

天津泰达城市发展集团有限公司

2026 年跟踪评级报告

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

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2026〕6012号

联合资信评估股份有限公司通过对天津泰达城市发展集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持天津泰达城市发展集团有限公司主体长期信用等级为 AA^+ ，维持“24 泰达城发 MTN002”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

二〇二六年七月十六日

声 明

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

二、本报告系联合资信接受天津泰达城市发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、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。

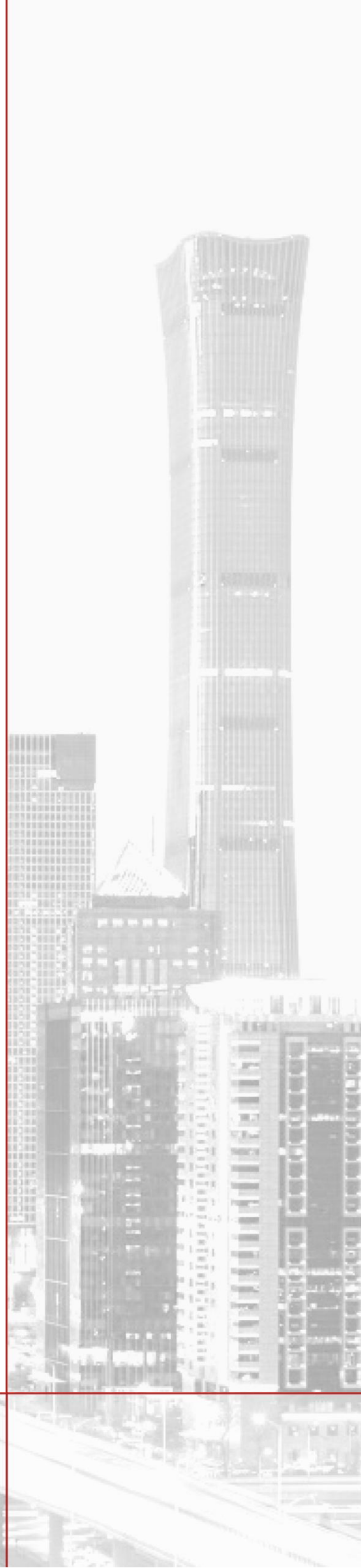
五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

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

七、本报告所列示的主体评级及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。

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

九、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



天津泰达城市发展集团有限公司

2026 年跟踪评级报告

项 目	本次评级结果	上次评级结果	本次评级时间
天津泰达城市发展集团有限公司	AA+/稳定	AA+/稳定	2026/07/16
24 泰达城发 MTN002	AA+/稳定	AA+/稳定	

评级观点

跟踪期内，天津泰达城市发展集团有限公司（以下简称“公司”）仍是天津经济技术开发区（以下简称“天津经开区”）重要的基础设施建设及城市运营主体，主要从事天津经开区（原中心商务区）范围内基础设施建设、城市基础设施运维养管及金融租赁等业务，业务区域专营优势显著。经营方面，公司收入主要来自基础设施建设、运营管理和房屋租赁业务，公司账面尚未结算的基础设施项目建设支出规模很大，回款情况受回购方结算进度影响存在不确定性；房屋租赁业务整体出租情况良好；金融租赁业务规模进一步收缩，不良类资产占比大幅下降，部分应收对象存在负面舆情，后续款项收回情况有待关注；运营管理业务范围覆盖天津经开区大部分区域，该业务经营稳健。财务方面，公司资产以流动资产为主，存货中待结算土地整理和基础设施建设项目开发成本规模很大，对资金占用明显，资产流动性仍弱；所有者权益中实收资本和资本公积合计占比较高，所有者权益结构稳定性较强；全部债务有所下降，整体债务负担尚可，面临一定的短期集中偿付压力；公司偿债指标表现较强，间接融资渠道有待拓宽，面临一定或有负债风险。

个体调整：无。

外部支持调整：公司实际控制人天津经济技术开发区管理委员会是天津市人民政府派出机构。天津市是中国四大直辖市之一，区位和产业优势明显，政府支持能力极强。作为天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，公司在基础设施、产业带动、就业及税收等方面对天津经开区的贡献较大，重要性较高。跟踪期内，公司在资本金注入、债务化解及政府补助等方面继续获得有力的外部支持。

评级展望

依托天津市及天津经开区良好的发展潜力，公司有望继续享受良好的外部经营环境和再融资环境。公司后续仍将在区域发展中发挥关键作用，经营地位稳固，有望持续获得政府和股东的有力支持，公司信用状况有望保持稳定。

可能引致评级上调的敏感性因素：公司业务范围和区域范围扩大，职能定位提升。

可能引致评级下调的敏感性因素：公司偿债能力指标表现显著恶化。

优势

- **外部发展环境良好。**天津市是中国四大直辖市之一，2025 年，天津市地区生产总值和一般公共预算收入均同比保持增长，产业结构持续优化，一般公共预算收入质量良好，财政自给能力尚可。
- **业务保持区域专营优势。**跟踪期内，公司仍为天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，业务保持区域专营优势。
- **继续获得有力的外部支持。**跟踪期内，公司在资本金注入、债务化解和政府补助等方面继续获得有力的外部支持。2025 年 12 月，公司收到控股股东增资款 8.11 亿元；2025 年以来，公司收到较大规模的再融资债券专项资金共计 55.66 亿元；2025 年，公司收到政府补助 0.01 亿元。

关注

- **金融租赁款项回收风险需持续关注。**截至 2026 年 3 月底，中国金融租赁有限公司前五大客户中部分客户存在被纳入失信被执行人情况，租赁款中被列为损失类的余额合计 1.58 亿元，部分应收对象存在负面舆情，后续款项收回情况有待关注。
- **面临一定或有负债风险。**截至 2026 年 3 月底，公司对外担保余额 139.25 亿元，担保比率为 36.57%，公司对外担保规模较大且区域集中度很高，面临一定或有负债风险。
- **资产流动性弱。**截至 2026 年 3 月底，公司应收类款项（应收账款+其他应收款）和存货占资产总额的比重为 77.97%，占比较高。公司存货中待结算土地整理和基础设施建设项目开发成本规模很大，回购期限长，对资金占用明显。公司长期股权投资中部分被投资企业存在失信被执行人等负面舆情，存在一定投资回收风险。此外，公司所持重要子公司天津新金融投资有限责任公司

司 43.10%股权、子公司天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司 100.00%股权以及天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司 100.00%股权已被用于公司并购贷款质押。

本次评级使用的评级方法、模型及结果

评级方法与模型					
城市基础设施投资企业信用评级方法与模型（V4.1.202605）					
债项评级方法					
债项评级基本方法（V3.0.202207）					
评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	结果档次	
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	2	
			行业风险	3	
		自身竞争力	经营分析	2	
			基础素质	2	
			企业管理	2	
			财务风险	F3	现金流
盈利能力	5				
现金流量	4				
资本结构					2
偿债能力					3
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				+3	
模型级别				AA ⁺	

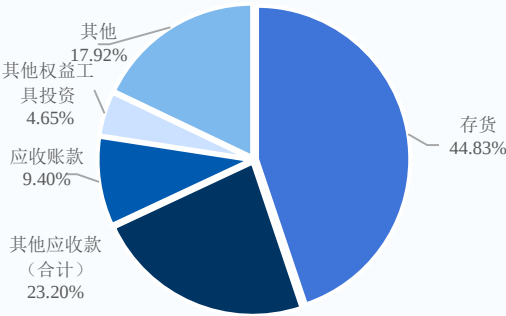
个体信用状况和外部支持调整变动说明：因联合资信于 2026 年 5 月对《城市基础设施投资企业信用评级方法与模型》《外部支持评估方法》进行修订，本次评级适用最新评级方法。
其他说明：受评对象的信用等级由联合资信信用评级委员会最终确定。

主要财务数据

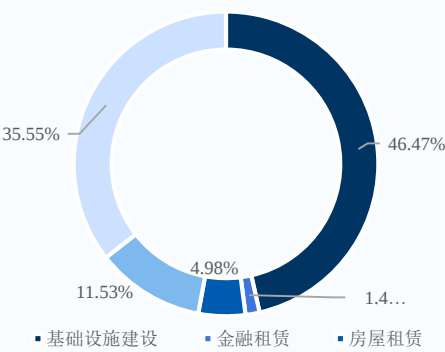
合并口径				
项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月
现金类资产（亿元）	32.21	34.25	70.59	68.88
资产总额（亿元）	1077.93	1171.78	1261.66	1287.55
所有者权益（亿元）	369.28	371.46	381.32	380.80
短期债务（亿元）	66.43	77.63	94.28	83.62
长期债务（亿元）	330.46	333.42	285.75	303.44
全部债务（亿元）	396.89	411.05	380.04	387.06
营业总收入（亿元）	33.14	37.69	46.83	5.92
利润总额（亿元）	2.84	3.18	3.07	-0.51
EBITDA（亿元）	5.68	5.04	6.00	--
经营性净现金流（亿元）	35.28	31.99	30.18	3.87
净资产收益率（%）	0.57	0.64	0.62	--
资产负债率（%）	65.74	68.30	69.78	70.42
全部债务资本化比率（%）	51.80	52.53	49.92	50.41
现金短期债务比（倍）	0.48	0.44	0.75	0.82
EBITDA 利息倍数（倍）	0.19	0.16	0.21	--
公司本部口径				
项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月
资产总额（亿元）	559.87	553.88	563.57	579.89
所有者权益（亿元）	259.24	259.61	267.62	267.64
全部债务（亿元）	135.18	132.85	90.68	98.59
营业总收入（亿元）	4.09	5.63	5.26	0.00
利润总额（亿元）	0.67	0.63	0.67	0.03
资产负债率（%）	53.70	53.13	52.51	53.85
全部债务资本化比率（%）	34.27	33.85	25.31	26.92
现金短期债务比（倍）	0.59	0.29	0.63	1.12

注：1.2023—2025 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数；2026 年一季度财务数据未经审计；2.本报告合并口径已将其他应付款和长期应付款带息部分分别纳入短期债务和长期债务核算；3.本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，单位均指人民币；4.“--”代表数据不适用
 资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026 年一季度财务数据及公司提供资料整理

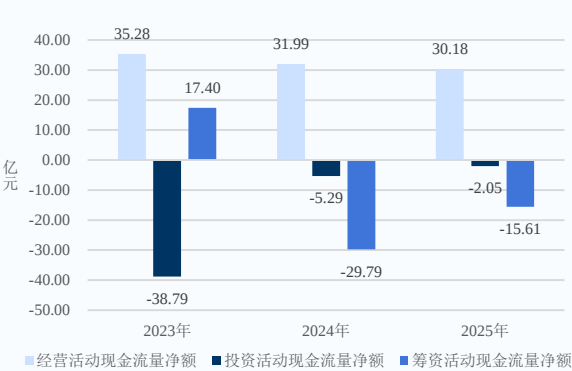
2025 年底公司资产构成



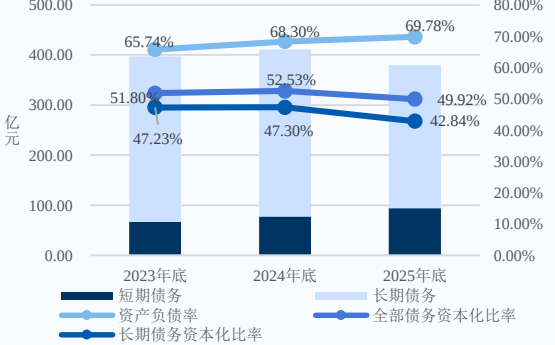
2025 年公司主营业务收入构成



2023—2025 年公司现金流情况



2023—2025 年底公司债务情况



跟踪评级债项概况

债券简称	发行规模	债券余额	到期兑付日	特殊条款
24 泰达城发 MTN002	5.00 亿元	5.00 亿元	2027/12/04	--

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

资料来源：联合资信整理

评级历史

债项简称	债项评级结果	主体评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
24 泰达城发 MTN002	AA+/稳定	AA+/稳定	2025/07/17	刘 哲 冯熙智	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208	阅读全文
	AA+/稳定	AA+/稳定	2024/11/12	刘 哲 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	阅读全文

注：上述评级方法/模型、历史评级报告通过链接可查询

资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：刘 哲 liuzhe@lhratings.com

项目组成员：王素平 wangsp@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.lhratings.com

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）



一、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”）关于天津泰达城市发展集团有限公司（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、企业基本情况

跟踪期内，公司控股股东及实际控制人未发生变化。2025 年 12 月，公司控股股东天津经济技术开发区国有资产监督管理局（以下简称“经开区国资局”）对公司增资 8.11 亿元。截至 2026 年 3 月底，公司注册资本和实收资本为 156.09 亿元，经开区国资局和天津中联置业有限公司（以下简称“中联置业”）分别持有公司 92.30%和 7.70%股权；天津经济技术开发区管理委员会（以下简称“经开区管委会”）仍为公司实际控制人。

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

截至 2026 年 3 月底，公司本部设综合管理部、经营管理部、财务管理中心和资产管理事业部等职能部门；同期末，公司纳入合并范围的一级子公司共 11 家。

截至 2025 年底，公司合并资产总额 1261.66 亿元，所有者权益 381.32 亿元（含少数股东权益 65.18 亿元）；2025 年，公司实现营业总收入 46.83 亿元，利润总额 3.07 亿元。

截至 2026 年 3 月底，公司合并资产总额 1287.55 亿元，所有者权益 380.80 亿元（含少数股东权益 65.01 亿元）；2026 年 1—3 月，公司实现营业总收入 5.92 亿元，利润总额-0.51 亿元。

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

三、债券概况及募集资金使用情况

截至报告出具日，公司由联合资信评级的存续债券见图表 1。跟踪期内，“24 泰达城发 MTN002”募集资金已按照指定用途使用完毕，“24 泰达城发 MTN002”正常付息。

图表 1 • 截至报告出具日公司由联合资信评级的存续债券概况（单位：亿元）

债券简称	发行金额	债券余额	起息日	期限
24 泰达城发 MTN002	5.00	5.00	2024/12/04	3 年

资料来源：联合资信根据公开资料整理

四、宏观经济和政策环境分析

2026 年一季度，宏观政策认真落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进、提质增效，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度。财政收入稳步修复，支出强度显著提升、进度加快，政府债券发行节奏显著前置。货币政策延续“适度宽松”基调，1 月 15 日推出结构性降息、再贷款额度扩容等八项举措。政策继续着力扩大内需，稳妥应对中东冲突带来的能源化工供给冲击。

2026 年是“十五五”规划开局之年，面对地缘冲突加剧、全球供应链成本攀升以及国内结构调整阵痛等多重压力，宏观政策坚持稳中求进、靠前发力，推动经济实现超预期开局。整体来看，一季度经济呈现“生产供给增长加快、市场需求继续改善”的良好态势，但需求端结构分化明显：出口在外需回暖与“抢出口”效应共振下保持两位数高增长，固定资产投资在基建的拉动下实现由负转正，而消费修复斜率相对平缓，“供强需弱”矛盾仍存。信用方面，一季度社融增量同比少增，企业债券净融资成为主要支撑。宏观杠杆率继续温和上行，名义 GDP 增长回升部分缓解被动升压。工企利润高位增长，“量价利”齐升下结构性隐忧仍存。银行资产质量总体稳定，消费贷不良生成压力上升。信用利差低位震荡，流动性宽松驱动中低等级利差压缩。

展望后续，4 月政治局会议肯定“起步有力”，但指出“持续稳中向好的基础还需进一步巩固”，政策重心更重效能。财政加快资金落地并推动支出向“投资于人”转型，货币保持适度宽松并引导资金向科创、绿色、消费倾斜，合力巩固回升向好态势。“六张网”建设首次在政治局会议层面明确。外部挑战仍是经济运行面临的重大变量：中东冲突引发的能源价格上行风险正在逐步传导，油价上涨带来的通胀压力、贸易成本上升和需求收缩，可能在二季度开始更充分地显现。内部方面，“供强需弱”格局尚未根

本扭转，房地产市场的深度调整仍在持续，居民消费信心修复尚需时日，而基建投资在“十五五”开局项目储备支撑下有望维持较高增速，成为短期内稳增长的核心抓手。

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（2026年3月）》](#)。

五、行业及区域环境分析

1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业的发展与监管政策密切相关，同时城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松，整体呈现收紧态势。2025 年以来，一揽子化债政策深入推进，政策上以“控增化存、促发展”为核心，地方政府化债效果显现，城投企业全部债务增速持续放缓且低于社融增速水平，综合融资成本延续下行，融资结构持续改善，城投企业流动性风险得以缓释；债务风险管控机制不断完善，对城投企业债务风险管理更加全面，政策引导城投企业逐步化解经营性债务风险，并驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2026 年，城投企业的发展仍将围绕化债与发展两大主题，积极财政政策基调将延续，城投企业作为政府投资项目和新型城镇化建设的重要载体，地位仍较重要，仍将持续获得地方政府支持；同时一揽子化债政策及增量措施的持续实施，有助于进一步缓释城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但城投企业债务的区域分化与结构性压力依然突出，经营性债务本息偿付压力及化解措施有待关注；政策导向下城投转型进程提速，需关注其转型过程中面临的市场化风险以及政企关系的演变。完整版城市基础设施建设行业分析详见[《2026 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2 区域环境分析

天津市是中国四大直辖市之一，也是中国北方重要的港口城市。2023—2025 年，天津市地区生产总值和一般公共预算收入均持续增长，产业结构持续优化，一般公共预算收入质量良好，财政自给能力尚可。天津经开区是中国首批国家级经济技术开发区之一，电子信息和汽车等九大主导产业已成为区域经济发展的重要支撑。整体看，公司外部发展环境良好。

天津市

天津市是中国四大直辖市之一、首批沿海开放城市、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区。天津市共辖 16 个区，总面积 11966.45 平方千米，地处华北平原东北部，海河流域下游，东临渤海，北依燕山，西靠首都北京市，是中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、邻近内陆国家的重要出海口，也是中国北方重要的港口城市。截至 2025 年底，天津市常住人口总量 1363 万人，其中城镇常住人口 1175 万人，乡村常住人口 188 万人，城镇化率为 86.21%。

天津市服务京津冀协同发展重大国家战略，承接北京非首都功能，加强与国家部门、驻京高校、央院央所央企等机制化合作，市场化引入更多标志性、带动性项目，京津冀国家技术创新中心在津布局技术创新平台 13 家，天开高教科创园累计落地京冀项目超 600 个；区域一体化交通网络持续优化，京津冀主要城市间“1—1.5 小时交通圈”基本实现，为天津经济发展提供有力支撑。产业方面，天津市作为北方工业重镇，绿色石化、装备制造、汽车和零配件等传统产业基础雄厚，汇聚了中国石化销售股份有限公司华北分公司、一汽丰田汽车有限公司、TCL 中环新能源科技股份有限公司（股票代码：002129.SZ）等行业领军企业，2025 年，天津市规模以上工业增加值增长 4.2%，其中石油和天然气开采业增加值增长 3.6%，汽车制造业增长 6.3%，专用设备制造业增长 14.9%。“十五五”期间，天津市计划重点推进“1+3+4”现代工业产业体系，即以人工智能为引领加快发展新一代信息技术产业；持续巩固绿色石化、智能网联新能源汽车和高端装备三个支柱产业优势；推动生物医药、新能源、新材料和航空航天四个新兴产业成为经济新引擎。

图表 2 • 天津市主要经济和财力指标

项目	2023 年	2024 年	2025 年
GDP（亿元）	16737.3	18024.3	18539.8
GDP 增速（%）	4.3	5.1	4.8
固定资产投资增速（%）	-16.4	3.1	1.6
三产结构	1.6： 35.7： 62.7	1.6： 34.5： 63.9	1.6： 33.2： 65.2
人均 GDP（万元）	12.3	13.2	13.6

一般公共预算收入（亿元）	2027.5	2134.2	2221.7
一般公共预算收入增速（%）	9.8	5.3	4.1
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	77.9	76.0	76.1
财政自给率（%）	61.8	58.8	66.1
政府性基金收入（亿元）	589.6	688.6	605.5
地方政府债务余额（亿元）	11117.6	13402.5	15099.4

资料来源：联合资信根据公开资料整理

2023—2025 年，天津市地区生产总值及人均 GDP 均持续增长，产业结构持续优化，第三产业占比逐年上升，固定资产投资增速由负转正。同期，天津市一般公共预算收入持续增长，其中税收收入占比较高，一般公共预算收入质量良好，财政自给能力尚可。同期，受房地产刺激政策影响，区域内土地市场阶段性回暖，政府性基金收入波动增长。截至 2025 年底，天津市地方政府债务余额 15099.4 亿元。天津市金融资源丰富，2025 年末全市中外金融机构本外币各项存、贷款余额分别为 50638.00 亿元和 48385.92 亿元。

天津经开区

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

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

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

六、跟踪期主要变化

（一）基础素质

1 企业地位

跟踪期内，公司仍是天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，业务区域专营优势显著。

天津经开区主要基础设施建设主体情况详见图表 3。公司是天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，主要从事天津经开区（原中心商务区）范围内基础设施建设、城市基础设施运维管养及金融租赁等业务。除公司外，天津经开区范围内重要的基础设施建设主体还包括天津经济技术开发区国有资本投资运营有限公司（以下简称“经开国投”）和天津泰港实业有限公司（以下简称“泰港实业”）。其中，经开国投主要从事天津经开区重大基础设施建设和重要区域的开发，履行项目建设融资、资本运营和经营城市资源职责；泰港实业主要负责南港工业区和现代产业区等基础设施配套建设、房屋租赁及物业管理等业务。总体看，天津经开区各基础设施建设主体职能分工较为明确，所开发区域重叠较少。

图表 3 • 天津经开区主要基础设施建设主体基本情况（单位：亿元）

公司名称	控股股东	业务内容	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率（%）
公司	经开区国资局	天津经开区（原中心商务区）范围内基础设施建设、城市基础设施运维管养及金融租赁等	1261.66	381.32	46.83	3.07	69.78
经开国投	经开区国资局	天津经开区重大基础设施建设和重要区域的开发，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源	/	/	/	/	/

泰港实业	北塘湾（天津）科技发展有限公司	南港工业区和现代产业区等基础设施配套建设、房屋租赁及物业管理等	/	/	/	/	/
------	-----------------	---------------------------------	---	---	---	---	---

注：上表中所列数据为 2025 年/2025 年年底数；“/”表示数据未获取
资料来源：联合资信根据公开资料整理

2 信用记录

跟踪期内，公司本部及重要子公司本部过往债务履约情况良好；联合资信未发现公司及重要子公司本部曾被列入失信被执行人名单。

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：9112011669407402XC），截至 2026 年 6 月 18 日，公司本部无未结清和已结清的不良及关注类信贷记录，过往债务履约情况良好。

根据中国人民银行企业基本信用信息报告（统一社会信用代码：911201166818665545），截至 2026 年 6 月 17 日，子公司天津新金融投资有限责任公司（以下简称“新金融公司”，公司持股 58.59%）本部无未结清和已结清的不良及关注类信贷记录，过往债务履约情况良好。

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

截至报告出具日，新金融公司存在 1 条被执行信息，除此以外，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部有严重失信行为、曾被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有被重大行政处罚的行为。

（二）管理水平

跟踪期内，公司在法人治理结构、管理制度和高级管理人员方面未发生重大变化。

（三）经营方面

1 业务经营分析

2025 年，公司主营业务收入同比有所增长，主营业务毛利率同比有所下降。

跟踪期内，公司主营业务收入主要来自基础设施建设、运营管理和房屋租赁业务。2025 年，公司主营业务收入同比增长 24.25%，主要系公司商品销售业务（计入“其他业务”）收入大幅增长所致；同期，公司主营业务毛利率同比有所下降。

2026 年 1—3 月，公司主营业务收入相当于 2025 年全年的 12.64 %；同期，公司主营业务综合毛利率为 1.39%。

图表 4 • 公司主营业务收入构成及毛利率情况

业务板块	2024 年			2025 年			2026 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 (%)
基础设施建设	19.94	52.91	15.14	21.76	46.47	13.20	0.00	0.00	--
金融租赁	1.26	3.34	71.74	0.70	1.49	48.82	0.15	2.53	74.21
房屋租赁	3.32	8.80	55.13	2.33	4.98	40.94	0.13	2.20	37.37
运营管理	5.63	14.94	6.99	5.40	11.53	9.56	2.19	37.00	2.43
其他业务	7.54	20.00	19.20	16.65	35.55	8.44	3.44	58.27	-2.33
合计	37.69	100.00	20.14	46.83	100.00	13.00	5.92	100.00	1.39

注：其他业务包括商品销售、资金占用费、水电费、技术服务、工程技术咨询业务和智慧城市业务收入等
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

（1）基础设施建设

2025 年，公司基础设施建设业务收入同比有所增长，毛利率小幅下降。截至 2025 年底，公司账面尚未结算的项目建设支出规模很大，业务持续性强，但已完工项目回款受回购方结算进度影响存在不确定性。

公司基础设施建设业务主要由公司本部、新金融公司、子公司天津泰达土地整理开发有限公司（以下简称“土地整理公司”）、天津泰达有线电视网络有限公司（以下简称“有线电视公司”）和天津开发区南部新兴产业区开发建设有限公司（以下简称“南部

产业区公司”，主要为天津经开区内天津南部新兴产业区开发主体）负责经营。跟踪期内，公司基础设施建设业务模式、业务区域和结算方式均未发生变动。公司本部仍负责原中心商务区中天碱商业区和于家堡金融区的土地整理和基础设施建设，新金融公司主要负责于家堡金融区的楼宇建设。根据公司与原中心商务区管委会签订的基础设施转让收购协议书，公司负责代建项目资金筹措及建设，原中心商务区管委会根据建设进度分阶段收购相应项目，收购金额包括投资成本加一定比例的代建管理费（一般在 20.00% 左右），公司根据回购协议约定确认收入。公司承建的基础设施项目建设支出计入“存货”科目，满足确认收入条件后结转成本。

2025 年，公司确认基础设施转让收入 21.76 亿元，同比增长 9.13%，业务毛利率小幅下降。

跟踪期内，公司基础设施建设重点任务仍为历史项目的结转，公司仍依据《中心商务片区基础设施工程及土地整理项目投资建设回购合同》（以下简称“《回购合同》”）确认基础设施转让收入，可确认至 2032 年。《回购合同》暂只对公司 2015 年以前开工基建和土地整理投入项目清单、成本投入、资金补偿及回购方式等重新进行梳理与约定，其中回购款包括项目成本及项目园区建设补偿金，补偿金按成本 20.00% 计算，截至 2025 年底，上述项目尚未结转成本剩余约 203.06 亿元。针对 2015 年及之后新立项的公益性项目，建设资金主要通过财政拨款和政府债券出资的方式解决，公司自身原则上不再进行项目融资，只负责建设并收取管理费。

截至 2025 年底，公司存货中开发成本 563.60 亿元，应收经开区管委会账款 95.61 亿元，公司资产中存在较大已投入未确认收入金额、已确认收入未回款金额及相关费用，经开区管委会实际回款力度受天津经开区当期财政收入、区内其他国企资金需求等因素影响大，需对公司基础设施建设业务回款情况保持关注。

截至 2025 年底，公司无在建及拟建基础设施建设项目。

（2）房屋租赁

2025 年，公司房屋租赁业务收入同比有所下降，整体出租情况良好。

公司房屋租赁业务的运营主体为新金融公司和土地整理公司。新金融公司主要以项目为单位成立项目公司，通过自建、代建或合作开发等模式建设相关项目，待项目完工后，公司通过项目转让或自持运营实现收益。截至 2025 年底，新金融公司已完工楼宇项目合计 18 个，11 个项目已转让，4 个项目转为参股模式运营，3 个项目（即宝元大厦、宝策大厦和宝风大厦）仍自持运营。土地整理公司主要通过收购物业资产并对外租赁实现收入，近年来土地整理公司陆续收购了恒富大厦、东方名邸和海昌极地 3 个物业。

截至 2025 年底，公司自持物业可出租面积合计 35.50 万平方米，已出租面积合计 30.34 万平方米。公司自持物业均位于滨海新区核心区域，租户以政府机关、国企单位、金融机构等为主；受益于公司强化对自持物业管理及加强招商引资，物业整体出租情况良好，除宝元大厦和宝风大厦外，其余物业主体综合出租率均超过 90.00%。

图表 5 • 截至 2025 年底公司自持物业租赁情况（单位：万平方米）

物业名称	类型	可出租面积	已出租面积	出租率（%）
宝策大厦	写字楼、商业	6.11	5.96	97.55
宝风大厦	写字楼、商业	7.67	5.51	71.84
宝元大厦	写字楼、商业	8.22	5.37	65.33
峰汇广场	商业	3.74	3.74	100.00
南海路 7 号	办公楼	0.17	0.17	100.00
恒富大厦	写字楼、商业	5.77	5.77	100.00
东方名邸	写字楼、商业	3.62	3.62	100.00
海昌极地	商业	0.20	0.20	100.00
合计	--	35.50	30.34	--

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

2025 年，公司房屋租赁业务收入 2.33 亿元，同比下降 29.82%，主要系部分资产 2023 年末的租金收入于 2024 年才达到确认条件，导致 2024 年租赁收入规模较高；同期，该业务毛利率 40.94%，同比有所下降。

除写字楼及商业租赁外，公司还计划开展定制厂房业务。随着天津经开区进一步加大招商引资力度，为减轻企业投资负担、吸引外埠企业入驻，经开区管委会推出定制厂房服务，并交由公司负责。业务模式方面，公司将按照入驻企业的具体需求，成立单独

的项目公司，自筹资金负责特定厂房的投资建设及运营，待项目完工后出租给入驻企业，实现租赁收入。截至 2025 年底，公司在建定制厂房项目 2 个，拟建项目 1 个，预计总投资 10.19 亿元，待建成出租后，公司房屋租赁收入有望进一步增长。

图表 6 • 截至 2025 年底公司在建及拟建定制厂房项目情况（单位：亿元）

项目名称	总投资	已投资	在建/拟建
MO 智能创新产业园项目	7.50	1.96	在建
希卓斯贝克玛天津生产基地项目	0.99	0.51	在建
霍尼韦尔定制化厂房项目	1.70	0.00	拟建
合计	10.19	2.47	--

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

（3）金融租赁

2025 年，公司金融租赁业务规模进一步收缩，收入同比下降；不良类资产占比大幅下降，部分应收对象存在负面舆情，后续款项收回情况有待关注。

公司金融租赁业务主要由新金融公司下属子公司中国金融租赁有限公司（以下简称“中金租”）负责运营。截至 2026 年 3 月底，中金租总资产规模为 52.49 亿元，所有者权益合计 38.48 亿元。中金租业务为融资租赁，尚未开展经营租赁业务，业务模式以售后回租为主，存量业务余额租赁期限大部分在 3 年及以上；业务投放主要集中在华北区域。

跟踪期内，受金融监管趋紧、行业竞争加剧及外部环境等因素影响，中金租持续收缩投放规模，2025 年底应收融资租赁款余额已逐步降至 27.70 亿元（未做合并冲抵）。

图表 7 • 中金租应收融资租赁余额按租赁模式分类情况

业务板块	2024 年		2025 年		2026 年 3 月	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
直租	1.60	4.15	1.33	4.79	1.33	4.79
回租	37.01	95.85	26.37	95.21	26.34	95.21
合计	38.61	100.00	27.70	100.00	27.67	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

从租赁资产行业分布情况看，截至 2025 年底，中金租租赁资产主要围绕公用事业板块，多分布于水利、环境、公共设施管理、电力、热力、燃气等行业，行业集中度较高。

图表 8 • 截至 2025 年底中金租租赁资产行业分布情况

行业名称	金额（亿元）	占比（%）
水利、环境和公共设施管理业	25.77	93.03
电力、热力、燃气及水的生产和供应业	1.55	5.59
租赁和商务服务业	0.25	0.89
建筑业	0.14	0.49
合计	27.70	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供的资料整理

风险管控方面，中金租在开展业务时设置了租前调查、租中审查（含放款管理）和租后检查工作流程，对租赁业务进行全流程风险控制。2025 年以来，随着中金租加大清收力度，不良类租赁资产余额及占比均实现大幅减少。截至 2026 年 3 月底，中金租前五大客户中部分客户存在被纳入失信被执行人情况，租赁款中被列为损失类的余额合计 1.58 亿元，部分应收对象存在负面舆情，后续款项收回情况有待关注。

图表 9 • 中金租融资租赁余额风险分类情况

业务板块	2024 年		2025 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
正常类	29.88	77.39	25.99	93.83
关注类	0.21	0.54	0.00	0.00

不良类	8.52	22.07	1.71	6.17
合计	38.61	100.00	27.70	100.00

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

（4）运营管理

公司运营管理业务范围覆盖天津经开区大部分区域，业务持续性强。2025 年，该业务收入同比小幅下降，业务毛利率有所增长。

跟踪期内，公司运营管理业务由全资子公司天津泰达环境投资集团有限公司（以下简称“环投公司”）和通过非公开协议收购的天津滨海新区响螺湾公共事业发展有限公司（以下简称“响螺湾公司”，主要为响螺湾片区公共事业运营主体，作为分包方承接部分环投公司业务）负责运营。环投公司与天津经开区政府相关部门签订协议，并受托负责约定区域内的市容环卫、园林绿化、市政（道路、桥梁、交通等）维护、综合巡查等各项城市运维工作，具体设施范围及数量等内容每年由协议双方进行核定，协议服务期限通常为 3 年，经开区管委会每年按协议约定向环投公司支付运营管理费用；少量业务由环投公司通过市场招投标方式获取。2025 年，该业务收入同比小幅下降，毛利率同比有所增长，主要系业务内容较多元、每年度各项业务收入占比不同所致。

（5）商品销售

公司商品销售业务为公司收入提供一定补充，但毛利率低，且易受下游需求影响。

公司商品销售业务主要由子公司天津新荣供应链管理有限公司（以下简称“新荣供应链”）负责经营，新荣供应链凭借其在供应链方面的优势开展货物销售贸易业务，主要商品品类为螺纹钢。2025 年，公司商品销售收入为 11.70 亿元，同比大幅增长，主要系贸易量增加所致；同期，该业务毛利率为 1.12%。2025 年，公司商品销售业务上游供应商主要为天津市港城工业和信息化产业发展有限公司、中物数据（天津）有限公司，下游客户主要为天津竞成供应链有限公司；上下游结算方式包括银行承兑汇票、信用证及电汇，账期在 3~6 个月。

2 未来发展

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

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

（四）财务方面

公司提供了 2025 年度合并财务报告，中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对该报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论。公司提供的 2026 年 1—3 月财务数据未经审计。

合并范围方面，2025 年，公司合并范围减少 1 家一级子公司，为天津泰达工程技术咨询服务有限公司。2026 年 1—3 月，公司合并范围无变化。截至 2026 年 3 月底，公司纳入合并范围的一级子公司共 11 家。上述合并范围变化对财务数据影响较小，公司财务数据可比性较强。

1 主要财务数据变化

（1）资产质量

截至 2025 年底，公司资产总额较上年底有所增长，仍以流动资产为主；存货中待结算土地整理和基础设施建设项目开发成本规模很大，对资金占用明显。公司长期股权投资中部分被投资企业存在失信被执行人等负面舆情，存在一定投资回收风险。整体看，公司资产流动性弱，资产质量一般。

截至 2025 年底，公司合并资产总额较上年底增长 7.67%，资产结构以流动资产为主。

图表 10 • 公司资产主要构成情况

科目	2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
流动资产	969.08	82.70	1054.13	83.55	1079.49	83.84
货币资金	20.77	1.77	47.11	3.73	45.42	3.53

应收账款	103.20	8.81	118.53	9.40	120.26	9.34
其他应收款（合计）	266.76	22.76	292.76	23.20	313.17	24.32
存货	552.51	47.15	565.64	44.83	570.45	44.31
非流动资产	202.70	17.30	207.53	16.45	208.06	16.16
其他权益工具投资	58.64	5.00	58.64	4.65	59.04	4.59
长期应收款（合计）	14.58	1.24	10.15	0.80	10.18	0.79
长期股权投资	50.77	4.33	50.47	4.00	50.47	3.92
投资性房地产	47.60	4.06	47.75	3.78	47.75	3.71
资产总额	1171.78	100.00	1261.66	100.00	1287.55	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2026 年一季度财务数据整理

① 流动资产

截至 2025 年底，公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款（合计）和存货构成。其中，公司货币资金主要由银行存款构成，受限资金 20.01 亿元，受限比例为 42.48%，主要为定期存单质押和借款保证金。公司应收账款较上年底增长 14.86%，主要系应收基础设施项目回购款增长所致；其中，无风险组合的应收账款 119.23 亿元（占 96.22%），按账龄组合计提坏账准备的应收账款账面余额 4.10 亿元（占 3.44%），累计计提坏账准备 0.58 亿元；期末应收账款欠款方前五名合计 111.14 亿元（占 93.21%），集中度很高。公司其他应收款（合计）较上年底增长 9.75%，主要系往来款增加所致，累计计提坏账准备 0.06 亿元；从集中度来看，其他应收款前五大欠款方合计占比为 53.91%，其他应收款对象主要为区域内平台企业，集中度较高。公司存货较上年底增长 2.38%，主要由开发成本（565.64 亿元，楼宇地块、土地开发整理项目和基础设施建设项目）构成，未计提跌价准备。

图表 11 • 公司 2025 年底主要应收账款明细

名称	款项性质	期末余额（亿元）	占应收账款期末余额的比例（%）
经开区管委会	项目转让款、租金、基础设施转让款	95.61	80.19
天津经济技术开发区建设和交通局	外包服务费、项目服务费	8.60	7.21
天津金太房地产开发有限责任公司	利息、构筑物转让款	3.73	3.12
天津市滨海新区机关事务管理局	房租	0.99	0.83
天津竟成供应链有限公司	货款	2.21	1.86
合计	--	111.14	93.21

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

图表 12 • 公司 2025 年底主要其他应收款明细

名称	款项性质	期末余额（亿元）	占其他应收款期末余额的比例（%）
天津经济技术开发区南港发展集团有限公司	往来款	40.86	13.96
天津滨海新城建设发展有限公司	往来款	36.96	12.63
天津滨海海河城市运营管理有限公司	往来款	30.52	10.43
天津经济技术开发区投资有限公司	往来款	27.00	9.23
天津于家堡城市资源运营管理有限公司	代垫款	22.40	7.66
合计	--	157.75	53.91

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

② 非流动资产

截至 2025 年底，公司非流动资产较上年底变动不大。公司非流动资产主要由其他权益工具投资、长期应收款（合计）、长期股权投资和投资性房地产构成。公司其他权益工具投资主要为出于战略目的而计划长期持有的投资，主要由对天津农村商业银行股份有限公司（25.54 亿元，以下简称“天津农商行”）和天津滨海新城建设发展有限公司（25.71 亿元）的投资构成。公司长期应收款主要为应收融资租赁款，较上年底下降 30.41%。公司长期股权投资较上年底变化不大；公司长期股权投资中被投资企业主要为国际资源金融控股（天津）有限公司（34.18 亿元，以下简称“国际资源公司”），国际资源公司及其大股东中聚联合控股有限公司均已被列为失信被执行人，存在一定投资回收风险。公司投资性房地产较上年底变化不大，主要由房屋和建筑物构成。

截至 2026 年 3 月底，公司合并资产总额较上年底增长 2.05%，资产结构仍以流动资产为主，各资产科目较上年底变动不大。

受限资产方面，截至 2026 年 3 月底，公司受限资产情况如下所示。此外，公司所持重要子公司新金融公司¹43.10%股权、子公司南部产业区公司²100.00%股权以及响螺湾公司³100.00%股权已被用于公司并购贷款质押。

图表 13 • 截至 2026 年 3 月底公司资产受限情况

受限资产名称	受限金额（亿元）	占资产总额比例（%）	受限原因
货币资金	20.01	1.55	定期存单质押和借款保证金
其他流动资产	0.43	0.03	融资增信
固定资产	1.86	0.14	融资增信
其他权益工具投资	12.77	0.99	融资增信
投资性房地产	36.19	2.81	融资增信
长期股权投资	12.15	0.94	融资增信
长期应收款	9.65	0.75	融资增信
其他非流动资产	8.74	0.68	融资增信
合计	101.79	7.91	--

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

（2）资本结构

① 所有者权益

截至 2025 年底，公司所有者权益较上年底小幅增长，所有者权益中实收资本和资本公积合计占比较高，所有者权益结构稳定性较强。

截至 2025 年底，公司所有者权益较上年底小幅增长。在所有者权益中，实收资本和资本公积合计占比较高，所有者权益结构稳定性较强。

截至 2025 年底，公司实收资本和资本公积较上年底均小幅增长，主要系经开区国资局对公司增资所致。

截至 2026 年 3 月底，公司所有者权益规模和结构较上年底均变动不大。

图表 14 • 公司所有者权益主要构成情况

科目	2024 年末		2025 年末		2026 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	152.07	40.94	156.09	40.93	156.09	40.99
资本公积	106.65	28.71	110.75	29.04	110.75	29.08
未分配利润	47.95	12.91	48.78	12.79	48.42	12.72
归属于母公司所有者权益合计	307.15	82.69	316.14	82.91	315.78	82.93
少数股东权益	64.31	17.31	65.18	17.09	65.01	17.07
所有者权益合计	371.46	100.00	381.32	100.00	380.80	100.00

资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2026 年一季度财务数据整理

② 负债

截至 2025 年底，公司全部债务有所下降，整体债务负担尚可，短期内面临一定的集中偿付压力。

截至 2025 年底，公司负债总额较上年底增长 10.00%，负债结构相对均衡。

¹ 截至 2025 年底，新金融公司总资产 784.75 亿元，所有者权益 157.14 亿元；2025 年，新金融公司实现营业总收入 25.55 亿元，利润总额 2.65 亿元。

² 截至 2025 年底，南部产业区公司总资产 57.98 亿元，所有者权益 33.28 亿元；2025 年，南部产业区公司实现营业总收入 1.78 亿元，利润总额-921.14 万元。

³ 截至 2025 年底，响螺湾公司总资产 40.15 亿元，所有者权益 17.47 亿元；2025 年，响螺湾公司实现营业总收入 523.73 万元，利润总额 7.63 万元。

图表 15 • 公司主要负债情况

科目	2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
流动负债	425.69	53.19	488.62	55.50	490.48	54.09
短期借款	36.64	4.58	48.40	5.50	47.27	5.21
其他应付款 (合计)	340.53	42.55	374.65	42.56	387.15	42.70
一年内到期的非流动负债	31.61	3.95	43.02	4.89	33.50	3.69
非流动负债	374.63	46.81	391.72	44.50	416.28	45.91
长期借款	216.37	27.04	172.49	19.59	179.26	19.77
应付债券	105.15	13.14	96.67	10.98	106.13	11.70
长期应付款 (合计)	51.05	6.38	121.07	13.75	129.39	14.27
负债总额	800.32	100.00	880.34	100.00	906.76	100.00

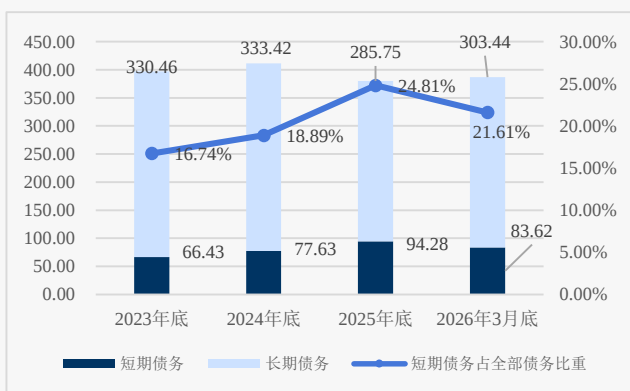
资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2026 年一季度财务数据整理

截至 2025 年底，公司经营性负债主要体现在关联方及同区域国有企业的往来款形成的其他应付款。

全部债务方面，本报告合并口径将其他应付款和长期应付款带息部分分别纳入短期债务和长期债务核算。截至 2025 年底，公司全部债务 380.04 亿元，较上年底下降 7.54%。债务结构方面，短期债务占 24.81%，长期债务占 75.19%；全部债务中债券占比为 28.32%，对债券融资依赖度一般。从债务指标来看，截至 2025 年底，公司资产负债率较上年底有所上升，全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底均有所下降。公司整体债务负担尚可。

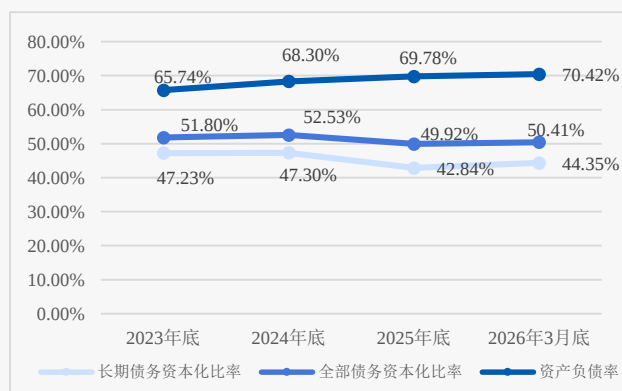
截至 2026 年 3 月底，公司负债总额较上年底增长 3.00%；负债结构较上年底变化不大。同期末，公司全部债务 387.06 亿元，较上年底增长 1.85%。从债务指标来看，同期末，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率较上年底均有所上升。

图表 16 • 公司债务结构 (单位：亿元)



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026 年一季度财务数据及公司提供资料整理

图表 17 • 公司债务杠杆水平



资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026 年一季度财务数据及公司提供资料整理

结合公司 2025 年底短期债务及现金类资产规模分析，公司短期内面临一定的集中偿付压力。

(3) 盈利能力

2025 年，公司营业总收入有所增长，投资收益对利润总额存在一定贡献，整体盈利指标表现较弱。

2025 年，公司实现营业总收入同比增长 24.25%，主要系商品销售收入增长所致；营业成本同比增长 34.95%；营业利润率同比下降 6.54 个百分点。同期，公司期间费用率为 3.76%，同比下降 3.02 个百分点。公司期间费用规模下降，对整体利润侵蚀程度减弱。

非经营性损益方面，2025 年，公司信用减值损失主要系金融租赁业务计提的损失，投资收益（主要为投资天津农商行产生的投资收益）对公司利润总额存在一定贡献。整体看，公司盈利指标表现较弱。

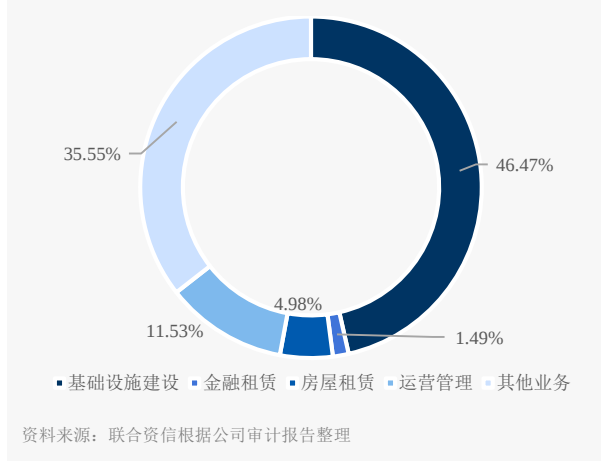
2026 年 1—3 月，公司实现营业总收入 5.92 亿元，相当于 2025 年全年收入的 12.64%。

图表 18 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2024 年	2025 年	2026 年 1—3 月
营业总收入	37.69	46.83	5.92
营业成本	30.17	40.71	5.84
期间费用	2.55	1.76	0.45
投资收益	0.89	0.70	0.00
信用减值损失	-1.02	-0.31	-0.04
利润总额	3.18	3.07	-0.51
营业利润率（%）	18.18	11.64	-0.10
总资本收益率（%）	0.39	0.52	--
净资产收益率（%）	0.64	0.62	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告和2026年一季度财务数据整理

图表 19 • 2025 年公司主营业务收入构成



（4）现金流

2025 年，公司经营活动现金净流入规模同比下降，收入实现质量有所加强；投资活动现金净流出规模下降；筹资活动现金持续净流出。考虑到公司债务滚续资金需求较大，公司未来存在较大的融资需求。

从经营活动来看，公司经营活动现金流量以经营业务款项收支和往来款为主。2025 年，公司经营活动现金流入量同比增长 9.37%，经营活动现金流出量同比增长 10.62%，主要系往来款收支规模均增加所致；公司经营活动现金净流入规模同比下降 5.65%。2025 年，公司现金收入比同比有所提升，收入实现质量有所加强。

从投资活动来看，2025 年，公司投资活动现金流入量同比增长 4.10%，投资活动现金流出量同比下降 50.36%。同期，公司投资活动现金净流出规模大幅下降。

2025 年，公司筹资活动前现金流量净额为正。从筹资活动来看，2025 年，公司筹资活动现金流入量同比增长 2.82%；筹资活动现金流出量同比下降 3.18%。2025 年，公司筹资活动现金继续呈现净流出状态。

2026 年 1—3 月，公司经营活动现金保持净流入，投资活动现金继续净流出，筹资活动现金净流出规模减少。

图表 20 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项 目	2024 年	2025 年	2026 年 1—3 月
经营活动现金流入小计	415.77	454.73	108.03
经营活动现金流出小计	383.78	424.54	104.16
经营活动现金流量净额	31.99	30.18	3.87
投资活动现金流入小计	1.07	1.11	0.00
投资活动现金流出小计	6.36	3.16	0.80
投资活动现金流量净额	-5.29	-2.05	-0.79
筹资活动前现金流量净额	26.70	28.14	3.08
筹资活动现金流入小计	220.51	226.73	52.21
筹资活动现金流出小计	250.30	242.34	56.98
筹资活动现金流量净额	-29.79	-15.61	-4.77
现金收入比（%）	40.43	45.12	78.17

资料来源：联合资信根据公司审计报告和2026年一季度财务数据整理

2 偿债指标变化

公司偿债指标表现较强，间接融资渠道有待拓宽，面临一定或有负债风险。

从偿债指标看，截至 2025 年底，公司现金短期债务比为 0.75 倍；截至 2026 年 3 月底，公司现金短期债务比进一步升至 0.82 倍，公司现金类资产对短期债务的保障程度较高。2025 年，公司 EBITDA 同比有所增长，EBITDA 利息倍数由 0.16 倍小幅升至 0.21 倍。整体看，公司偿债指标表现较强。

图表 21 • 公司偿债指标

指标	2024 年	2025 年	2026 年 3 月
现金短期债务比（倍）	0.44	0.75	0.82
EBITDA（亿元）	5.04	6.00	--
EBITDA 利息倍数（倍）	0.16	0.21	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026年一季度财务数据和公司提供资料整理

截至 2026 年 3 月底，公司对外担保余额 139.25 亿元，担保比率为 36.57%。公司对外担保对象全部为当地国有企业（具体见附件 1-4），跟踪期经营状况正常，但考虑到对外担保规模较大且区域集中度很高，公司面临一定或有负债风险。

未决诉讼方面，截至 2026 年 3 月底，公司无重大未决诉讼。

截至 2026 年 3 月底，公司获得的银行授信额度为 368.92 亿元，未使用额度为 60.14 亿元，公司间接融资渠道有待拓宽。

3 公司本部主要变化情况

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

截至 2025 年底，公司本部资产总额、负债总额及所有者权益分别为 563.57 亿元、295.95 亿元和 267.62 亿元，分别占合并口径的 44.67%、33.62%和 70.18%，占比较高；公司本部全部债务 90.68 亿元，占合并口径的 23.86%。2025 年，公司本部营业总收入及利润总额分别为 5.26 亿元和 0.67 亿元，分别占合并口径的 11.24%和 21.66%，占比较低。总体看，公司本部和子公司资产占合并范围的比重较为均衡，收入主要来自子公司。各子公司的财务、融资等重大事项由公司本部负责决策，公司本部对子公司管控力度很强。

（五）ESG 方面

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

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

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

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

七、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和支撑能力，公司作为天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，在资本金注入、债务化解和政府补助等方面继续获得有力的外部支持。

1 支持能力

公司实际控制人系经开区管委会，是天津市人民政府派出机构。天津市是中国四大直辖市之一，2025 年，天津市地区生产总值和一般公共预算收入均同比保持增长，产业结构持续优化，一般公共预算收入质量良好，财政自给能力尚可。整体看，公司实际控制人综合实力和支撑能力极强。

2 支持可能性

公司控股股东系经开区国资局，实际控制人系经开区管委会，对公司在“三重一大”事项、经营战略及业务运营等方面具有很强的管控能力。作为天津经开区重要的基础设施建设及城市运营主体，公司在基础设施、产业带动、就业及税收等方面对天津经开区的贡献较大，重要性较高。跟踪期内，公司在资本金注入、债务化解及政府补助等方面继续获得有力的外部支持。

2025 年 12 月，经开区国资局对公司追加投资 8.11 亿元，其中 4.02 亿元计入“实收资本”，4.09 亿元计入“资本公积”。

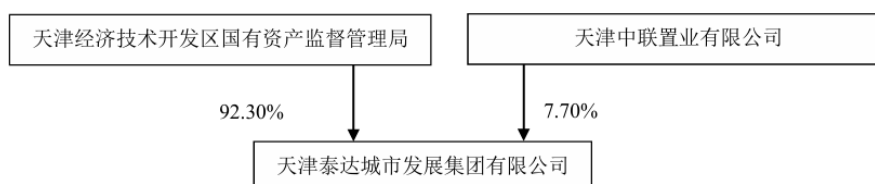
2025 年以来，公司收到较大规模的再融资债券专项资金共计 55.66 亿元，用于偿还公司有息债务。

2025 年，公司收到政府补助 0.01 亿元，计入“其他收益”。

八、跟踪评级结论

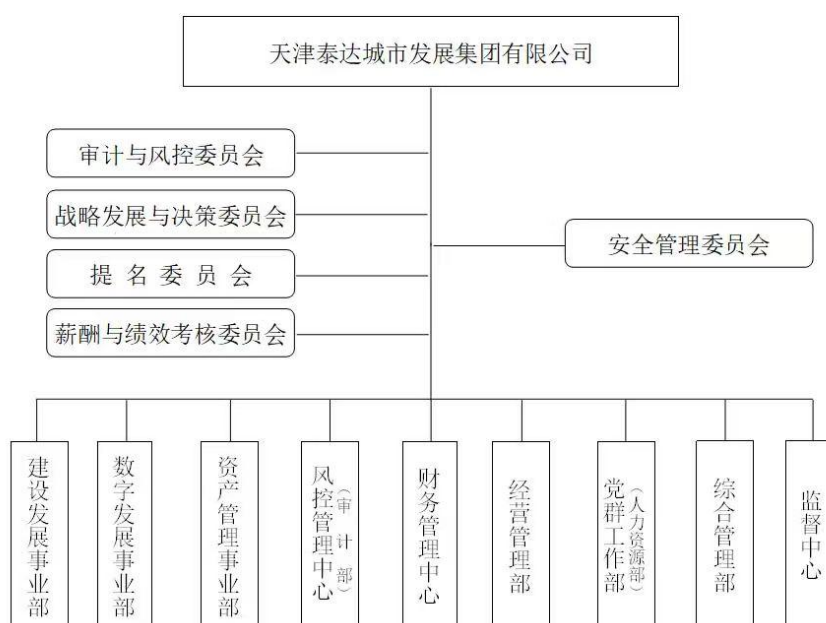
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项条款等方面的综合分析评估，联合资信确定维持公司主体长期信用等级为 AA⁺，维持“24 泰达城发 MTN002”信用等级为 AA⁺，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2026 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2026 年 3 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-3 公司主要一级子公司情况（截至 2026 年 3 月底）

子公司名称	主营业务	持股比例（%）		取得方式
		直接	间接	
天津泰达土地整理开发有限公司	房地产	100.00	--	投资设立
天津新金融投资有限责任公司	金融、投资等	58.59	--	投资设立
天津泰达环境投资集团有限公司	投资活动	100.00	--	投资设立

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-4 公司对外担保情况（截至 2026 年 3 月底）

序号	被担保对象	担保余额（亿元）
1	天津滨海新城建设发展有限公司	54.80
2	天津荣新应收账款债权管理有限公司	15.01
3	天津经济技术开发区城市更新投资集团有限公司	13.73
4	天津泰达发展有限公司	13.02
5	天津泰达生态科技有限公司	10.63
6	天津泰达循环产业有限公司	5.30
7	天津于家堡城市资源运营管理有限公司	5.19
8	天津经济技术开发区投资有限公司	4.30
9	北塘湾（天津）科技发展有限公司	3.97
10	天津泰达租赁有限公司	3.84
11	天津泰达智慧城市科技有限公司	3.04
12	天津泰达科技工业园有限公司	2.95
13	天津滨海海河创新科技发展有限公司	2.70
14	天津市南港供应链科技有限公司	0.47
15	天津泰达津滨高速公路有限公司	0.30
合 计		139.25

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	32.21	34.25	70.59	68.88
应收账款（亿元）	80.40	103.20	118.53	120.26
其他应收款（合计）（亿元）	219.27	266.76	292.76	313.17
存货（亿元）	537.99	552.51	565.64	570.45
长期股权投资（亿元）	45.33	50.77	50.47	50.47
固定资产（合计）（亿元）	4.45	6.98	6.76	6.67
在建工程（合计）（亿元）	4.26	3.81	4.01	4.34
资产总额（亿元）	1077.93	1171.78	1261.66	1287.55
实收资本（亿元）	151.90	152.07	156.09	156.09
少数股东权益（亿元）	63.53	64.31	65.18	65.01
所有者权益（亿元）	369.28	371.46	381.32	380.80
短期债务（亿元）	66.43	77.63	94.28	83.62
长期债务（亿元）	330.46	333.42	285.75	303.44
全部债务（亿元）	396.89	411.05	380.04	387.06
营业总收入（亿元）	33.14	37.69	46.83	5.92
营业成本（亿元）	26.78	30.17	40.71	5.84
其他收益（亿元）	0.04	0.01	0.01	0.00
利润总额（亿元）	2.84	3.18	3.07	-0.51
EBITDA（亿元）	5.68	5.04	6.00	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	27.70	15.24	21.13	4.63
经营活动现金流入小计（亿元）	519.01	415.77	454.73	108.03
经营活动现金流量净额（亿元）	35.28	31.99	30.18	3.87
投资活动现金流量净额（亿元）	-38.79	-5.29	-2.05	-0.79
筹资活动现金流量净额（亿元）	17.40	-29.79	-15.61	-4.77
财务指标				
现金收入比（%）	83.57	40.43	45.12	78.17
营业利润率（%）	17.35	18.18	11.64	-0.10
总资本收益率（%）	0.48	0.39	0.52	--
净资产收益率（%）	0.57	0.64	0.62	--
长期债务资本化比率（%）	47.23	47.30	42.84	44.35
全部债务资本化比率（%）	51.80	52.53	49.92	50.41
资产负债率（%）	65.74	68.30	69.78	70.42
流动比率（%）	239.24	227.65	215.74	220.09
速动比率（%）	92.25	97.86	99.97	103.78
经营现金流动负债比（%）	9.64	7.52	6.18	--
短期债务占比（%）	16.74	18.89	24.81	21.61
现金短期债务比（倍）	0.48	0.44	0.75	0.82
EBITDA 利息倍数（倍）	0.19	0.16	0.21	--

注：1.2023—2025 年财务数据取自当年审计报告期末（间）数；2026 年一季度财务数据未经审计；2.已将其他应付款和长期应付款带息部分分别纳入短期债务和长期债务核算；3.“--”代表数据不适用

资料来源：联合资信根据公司审计报告、2026 年一季度财务数据及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 3 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	7.23	3.01	12.54	21.10
应收账款（亿元）	2.36	3.89	2.05	2.06
其他应收款（合计）（亿元）	250.47	233.69	225.94	232.62
存货（亿元）	165.18	173.21	175.69	176.36
长期股权投资（亿元）	131.94	137.35	144.60	144.60
固定资产（合计）（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程（合计）（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	559.87	553.88	563.57	579.89
实收资本（亿元）	151.90	152.07	156.09	156.09
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	259.24	259.61	267.62	267.64
短期债务（亿元）	12.29	10.23	19.80	18.76
长期债务（亿元）	122.88	122.62	70.88	79.82
全部债务（亿元）	135.18	132.85	90.68	98.59
营业总收入（亿元）	4.09	5.63	5.26	0.00
营业成本（亿元）	4.72	4.70	4.79	0.00
其他收益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（亿元）	0.67	0.63	0.67	0.03
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	4.41	0.02	2.55	0.00
经营活动现金流入小计（亿元）	267.61	161.17	211.42	58.78
经营活动现金流量净额（亿元）	61.46	28.96	17.79	6.49
投资活动现金流量净额（亿元）	-38.49	-5.41	-7.28	-0.39
筹资活动现金流量净额（亿元）	-16.37	-28.32	-2.45	2.47
财务指标				
现金收入比（%）	107.80	0.41	48.57	0.00
营业利润率（%）	-17.03	15.98	8.04	-177.48
总资本收益率（%）	0.37	0.36	0.40	--
净资产收益率（%）	0.20	0.20	0.19	--
长期债务资本化比率（%）	32.16	32.08	20.94	22.97
全部债务资本化比率（%）	34.27	33.85	25.31	26.92
资产负债率（%）	53.70	53.13	52.51	53.85
流动比率（%）	250.81	252.30	248.67	263.36
速动比率（%）	153.42	146.72	143.70	155.89
经营现金流动负债比（%）	36.24	17.65	10.63	--
短期债务占比（%）	9.09	7.70	21.83	19.03
现金短期债务比（倍）	0.59	0.29	0.63	1.12
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--

注：1.因公司本部财务报告未披露现金流量表补充资料，EBITDA 及相关指标无法计算；2.“/”代表数据未获得，“--”代表数据不适用
 资料来源：联合资信根据公司审计报告和 2026 年一季度财务数据整理

附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} - 1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
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%
偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
短期债务占比	短期债务/全部债务×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
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%

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 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 4-3 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

附件 4-4 列入评级观察设置及含义

列入评级观察是对于已对受评主体给出了评级结果，由于突发事件，且对突发事件暂时没有结论时，采取的一种评级行动。评级观察分为“列入正面观察名单”“列入负面观察名单”和“列入评级观察名单”。

评级观察分类	含义
列入正面观察名单	未来 3~6 个月内信用评级有可能上调
列入负面观察名单	未来 3~6 个月内信用评级有可能下调
列入评级观察名单	重大事件或者其他变动因素对受评对象信用水平的影响不明朗，未来 3~6 个月内信用评级的调整方向尚无法判断