.90	4.90	3.90
社会消费品零售总额增速（%）	10.20	8.98	8.00	-3.90	12.50	3.98
出口增速（%）	7.90	9.87	0.51	3.62	29.90	--
进口增速（%）	16.11	15.83	-2.68	-0.60	30.10	--
CPI 增幅（%）	1.60	2.10	2.90	2.50	0.90	--
PPI 增幅（%）	6.30	3.50	-0.30	-1.80	8.10	--
城镇失业率（%）	3.90	4.90	5.20	5.20	5.10	--
全国居民人均可支配收入增速（%）	7.32	6.50	5.80	2.10	8.10	5.06
一般公共预算收入增速（%）	7.40	6.20	3.80	-3.90	10.70	--
一般公共预算支出增速（%）	7.70	8.70	8.10	2.80	0.30	--

注：1. GDP 总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以美元计价统计；3. GDP 增速、规模以上工业增加值增速、全国居民人均可支配收入增速为实际增长率，表中其他指标增速均为名义增长率；4. 城镇失业率统计中，2017 年为城镇登记失业率，2018 年开始为城镇调查失业率，指标值为期末数；
资料来源：联合资信根据国家统计局和 Wind 数据整理

需求端整体表现为外需强、内需弱的格局，内生增长动能偏弱。消费方面，2021 年我国社会消费品零售总额 44.08 万亿元，同比增长 12.50%；两年平均增速 3.98%，与疫情前水平（2019 年为 8.00%）差距仍然较大，主要是疫情对消费特别是餐饮等聚集型服务消费造成了较大冲击。投资方面，2021 年全国固定资产投资（不含农户）54.45 万亿元，同比增长 4.90%；两年平均增长 3.90%，较疫情前水平（2019 年为 5.40%）仍有一定差距。其中，房地产开发投资持续走弱；基建投资保持低位运行；制造业投资持续加速，是固定投资三大领域中的亮点。外贸方面，海外产需缺口、出口替代效应以及价格等因素共同支撑我国出口高增长。2021 年，我国货物贸易进出口总值 6.05 万亿美元，达到历史最高值。其中，出口金额 3.36 万亿美元，同比增长 29.90%；进口金额 2.69 万亿美元，同比增长 30.10%；贸易顺差达到 6764.30 亿美元，创历史新高。

2021 年，CPI 温和上涨，PPI 冲高回落。2021 年，CPI 同比上涨 0.90%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.80%，总体呈现波动上行的态势；2021 年 PPI 同比上涨 8.10%，呈现冲高回落的态势。输入性因素和供给端偏紧等因素推动 PPI 升至高位，而随着四季度保供稳价政策落实力度不断加大，煤炭、金属等能源和原材料价格快速上涨势头在年底得到初步遏制，带动 PPI 涨幅高位回落。

2021 年，社融增速整体呈现高位回落的态势，货币供应量和社会融资规模的增速同名义经济增速基本匹配。截至 2021 年末，社融存量余额为 314.13 万亿元，同比增长 10.30%，增速较 2020 年末低 3 个百分点。从结构看，人民币贷款是主要支撑项；政府债券同比大幅下降，但

显著高于 2019 年水平，发行错期效应使得政府债券支撑社融增速在年底触底回升；企业债券融资回归常态；非标融资规模大幅压降，是拖累新增社融规模的主要因素。货币供应方面，M1 同比增速持续回落，M2 同比增速相对较为稳定，2021 年 M2-M1 剪刀差整体呈扩大趋势，反映了企业融资需求减弱，投资意愿下降。

财政收入呈现恢复性增长，重点领域支出得到有力保障。2021 年，全国一般公共预算收入 20.25 万亿元，同比增长 10.70%，财政收入呈现恢复性增长态势。其中，全国税收收入 17.27 万亿元，同比增长 11.90%，主要得益于经济修复、PPI 高位运行、企业利润较快增长等因素。同时，2021 年全国新增减税降费超过 1 万亿元，各项减税降费政策得到有效落实。支出方面，2021 年全国一般公共预算支出 24.63 万亿元，同比增长 0.30%。其中，教育、科学技术、社会保障和就业领域支出分别同比增长 3.50%、7.20%、3.40%，高于整体支出增速，重点领域支出得到有力保障。2021 年，全国政府性基金预算收入 9.80 万亿元，同比增长 4.80%。其中国有土地使用权出让收入 8.71 万亿元，同比增长 3.50%，增速较上年（15.90%）明显放缓；全国政府性基金预算支出 11.37 万亿元，同比下降 3.70%，主要是受专项债项目审核趋严、项目落地与资金发放有所滞后等因素影响。

就业形势总体稳定，居民收入增幅放缓。2021 年，全国各月城镇调查失业率均值为 5.10%，低于全年 5.50%左右的调控目标。2021 我国全国居民人均可支配收入 3.51 万元，实际同比增长 8.10%；两年平均增速 5.06%，仍未恢复到疫情前 2019 年（5.80%）水平，也对居民消费产生了一定的抑制作用。

2. 宏观政策和经济前瞻

2022 年我国经济发展面临“三重压力”，宏观政策以稳增长为重点。2021 年 12 月，中央经济工作会议指出我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱“三重压力”，提出 2022 年经济工作要稳字当头、稳中求进，政策发力适当靠前，宏观政策要稳健有效：积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续；稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕；实施好扩大内需战略，促进消费持续恢复，积极扩大有效投资，增强发展内生动力。在宏观政策托底作用下，2022 年我国经济或将维持稳定增长，运行在合理区间。

2022 年经济增长更加依赖内生动力。从三大需求来看，2022 年出口的拉动作用或将有所减弱，但固定资产投资，尤其是以政府投资为主的基建投资有望发力，房地产投资增速也有望企稳回升；随着疫情影响弱化、居民增收和相关政策的刺激，消费需求增长可期，2022 年我国经济有望实现更加依赖内生动力的稳定增长。

五、行业分析

随着传统房地产开发商开始向园区地产转型，行业竞争日趋激烈；但从中长期来看，外部经营环境、政策支持和市场发展空间为产业地产商提供了良好机遇。

1. 产业地产概况

产业地产是整合资源、承载与促进产业发展的地产形态，是一种将地产开发、产业发展和城市功能三方面的发展有机结合、相互促进的商业模式。产业地产依托产业为内容，地产为空间上的载体，以实现土地的整体开发与运营为基础，一般以独栋写字楼、高层办公楼、标准化厂房、研发楼为开发对象，打造产、学、研产业集群，帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力。

2. 产业地产行业关注

用地需求主要集中在核心城市群，土地成本上升对盈利空间形成压制

目前中国发达城市新增土地逐步稀缺，发展空间在于存量的二手工业土地，在刚性成本推动下，土地价格日趋涨高，对产业地产类企业盈利空间产生一定压制。

随着核心城市的产业升级转型，产业集群依托“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设等重大战略不

断集中，城市群外围城市凭借交通发达、土地和人力成本相对较低等优势，吸引了产业地产商的布局。

开发周期长、资金占用量大

相比传统房地产开发，产业地产开发周期长，从园区规划初期至园区达到成熟综合运营阶段，周期可能长至十数年，期间开发企业可能面临宏观经济及产业政策变化、资金周转压力、人员变动等方面不确定性因素。同时，开发初期资金投入量大，后续投资回报周期长，对开发企业资金形成大量占用。

行业竞争加剧、合作渐成新趋势

随着产业地产快速发展，参与竞争主体数量逐渐增多，包括实体企业、产业基金、房地产企业、专业运营商等。尤其是近年来万科及碧桂园等传统住宅地产开发商也开始进军产业地产，比如万科则着重在跨界物流地产和创意园区布局，碧桂园打造科技小镇等。竞争者多以利用自身资本运作和资源优势加速布局全国，行业竞争压力上升已成趋势，传统产业地产龙头企业将面临更大挑战，快速抢占优质资源及完善产业链将成为其巩固行业地位主要途径。在这种背景下，地产企业开始加强与产业企业合作，以增强产业服务实力或弥补产业基础空缺。

产业园区招商引资难度加大

近年中国实体经济增速放缓；同时产业结构升级迅速推进，中国产业园区数量快速增长，地方政府对优质企业的招商引资政策呈现多样化，优惠程度也不断提升，导致各地产业园区之间竞争压力上升。故上述因素造成产业园区招商引资难度加大，同时也对产业地产的销售形成一定不利影响。

六、基础素质分析

1. 产权状况

截至2022年3月底，公司注册资本和实收资本均为12000万美元，深业泰然和天安中国持股比例各为50%，由深圳市国资委和自然人李成辉共同控制。

2. 企业规模和竞争力

公司是全国性产业地产商，主要布局重点经济圈，品牌影响力良好。

自成立以来，公司一直以城市产业地产开发为主业，产业形态从工业园、工贸园和科技产业园发展成为城市产业综合体，并创新推出城市型产业园、生态型产业园和主题产业园三类园区产品。公司产业项目运营时间长，开发经验丰富，在品牌知名度、产业渠道及客户资源等方面均具有一定优势。

截至2022年3月底，公司开发、运营和管理产业园区23个，包括深圳福田天安数码城、东莞天安数码城、龙岗创业园等，业务范围覆盖粤港澳大湾区、长江三角洲、西南经济圈和环渤海经济圈内的14个城市。公司与100多家行业优秀企业、知名商业机构和服务机构结为战略合作伙伴，孵化上市企业近100家，拟上市企业达100余家。目前，公司客户超过10000家。

3. 企业信用记录

截至2021年5月17日，根据中国人民银行企业基本信用信息报告显示（统一社会信用代码：91440300618811497F），公司未结清信贷记录中不存在不良和关注类信贷信息，已结清信贷记录中有两笔关注类借款，两笔借款均正常结清。

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，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至2022年6月13日，联合资信未发现公司曾被列入全国失信被执行人名单。

七、管理分析

跟踪期内，公司在高管人员、管理制度、法人治理结构等方面无重大变化。

八、经营分析

1. 经营概况

2021年，受当期住宅结转收入增长影响，公司营业收入小幅增长；公司毛利率有所增长，维持较高水平。

公司主营业务板块分为产业板块、住宅板块、租金板块和服务板块。其中，公司工业用地和商业用地性质的物业销售收入属产业板块，住宅用地性质的物业销售收入属住宅板块，租金板块收入包括园区内公司自持商铺、商业街区物业及写字楼的租金收入。2021年，公司实现营业收入31.26亿元，同比增长7.49%，主要系住宅业务收入增加所致；利润总额7.12亿元，同比增长11.75%，主要系产业业务毛利率增加所致。

2021年，公司产业地产收入同比变动不大，住宅收入同比有所增长，主要系公司当期结转住宅项目增加所致；公司租金收入同比增长主要系自持物业规模增长及平均租金水平上升所致。

表 3　公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务板块	2019 年			2020 年			2021 年			2022 年 1－3 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
产业收入	16.53	54.45	43.81	18.05	62.72	28.30	17.72	57.36	42.13	3.34	69.72	48.18
住宅收入	8.78	28.92	45.24	4.92	17.11	55.66	6.35	20.56	45.25	0.00	0.00	--
租金收入	3.64	11.98	81.35	4.43	15.39	83.76	5.25	16.98	86.92	1.33	27.91	87.43
服务收入	1.41	4.65	78.14	1.37	4.78	66.48	1.58	5.10	57.17	0.11	2.37	3.31
合计	**30.36**	**100.00**	**50.32**	**28.78**	**100.00**	**43.34**	**30.90**	**100.00**	**51.15**	**4.78**	**100.00**	**58.06**

资料来源：公司提供

从毛利率来看，2021年，公司产业板块毛利率大幅增加主要系当期结转的青岛和凤岗项目毛利率较高所致；公司住宅毛利率较2020有所下降，但仍维持较高水平；公司租金业务毛利率继续增长，主要系平均租金水平提升以及公司将粤港澳地区租金较高的项目转为自持所致，租金业务毛利率始终维持在较高水平。

2022 年 1－3 月，公司实现营业收入 4.86 亿元，同比增长 47.56%；利润总额为 1.18 亿元，同比增长 115.08%。

2. 产业园区开发

公司目前所开发园区项目主要分布于珠三角、长三角、西南经济圈和环渤海经济区，涉及城市包括深圳、广州、佛山、常州、重庆、天津、江阴、东莞及青岛，项目所选区域及城市在产业升级、人口规模、政策倾向等方面均有利于公司业务开展。

（1）土地储备

2021年，公司拿地节奏放缓，新增土地储备规模较小。公司获取土地以产业勾地居多，整体土地成本较低，具有成本优势。

2021年，公司仅获取两块土地，均位于青岛城阳区，以招拍挂为主。从楼面地价看，由于公司承建的产业园区对地方经济的带动效应，获取土地以产业勾地居多，整体土地成本较低。但随着住宅类项目盈利空间压缩以及产业地产行业竞争压力上升，预计未来公司项目获利空间将有所下降。

表4　近年来公司拿地情况（单位：万平方米、%、元/平方米、年）

项目	位置	业态	土地面积	建筑面积	权益比例	楼面地价	拿地方式	拿地时间
青岛科创城	青岛城阳区	住宅用地	3.31	7.62	100.00	2914	招拍挂	2021
青岛科创城	青岛城阳区	工业用地	5.33	17.58	100.00	225	招拍挂	2021

资料来源：公司提供

公司已经逐步完成全国产业布局，截至2021年底，公司土地储备占地面积（未开发项目）合计80.57万平方米，主要位于南京（15.35万平方米）、东莞（15.04万平方米）、惠州（10.25万平方米）、南通（8.62万平方米）等地。

表5　截至2021年底公司土地储备情况（单位：万平方米、万元）

地块所在地	土地面积	取得时间	出让金	土地获取方式	用地性质
番禺大道北 555 号	4.69	2002.6	416	招拍挂	工业用地
东莞南城	5.47	2013.4	6935	招拍挂	工业用地
常州武进高新区	2.60	2012.3	1057	招拍挂	工业用地
重庆大渡口	2.02	2012.2	40538	招拍挂	一类工业用地
重庆大渡口	9.33	2011.1	14297	招拍挂	二类居住用地、商业金融用地
江阴长山大道	3.45	2010.11	1178	招拍挂	工业用地
青岛城阳区	2.76	2016.1	4481	招拍挂	商务金融用地
南京秦淮区	2.14	2019.12	690	并购	科研用地
南通港闸区	8.62	2019.12	2648	并购	工业用地
无锡新吴区	3.15	2019.12	1793	并购	工业用地
南京溧水区	9.91	2020.7	65917	并购	城镇住宅用地
南京溧水区	3.30	2020.7	6022	并购	科研用地
青岛城阳区	3.31	2021.3	22193	招拍挂	住宅用地
东莞市中堂镇	5.71	2020.12	7717	招拍挂	工业用地
东莞市中堂镇	3.86	2020.12	5216	招拍挂	工业用地
惠州市惠城区	10.25	2020.12	87150	招拍挂	新型产业用地
合计	**80.57**	--	**268248**	--	--

资料来源：公司提供

（2）项目建设及销售

2021年，公司加快产业及住宅地产的开发节奏，开工面积及竣工面积均大幅提升，产业地产销售情况变动不大，住宅地产销售情况同比有所提升。公司可售项目充足，在建项目尚需投资规模较大，公司资本支出压力较大。

2021年，公司产业地产新开工面积大幅增长，主要系公司2020年新开工面积大幅减少，产业地产库存量较少，公司加快开工节奏所致；公司产业地产竣工面积大幅增长，主要系疫情情况有所改善，项目施工进度加快所致。

2021年，公司产业地产销售面积及销售均价较上年变动不大，基于此，产业地产当年销售金额维持稳定；同期，产业地产结转面积有所下降。

表 6　2019－2021 年公司产业地产开发经营情况
（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

项目	2019 年	2020 年	2021 年
开工面积	85.05	33.40	136.68
竣工面积	55.23	20.09	36.14
销售面积	15.10	26.55	26.84
销售金额	14.91	25.96	25.74
销售均价	9874	9778	9590
结算面积	18.07	26.26	19.72

资料来源：公司提供

2021年，公司根据房地产市场环境和产业地产开发培育情况加快住宅地产开发节奏，当年开工面积和竣工面积规模较大。2021年，公司住宅销售面积和销售金额均有所提升，主要系公司根据产业地产开工进度及培育情况调整销售节奏所致；住宅销售均价有所提升。

表 7　2019－2021 年公司住宅地产开发经营情况
（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

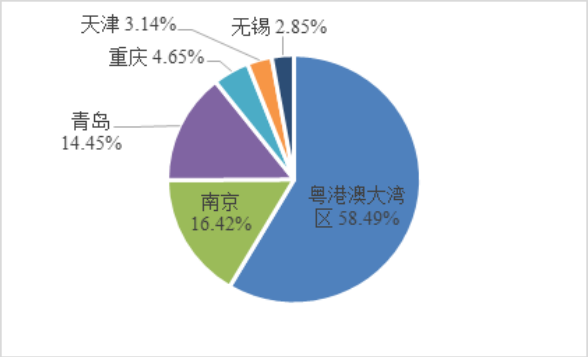
项目	2019 年	2020 年	2021 年
开工面积	4.01	3.68	20.63
竣工面积	4.21	0.00	19.67
销售面积	9.81	7.58	8.38
销售金额	11.76	9.99	13.23
销售均价	11988	13172	15787
结算面积	6.85	4.22	5.94

资料来源：公司提供

截至2021年底，公司在建项目20个，从区域分布看，主要分布在粤港澳大湾区；在建项目总可售面积合计181.23万平方米，剩余可售169.10万平方米。截至2021年底，上述项目预计总投资额167.89亿元，自筹和贷款比例约为4:6；尚需投

资97.33亿元，投资规模较大，资本支出压力较大。

图 1　截至 2021 年底公司在建项目区域分布图



资料来源：公司提供

截至2021年底，公司已完工尚未完成销售的项目30个，待售面积25.39万平方米，整体去化率81%。去化率较低的项目中，江阴住宅北区2.2期项目去化率为27.59%，去化率较低主要系推盘时间较短所致；南通一期二批总部楼于2019年底收购，由于出租率较高，该物业目前仍以出租为主，公司未主推销售。天津住宅二期去化率较低，主要系推盘时间较短。整体上看，公司在售项目中部分项目未主推销售，仍以出租为主，后续产业配套成熟后的销售情况值得关注。

综合看，公司未开工项目可售面积、在建项目剩余可售面积及完工未售项目面积整体规模较大，公司可售项目充足。

3. 物业租赁业务

公司物业租赁业务规模扩张，对公司收入和利润形成补充。2021年，公司整体物业租赁运营情况有所提升，个别城市项目由于推出时间较晚，尚处于培育期。

2021年，公司自持物业租金水平整体看处于一般水平；公司根据市场环境灵活选择物业的销售和自持比例。2021年，公司项目出租率及租金水平均出现不同幅度波动，主要系不同时间段内出租情况波动，叠加部分项目经历培育期，运营情况逐渐变好所致。其中常州二期产业楼出租率及租金水平较低，主要系项目竣工后受疫情影响，推出时间延后所致。天津、东莞、及凤岗等城市中部分项目由于推出时间较晚，目前尚处于培育期，出租率及租金水平仍然较低（详见附件2）。

4. 经营效率

2021年，公司经营效率指标有所下降，与业内其他企业相比，公司经营效率一般。

2021年，公司流动资产周转次数由上年的0.20次下降至0.18次；存货周转次数由上年的0.15次下降至0.11次；总资产周转次数由上年的0.13次下降至0.12次。与同行业公司相比，公司经营效率指标表现一般。

表 8　2021 年同行业公司经营效率对比（单位：次）

企业名称	流动资产周转次数	存货周转次数	总资产周转次数
北京电子城高科技集团股份有限公司	0.13	0.11	0.10
上海市北高新股份有限公司	0.10	0.06	0.06
苏州新区高新技术产业股份有限公司	0.26	0.38	0.20
公司	**0.18**	**0.11**	**0.12**

注：为方便比较，上表数据均取自于 Wind
资料来源：Wind

5. 未来发展

公司发展规划明确。

在新型城镇化建设快速发展背景下，公司战略布局符合国家区域发展规划的主导方向，未来在产业地产行业竞争逐步加剧情况下，公司将采取以下措施：①有效控制项目开发节奏和工程资金投入，加强工程管理，确保在建工程严格按计划完成；②以项目销售为导向，建立以市场为导向的工作机制，加强招商运营专业化能力建设，提高营销组织管理力度；③全面完善梳理集团管理架构、制度和工作流程，优化管控模式；④依据多年累积并借鉴同行业经验，以市场为导向、以设计为抓手逐步制定产品标准；⑤加大培养和引进招商运营团队，实现人才专业化。

九、财务分析

1. 财务概况

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2021年财务报表进行审计，出具了标准无保留审计意见；公司2022年一季度财务数据未经审计。公司主营业务未发生变化，会计政策连续，财务数据可比性仍属较强。

截至 2021 年底，公司资产总额 287.67 亿元，所有者权益 82.83 亿元（含少数股东权益 3.41 亿元）；2021 年，公司实现营业收入 31.26 亿元，利润总额 7.12 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司合并资产总额 289.99 亿元，所有者权益 84.44 亿元（含少数股东权益 3.87 亿元）；2022 年 1—3 月，公司实现营业总收入 4.86 亿元，利润总额 1.18 亿元。

2. 资产质量

跟踪期内，公司资产仍以存货、投资性房地产和货币资金为主，存货中完工未售项目占比大，面临一定的跌价和去化风险；整体看，公司资产受限比例低，质量尚可。

截至2021年底，公司资产规模287.67亿元，较上年底增长18.75%；其中，流动资产占65.83%，非流动资产占34.17%，资产结构变化不大。

（1）流动资产

截至 2021 年底，公司流动资产 189.37 亿元，较上年底增长 20.10%；主要由货币资金（占12.08%）和存货（占 80.07%）构成。

截至2021年底，公司货币资金22.87亿元，较上年底增长9.76%，主要系公司取得借款资金所致，公司受限货币资金（不含预售监管资金）规模较低。

截至2021年底，公司其他应收款9.27亿元，较上年底下降11.47%，主要系关联方及其它往来款项较少导致；公司其他应收款前五大单位金额合计7.72亿元，占83.18%，主要为与关联方天安（上海）投资有限公司往来款6.60亿元。

截至2021年底，公司存货合计151.64亿元，较上年底增长25.94%，主要系公司项目投资规模增长所致；其中开发成本97.65亿元，开发产品53.94亿元；公司存货中开发产品规模较大且未计提存货跌价准备，在宏观经济下行和地产严调控环境下，面临一定去化压力和跌价风险。

（2）非流动资产

截至2021年底，公司非流动资产98.30亿元，较上年底增长16.23%，主要由投资性房地产（占86.54%）构成。

公司投资性房地产采用公允价值计量。截至2021年底，公司投资性房地产85.07亿元，较上年底增长14.64%，主要系存货转入（7.76亿元）以及公允价值变动（3.11亿元）所致。

截至 2021 年底，公司受限资产合计 38.88 亿元，占总资产比例为 13.51%，受限比例低。

表 9　截至 2021 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
房产	23.55	8.19	贷款抵押
土地	14.27	4.96	贷款抵押
货币资金	1.06	0.37	--
合计	**38.88**	**13.51**	--

资料来源：公司提供

截至2022年3月底，公司资产总额289.99亿元，较上年底变动不大，仍以流动资产为主；其中公司货币资金较上年底下降14.63%至19.52亿元，存货为151.12亿元，较上年底变动不大。

3. 资本结构

（1）所有者权益

公司所有者权益中未分配利润和其他综合收益占比仍较高，所有者权益结构稳定性较弱。

截至2021年底，公司所有者权益82.83亿元，较上年底增长8.88%，其中归属于母公司所有者权益占95.88%；所有者权益中，实收资本占9.68%，其他综合收益占27.74%，未分配利润占54.25%，权益稳定性较弱。

截至 2022 年 3 月底，公司所有者权益合计84.44 亿元，所有者权益规模和结构均较上年底变动不大。

（2）负债

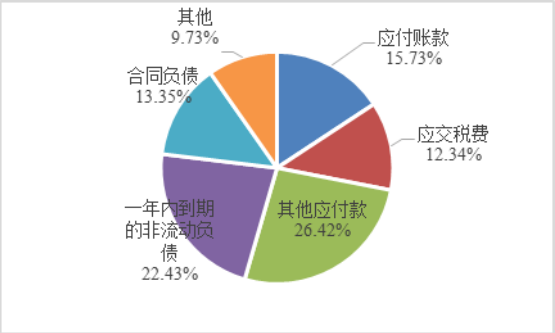
跟踪期内，随着公司项目的增加，公司负债规模继续增长，债务规模及债务负担加重，

整体处于一般水平；但需关注公司项目销售回款对债务的覆盖程度。

截至2021年底，公司负债合计204.84亿元，较上年底增长23.26%，其中，流动负债占58.99%，非流动负债占41.01%。

截至2021年底，公司流动负债120.84亿元，较上年底增长25.72%，构成如下图所示。

图2 截至2021年底公司流动负债构成



资料来源：公司审计报告，联合资信整理

截至2021年底，公司应付账款19.01亿元，较上年底增长50.51%，主要系公司地产开发业务规模增长，与施工方的工程款增加所致。

截至2021年底，公司合同负债16.13亿元，较上年底预收款项相比变动不大。

截至2021年底，公司其他应付款31.93亿元，其他应付款较上年底增长51.90%，主要系关联方往来款增加所致。

截至2021年底，公司一年内到期的非流动负债27.10亿元，较上年底增长82.54%，主要以一年内到期的长期借款为主（占91.48%）。

截至2021年底，公司非流动负债84.00亿元，较上年底增长19.88%，主要由长期借款（占71.46%）和应付债券（占9.27%）构成。

截至2021年底，公司长期借款60.02亿元，较上年底增长13.50%，以保证借款和保证+抵押借款为主。

截至2021年底，公司应付债券7.78亿元，主要为公司发行的2021年非公开发行公司债券第一期及第二期。

截至2021年底，公司全部债务107.16亿元，较上年底增长25.64%；其中短期债务占比34.80%，占比较上年底变动不大。截至2021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71.21%、56.40%和45.76%，较上年底分别上升2.61个百分点、3.54个百分点和2.98个百分点，公司债务杠杆继续提升，整体处于一般水平。从公司债务期限分布来看，公司债务结构一般。

表 10 截至 2021 年底公司债务到期分布情况

到期时间	金额（亿元）	占比（%）
1 年以内	37.10	35.36
1 年~2 年	24.61	23.46
2 年~3 年	18.13	17.28
3 年以上	25.07	23.90
合计	**104.91**	**100.00**

注：不包含融资租赁
资料来源：公司提供

截至 2022 年 3 月底，公司负债合计 205.55 亿元，较上年底变动不大。截至 2022 年 3 月底，公司全部债务 111.88 亿元，较上年底增长 4.41%；其中短期债务 44.62 亿元，占 39.88%。截至 2022 年 3 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 70.88%、56.99%和 44.34%；公司债务负担一般。

4. 盈利能力

2021年，公司营业收入有所增长，主营业务盈利能力处于行业较高水平。2022年一季度，公司营业收入和利润总额大幅增长。

公司 2021 年收入和利润分析见前文。

2021 年，公司期间费用合计 5.48 亿元，同比增长 17.66%，主要受销售费用及管理费用增长影响；公司期间费用主要以销售费用（占 38.31%）、管理费用（占 41.16%）和财务费用（占 18.71%）为主。

非经常性损益方面，2021 年，公司公允价值变动收益同比下降 44.22%至 0.60 亿元，占营业利润比例为 8.10%，对公司利润有一定影响；公司取得投资收益及其他收益分别为 0.14 亿元和 0.13 亿元，对营业利润影响不大。

2021 年，公司营业利润率由上年 33.27%上升至 38.26%；总资本收益率由上年的 3.91%下降至 3.33%；净资产收益率由上年的 6.11%上升

至 6.29%。与同行业公司相比，公司盈利指标表现较好。

表 11　2021 年同行业公司盈利情况对比（单位：%）

公司名称	销售毛利率	销售净利率	净资产收益率
北京电子城高科技集团股份有限公司	43.58	3.93	0.46
上海市北高新股份有限公司	49.85	11.63	1.77
苏州新区高新技术产业股份有限公司	17.24	4.03	4.35
公司	**50.80**	**16.67**	**6.00**

注：数据来自 Wind，与正文中数据存在少许差异
资料来源：联合资信根据公开资料整理

5. 现金流

2021 年，公司经营活动净现金净流出同比大幅增加；公司筹资活动前现金流大规模净流出。公司在 2022 年一季度经营活动现金净流出同比大幅下降，考虑到公司在建及拟建项目投资规模及到期债务，公司存在较大的融资需求。

表 12　公司 2019－2022 年 3 月现金流情况
（单位：亿元、%）

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	37.40	60.14	45.60	11.81
经营活动现金流出小计	30.30	61.11	56.70	14.93
经营活动现金流量净额	**7.09**	**-0.97**	**-11.10**	**-3.12**
投资活动现金流入小计	0.38	0.56	0.80	0.02
投资活动现金流出小计	6.72	6.06	1.64	0.14
投资活动现金流量净额	**-6.34**	**-5.50**	**-0.84**	**-0.12**
筹资活动前现金流量净额	**0.76**	**-6.47**	**-11.94**	**-3.24**
筹资活动现金流入小计	47.71	50.82	67.56	10.07
筹资活动现金流出小计	49.62	48.05	54.04	6.45
筹资活动现金流量净额	**-1.91**	**2.78**	**13.52**	**3.63**
现金收入比	94.13	124.95	102.59	227.87

资料来源：联合资信整理

从经营活动来看，2021年，公司经营活动现金流入同比下降24.18%，主要系销售回款及往来款下降所致；经营活动现金流出同比下降7.22%，主要系公司往来款规模下降所致；2021年，公司经营活动产生的现金流量净流出大幅增加至11.10亿元。

从投资活动来看，2021年，公司投资活动现金流入规模不大；投资活动现金流出大幅下降，同比下降72.86%，主要系公司收并购项目减少所致所致。2021年，公司投资活动产生的现金流量持续净流出。

2021年，公司筹资活动前现金流为-11.94亿元。

从筹资活动来看，2021年，公司筹资活动现金流入同比增长32.93%，主要系公司融资规模增长所致；筹资活动现金流出同比增长12.47%，主要系公司偿还债务规模增加所致，2021年，公司筹资活动产生的现金流量净额为13.52亿元。考虑公司项目投资规模及到期债务的偿还，公司仍有较大的融资需求。

2022年1－3月，受公司销售回款增加以及新开工面积大幅下降，建安支出减少影响，公司经营活动现金净流出规模同比下降75.17%至3.12亿元；公司投资活动现金流规模不大；筹资活动现金净流入同比大幅下降7.32亿元。

6. 偿债指标

公司短期和长期偿债指标表现均较差，考虑公司项目经营区域产业发展前景、项目质量情况，公司整体偿债指标较强。

表 13　公司偿债指标（单位：%、倍、亿元）

项目	项目	2019 年	2020 年	2021 年
短期偿债能力	流动比率	157.64	164.05	156.71
	速动比率	43.70	38.79	31.23
	经营现金/流动负债	8.27	-1.01	-9.19
	现金类资产/短期债务	0.95	0.74	0.61
长期偿债能力	EBITDA	9.65	8.44	9.06
	EBITDA/利息支出	2.73	1.73	1.65
	全部债务/EBITDA	7.42	10.11	11.82

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从短期偿债能力指标来看，截至 2021 年底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比同比均有所下降；公司短期偿债指标表现较差。截至 2022 年 3 月底，公司流动比率、速动比率及现金短期债务比分别为 152.66%、30.55%和 0.52 倍，短期偿债能力继续小幅下降。

从长期偿债能力指标来看，2021 年，公司 EBITDA 较上年增长 7.40%，其中利润总额占 78.58%，计入财务费用的利息支出占 12.30%。2021 年，公司 EBITDA 利息倍数同比小幅下降，对利息的覆盖程度较弱；全部债务/EBITDA 同比有所增长，对全部债务的覆盖程度较差。整体看，公司长期偿债指标表现较差。

截至 2021 年底，公司仅有对业主的临时性担保，其中：为产业地产承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为 8.65 亿元，为住宅地产承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为 3.46 亿元。

截至 2022 年 3 月底，公司主要合作银行授信额度 173.05 亿元，其中已使用授信额度 105.65 亿元，剩余额度 67.40 亿元，间接融资渠道较为畅通。

截至 2022 年 3 月底，公司无涉案金额超过 500 万元且公司作为被告的未决诉讼案件。

7. 母公司财务分析

公司母公司收入规模小，利润主要来自投资收益，债务结构变化不大，债务负担适宜。债务偿付对筹资活动依赖程度较高。

截至2021年底，母公司资产总额120.59亿元，较上年底增长8.73%，其中流动资产占61.17%。母公司资产主要以货币资金（6.17亿元）、其他应收款（67.50亿元）、长期股权投资（30.01亿元）和投资性房地产（16.60亿元）构成。

截至2021年底，母公司口径所有者权益合计44.35亿元，同比增长7.98%。截至2021年底，母公司负债合计76.24亿元，流动负债占62.49%。母公司负债以短期借款、其他应付款、长期借款为主。截至2021年底，母公司全部债务为40.61亿元，其中短期债务占38.98%；母公司资产负债率为63.22%，较上年底小幅增长。

2021年，母公司实现营业收入1.49亿元，同比下降26.19%；利润总额3.35亿元，同比下降24.61%；母公司投资收益3.47亿元，利润主要依赖于投资收益。

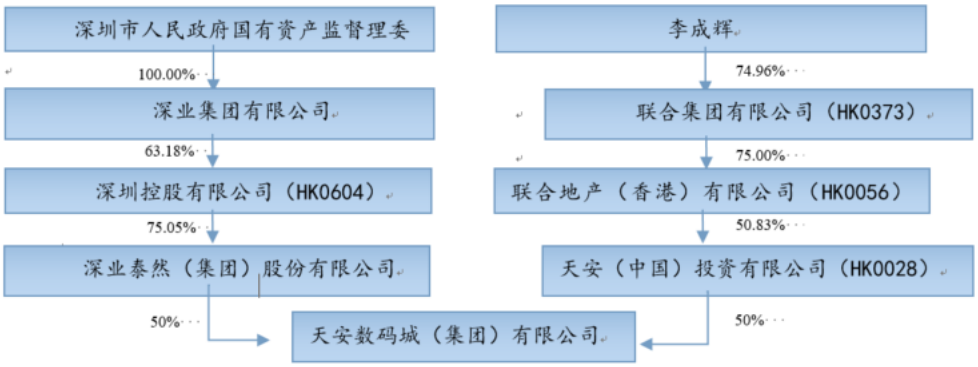
2021年，母公司经营活动现金流净额为-8.39亿元；投资活动现金流净额为2.20亿元；筹资活动现金流净额为5.05亿元。

截至 2022 年 3 月底，母公司资产总额较上年底小幅增长至 125.09 亿元，负债总额较上年底增长 6.14%至 80.92 亿元。2022 年 1－3 月，母公司实现营业收入 2313.29 万元，利润总额-1705.02 万元；母公司经营活动净现金流为-2.19 亿元。

十、结论

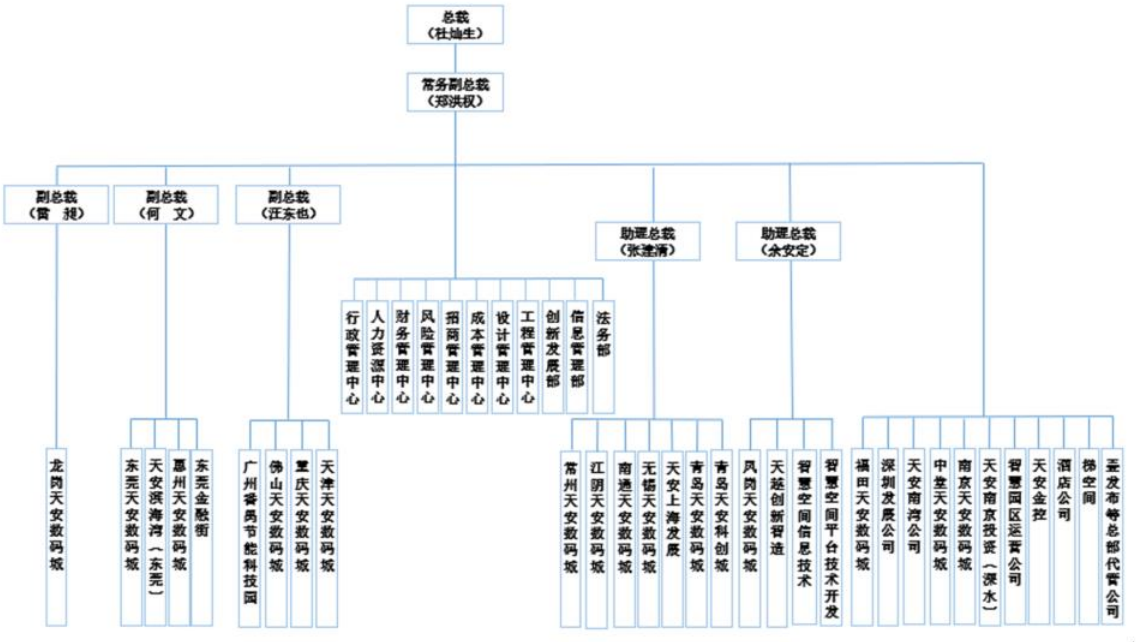
综合评估，联合资信维持公司主体长期信用等级为 AA，维持“19 天安数码 MTN001”的信用等级为 AA，评级展望为稳定。

附件 1-1　截至 2022 年 3 月底天安数码城（集团）有限公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2　截至 2022 年 3 月底天安数码城（集团）有限公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3　截至 2022 年 3 月底天安数码城（集团）有限公司部分主要子公司情况

序号	子公司名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	主要经营范围
1	常州天安数码城有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
2	青岛天安数码城有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
3	天津天安数码城有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
4	重庆天安数码城有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
5	深圳天安数码城发展有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
6	江阴天安数码城置业有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
7	深圳市龙岗天安数码新城有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
8	东莞市天安数码城有限公司	78.00	78.00	科技园、产业园开发运营
9	广州市番禺节能科技园发展有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
10	佛山市天安数码城有限公司	100.00	100.00	科技园、产业园开发运营
11	天安数码城股权投资基金管理（深圳）有限公司	100.00	100.00	股权投资、创业投资
12	天安数码城酒店管理（深圳）有限公司	100.00	100.00	提供酒店管理服务
13	天安数码城（香港）集团有限公司	100.00	100.00	财富管理、投资管理
14	深圳市前海源头科技有限公司	90.10	90.10	互联网技术开发、网上贸易等
15	东莞市凤岗天安数码城有限公司	90.10	90.10	科技园、产业园开发运营
16	东莞天安数码城民间金融街发展有限公司	100.00	100.00	房地产租赁
17	青岛天安孵化器企业管理有限公司	100.00	100.00	租赁、物业管理
18	深圳市天安孵化器有限公司	100.00	100.00	租赁
19	广州天安会所管理有限公司	100.00	100.00	租赁
20	广州市天安合泰置业代理有限公司	90.00	90.00	房地产中介

资料来源：公司提供

附件 2　2020－2021 年公司自持物业租赁情况

（单位：平方米、元/平方米·月、万元、%）

公司	项目主体	2020 年			2021 年			
		出租率	平均租金	租金总额	可出租面积	出租率	平均租金	租金总额
深圳	福田天安数码城	92	168	10482	56347.00	92	169	10518
	福田天安数码城	85	48	267	6084.00	97	45	319
广州番禺	天安科技创业中心	100	36	3	60.00	100	36	3
	天安科技创新大厦	79	78	260	3793.00	90	88	354
	天安科技产业大厦	100	47	209	3713.00	100	55	246
	天安科技交流中心	100	63	62	810.00	100	74	72
	天安科技发展大厦	94	60	153	3216.00	94	62	240
	天安菁华公寓	85	31	140	4133.00	88	32	192
	总部中心五期	100	236	164	578.00	100	255	177
	总部中心六期	95	64	177	3074.00	88	80	223
	总部中心八期	98	45	5693	106744.00	96	55	6954
佛山	一期天佑创富大厦	95	57	210	3593.00	71	75	216
	二期天安创新大厦	100	56	212	3597.00	100	53	208
	三期天安发展大厦	100	54	190	3634.00	100	53	224
	四期天安科技大厦	86	64	97	1513.00	86	64	96
	五期天安时代大厦	92	59	47	2059.00	100	59	83
	六期天安创智大厦	98	42	315	6853.00	98	43	333
	南海天安中心一期	98	55	231	3088.00	97	58	226
	南海天安中心二期	100	66	62	3771.00	100	46	77
	南海天安中心三期	/	/	/	69286.00	48	35	306
龙岗	一期（创新园 1 号楼）	73	104	289	3808.00	77	94	338
	二期（创新园 2-3 号楼）	94	82	1703	20160.00	97	85	1905
	三期（创业园 1-3 号楼）	56	62	95	2644.00	100	60	128
	四期（创业园 4 号楼）	22	165	29	2647.00	22	165	115
	四期（活力广场 1-3 号楼）	42	149	726	27457.00	63	155	1611
常州	首期产业大厦 ABC 幢	68	26	946	49409.00	71	25	1068
	二期产业楼	29	50	73	16879.00	29	52	100
	三期总部楼	49	38	99	5826.00	100	37	65
江阴	一期产业大厦	90	23	487	26570.00	92	23	537
	公寓	94	25	200	10107.00	80	24	203
天津	产业一期	67	22	871	46205.00	75	25	995
	住宅一期	100	20	27	1125.00	100	20	31
	天津总部楼一期（B 区一期）	/	/	/	12731.00	35	34	165
青岛	产业一期西区	100	68	2123	26878.00	96	68	1496
	住宅一期西区	100	51	297	434.00	100	52	27
	3A 产业东区	/	/	/	970.00	100	47	31
重庆	产业一期	88	33	1600	30724.00	92	36	889
	产业二期	56	43		17927.00	76	45	636
	总部楼	86	41		25599.00	54	25	438

公司	项目主体	2020 年			2021 年			
		出租率	平均租金	租金总额	可出租面积	出租率	平均租金	租金总额
	住宅一期	/	/		801.00	100	48	4
	住宅二期	51	27	/	5858.00	33	23	80
东莞	东莞天安数码城 A 区	100	44	66	1605.00	73	44	85
	东莞天安数码城 B 区	100	42	141	3636.00	100	45	192
	东莞天安数码城 C 区	100	40	126	3256.00	100	41	160
	东莞天安数码城 D 区	90	48	1990	56119.12	87	52	2859
	东莞天安数码城 E 区	100	45	87	2150.00	100	45	95
	东莞天安数码城 F 区 1-4	83	40	367	7425.70	96	50	392
	东莞天安数码城 F 区 5-8	/	/	/	18618.04	79	49	240
凤岗	凤岗一组团	100	32	67	3199.00	100	32	88
	凤岗二三组团	70	39	44	20329.00	94	23-60	325
	凤岗四组团	--	--	--	50654.00	51	16-30	30
南京	南京天安数码城 02 栋	50	41	50	4300.00	50	41	79
	南京天安数码城 03 栋	75	47	709	22012.00	80	47	935
	南京天安数码城 05 栋	100	47	1217	23237.00	100	47	1160
	南京天安数码城 06 栋	98	47	962	26733.00	87	47	1081
	南京天安数码城 D2-D8	20	47	89	21795.00	68	47	272
南通	一期一批产业大厦	76	18	1288	71045.00	90	16	1254
	一期二批总部楼	18	23	115	18147.00	70	22	213
无锡	天安智慧城一期	71	21	1752	71511.00	96	22	1895
合计	--	--	--	**37609**	**1046476.86**			**43284**

注：1. 上表中出租率为时点数；2. 2021 年租金总额与表 3 中 2021 年租金收入有所不同，主要系统计口径不同
资料来源：公司提供

附件 3-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	24.02	21.00	22.90	23.06
资产总额（亿元）	213.80	242.26	287.67	289.99
所有者权益（亿元）	69.59	76.07	82.83	84.44
短期债务（亿元）	25.31	28.42	37.29	44.62
长期债务（亿元）	46.24	56.88	69.87	67.26
全部债务（亿元）	71.55	85.29	107.16	111.88
营业收入（亿元）	30.48	29.08	31.26	4.86
利润总额（亿元）	8.60	6.37	7.12	1.18
EBITDA（亿元）	9.65	8.44	9.06	--
经营性净现金流（亿元）	7.09	-0.97	-11.10	-3.12
财务指标				
流动资产周转次数（次）	0.24	0.20	0.18	--
存货周转次数（次）	0.17	0.15	0.11	--
总资产周转次数（次）	0.15	0.13	0.12	--
现金收入比（%）	94.13	124.95	102.59	227.87
营业利润率（%）	40.36	33.27	38.26	48.08
总资本收益率（%）	4.82	3.91	3.33	--
净资产收益率（%）	8.97	6.11	6.29	--
长期债务资本化比率（%）	39.92	42.78	45.76	44.34
全部债务资本化比率（%）	50.69	52.86	56.40	56.99
资产负债率（%）	67.45	68.60	71.21	70.88
流动比率（%）	157.64	164.05	156.71	152.66
速动比率（%）	43.70	38.79	31.23	30.55
经营现金流动负债比（%）	8.27	-1.01	-9.19	--
现金短期债务比（倍）	0.95	0.74	0.61	0.52
EBITDA 利息倍数（倍）	2.73	1.73	1.65	--
全部债务/EBITDA（倍）	7.42	10.11	11.82	--

注：1. 本报告中，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成。2.其他应付款中有息债务已计入短期债务。3. 2022 年 1－3 月数据未经审计，相关指标未年化；4. 本报告中公司 2019－2020 年财务数据采用审计报告上年期末数；5.“--”表示数据不适用

资料来源：公司提供

附件 3-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	10.20	7.31	6.17	7.35
资产总额（亿元）	95.75	110.91	120.59	125.09
所有者权益（亿元）	36.71	41.07	44.35	44.17
短期债务（亿元）	12.17	11.79	15.83	21.40
长期债务（亿元）	16.52	19.67	24.78	20.28
全部债务（亿元）	28.69	31.46	40.61	41.67
营业收入（亿元）	1.44	2.02	1.49	0.23
利润总额（亿元）	3.71	4.44	3.35	-0.17
EBITDA（亿元）	3.71	4.44	3.35	--
经营性净现金流（亿元）	8.53	5.63	-8.39	-2.19
财务指标				
存货周转次数（次）	/	/	/	--
总资产周转次数（次）	0.02	0.02	0.01	--
现金收入比（%）	76.14	49.28	69.19	90.87
营业利润率（%）	97.25	98.35	89.17	96.17
总资本收益率（%）	5.52	6.00	3.86	--
净资产收益率（%）	9.83	10.60	7.39	--
长期债务资本化比率（%）	31.03	32.38	35.85	31.46
全部债务资本化比率（%）	43.87	43.38	47.80	48.55
资产负债率（%）	61.66	62.97	63.22	64.69
流动比率（%）	132.29	143.49	154.84	137.76
速动比率（%）	132.27	143.48	154.82	137.75
经营现金流动负债比（%）	22.01	12.14	-17.60	--
现金短期债务比（倍）	0.84	0.62	0.39	0.34

注：1. 2022 年 1－3 月数据未经审计，相关指标未年化；2. “/”表示数据无法获取，“--”表示数据不适用

资料来源：公司提供

附件 4　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	
流动资产周转次数	主营业务收入/平均流动资产总额
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 5-1　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 5-2　中长期债券信用等级设置及含义

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 5-3　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