



内部编号:2026060202

成都天府新区投资集团有限公司

及其发行的公开发行债券

跟踪评级报告

项目负责人: 钟士芹 邱镜潼 zsq@shxsj.com
邱镜潼 qiujingtong@shxsj.com
项目组成员:
评级总监: 鞠海龙

联系电话: (021) 63501349

联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

公司网站: www.shxsj.com



上海新世纪资信评估投资服务有限公司
Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了调查和诚信义务，所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本次跟踪评级依据评级对象及其相关方提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的真实性、准确性和完整性由资料提供方或发布方负责。本评级机构合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

本报告并非是某种决策的结论、建议。本评级机构不对发行人使用或引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。本报告的评级结论及相关分析并非对评级对象的鉴证意见。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。

本次跟踪评级的信用等级自本跟踪评级报告出具之日起至被评债券本息的约定偿付日有效。在被评债券存续期内，本评级机构将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象（或债券）实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更或终止评级对象（或债券）信用等级。本次跟踪评级的前一次债券（跟踪）评级有效期为前一次债券（跟踪）评级报告出具日至本报告出具日止。

本报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以任何方式外传。

未经本评级机构书面同意，本报告、评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。本评级机构对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

评级概要

编号：【新世纪跟踪（2026）100112】

评级对象：成都天府新区投资集团有限公司及其发行的公开发行债券

	本次跟踪		前次跟踪		首次评级	
	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间
20 天投 G1	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	AAA/稳定/AAA/2025 年 06 月 26 日	AAA/稳定/AAA/2020 年 09 月 11 日			
21 天投 01	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	AAA/稳定/AAA/2025 年 06 月 26 日	AAA/稳定/AAA/2021 年 06 月 09 日			
21 天投 02	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	AAA/稳定/AAA/2025 年 06 月 26 日	AAA/稳定/AAA/2021 年 08 月 27 日			
23 天新 01	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	AAA/稳定/AAA/2025 年 06 月 26 日	AAA/稳定/AAA/2023 年 06 月 21 日			
23 天投 Y2	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	AAA/稳定/AAA/2025 年 06 月 26 日	AAA/稳定/AAA/2023 年 11 月 01 日			
24 天投 Y2	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	AAA/稳定/AAA/2025 年 06 月 26 日	AAA/稳定/AAA/2024 年 03 月 06 日			
25 天投 Y1	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	-	AAA/稳定/AAA/2025 年 08 月 29 日			
25 天投 Y2	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	-	AAA/稳定/AAA/2025 年 08 月 29 日			
26 天投 Y1	AAA/稳定/AAA/2026 年 06 月 24 日	-	AAA/稳定/AAA/2026 年 02 月 11 日			

评级观点

主要优势：

- 区域发展前景良好。跟踪期内，成都市经济总量和增速仍位居副省级城市前列，经济基础雄厚。天府新区是国家实施新一轮西部大开发战略的重要支撑，作为天府新区的核心区域，天成直管区能够享有较大力度的政策支持，跟踪期内天成直管区经济保持较平稳增长，区域发展前景良好，天投集团业务发展面临良好的外部环境。
- 业务地位高。天投集团为天成直管区的区域发展投资主体、国有资产管理主体和国有资本运作主体，定位为“公园城市综合运营商、新时代产业投资商”，业务地位高，能够持续在业务发展、资金注入及资产划拨等方面获得股东的大力支持。
- 多元化业务格局。目前天投集团已逐步形成了以基础设施代建、园区开发与运营、商品销售、金融服务及其他业务共同发展的多元化业务格局，有助于提升公司盈利能力和抗风险能力。

主要风险：

- 刚性债务偿付压力。天投集团已积累较大规模的刚性债务，跟踪期内，公司负债经营程度仍较高，面临刚性债务偿付压力。
- 资本性支出及运营压力。天投集团在园区开发方面已沉淀较多资金，未来仍有较大规模投资计划，公司面临较大的资本性支出及运营压力。
- 递延付息风险。本次跟踪债券中，23 天投 Y2、24 天投 Y2、25 天投 Y1、25 天投 Y2、26 天投 Y1 附设发行人递延支付利息选择权，递延支付无递延次数限制，存在递延付息风险。

评级结论

通过对天投集团及其发行的上述债券主要信用风险要素的分析，本评级机构维持公司 AAA 主体信用等级；认为上述债券还本付息安全性极强，并维持上述债券 AAA 信用等级。

未来展望

本评级机构预计天投集团信用质量在未来 12 个月持稳，维持其主体信用评级展望为稳定。

主要财务数据及指标				
项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 第一季度
母公司口径数据:				
货币资金 (亿元)	78.37	83.53	33.06	23.36
刚性债务 (亿元)	514.20	446.05	406.15	407.19
所有者权益 (亿元)	503.79	533.01	496.74	501.16
经营性现金净流入量 (亿元)	-0.39	0.29	-2.69	0.38
合并口径数据及指标:				
总资产 (亿元)	1638.97	1706.31	1671.61	1675.94
总负债 (亿元)	1070.13	1113.12	1114.72	1117.52
刚性债务 (亿元)	941.29	926.15	899.18	918.83
所有者权益 (亿元)	568.84	593.19	556.89	558.42
营业收入 (亿元)	131.35	113.57	126.37	17.03
净利润 (亿元)	11.10	6.66	4.53	0.36
经营性现金净流入量 (亿元)	59.69	33.64	31.83	-3.68
EBITDA (亿元)	31.02	25.35	23.89	—
资产负债率[%]	65.29	65.24	66.69	66.68
权益资本/刚性债务[%]	60.43	64.05	61.93	60.78
长短期债务比[%]	214.73	202.96	187.03	187.11
短期刚性债务现金覆盖率[%]	152.85	137.31	79.25	62.54
EBITDA/利息支出[倍]	0.78	0.71	0.86	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.03	0.03	0.03	—

注: 根据天投集团经审计的 2023-2025 年及未经审计的 2026 年第一季度财务数据整理、计算。2025 年, 公司进行前期差错更正, 追溯调整 2024 年部分财务数据, 本报告 2024 年财务数据采用 2025 年审计报告的期初数/上期数。

发行人本次评级模型分析表			
适用评级方法与模型: 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001 (2026.06)			
评级要素		风险程度	
个体信用	业务风险	2	
	财务风险	3	
	初始信用级别		aa
	调整因素	合计调整	0
		其中: ①ESG 因素	0
		②表外因素	0
		③业务持续性	0
	④其他因素	0	
个体信用级别		aa	
外部支持	支持因素	+2	
主体信用级别		AAA	

调整因素: (0)

无

支持因素: (+2)

①公司是天成直管区的区域发展投资主体、国有资产管理主体和国有资本运作主体, 定位为“公园城市综合运营商、新时代产业投资商”, 主业开展对区域内经济、社会发展起着非常重要的作用。

②公司控股股东和实际控制人均为天府新区财政国资局, 可获得政府在资产、资金注入及政策等方面较大力度的支持。

跟踪评级报告

跟踪评级原因

按照 2020 年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券、2021 年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券、2021 年第二期成都天府新区投资集团有限公司公司债券、2023 年第一期成都天府新区投资集团有限公司公司债券、成都天府新区投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）、成都天府新区投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（品种二）、成都天府新区投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（品种一）、成都天府新区投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（品种二）、成都天府新区投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）（分别简称“20 天投 G1”、“21 天投 01”、“21 天投 02”、“23 天新 01”、“23 天投 Y2”、“24 天投 Y2”、“25 天投 Y1”、“25 天投 Y2”、“26 天投 Y1”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据成都天府新区投资集团有限公司（简称“天投集团”、“发行人”、“该公司”或“公司”）提供的经审计的 2025 年财务报表、未经审计的 2026 年第一季度财务报表及相关经营数据，对天投集团的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

该公司于 2020 年 5 月发行了 20 天投 G1，发行金额为 20.00 亿元，期限为 5+5 年，发行票面利率为 3.68%，募集资金中主要用于独角兽岛园区、天府海创园项目的投资建设以及补充流动资金；目前债券本金余额为 20.00 亿元，最新票面利率为 2.29%，债券到期日为 2030 年 5 月 28 日。公司于 2021 年 7 月发行了 21 天投 01，发行金额为 20.00 亿元，期限为 5+5 年，票面利率为 4.00%，募集资金主要用于独角兽岛园区、天府海创园项目的投资建设以及补充流动资金。公司于 2021 年 9 月发行了 21 天投 02，发行金额为 20.00 亿元，期限为 5+5 年，票面利率为 3.90%，募集资金主要用于独角兽岛园区项目的投资建设以及补充流动资金。公司于 2023 年 7 月发行了 23 天新 01，发行金额为 10.00 亿元，期限为 5 年，票面利率为 3.30%，募集资金全部用于补充运营资金。公司于 2023 年 11 月发行了 23 天投 Y2，发行金额为 12.50 亿元，期限为 3+N（3）年，附设发行人续期选择权、递延支付利息选择权；票面利率为 3.37%，募集资金用于偿还到期的公司债券本金。公司于 2024 年 3 月发行了 24 天投 Y2，发行金额为 10.00 亿元，期限为 5+N（5）年，附设发行人续期选择权、递延支付利息选择权；票面利率为 2.91%，募集资金用于偿还到期的公司债券本金。公司于 2025 年 9 月分别发行了 25 天投 Y1 和 25 天投 Y2，发行金额分别为 4.00 亿元和 6.00 亿元，期限分别为 3+N（3）年和 5+N（5）年，附设发行人续期选择权、递延支付利息选择权；票面利率分别为 2.13%和 2.39%，募集资金用于偿还到期的公司债券本金。公司于 2026 年 3 月发行了 26 天投 Y1，发行金额为 5.00 亿元，期限为 5+N（5）年，附设发行人续期选择权、递延支付利息选择权；票面利率为 2.17%，募集资金用于偿还到期的公司债券本金。截至 2026 年 5 月末，上述债券募集资金均已使用完毕。

数据基础

四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司 2023-2025 年度财务报表进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。公司执行财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

2023 年，该公司合并范围内新设成立 3 家一级子公司，分别为成都天投安东建设发展有限公司、成都天投安梓建设发展有限公司和成都市天岷投资发展有限公司。2024 年，公司对部分下属子公司股权在集团内部进行重组，新设成立四川天府新区实业投资有限公司（简称“天府实业投资”）、四川天府新区城市发展有限公司（简称“天府城市发展”）和四川天府新区产业投资有限公司（简称“天府产业投资”）3 家一级子公司，并将旗下子公司股权按照主业进行分类管理。2025 年，公司挂牌转让成都天投恒融供应链服务有限公司¹，投资设立成都天岷协同

¹ 股权处置价款 627.34 万元，已全部收回。

创新创业投资基金合伙企业（有限合伙）、成都天投弘新建设开发有限公司、成都天投弘安建设开发有限公司和成都衡汇园区建设发展有限公司，注销成都科创生态岛科技创新股权投资合伙企业（有限合伙）。截至 2025 年末，公司合并范围内子公司共 133 家，其中一级子公司 18 家。2026 年第一季度，公司新成立四川天府低空经济产业投资发展有限公司和四川聚变新能产业投资发展有限公司 2 家子公司。近三年及一期合并范围变动对公司经营及财务数据的可比性影响总体不大。

业务

成都市是我国西南地区重要的经济、金融中心和交通通信枢纽，经济基础雄厚，跟踪期内，成都市经济保持增长，经济总量位居全国前列。天府新区是国家实施新一轮西部大开发战略的重要支撑，作为天府新区的核心区域，天成直管区能够享有较大力度的政策支持，跟踪期内天成直管区经济保持较平稳增长，区域发展前景良好。该公司是天成直管区的区域发展投资主体、国有资产管理主体和国有资本运作主体，定位为“公园城市综合运营商、新时代产业投资商”，核心业务主要涉及代建管理业务、园区开发板块和商品销售板块，同时公司还从事金融服务、教育服务、健康服务、环保和农业服务、会展服务等业务，业务结构多元。2025 年，公司经营总体保持稳定，其中，主要受园区板块收入增长拉动，2025 年营业收入有所增长；商品销售板块收入继续呈下降态势；代建管理业务系园区功能性业务，近年来经营总体较稳定；金融业务主要涉及担保、委贷及产业基金投资，其中担保业务受政策影响较大，2025 年随着“天府系列产业贷”政银担业务开展，公司担保业务规模明显上升。公司在基础设施代建及园区开发等方面沉淀资金规模较大，目前代建项目资金主要由天成直管区财政资金拨付，但园区开发板块后续投资规模大，公司面临较大的资本性支出及运营压力。

1. 外部环境

（1）宏观因素

2026 年一季度，全球经济金融受地缘政治事件冲击剧烈波动，能源价格中枢抬升引发滞胀担忧，全球经济贸易格局正在深度重构，新旧产业景气度分化态势持续。新一轮科技革命和产业变革，以及大国关系牵动世界形势更加复杂多变，将是一段时期内影响我国经济发展举措的关键外部环境因素。

2026 年一季度，我国经济在动荡复杂的外部环境下实现了超预期增长、价格水平改善，展现出较强韧性。工业和服务业增加值增速保持较快增长，细分行业表现分化依然明显，非金属矿采选、石油煤炭及其他燃料加工、化学原料及化学制品等少部分传统产业和铁路船舶运输设备制造、计算机通信和其他电子设备制造、电气机械和器材制造、信息技术服务等高技术制造与高技术服务业的生产及利润表现相对较好。服务消费、通讯器材以及金银珠宝消费增速较快，而总体消费增长仍偏低，居民消费能力和意愿还需要进一步增强；基础设施建设投资和制造业投资改善，房地产开发投资降幅收窄但仍较大；在人民币汇率升值的背景下，机电等高新技术产品出口高速增长带动整体出口表现强势，出口去向区域结构多元化成效显著，对东盟、非洲、欧盟出口的增长有效地对冲了对美国出口的下滑。

长期看，在构建“双循环”发展新格局的大框架下，我国对外坚持扩大高水平对外开放，大力拓展区域伙伴关系，优化对外贸易区域结构；对内建设全国统一大市场，做强国内大循环，培育壮大新动能，提升产业链自主可控水平，持续防范化解重点领域风险，以高质量发展的确定性应对外部不确定性。短期看，围绕扩大内需和促进科技创新，宏观政策给予定向支持的政策倾向更为突出。央行采取适度宽松的货币政策，加大结构性货币政策力度，引导金融资源流向关键领域；积极财政政策保持较高的支出力度，通过优化财政支出结构提升财政资金使用效率，同时强化财政金融协同与地方财力保障，为经济发展提供坚实支撑。

我国仍处于转变发展方式、转换增长动力的攻关期，经济增长面临压力且行业表现分化是基本特征。随着新动能的持续发展壮大和宏观政策的大力支持，2026 年我国经济有望继续保持稳定增长：深入实施提振消费专项行动以及居民增收计划，有利于庞大的市场潜能释放，消费增速温和提升；地产投资降幅收窄，财政主导的基建和设备更新政策支持的制造业升级带动投资增速回稳，投资向高端制造、战略基础设施和绿色转型等领域倾斜的趋势更加明显；出口在供应链完备高效、产品性价比高、去向区域结构多元化下保持韧性。制度优势、发展韧性

以及转型升级成效的综合作用下，我国经济长期向好的基本面依然稳固。

(2) 行业因素

在我国基础设施建设快速推进的过程中，城投企业作为其中的主要参与者，发挥了举足轻重的作用，同时也积累了较大规模债务。为进一步规范政府性债务管理，国务院于2014年9月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。而后，政府隐性债务的管理及化解也被提上日程。2023年7月，中央提出制定实施一揽子化债方案，地方化债进入实质性提速阶段。2024年11月，以政府债扩容置换为主要手段，财政部对隐性债务化解进行了重点安排。2025年12月，中央经济工作会议继续强调化解地方政府债务风险的重要性，提出“督促各地主动化债”，并将地方政府融资平台经营性债务风险化解纳入工作要点。

2025年以来，城投企业发展呈现明显特征：一方面，化债成效显著，有息债务增速放缓，融资成本整体下行，非标融资规模压降；另一方面，行业融资环境仍维持偏紧态势，新增融资仍受严控，城投债券呈现净偿还，信用分层虽阶段性收敛，但区域分化仍存。

近期部署的化债工作在防风险基础上呈现出兼顾地方发展的特征。2026年，我国将实施更加积极有为的宏观政策，存量政策和增量政策集成效应有望进一步发挥；“十五五”期间，民生类投资、适应人口变化和流动趋势的基础设施和公共服务设施布局仍是扩大有效投资的重要考量。城投企业业务以承担政府投资项目为主，在化债和发展背景下，其职能地位和政策关注度仍然较高，展业模式进一步规范化。与此同时，城投债务管控始终以“遏制增量、化解存量”为主基调，名单制管理、债务置换、金融支持、地方资源统筹、违规举债问责等是当前阶段的主要特征。城投企业作为隐性债务主要的名义承债主体，一方面能因化债资源倾斜而获得一定偿债安全保障，另一方面也面临经营性债务周转压力和业务空间受限等挑战。

政策导向下，城投企业退平台进程和市场化转型步伐持续提速，退平台企业数量显著增加。长期来看，缺乏实业支撑的投融资平台的发展空间将受限，城投企业需提升自身收入水平、自主造血能力及资产质量以保障可持续经营能力，可通过参与城市运营、提供公共服务、进行产业投资与运营等获取市场化现金流，并逐步化解存量债务。城市服务收入的规模化与经济性，产业对基建的反哺对区域的经济水平、资源禀赋、人口集聚等具有较高要求，各地城投转型资源条件存在较大差异。从全国范围来看，由于各地资源禀赋和经济发展水平不同，城投转型也将呈现差异化特征。

(3) 区域因素

成都市是四川省省会城市，位于四川盆地西部，成都平原中部，下辖11个区、4个县，代管5个县级市²，全市总面积1.43万平方公里，2025年末常住人口2153.5万人，较上年末增加6.1万人；其中城镇常住人口1754.2万人，常住人口城镇化率81.46%，较上年末提高0.65个百分点。

成都市是西南地区重要的经济、文化、教育中心，同时还是西南地区的金融中心和交通通信枢纽，在西南地区具有重要地位。作为西南地区重要的中心城市、成渝地区双城经济圈建设、国家战略腹地建设等重大机遇交汇集聚区域，成都市经济保持较快发展，经济总量位居全国前列。2025年，成都市实现地区生产总值24763.6亿元，按可比价格计算，同比增长5.8%，增速较上年上升0.1个百分点。2025年，全市第一产业增加值541.1亿元，同比增长3.3%；第二产业增加值6903.9亿元，同比增长5.4%；第三产业增加值17318.6亿元，同比增长6.1%；三次产业对经济增长的贡献率分别为1.7%、27.7%和70.6%；三次产业结构由2024年的2.3:28.7:69.0调整为2.2:27.9:69.9，第三产业占绝对主导地位。2026年第一季度，成都市实现地区生产总值6311.4亿元，同比增长5.7%，其中第一、第二、第三产业分别实现增加值92.1亿元、1507.2亿元和4712.0亿元，同比分别增长3.6%、5.7%和5.7%。

² 2016年新增代管县级简阳市。

图表 1. 成都市国民经济和社会发展主要指标（单位：亿元、%）³

指标	2023 年		2024 年		2025 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	22336.6	6.0	23511.3	5.7	24763.6	5.8
人均地区生产总值（万元）	10.35	5.5	10.97	5.1	11.52	5.5
人均地区生产总值倍数 ⁴ （倍）	1.13	—	1.15	—	1.16	—
城镇居民人均可支配收入（万元）	5.45	4.7	5.70	4.7	5.95	4.4
规模以上工业增加值	—	4.1	—	4.8	—	7.0
全社会固定资产投资	—	2.0	—	7.3	—	2.2
社会消费品零售总额	10493.7	10.0	10835.3	3.3	11434.1	5.5
进出口总额	7489.8	-9.7	8390.0	12.1	8502.30	1.4

资料来源：成都市国民经济与社会发展统计公报及成都市统计局官网

成都市工业经济基础雄厚，目前已形成了电子信息产品制造、机械、汽车、石化、食品饮料及烟草、冶金、建材和轻工八大特色优势产业。2025 年全市规模以上工业增加值同比增长 7.0%，增速较上年上升 2.2 个百分点。分行业看，2025 年全市五大先进制造业增加值合计增长 8.1%，增速较上年上升 5.0 个百分点；其中，装备制造产业、电子信息产业、新型材料产业、医药健康产业、绿色食品产业增加值同比分别增长 16.1%、9.8%、5.7%、3.3%和 1.4%。2026 年第一季度，全市规模以上工业增加值同比增长 7.3%。

固定资产投资方面，2025 年，成都市固定资产投资同比增长 2.2%，增速较上年下降 5.1 个百分点。分产业看，2025 年全市第二产业投资同比增长 20.0%，其中工业投资同比增长 19.7%；第三产业投资同比下降 1.8%。近年来成都市房地产市场表现总体呈下行态势，市场需求减弱，2025 年全市房地产开发投资同比小幅增长 0.9%；商品房销售面积为 1880.5 万平方米，同比下降 4.4%。2026 年第一季度，全市固定资产投资同比增长 3.4%，其中第二产业和第三产业投资同比分别增长 6.8%和 2.3%。

图表 2. 成都市房地产投资、销售情况

指标	2023 年		2024 年		2025 年	
	面积/金额	增速（%）	面积/金额	增速（%）	面积/金额	增速（%）
房地产开发投资额（亿元）	—	-23.6	—	-1.3	—	0.9
商品房销售面积（万平方米）	2204.2	-3.9	1967.9	-10.7	1880.5	-4.4
商品房销售额（亿元）	3814.9	11.7	—	—	—	—

资料来源：成都市国民经济与社会发展统计公报及成都市统计局官网

土地市场方面，成都市土地出让以涉宅用地和工业用地为主。2025 年，全市土地出让面积为 1671.59 万平方米，主要受工业用地及住宅用地拉动，同比增长 19.21%。当年，全市土地出让总价为 969.23 亿元，同比增长 19.75%，其中涉宅用地出让总价为 854.49 亿元。2026 年第一季度，成都市实现土地出让面积 199.87 万平方米，主要来自工业用地和住宅用地，当期土地出让总价为 115.08 亿元。

图表 3. 成都市土地市场交易情况⁵

指标	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年第一季度
土地成交总面积（万平方米）	2528.82	1402.25	1671.59	199.87
其中：住宅用地	376.92	306.65	402.05	36.04
综合用地（含住宅）	238.51	161.15	119.19	7.95
商业/办公用地	283.23	277.31	313.14	15.84
工业用地	1584.68	655.25	831.07	140.04
其它用地	45.49	1.89	6.14	-
土地成交总价（亿元）	1353.66	809.38	969.23	115.08
其中：住宅用地	834.48	491.50	673.76	75.27

³ 2023 年地区生产总值为第五次全国经济普查修订数。

⁴ 人均地区生产总值/人均国内生产总值。

⁵ 表中明细加总与合计数略有差异，系四舍五入所致，下同。

指标	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年第一季度
综合用地（含住宅）	389.07	206.03	180.73	6.24
商业/办公用地	80.44	85.25	84.02	8.50
工业用地	45.93	26.33	29.51	25.08
其它用地	3.75	0.26	1.21	-
土地成交均价（元/平方米）	5353	5772	5798	5758
其中：住宅用地	22140	16028	16758	20885
综合用地（含住宅）	16313	12786	15162	7843
商业/办公用地	2840	3074	2683	5368
工业用地	290	402	355	1791
其它用地	824	1391	1977	-

资料来源：中指指数

2025 年，成都市一般公共预算收入为 2000.71 亿元，同比增长 2.63%；税收收入占一般公共预算收入的比重为 70.42%，财政收入质量较好。同期，成都市一般公共预算支出为 2680.05 亿元，主要用于一般公共服务、公共安全、科学技术、教育、社会保障和就业、卫生健康、城乡社区等方面；一般公共预算自给率⁶为 74.65%，财政自给程度较好。成都市政府性基金收入主要来自国有土地使用权出让收入，2025 年实现政府性基金预算收入 1280.45 亿元，同比小幅增长 3.34%；其中国有土地使用权出让收入 1120.98 亿元，同比增长 3.84%；同期全市政府性基金预算支出为 1694.10 亿元。

2025 年末，成都市政府债务余额为 7223.90 亿元，较上年末增长 16.39%，债务余额在核定债务限额以内。成都市城投平台数量多，城投带息债务规模大，地区债务负担偏重；得益于较强的综合实力，成都市区域融资环境总体较好，但区域内城投企业融资渠道及成本分化较明显。

图表 4. 成都市主要财政数据（单位：亿元）

指标	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年（末）
一般公共预算收入	1929.06	1949.50	2000.71
其中：税收收入	1449.38	1373.64	1408.87
一般公共预算支出	2586.83	2610.39	2680.05
政府性基金预算收入	1886.85	1239.07	1280.45
其中：国有土地使用权出让收入	1707.72	1079.54	1120.98
政府性基金预算支出	2387.36	1961.94	1694.10
政府债务余额	5228.78	6206.62	7223.90

资料来源：成都财政

四川天府新区（简称“天府新区”）规划于 2010 年，经国务院正式批复（国函[2014]133 号文）于 2014 年 10 月成为继重庆两江新区、贵州贵安新区后西南地区第 3 个国家级新区。天府新区规划面积 1578 平方公里，规划范围涉及成都、眉山 2 市的成都高新区南区、龙泉驿区、双流区、新津县、简阳市、彭山区及仁寿县 7 县（市、区）、37 个乡（镇、街道），其中四川天府新区成都直管区（简称“天成直管区”）系天府新区内由成都市直接管辖的区域。

天成直管区位于天府新区的中心区域，幅员面积 564 平方公里，由成都市人民政府委托授权四川天府新区管理委员会管理，行使市级经济管理权限，全面托管天成直管区的经济、社会管理、公共服务等事务。2023 年 7 月，四川省人大常委会审议通过《四川天府新区条例》，从法定意义上明确了天府新区管委会及其工作机构的行政管理主体资格，赋予天府新区更多自主权。2024 年 11 月，四川省人民政府发布了《关于成都市龙泉驿区等 15 个县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035 年）的批复》，确定将四川天府新区直管区建成成都未来城市新中心、成渝地区双城经济圈创新极核和开放门户、践行新发展理念的创新先行区。2024 年 12 月，国务院正式批复《成都市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，确定天府新中心（兴隆湖片区与天府商务区）为成都市 3 个城市中心之一，倾斜资源支持四川天府新区建设，提升国家中心城市核心支撑功能，增强城市服务能力。

⁶ 一般公共预算自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%。

天府新区是国家实施新一轮西部大开发战略的重要支撑，总定位为“新时代公园城市典范”，由北向南依次打造天府总部商务区、成都科学城、天府数字文创城三个产城融合、职住平衡的城市组团。成都科学城已布局电磁驱动聚变大科学装置等重大科技基础设施和交叉研究平台，引进“中科系”、“中核系”等国家级科研机构，引育清华四川能源互联网研究院等校院地协同创新平台，初步构建“基础研究—技术攻关—成果转化”创新体系。2025年，天府新区规模以上工业增加值同比增长12.8%；实现社会消费品零售总额301.2亿元，同比增长9.5%。同年，天成直管区实现一般公共预算收入132.51亿元，同比增长3.1%，其中税收收入为112.02亿元，财政收入质量较优。同年，天成直管区实现政府性基金预算收入36.10亿元，同比下降31.3%。2025年末，天成直管区政府债务余额为589.0亿元，较上年末增长24.58%，政府债务余额在核定债务限额以内。

2. 业务运营

(1) 业务地位

跟踪期内，该公司仍是天成直管区的区域发展投资主体、国有资产管理主体和国有资本运作主体，定位为“公园城市综合运营商、新时代产业投资商”，业务地位高。公司核心业务主要涉及代建管理业务、园区开发板块和商品销售板块，同时公司还从事金融服务、教育服务、健康服务、环保和农业服务、会展服务等业务，业务结构多元。

(2) 经营规模

2025年末及2026年3月末，该公司总资产分别为1671.61亿元和1675.94亿元，其中2025年随永续债券偿付，年末总资产较上年末下降2.03%。2025年，公司实现营业收入126.37亿元，同比增长11.27%，收入主要来自园区板块和商品销售板块，占营业收入的比重分别为61.97%和16.14%。此外，以金融服务、教育服务、健康服务、环保和农业服务、会展服务、园区配套服务等业务为主的其他收入对营业收入形成一定补充。2026年第一季度，公司实现营业收入17.03亿元，其中园区板块、商品销售板块收入占营业收入的比重分别为37.79%和23.53%。

图表 5. 公司资产及营业收入规模（单位：亿元、%）

业务类型	2023年（末）		2024年（末）		2025年（末）		2026年第一季度（末）	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
总资产	1638.97	-	1706.31	-	1671.61	-	1675.94	-
营业收入	131.35	100.00	113.57	100.00	126.37	100.00	17.03	100.00
园区板块	72.87	55.48	58.44	51.46	78.31	61.97	6.44	37.79
其中：园区配套销售	68.86	52.42	51.79	45.60	70.88	56.09	5.50	32.30
园区配套租赁	4.01	3.05	6.65	5.85	7.42	5.87	0.93	5.48
商品销售	33.69	25.65	29.28	25.78	20.40	16.14	4.01	23.53
其中：混凝土及建筑材料销售	10.33	7.86	6.97	6.13	4.37	3.46	0.66	3.89
石油化工产品销售	12.38	9.42	11.36	10.00	10.24	8.10	2.21	12.97
其他商品销售	10.99	8.36	10.96	9.65	5.79	4.58	1.14	6.67
代建管理业务	5.32	4.05	5.15	4.53	4.42	3.49	0.83	4.87
其中：代建管理服务	0.95	0.72	0.81	0.71	1.06	0.84	0.19	1.13
市政设施维护	4.01	3.05	4.01	3.53	3.07	2.43	0.62	3.62
规划设计	0.37	0.28	0.33	0.29	0.28	0.23	0.02	0.11
其他	19.47	14.82	20.71	18.23	23.25	18.40	5.76	33.82

注：根据天投集团提供资料整理

A. 代建管理业务

该公司代建管理业务板块包括代建管理服务、市政设施维护和规划设计三个方面。其中，代建管理服务主要包括天成直管区范围内的基础设施代建管理和安置房代建管理等；市政设施维护业务主要涉及天成直管区范围内的市政道路、桥梁、排水设施、城市道路照明设施管理和维护等；规划设计主要系承接的天府新区城乡规划、建设项目方案设计以及各类规划建设技术服务等。2025年及2026年第一季度，公司分别实现代建管理业务收入4.42亿元和0.83亿元，主要受市政设施维护收入下降影响，2025年收入同比下降14.19%。

a. 代建管理服务

该公司代建管理服务主要依托四川天府新区城市建设有限公司（简称“天府城市建设”）进行，业务范围主要集中于天成直管区内，建设内容主要包括城市主干道路、片区区域路网、市政道路改扩建、市政公园及湿地、生态水环境综合治理、河道生态整治等市政基础设施项目以及安置房建设项目等。天府新区相关政府单位委托公司作为项目业主负责工程项目建设，并按照各年度完成的代建项目实际投资额及约定的代建管理费收取比例计算确定各年度应收取的代建管理费收入。目前公司代建项目的建设资金主要由财政资金拨付，公司代建管理服务收入主要来自于项目代建管理费，待基础设施建设项目完工后，公司将项目向天府新区管委会指定接收单位移交。

2025 年及 2026 年第一季度，该公司分别实现代建管理服务收入 1.06 亿元和 0.19 亿元，主要受政府代建项目进度影响，2025 年收入同比增长 30.93%。截至 2026 年 3 月末，公司已完工代建项目/片区主要包括成都科学城、天府中心、中优片区、安置房及周边配套项目等，项目/片区累计投资 1144.37 亿元。

图表 6. 截至 2026 年 3 月末公司已完工代建项目情况（单位：亿元）

项目/片区	主要建设内容	已投资金额
成都科学城基础设施建设	市政道路、公建配套	285.02
天府中心基础设施建设	市政道路、公建配套	295.56
天府文创城基础设施建设	市政道路、公建配套	58.17
西部博览城（路网）基础设施建设	市政道路、公建配套	10.62
新兴产业园基础设施建设	市政道路、公建配套	13.39
中优片区基础设施建设	市政道路、公建配套	316.77
安置房	安置房及周边配套项目	133.89
其他项目	市政道路、公建配套	30.96
合计	—	1144.37

资料来源：天投集团

目前，该公司在建的代建基础设施项目/片区主要涉及成都科学城、天府中心、中优片区、天府文创城及安置房等，截至 2026 年 3 月末，上述项目/片区概算总投资额合计为 581.89 亿元，累计已完成投资 106.87 亿元。同期末，公司拟建的代建基础设施项目/片区主要涉及成都科学城、天府中心、天府文创城、中优片区等的市政道路、公建配套，概算总投资额合计 28.67 亿元。2025 年末及 2026 年 3 月末，公司账面已移交待决算的代建项目（计入其他非流动资产科目）账面余额合计分别为 85.58 亿元和 85.26 亿元，计入在建工程的代建项目⁷账面余额合计分别为 353.06 亿元和 365.05 亿元。

图表 7. 截至 2026 年 3 月末公司在建基础设施项目（单位：亿元）

项目/片区	概算总投资	累计已投资
成都科学城基础设施建设	110.77	40.97
天府文创城基础设施建设	11.74	5.92
天府中心基础设施建设	76.16	21.48
新兴产业园基础设施建设	5.68	0.26
中优片区基础设施建设	106.25	13.60
安置房	128.08	13.22
其他项目	143.21	11.42
合计	581.89	106.87

资料来源：天投集团

图表 8. 截至 2026 年 3 月末公司拟建基础设施项目（单位：亿元）

项目/片区	建设内容	概算总投资
成都科学城基础设施建设	市政基础设施	20.69
天府文创城基础设施建设	市政基础设施	0.43

⁷ 主要包括中优片区、天府中心、成都科学城、天府文创城、西部博览城、新兴产业园基础设施建设项目及保障房项目。

项目/片区	建设内容	概算总投资
天府中心基础设施建设	市政基础设施	3.09
中优片区基础设施建设	市政基础设施	0.98
其他项目	市政基础设施	3.49
合计	—	28.67

资料来源：天投集团

b. 市政设施维护

该公司市政设施维护业务主要由成都天投市政设施运营维护有限公司（简称“天投市政维护公司”）负责，主要涉及天府新区成都直管区范围内的市政道路、桥梁、排水设施、城市道路照明设施管理和维护等。公司与政府相关部门签订服务合同，约定委托服务内容、作业标准及服务质量标准、服务费用标准等，服务费用原则上每季度支付一次。2025 年及 2026 年第一季度，公司分别实现市政设施维护收入 3.07 亿元和 0.62 亿元，其中 2025 年主要受市政运维管护项目收费标准下调以及市政板块新增工程业务拓展不及预期影响，收入同比下降 23.44%。

c. 规划设计

该公司规划设计业务主要由成都天府新区规划设计研究院有限公司（简称“天府新区规划设计院”）负责，天府新区规划设计院拥有城乡规划编制甲级资质、市政行业（给水工程、道路工程、排水工程、桥梁工程）专业乙级、风景园林工程设计专项乙级、建筑行业（建筑工程）乙级和测绘乙级资质，主要承接天府新区城乡规划、建设项目方案的设计、研究、策划、论证和咨询服务工作，以及各类规划建设技术服务。截至 2026 年 3 月末，天府新区规划设计院共完成 731 项规划设计，包括 697 项规划、6 项建筑设计和 28 项市政设计，其中对天府新区的规划设计共 716 项。2025 年及 2026 年第一季度，公司分别实现规划设计收入 0.28 亿元和 0.02 亿元，其中 2025 年收入同比下降 12.50%。

B. 园区板块

该公司承担了天府新区成都直管区范围内所有的科技园区、工业园区的开发建设工作，并通过销售园区配套设施、出租园区内配套设施等方式获取收入，该部分收入统一归类为园区板块收入。2025 年及 2026 年第一季度，公司园区板块业务分别实现收入 78.31 亿元和 6.44 亿元，主要受园区配套销售收入波动影响，近年来园区板块收入规模波动较大，2025 年收入同比增长 34.00%。

a. 园区配套销售

该公司主要通过公司本部以及下属子公司成都天投地产开发有限公司（简称“天投地产”）⁸、成都天投产业投资有限公司（简称“天投产业”）、成都天投科创园区建设投资有限公司（简称“天投科创”）、成都天投双创园区建设投资有限公司（简称“天投双创”）、成都天投创新园区建设投资有限公司（简称“天投创新”）及成都天投麓城建设发展有限公司（简称“天投麓城”）等开展天府直管区范围内的园区开发建设及运营工作。公司园区建设开发主要为自主开发，建设项目属于非公益性项目，根据开发项目类型不同，采用包括对外销售、租赁和自用等方式进行运营，其中租赁部分实现的收入计入园区配套租赁收入中。

自成立以来，该公司已完工的园区项目主要包括科学城天府科创园及配套项目、天府中心国际社区、海创园一期、天府创新中心项目、鹿溪智谷天投配套住宅等，截至 2026 年 3 月末，上述项目实际投资额合计为 565.44 亿元，可租售面积合计为 723.96 万平方米，其中已售面积为 255.81 万平方米、在租面积为 122.82 万平方米。2025 年及 2026 年第一季度，公司分别实现园区配套销售收入 70.88 亿元和 5.50 亿元，受项目完工进度以及交付结转规模增加影响，2025 年收入同比增长 36.86%。

图表 9. 截至 2026 年 3 月末园区板块主要已完工项目情况（单位：万平方米、亿元）⁹

项目名称	项目类别	竣工日期	已投资额	竣工时可租售面积	已售面积	在租面积	已确认收入	已回笼资金
天府创新中心项目（一期）-新经济产业园 A 区	商业及办公	2016.05	8.34	12.53	3.40	5.53	4.97	4.69

⁸ 天投地产拥有房地产开发一级资质。

⁹ 表中数据根据该公司提供的最新数据调整；部分项目可租售面积为产权面积，实际运营面积包含了无产权部分；已确认收入和已回笼资金均为租售合计数。

项目名称	项目类别	竣工日期	已投资额	竣工时可租售面积	已售面积	在租面积	已确认收入	已回笼资金
新兴工业园标准厂房	工业厂房	2016.12	3.36	10.63	3.51	4.38	2.65	2.74
天府金融谷项目-新经济产业园 C 区	商业及办公	2017.09	4.90	4.65	0.48	1.91	2.02	2.15
香山综合体	商业	2017.11	0.25	0.31	0.00	0.17	0.04	0.04
天府创新中心项目（二期、三期）-北鑫苑	住宅及商业	2018.04	15.86	30.82	25.48	2.06	14.54	15.01
天府创新中心二期项目-新经济产业园 D 区	商业及办公	2018.09	11.48	21.78	2.07	8.57	6.95	7.55
天科广场	商业、公寓等	2018.11	4.47	5.76	0.00	3.85	0.63	0.63
保税物流中心（B 型）	办公、仓库	2018.12	4.35	7.35	0.00	2.68	0.67	0.40
将军碑综合体	商业	2019.04	0.42	0.74	0.00	0.74	0.15	0.15
二江寺综合体	商业	2019.05	0.84	1.54	0.00	0.66	0.09	0.09
滨江综合体	商业	2019.07	0.22	0.27	0.00	0.07	0.01	0.01
科学城天府科技园及配套项目(3 号地块)	住宅、商业	2020.01	6.76	12.13	2.86	0.00	2.66	3.29
祥鹤二街北侧	商业	2020.09	5.90	1.56	0.00	1.56	0.00	0.00
科学城天府科技园及配套项目(6 号地块)	住宅、商业	2020.12	9.21	16.94	11.45	0.00	9.46	10.31
科学城创新孵化中心二期 1、5、6# 地块	住宅、商业	2021.08	16.36	31.54	22.31	0.06	26.22	28.40
科学城天府科技园及配套项目(5 号地块)	住宅、商业	2021.08	14.59	26.69	15.64	0.00	12.63	13.77
天府中心国际社区一期工程 7、9 号地块	住宅、商业	2021.11	8.62	9.54	6.64	0.00	9.70	10.74
海创园一期	商业及办公	2021.11	25.24	32.66	7.44	9.67	15.07	12.89
鹿溪智谷天投配套住宅 A 地块	住宅及商业	2021.12	18.90	12.31	9.07	0.00	18.73	20.70
创意路北侧综合体	商业	2022.09	1.50	1.74	0.00	0.00	0.00	0.00
天府创新中心项目（四期、五期）-新经济产业园 B 区、鑫云阁、财一、财二	办公、商业、住宅	2022.12	24.78	33.00	2.12	9.05	6.12	6.65
川港创意产业园	办公、商业（文创）	2022.12	10.33	12.48	0.00	2.41	0.48	0.38
鹿溪智谷天投配套住宅 B 地块	住宅及商业	2022.12	19.75	13.02	9.35	0.00	19.18	21.03
天府国际保税商业中心	酒店、商业	2022.12	12.34	13.90	2.65	2.65	3.45	3.48
四川天府新区万安街道 70 亩地块建设项目	住宅及商业	2023.01	22.02	14.94	10.08	0.00	18.64	20.43
科学城天府科技园及配套项目(4 号地块)	住宅、商业	2023.02	20.32	37.13	16.25	4.94	14.30	15.68
天府新区康养医学中心综合体项目	医疗中心、商业	2023.02	5.66	7.51	0.00	7.51	0.49	0.12
天府新区海关业务技术大楼及天投国际商务中心项目	办公、商业、酒店	2023.03	32.22	37.15	0.14	10.66	2.30	1.75
天府国际金融产业研究院	办公、商业	2023.03	2.70	2.25	不可出售	1.55	0.00	0.00
佳苑综合体	商业	2023.04	1.12	0.70	0.00	0.00	0.00	0.00
独角兽岛启动区	商业	2023.04	5.93	1.17	0.00	1.17	0.30	0.21
万安人才公寓及配套项目（二）	住宅、商业	2023.05	5.49	5.87	0.00	3.28	0.77	0.78
国际会展小村	商业、办公、酒店（会展文旅）	2023.06	3.43	1.02	0.00	0.36	0.36	0.22
天科创智中心	厂房	2023.07	1.52	3.36	1.02	0.71	0.48	0.49
高空餐厅建设项目	商业	2023.09	1.47	0.39	0.00	0.30	0.01	0.01
天府中心国际社区（116 亩）	住宅、办公、商业	2023.12	28.79	34.54	24.31	0.00	38.04	41.67
科学城天府科技园及配套项目(8 号地块)	住宅、商业	2023.12	15.44	23.14	9.21	0.00	16.11	18.04
科学城天府科技园及配套项目(9 号地块)	住宅、商业	2023.12	33.41	48.35	28.55	0.00	45.75	50.78
像素太一期	办公、商业	2024.01	4.06	4.65	0.00	0.39	0.04	0.04
海创园二期	商业及办公	2024.05	19.11	19.98	0.00	9.49	1.24	1.20
科学城天府科技园及配套项目(2 号	住宅、商业	2024.06	11.64	22.77	0.00	5.58	0.16	0.11

项目名称	项目类别	竣工日期	已投资额	竣工时可租售面积	已售面积	在租面积	已确认收入	已回笼资金
地块)								
科学城天府科技园及配套项目(1号地块)	办公、商业	2024.08	22.85	34.43	1.78	2.34	2.09	2.21
保障性租赁住房二号地块	保障性租赁住房	2024.12	7.85	9.87	0.00	8.98	0.10	0.18
天府中心国际社区(109亩南北)	住宅、商业	2025.03	30.96	31.73	21.95	0.00	41.06	51.66
保障性租赁住房三号地块	保障性租赁住房	2025.03	9.57	12.35	0.00	4.65	0.01	0.05
科学城天府科技园及配套项目(7号地块)	住宅、商业	2025.05	24.38	30.86	9.62	0.00	7.05	16.33
四川天府新区万安街道65亩地块建设项目	住宅及商业	2025.12	20.47	10.71	7.09	0.00	11.80	13.45
四川天府新区凤栖谷科技创新成果转化基地(一期)项目	工业厂房	2026.03	6.26	15.20	1.34	4.89	1.27	1.29
合计	--	--	565.44	723.96	255.81	122.82	358.79	401.80

资料来源：天投集团

目前，该公司在建园区项目主要包括独角兽岛、科学城创新孵化中心二期项目、天府中心国际社区等项目，相关园区物业建成后，主要通过对外销售、租赁等途径实现资金回笼。公司园区建设所需资金主要来源于公司自有资金以及外部融资，为缓解建设资金压力，公司采取分期开发形式进行。截至2026年3月末，公司主要在建园区项目概算总投资410.70亿元，累计已投资273.71亿元。同期末，公司园区板块主要拟建项目包括天府商务区62亩（原52亩）、云龙147亩等，概算总投资合计为88.45亿元。总体看，公司园区开发板块沉淀资金规模较大，后续仍需较大规模投资，面临较大的资本性支出及运营压力。

图表 10. 截至 2026 年 3 月末公司园区板块主要在建项目情况（单位：亿元）¹⁰

项目名称	项目类型	计划建设期	概算总投资	累计已投资
科学城创新孵化中心二期项目（东鑫苑7#）	住宅、商业、办公	2022-2026	8.31	4.35
天府中心国际社区（183亩）-不含7、9号	住宅、办公、商业	2021-2026	51.02	31.84
天府中心国际社区（58亩）	住宅、商业	2023-2026	17.50	13.25
四川天府新区煎茶街道38亩地块建设项目	住宅	2023-2026	14.00	10.42
四川天府新区万安街道93亩地块建设项目	住宅	2024-2026	30.63	23.61
煎茶街道五里村87亩地块建设项目	租赁、住宅、商业、学校	2024-2027	39.30	25.67
独角兽岛	办公、商业、酒店、住宅	2020-2027	175.89	123.70
保障性租赁住房四号地块	住宅、商业	2024-2026	1.74	1.68
保障性租赁住房五号地块	住宅、商业	2024-2026	3.52	3.42
天府智能港	办公、商业	2021-2027	27.39	22.94
像素太二期	办公、商业	2022-2027	9.72	4.89
四川天府新区凤栖谷科技创新成果转化基地（二期）项目	科研用房	2023-2026	13.48	3.95
四川天府新区凤栖湿地科技成果转化基地项目	办公、工业	2024-2026	18.20	3.99
合计	-	-	410.70	273.71

资料来源：天投集团

图表 11. 截至 2026 年 3 月末公司园区板块主要拟建项目情况（单位：亿元）¹¹

项目名称	项目类型	概算总投资	计划建设期
天府商务区62亩（原52亩）	住宅	22.98	2025.12-2028.06
云龙96亩	住宅、商业	22.70	2026.06-2030.12
云龙147亩	住宅、商业	42.77	2026.06-2031.12
合计	-	88.45	-

资料来源：天投集团

b. 园区配套租赁

¹⁰ 表中数据根据该公司提供的最新数据调整。

¹¹ 表中数据根据该公司提供的最新数据调整。部分项目因工程进度因素，实际建设期滞后于计划建设期。

该公司园区配套租赁主要由子公司天投地产、天投产投、成都天投资产管理有限公司（简称“天投资管”）¹²和成都天投实业有限公司（简称“天投实业”）等负责，主要分为物业直租和转租两种模式。其中，直租主要为公司将建成自持的园区物业进行出租，租金来源为租户租金以及管委会给予的招引企业优惠出租成本价差补贴；转租主要为公司将租入物业资产转租给天府新区管委会职能部门作为企业孵化中心，该部分租赁为平价转租，公司不确认转租收入。

基于园区发展需要，该公司部分建成的可供租赁物业服务于天府新区管委会招引企业，若该部分租金价格低于成本，则公司于每年3月和9月向相关政府部门提出补贴申请，各相关部门根据投资协议或入驻协议审定补贴金额并纳入部门预算，并报天府新区财政国资局审定，租售价格及补贴需覆盖各项成本支出。公司园区物业如出租给招引企业的，租赁期限依据天府新区管委会与招引企业的投资协议期限确定；出租给其他企业的，一般不超过5年，租期届满续签或解除协议。此外，公司对外出租的项目还包括保障性租赁住房项目，保障性租赁住房建设资金来源主要为自有资金及项目贷款，建成完工后，按照成都市人民政府办公厅《成都市保障性租赁住房运营管理暂行办法》（成办规[2022]8号），公司负责保障性租赁住房运营管理工作，后续通过出租收入平衡前期建设投入；公司为保障对象提供房源的配租，保障性租赁住房租金标准根据不同房源类型合理确定，但不超过合同签订时最新发布的地段、同类型、同品质租赁住房市场租金标准的90%；符合成都市人才安居政策的承租人可享受不低于市场租金25%的补贴，具体补贴标准由区（市）县政府（管委会）确定。

截至2026年3月末，该公司直租物业可供租赁面积合计为403.09万平方米，直租物业已租赁面积合计为259.12万平方米。2025年及2026年第一季度，公司分别实现园区配套租赁收入7.42亿元和0.93亿元，其中2025年收入同比增长11.65%，近年来收入持续增加，一方面系新增投运部分定位较高的核心区位载体，租金水平较高，另一方面随着长期产业培育和区域发展，区域租金水平有一定提升，部分招引企业租金补贴陆续到期后按市场化租金水平续租所致。

C. 商品销售

自2015年以来，该公司开始开展商品销售业务，业务主要涉及混凝土及建筑材料、石油化工等产品销售，2025年及2026年第一季度，公司分别实现商品销售板块收入20.40亿元和4.01亿元，主要受混凝土及建筑材料销售下降影响，近年来收入持续下降，2025年同比下降30.33%。

a. 混凝土及建筑材料销售

该公司混凝土及建筑材料销售主要包括混凝土销售以及水泥等建筑材料销售，2025年及2026年第一季度，公司分别实现混凝土及建筑材料销售收入4.37亿元和0.66亿元，近年来主要受天府新区固定资产投资放缓，对上游建材的需求出现收缩以及混凝土单价下降等因素影响，收入总体呈持续下降态势，2025年该业务收入同比下降37.23%。

该公司混凝土业务目前主要依托下属控股子公司成都嘉诚混凝土工程有限公司（简称“嘉诚公司”）和成都天投蓉兴建材有限公司（简称“蓉兴建材”）进行，以商品混凝土销售为主。2025年及2026年第一季度，公司混凝土销售量分别为70.67万立方米和11.19万立方米，分别实现销售收入2.63亿元和0.41亿元，受子公司成都佳合混凝土工程有限公司2024年停止经营以及建材行业低迷影响，近年来公司混凝土销售规模持续下降，2025年混凝土销售量和销售收入较上年分别减少44.00万立方米和1.58亿元。

该公司混凝土业务主要由子公司组织原材料采购，生产水泥混凝土成品并自行销售。采购方面，公司原料采购以赊购为主，砂石等主要材料的赊购账期为3-6个月，其他材料的赊购期限一般为2-7个月不等；销售方面，公司的下游客户通常根据工程实际完成进度结算供货总额，一般在结算后3个月内向公司支付70%的进度款，项目主体封顶及总结算后6个月内支付剩余货款。2025年及2026年第一季度，公司混凝土业务前五大客户销售金额占比分别为66.64%和70.99%，集中度偏高，下游客户目前主要为中交二航局（成都）建设工程有限公司、中国五冶集团有限公司、中建五局第三建设有限公司、中交二航局（成都）建设工程有限公司、中建五局第三建设有限公司等大型国有企业，客户资质总体较好。

¹² 天投地产等将已建成商业资产委托给天投资管，由天投资管负责租赁及运营；将已建成产办物业资产委托给天投产投，由天投产投负责租赁及运营。

图表 12. 商品混凝土业务前五大销售客户情况

年份	客户名称	销售金额（万元）	占销售总额的比重
2025 年	中交二航局（成都）建设工程有限公司	6590.80	25.06%
	中国五冶集团有限公司	4307.96	16.38%
	中建五局第三建设有限公司	2635.05	10.02%
	中铁一局集团有限公司	2133.45	8.11%
	成都建工蓉睿建材有限公司华阳分公司	1858.45	7.07%
合计		17525.71	66.64%
2026 年第一季度	中国五冶集团有限公司	712.62	17.38%
	中建五局第三建设有限公司	586.17	14.30%
	成都建工蓉睿建材有限公司华阳分公司	558.45	13.62%
	中交二航局（成都）建设工程有限公司	533.70	13.02%
	中铁二局集团有限公司四川分公司	519.64	12.67%
合计		2910.58	70.99%

资料来源：天投集团

该公司建筑材料销售业务主要为水泥集中采购业务，由子公司天投实业运营，自 2016 年 5 月起开展此项业务。水泥作为混凝土搅拌生产的重要原材料之一，需保障持续、稳定的供应，才能保障混凝土生产、浇筑工作的顺利进行。天投实业与水泥上游供应商建立了长期稳定的供应链合作关系，从水泥商直接批量采购水泥，部分用于下属子公司嘉诚公司和蓉兴建材的混凝土生产，部分对外销售。2025 年及 2026 年第一季度，天投实业分别实现水泥销售收入 1.40 亿元和 0.25 亿元，受行业需求萎缩影响，2025 年收入较上年减少 0.73 亿元。

b. 石油化工产品销售

该公司依托子公司成都天投中油能源有限公司（简称“天投中油公司”）开展石油化工产品销售业务，成品油供应商为中国石油四川成都销售分公司，销售渠道主要为加油站纯零售销售，截至 2026 年 3 月末，公司共运营 11 座加油站，其中 6 座自持，5 座租赁。近年来，公司石油化工产品采购呈现一定波动，2025 年及 2026 年第一季度，公司分别购进成品油 12.70 万吨和 2.35 万吨，采购金额分别为 9.18 亿元和 1.63 亿元。同期，公司合计分别销售汽油及柴油 12.12 万吨和 2.64 万吨，分别实现销售收入 10.24 亿元和 2.21 亿元，主要受新能源汽车冲击以及成品油销售单价下降影响，公司石油化工产品销售收入总体呈下降态势，2025 年该业务收入同比下降 9.83%。

图表 13. 石油化工产品采购情况表（单位：万吨、亿元）

项目	2023 年		2024 年		2025 年		2026 年第一季度	
	采购量	采购金额	采购量	采购金额	采购量	采购金额	采购量	采购金额
成品油	13.93	11.11	12.45	9.64	12.70	9.18	2.35	1.63
其中：汽油	10.30	8.52	9.70	7.82	10.16	7.58	1.99	1.43
柴油	3.63	2.59	2.75	1.82	2.54	1.60	0.36	0.20

资料来源：天投集团

图表 14. 石油化工产品销售情况表（单位：万吨、亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年第一季度
销量	13.74	12.64	12.12	2.64
销售收入	12.38	11.36	10.24	2.21

资料来源：天投集团

c. 其他商品销售

该公司其他商品销售收入主要包括供应链业务、软件开发、健康医疗设备销售等。其中供应链业务由成都鑫通供应链管理运营，以钢贸、精装材料销售、水泥销售业务为主要发展方向，销售对象主要包括成都建工蓉睿建材有限公司、四川省天投建筑科技有限公司、中国建筑第八工程局有限公司、中国建筑第二工程局有限公司等。软件开发业务由四川天府数字产业有限公司运营，以智慧城市建设和政企数字化转型、信息系统运维业务为主要发展方向，销售对象主要包括四川天府新区智慧城市运行局、成都经开区投资有限公司等。健康医疗设备销售业务由成都禾茂医疗器械有限公司运营，以医疗设备、科研设备业务为主要发展方向，销售对象主

要包括华西天府医院、研究院以及高校等。2025 年及 2026 年第一季度，公司分别实现其他商品销售收入 5.79 亿元和 1.14 亿元，其中 2025 年收入规模大幅下降 47.19%，主要系根据天府新区国企改革及公司经营战略，公司逐步收缩供应链业务所致。

D. 金融服务

自 2015 年以来，该公司开展担保、股权投资、委贷及供应链服务等业务，2025 年及 2026 年第一季度，公司分别实现金融服务收入 0.22 亿元和 0.03 亿元，分别实现保费收入 1.77 亿元和 0.43 亿元，分别实现利息收入 0.10 亿元和 0.02 亿元。

该公司担保业务依托子公司成都天投融资担保有限公司（简称“天投担保”）进行，天投担保业务范围覆盖全川，主要集中于成都、德阳、绵阳、泸州、宜宾、南充等，主要客户所属行业集中于建筑业、批发业、工业制造业及服务业等。2021 年起，天投担保开展批量担保业务，担保业务规模大幅增长。批量担保业务是专门以小微企业、“三农”主体、创业创新市场主体、战略性新兴产业企业为担保对象开展的担保业务，其业务模式为在设定担保代偿率 3% 上限的前提下，银行、国家融资担保基金、省市级再担保公司及担保公司分别以各自比例承担风险责任。2025 年，为响应省财政金融互动政策落地，公司开展“天府系列产业贷”政银担业务，该业务采用政银担风险分担模式，统一风险分担比例，由合作银行、天投担保、四川省再担保公司和省风险补偿资金池根据具体业务品种确定分险比例，担保费率均为 0.5%，并与合作银行设置 2% 代偿上限。

2025 年末及 2026 年 3 月末，该公司在保客户数分别为 5614 户和 5961 户；期末担保余额分别为 151.84 亿元和 165.63 亿元；担保放大倍数分别为 5.86 倍和 5.26 倍。截至 2026 年 3 月末，公司按实际比例承担风险责任的担保余额为 58.36 亿元。公司担保业务受政策影响较大，近年来担保规模出现波动，2024 年担保规模下降，主要系批量担保业务开展初期，市场参与方相对较少，公司获取的担保额度较大，随着批量担保业务分流，公司担保业务规模随之下降；2025 年，随着“天府系列产业贷”政银担业务开展，公司担保业务规模明显上升。

截至 2026 年 3 月末，该公司担保业务余额到期期限在 6 个月以内、6-12 个月、12-24 个月及 24 个月以上占比分别为 1.07%、98.03%、0.09% 和 0.82%；同期末前五大客户担保余额合计 0.88 亿元，占公司在保余额的比重较小，担保客户较为分散。2025 年及 2026 年第一季度，公司担保业务发生代偿金额分别为 13893.68 万元和 291.00 万元，当期追偿金额分别为 2103.71 万元和 0 万元。公司批量担保业务可以申请政府补贴，2025 年及 2026 年第一季度，公司分别获得担保业务补贴收入 9310.77 万元和 0 万元。

图表 15. 公司担保业务概况

指标	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年第一季度
当期发生担保笔数（笔）	11898	9663	9146	2865
当期担保发生额（万元）	1479621	1266760	1468670	547115
期末在保客户数（户）	7463	5746	5614	5961
期末担保余额（万元）	1457635	1277113	1518405	1656315
当时代偿金额 ¹³ （万元）	12363.45	14914.39	13893.68	291.00
当期追偿金额（万元）	312.79	2273.00	2103.71	0
担保放大倍数（倍）	4.27	4.78	5.86	5.26
担保业务平均费率 ¹⁴ （%）	1.00	1.00	0.92	0.87
非融资性保函业务平均费率（%）	0.61	1.34	0.91	1.25

资料来源：天投集团

图表 16. 截至 2026 年 3 月末公司担保业务余额期限分布情况

项目	期限			
	6个月以内	6-12个月	12-24个月	24个月以上
在保笔数（笔）	165	9306	16	128
在保余额（万元）	17649.10	1623692.95	1472.00	13501.29
在保余额占比（%）	1.07	98.03	0.09	0.82

资料来源：天投集团

¹³ 该公司按实际承担比例承担的代偿金额。

¹⁴ 不包含非融资性保函业务平均费率。

图表 17. 截至 2026 年 3 月末公司前五大客户担保明细（单位：万元）

客户名称	担保余额	担保形式	年担保费率
成都建工第二建筑工程有限公司	2372.93	保函	0.36%
小棕熊文化旅游发展有限公司	1800.00	流动资金贷款担保	0.50%-1.00%
中国水利水电第七工程局有限公司	1639.21	保函	0.36%
合江县益达煤业有限公司	1500.00	流动资金贷款担保	1.00%
乐山鑫金兰农牧科技有限公司	1490.00	流动资金贷款担保	0.50%-0.60%
合计	8802.14	—	—

资料来源：天投集团

为加强担保业务风险控制，该公司设有担保业务评审会，单笔单户融资担保金额超过 1500 万元的项目、单笔单户工程类担保金额超过 10000 万元的项目需上报评审会审议，评审会委员由公司内部评审委员和外部专家评审委员组成，内部评审委员由公司领导及相关部门负责人、四川天府新区资本投资有限公司（简称“天府资本”）及下属子公司管理层担任，外部专家评审委员由国资、财务、金融、管理、法律及投资等领域的专业人员组成。

此外，该公司自 2015 年起运用自有资金开展小规模委贷业务，委贷业务主要以市场化方式运作，截至 2026 年 3 月末，公司委贷业务笔数为 9 笔，余额合计为 1.35 亿元，委贷客户全部为成都市下辖区县所属国有企业，年化收益率在 7.00%-8.00% 之间，贷款期限多为 12-36 个月之间。截至 2026 年 3 月末，公司委贷业务未发生逾期情况。

该公司股权投资业务主要依托天投资本下属的成都天府创新股权投资基金管理有限公司和成都科学城创业投资有限公司开展，包括代管政府投资基金以及管理产业母基金、创业投资基金、产业投资基金等国企管理基金。公司所投基金主要围绕人工智能、未来通信、航空航天、低空经济、卫星互联网、先进能源、智慧医疗、软件和信息服务等天府新区主攻产业领域开展，退出机制包括回购、转让、并购、IPO 等。截至 2026 年 3 月末，公司已投资基金合计 47.48 亿元，投资对象主要包括成都市重大产业化项目一期股权投资基金有限公司、宁波梅山保税港区安创成长股权投资合伙企业（有限合伙）、国新建信股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）、成都市重大产业化项目二期股权投资基金有限公司、成都峰睿天投创业投资中心（有限合伙）、成都博远嘉昱创业投资合伙企业（有限合伙）等。目前，部分产业投资基金已为公司带来投资收益，截至 2026 年 3 月末，成都元承创业投资中心（有限合伙）已实现收益 1712.71 万元、成都天投九鼎投资中心（有限合伙）已实现收益 364.00 万元、米克斯光电（成都）有限公司已实现收益 22.28 万元。

图表 18. 截至 2026 年 3 月末公司投资基金情况（单位：万元）

业务主体	被投资单位名称	金额
天府资本	国新建信股权投资基金（成都）合伙企业（有限合伙）	31164.00
	成都市天府壹号文创产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4172.34
	成都天投金控城乡一体化建设发展中心（有限合伙）	5167.28
	成都天府金控城乡一体化建设发展中心（有限合伙）	16282.76
	宁波梅山保税港区安创成长股权投资合伙企业（有限合伙）	53634.69
	成都合泓蓉华创业投资中心（有限合伙）	2416.72
	成都泰华中成科技集团有限公司	3900.00
	北京高榕四期康腾股权投资合伙企业（有限合伙）	5724.33
	上海熠樟永嘉创业投资合伙企业（有限合伙）	3294.78
	苏州道彤淳辉创业投资合伙企业（有限合伙）	4526.30
	苏州南山星睿创业投资合伙企业（有限合伙）	3387.61
	苏州黑蚁创业投资合伙企业（有限合伙）	2934.55
	杭州圆璟创恒股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6586.10
	杭州慕华股权投资基金合伙企业（有限合伙）	872.86
	珠海夏尔巴一期股权投资合伙企业（有限合伙）	10511.73
	四川虹云新一代信息技术创业投资基金合伙企业（有限合伙）	1603.89
	成都天投九鼎投资中心（有限合伙）	1100.03

业务主体	被投资单位名称	金额
	成都软银天投创业投资中心（有限合伙）	11310.20
	成都天图天投东风股权投资基金中心（有限合伙）	4093.40
	成都华盖天投创业投资中心（有限合伙）	9548.23
	成都慕华五号股权投资合伙企业（有限合伙）	2958.10
	湖杉芯聚（成都）创业投资中心（有限合伙）	7667.01
	成都元承创业投资中心（有限合伙）	5569.91
	成都真优致选投资中心（有限合伙）	10322.48
	成都博远嘉昱创业投资合伙企业（有限合伙）	20183.06
	成都弘道五号创业投资中心（有限合伙）	16271.33
	成都博源新航创业投资基金合伙企业（有限合伙）	3567.03
	成都皆宝天投创业投资中心（有限合伙）	9393.41
	成都峰睿天投创业投资中心（有限合伙）	27144.15
	成都天府浅石股权投资合伙企业（有限合伙）	5769.21
	四川省科技成果转化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1413.23
	成都启高致远创业投资合伙企业（有限合伙）	10982.83
	成都市重大产业化项目一期股权投资基金有限公司	62461.69
	深圳市麦星灏昱股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2265.79
	四川见山科技有限责任公司	1000.00
	成都博源新程创业投资合伙企业（有限合伙）	8257.83
	成都天府交子思佰益股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10539.07
	成都云泽集成电路产业投资合伙企业（有限合伙）	2586.52
	成都远望未来雷达科技股份有限公司	3820.00
	成都启高致和创业投资合伙企业（有限合伙）	8088.91
	湖杉明芯（成都）创业投资中心（有限合伙人）	10203.18
	成都市重大产业化项目二期股权投资基金有限公司	30279.95
	成都天府元禾金谷创业投资中心（有限合伙）	2065.11
	南京毅达中小企业发展基金贰号合伙企业（有限合伙）	1867.62
	成都菁蓉创星私募基金管理有限公司	124.34
	成都菁蓉赋星创业投资合伙企业（有限合伙）	1411.82
	苏州沃衍创业投资合伙企业（有限合伙）	3392.03
	苏州驰星睿启投资管理合伙企业（有限合伙）	688.57
	江苏毅达中小企业发展基金（有限合伙）	4131.40
	成都远望未来科技有限公司	1820.00
	苏州慕华股权投资合伙企业（有限合伙）	3187.60
	成都真致优选创业投资合伙企业（有限合伙）	2143.30
	成都博源新程创业投资合伙企业（有限合伙）	3442.15
	天府逍遥（成都）科技有限公司	450.00
	北京因时机器人科技有限公司	2331.73
	智平方（深圳）科技有限公司	2091.56
	深圳市西点精工技术有限公司	500.00
	上海思朗科技股份有限公司	2000.00
	四川上交天府科技园有限公司	71.62
	四川天府新区星盈企业管理合伙企业（有限合伙）	98.90
合计	-	474794.24

资料来源：天投集团

E. 其他

该公司环保和农业服务收入主要来自于污水处理业务和垃圾处理服务，2025 年及 2026 年第一季度，公司分别实现环保和农业服务收入 5.15 亿元和 1.23 亿元，其中污水处理业务收入分别为 4.16 亿元和 1.01 亿元，随污水处理业务和垃圾处理服务规模扩张，2025 年环保和农业服务收入同比增长 24.77%。公司污水处理业务运营主体为成都天投环境有限公司（简称“天投环境”），目前运营的毛家湾净水厂、华阳净水厂和新兴净水厂采用投资建设-运营-移交的特许经营模式，由四川天府新区管理委员会授予公司作为污水处理特许经营主体，特许经营期均为 30 年。公司负责各项目的勘察、设计、融资、建设、运营、维护及移交工作，项目资产所有权归属四川天府新区管理委员会，合作期内公司享有项目资产的占有、使用及收益权，特许经营期满后公司将项目资产无偿移交。在收益机制方面，公司污水处理收入主要包括污水处理服务费及投资回报两部分，其中污水处理服务费按季度支付，单价通过成本监审核定，正式单价确定前执行临时单价；年投资回报按项目总投资的百分之三固定比例计取，项目总投资以竣工决算审计结果为准。

图表 19. 公司环保和农业服务收入构成（单位：亿元）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年第一季度
环保和农业服务收入	3.14	4.13	5.15	1.23
其中：污水处理服务	2.62	3.09	4.16	1.01
垃圾处理服务	0.48	0.62	0.55	0.22
农业等其他	0.04	0.42	0.44	0.002

资料来源：天投集团

图表 20. 截至 2026 年 3 月末公司污水处理厂情况（单位：万吨/日、万吨）

污水处理厂名称	运营主体	日处理能力（万吨/日）	2025 年污水处理量（万吨）
四川天府新区华阳净水厂	天投环境	18.00	4562.52
四川天府新区毛家湾净水厂		14.00	3289.64
四川天府新区新兴净水厂		3.00	183.66
镇级污水处理厂		1.03	359.64
镇级临时污水处理设备		1.76	647.09
合计	-	37.79	9042.55

资料来源：天投集团

该公司教育服务收入主要为校舍租赁业务所产生，截至 2026 年 3 月末公司可供租赁校舍面积 80.15 万平方米，已租赁校舍面积为 80.15 万平方米，主要出租对象包括天府四中、天府中学等。2025 年及 2026 年第一季度，公司教育服务收入分别为 4.29 亿元和 1.07 亿元，2025 年收入同比增长 3.04%。

该公司健康服务收入主要为医院载体租赁、医疗设备租赁以及体检、医疗物业、消毒供应中心等医疗服务业务所产生，2025 年及 2026 年第一季度，公司健康服务收入分别为 3.05 亿元和 0.54 亿元，2025 年收入同比增长 8.73%。

该公司会展业务主要依托四川天府国际会展有限公司（简称“四川天展公司”）进行。四川天展公司承接各类会议及展览服务收取场地费及现场服务费，定价方式以商业谈判为主。2025 年及 2026 年第一季度，公司分别实现会展业务收入 2.49 亿元和 0.40 亿元，2025 年收入同比增长 2.34%。

该公司其他园区配套服务主要由下属子公司成都智荟生活服务有限公司（简称“智荟生活”）负责，智荟生活定位为“天府新区城市生产生活综合服务商”，拥有产业园区、写字楼、展厅及案场、政务、住宅、学校、公建配套七大服务业态，主要承担办公区域室内装修、绿化施工、物业服务、环卫工程及餐饮服务及配套业务。2025 年及 2026 年第一季度，公司分别实现其他园区配套服务收入 3.57 亿元和 0.85 亿元，2025 年收入同比增长 35.17%。

财务

跟踪期内，该公司营业毛利主要来源于园区板块、商品销售和以教育服务、健康服务、环保和农业服务为主的其他业务，综合毛利率水平尚可，但期间费用控制水平一般，投资收益、公允价值变动损益及政府补助等对公司利

润形成一定影响。主要受园区开发项目销售回款节奏影响，公司经营性净现金流变动较大，得益于地产板块销售回款，2025 年经营性现金流呈净流入状态。随项目建设持续投入以及业务发展需要，近年来公司负债总额总体维持在较大规模，跟踪期内，公司负债经营程度仍较高，存在刚性债务偿付压力；但公司债务期限结构偏长期，货币资金相对充裕，目前即期债务偿付保障程度尚可。

1. 财务杠杆

因项目建设的持续投入以及业务发展需要，近年来该公司负债总额总体维持在较大规模，负债经营程度较高，2025 年末及 2026 年 3 月末，公司资产负债率分别为 66.69%和 66.68%，股东权益与刚性债务比率分别为 61.93%和 60.78%，其中，因计入所有者权益的永续债务到期偿还，2025 年末资产负债率和股东权益与刚性债务比率分别较 2024 年末上升 1.45 个百分点和下降 2.12 个百分点。若将发行的计入其他权益工具的永续产品计入负债，2025 年末及 2026 年 3 月末，公司实际资产负债率¹⁵分别为 70.72%和 71.01%，实际财务杠杆水平较高。

(1) 资产

2025 年末，该公司资产总额为 1671.61 亿元，较上年末下降 2.03%。从具体构成来看，公司资产中非流动资产占比略高，2025 年末非流动资产 977.94 亿元，较上年末增长 2.79%，占资产总额的比重为 58.50%。公司非流动资产主要由在建工程、投资性房地产、其他非流动资产、长期股权投资和其他非流动金融资产构成，2025 年末上述科目占非流动资产的比重分别为 42.62%、28.51%、8.87%、6.60%和 5.06%。其中，在建工程主要系公司代建的基础设施建设项目及在建产业类载体项目、净水厂项目等，当年末在建工程余额为 416.77 亿元，主要受基础设施项目完工结转以及太行实验室项目转入投资性房地产科目，余额较上年末下降 11.45%，其中代建的中优片区、天府中心、成都科学城、天府文创城、西部博览城、新兴产业园基础设施建设项目及保障房项目账面余额合计为 353.06 亿元，随项目结转，较上年末减少 38.16 亿元；当年末投资性房地产余额 278.77 亿元，主要为用于出租的房屋及建筑物，余额较上年末增长 31.37%，主要系公司自建的实验室、保租房等项目由在建工程转入所致；其他非流动资产余额 86.74 亿元，较上年末下降 7.78%，其中已移交未决算代建项目余额 85.58 亿元；长期股权投资余额 64.50 亿元，主要系对联营企业的投资，较上年末增长 7.05%；其他非流动金融资产余额 49.50 亿元，主要系产业基金投资，较上年末增长 3.12%。此外，2025 年末无形资产较 2024 年末增长 77.97%至 27.39 亿元，主要系天投环境污水处理厂特许经营权增加所致。

2025 年末，该公司流动资产余额为 693.67 亿元，较上年末下降 8.11%；主要由存货、货币资金和应收账款构成，当年末上述科目占流动资产的比重分别为 67.20%、19.17%和 5.21%。其中，货币资金较上年末下降 29.66%至 132.99 亿元，其中受限货币资金 8.42 亿元，主要为诉讼冻结银行存款；应收账款余额 36.15 亿元，主要为应收四川天府新区农业农村局污水处理费以及应收工程款、货款等，较上年末下降 6.85%；存货余额为 466.12 亿元，主要为园区板块开发成本和开发产品，分别为 270.39 亿元和 205.90 亿元，余额较上年末下降 1.67%。此外，其他流动资产余额 30.38 亿元，主要为待抵扣及待认证进项税额、预交税费等，随税费增加，余额较上年末增长 10.90%；其他应收款余额 21.20 亿元，主要为应收土地款、押金及保证金、往来款等，余额较上年末增长 6.5%。

2026 年 3 月末，该公司资产总额为 1675.94 亿元，较 2025 年末增长 0.26%；其中流动资产和非流动资产分别为 685.24 亿元和 990.70 亿元，较 2025 年末分别下降 1.22%和增长 1.30%；其中，货币资金下降 16.41%至 111.17 亿元；预付款项增长 58.59%至 3.72 亿元，主要系预付底商经营权以及天投中油公司囤油所致；其他主要资产科目较 2025 年末未发生重大变化。

截至 2026 年 3 月末，该公司受限资产合计 374.44 亿元，占资产总额的 22.34%，受限资产主要为用于外部融资抵押的土地使用权和房屋建筑物资产等，涉及投资性房地产、存货、其他非流动资产、在建工程等多个科目。

图表 21. 截至 2026 年 3 月末公司受限资产情况

名称	受限金额（亿元）	受限金额占该科目的比例	受限原因
货币资金	8.42	7.58%	保证金等
应收账款	7.89	20.94%	质押借款
其他应收款	0.00	0.01%	保函保证金

¹⁵ 实际资产负债率=（负债总额+其他权益工具余额）/资产总额*100%。

名称	受限金额（亿元）	受限金额占该科目的比例	受限原因
存货	133.83	28.26%	抵押借款
投资性房地产	126.44	45.46%	抵押借款
固定资产	7.05	34.15%	抵押借款
在建工程	12.10	2.82%	抵押借款
无形资产	0.77	2.87%	抵押借款
其他非流动资产	77.93	89.68%	抵押借款
合计	374.44	-	-

注：根据天投集团提供的数据整理、绘制

（2）所有者权益

2025 年末，该公司所有者权益为 556.89 亿元，其中，实收资本 246.93 亿元，较上年末增长 1.86%，增量主要系收到天府新区财政国资局认缴资本。同期末，资本公积为 177.49 亿元，基本与 2024 年末持平，主要为股东注入的货币资金和土地使用权。此外，2025 年末，公司其他权益工具余额为 67.50 亿元，为公司发行的永续期债券和永续信托产品，随永续债务到期偿还，期末余额较上年末下降 37.21%。2025 年末，公司实收资本和资本公积合计占所有者权益的比重为 76.21%，资本结构稳定性尚可。2026 年 3 月末，公司所有者权益为 558.42 亿元，较 2025 年末略增 0.27%。

（3）负债

从负债结构来看，该公司负债以非流动负债为主。2025 年末及 2026 年 3 月末，公司长短期债务比分别为 187.03% 和 187.11%，2025 年随应付债券到期转入一年内到期的非流动负债科目，该指标较上年末下降 15.94 个百分点，目前负债期限结构仍较合理。2025 年末，公司非流动负债余额较上年末下降 2.60% 至 726.35 亿元，主要由长期借款、应付债券、专项应付款和长期应付款构成，上述科目占非流动负债的比重分别为 76.85%、11.07%、5.64% 和 3.32%。其中长期借款余额为 558.18 亿元，主要为抵押借款、信用借款和质押借款，较上年末增长 3.23%；应付债券余额为 80.43 亿元，主要系发行的公司债、企业债、中期票据等，余额较上年末下降 37.32%，主要系债券到期转入一年内到期的非流动负债所致；专项应付款余额为 40.99 亿元，主要为收到的政府投资代建项目资金，余额较上年末小幅下降 2.58%，当年专项应付款科目增加 87.25 亿元、减少 88.33 亿元，流入流出规模较大，主要系收到政府投资代建资金及完工核销所致；长期应付款余额 24.13 亿元，主要为收到的政府专项债券资金，较上年末增长 115.58%，主要系收到成都科创生态岛科技成果转化中试基地债券资金增加所致。此外，2025 年末递延收益 14.58 亿元，较上年末下降 1.96%，全部为政府补助。

2025 年末，该公司流动负债余额为 388.37 亿元，较上年末增长 5.71%，主要由一年内到期的非流动负债、应付账款、合同负债和其他应付款为主，上述科目占流动负债的比重分别为 40.06%、22.94%、20.86% 和 4.41%。其中，应付账款余额为 89.08 亿元，主要为应付工程款、材料款、房款等，较上年末增长 9.84%；合同负债余额 81.03 亿元，主要为预收货款和售房款等，主要受售房款结转影响，余额较上年末下降 20.96%；其他应付款余额为 17.13 亿元，主要为往来款、代收代付款项及保证金等，随往来款下降，余额较上年末下降 25.58%；一年内到期的非流动负债余额为 155.57 亿元，主要包括一年内到期的长期借款及应付债券等，随债务即将到期转入该科目，余额较上年末增长 34.70%。

2026 年 3 月末，该公司负债总额为 1117.52 亿元，较 2025 年末略增 0.25%，其中长期应付款增长 19.12% 至 28.74 亿元，主要系应付政府专项债券资金增加所致；专项应付款下降 15.16% 至 34.78 亿元，主要系冲减政府投资代建项目资金所致；保险合同准备金余额 5.24 亿元，主要为担保赔偿准备金，较 2025 年末大幅增长 115.39% 主要系公司将针对代偿项目支出单独提取的坏账准备调整至该科目列报所致。除上述科目外，公司其他主要负债科目较 2025 年末无重大变化。

2025 年末及 2026 年 3 月末，该公司刚性债务¹⁶余额分别为 899.18 亿元和 918.83 亿元，随永续债券偿还，2025 年末刚性债务较上年末下降 2.91%。公司刚性债务以中长期刚性债务为主，债务期限结构相对合理。同期末，公

¹⁶ 含计入“其他权益工具”科目核算的永续债券和永续信托。

司短期刚性债务余额分别为 168.95 亿元和 178.17 亿元，占刚性债务的比重分别为 18.79%和 19.39%。从承债主体看，2026 年 3 月末公司本部刚性债务余额为 407.19 亿元，占全部刚性债务的比重为 44.32%。2026 年 3 月末，公司金融机构借款¹⁷为 659.05 亿元，占刚性债务总额的比重为 71.73%；借款方式主要包括抵押借款、信用借款、质押借款和保证借款，上述借款占比分别为 49.43%、32.28%、11.89%和 6.40%。此外，2026 年 3 月末刚性债务中还包含 20.00 亿元可续期信托贷款和 52.50 亿元可续期债券，于其他权益工具科目核算。从融资成本看，截至 2026 年 3 月末，公司综合资金成本约为 2.98%，融资成本控制水平较好。

近年来，该公司不断拓展融资渠道，加大直接债务融资力度。截至 2026 年 6 月 6 日，公司本部待偿人民币债券本金余额合计为 167.50 亿元，待偿美元债本金余额为 3.00 亿美元。此外，子公司天府资本待偿债券本金余额合计为 6.50 亿元，系非公开发行的科技创新公司债；天府城市发展待偿债券本金余额为 8.00 亿元，系非公开发行公司债券。公司对已发行债券均能够按时还本付息，没有延迟支付本息的情况。

图表 22. 截至 2026 年 6 月 6 日公司存续债券概况

债项简称	发行主体	待偿债券本金余额 (亿元)	期限 (年)	最新票面利率 (%)	发行时间 (年-月)
20 天投债 01	天投集团	20.00	5+5	2.29	2020.05
21 天投债 01		20.00	5+5	4.00	2021.06
21 天投债 02		20.00	5+5	3.90	2021.09
22 天投 02		7.50	5	3.18	2022.10
23 天投 02		5.00	5	3.50	2023.03
23 天投 Y1		15.00	3+N (3)	3.34	2023.07
23 天投债 01		10.00	5	3.30	2023.07
23 天投 03		5.00	3	2.97	2023.08
23 天投 04		10.00	5	3.45	2023.08
23 成都天府 MTN001		10.00	3	3.20	2023.10
23 天投 Y2		12.50	3+N (3)	3.37	2023.11
23 天投 05		7.50	3	2.99	2023.11
24 天投 Y2		10.00	5+N (5)	2.91	2024.03
2024 年美元债		3.00 亿美元	3	5.45	2024.04
25 天投 Y1		4.00	3+N (3)	2.13	2025.09
25 天投 Y2		6.00	5+N (5)	2.39	2025.09
26 天投 Y1		5.00	5+N (5)	2.17	2026.03
23 天资 K1		天府资本	5.00	3+2	3.60
24 天资 K1	1.50		3+2	3.20	2024.01
25 天发 01	天府城市发展	5.00	5	2.29	2025.11
26 天发 01		3.00	5	2.15	2026.03

资料来源：天投集团、企业预警通

2. 偿债能力

(1) 现金流量

该公司经营性现金流主要核算园区板块及商品销售等业务现金收支以及与往来款收支情况，近年来营业收现情况总体较好，2025 年及 2026 年第一季度营业收入现金率分别为 83.00%和 117.28%，主要受园区建设项目回款周期与收入确认不同步影响，该指标波动较大，2025 年较上年下降 23.10 个百分点。公司经营活动产生的现金净流量波动较大，同期，经营活动产生的现金流量净额分别为 31.83 亿元和-3.68 亿元，2025 年受益于园区配套销售板块销售回款，经营活动产生的现金流呈大额净流入状态。同期，公司投资活动产生的现金净流量分别为-41.28 亿元和-25.73 亿元，其中收到其他与投资活动有关的现金分别为 144.13 亿元和 12.94 亿元，主要核算公司收到的项目拨款；支付其他与投资活动有关的现金分别为 155.11 亿元和 30.11 亿元，主要系支付的项目工程款

¹⁷ 包括短期借款、长期借款、一年内到期的长期借款科目。

及转拨项目资金等。公司筹资活动现金流主要反映股东注资、金融机构借款和债券融资的收支、利息支出等，同期筹资活动产生的现金流量净额分别为-53.40 亿元和 7.36 亿元，主要受偿债支出及利息支出规模较大影响，2025 年筹资活动现金流呈较大额净流出。

(2) 盈利

2025 年，该公司实现营业毛利 38.20 亿元，主要受盈利性较好的园区板块物业销售毛利增加影响，营业毛利同比增长 12.80%。从营业毛利构成来看，公司营业毛利主要来自园区板块、商品销售和以教育服务、健康服务、环保和农业服务为主的其他业务，2025 年上述三者对营业毛利的贡献率分别为 75.15%、4.29%和 18.08%。

2025 年，该公司综合毛利率为 30.23%，毛利率水平尚可且总体较稳定。其中，园区板块毛利率变动总体不大且具有较高的毛利率，2025 年为 36.66%；商品销售业务毛利率为 8.03%，其中混凝土及建筑材料销售毛利率为-1.04%，主要受房地产开发投资下降、上游建材需求萎缩以及混凝土单价下降等因素影响所致，2025 年呈毛利亏损；代建管理板块业务毛利率为 21.49%，较上年上升 4.84 个百分点，其中代建管理服务毛利率为 17.04%，较上年上升 8.29 个百分点，主要系公司 2025 年开始将代建板块中的管理费用和营业成本核算口径进行调整，将部分人力成本计入管理费用所致。

图表 23. 公司营业毛利和毛利率情况（单位：亿元、%）

业务类型	2023 年		2024 年		2025 年		2026 年第一季度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	42.15	100.00	33.86	100.00	38.20	100.00	3.68	100.00
园区板块	30.96	73.46	24.24	71.59	28.71	75.15	1.68	45.68
其中：园区配套销售	27.59	65.44	19.19	56.66	22.95	60.09	0.87	23.65
园区配套租赁	3.38	8.02	5.06	14.93	5.75	15.06	0.81	22.04
商品销售	3.93	9.34	2.51	7.41	1.64	4.29	0.46	12.63
其中：混凝土及建筑材料销售	1.79	4.25	0.63	1.85	-0.05	-0.12	0.01	0.25
石油化工产品销售	1.55	3.67	1.57	4.64	1.45	3.79	0.38	10.32
其他商品销售	0.60	1.41	0.31	0.91	0.24	0.62	0.08	2.06
代建管理业务	0.78	1.86	0.86	2.53	0.95	2.48	0.18	4.98
其中：代建管理服务	0.0045	0.01	0.07	0.21	0.18	0.47	0.07	1.83
市政设施维护	0.58	1.36	0.64	1.88	0.61	1.60	0.11	3.08
规划设计	0.21	0.49	0.15	0.44	0.15	0.41	0.00	0.07
其他	6.47	15.34	6.25	18.47	6.91	18.08	1.35	36.71
综合毛利率		32.09		29.82		30.23		21.59
园区板块		42.49		41.49		36.66		26.11
其中：园区配套销售		40.06		37.05		32.38		15.81
园区配套租赁		84.31		76.07		77.52		86.78
商品销售		11.68		8.57		8.03		11.59
其中：混凝土及建筑材料销售		17.34		9.01		-1.04		1.39
石油化工产品销售		12.51		13.84		14.15		17.19
其他商品销售 ¹⁸		5.42		2.83		4.06		6.66
代建管理业务		14.74		16.65		21.49		22.09
其中：代建管理服务		0.47		8.75		17.04		34.92
市政设施维护		14.35		15.88		19.97		18.33
规划设计		55.60		45.87		54.44		13.32
其他		33.22		30.20		29.70		23.44

资料来源：天投集团

期间费用方面，2025 年该公司期间费用为 17.39 亿元，占营业收入的比重为 13.76%，期间费用控制水平一般。

¹⁸ 其他商品销售业务包含种类较多，近三年及一期毛利率波动较大，主要系各业务收入结构性变动所致。

其中财务费用为 10.22 亿元，同比下降 7.69%。投资收益、公允价值变动损益及政府补助等对公司利润形成一定影响，2025 年投资净收益为 5.74 亿元，同比增长 49.63%，主要系计提的参股公司收益；其他收益为 1.19 亿元，同比下降 14.25%，主要核算政府拨付的项目补助、奖励补助、运营经费补助等；公允价值变动净收益为-5.21 亿元，主要系股权投资公允价值变动以及投资性房地产公允价值变动而形成；资产减值损失为-3.94 亿元，主要系天投地产计提的存货跌价损失；信用减值损失为-1.79 亿元，主要系批量担保业务计提的代偿损失。2025 年，公司实现净利润 4.53 亿元。

2026 年第一季度，该公司实现营业毛利 3.68 亿元，综合毛利率为 21.59%；其中园区配套销售业务毛利率 15.81%，较 2025 年大幅下降，主要系不同项目毛利存在差异以及年中结转节奏不均衡所致；混凝土及建筑材料销售业务毛利率为 1.39%，受房地产景气度及行业竞争等因素影响，呈微利状态；代建管理板块中代建管理服务毛利率大幅增加至 34.92%，主要系代建板块中部分固定成本集中在下半年发生，收入和成本存在阶段性错配所致；规划设计毛利率大幅下降至 13.32%，主要系业务结构变化（新业务拓展期毛利较低）及历史项目集中清理（一次性成本增加）双重因素影响所致。同期，公司期间费用 3.63 亿元，期间费用率为 21.29%；当期净利润 0.36 亿元。

（3）偿债能力

该公司 EBITDA 主要来源于利润总额和列入财务费用的利息支出，2025 年，公司 EBITDA 为 23.89 亿元，主要受利润总额下降影响，同比下降 5.73%。由于刚性债务规模大，公司 EBITDA 对刚性债务的保障程度较弱。公司经营环节现金流受园区配套销售资金回笼及项目开发投资节奏影响较大，主要受销售回款规模相对较大影响，经营活动净现金流及非筹资活动净现金流对债务的覆盖程度总体尚可。

图表 24. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2023 年（末）	2024 年（末）	2025 年（末）	2026 年 第一季度（末）
EBITDA/利息支出（倍）	0.78	0.71	0.86	—
EBITDA/刚性债务（倍）	0.03	0.03	0.03	—
经营性现金净流入与流动负债比率（%）	16.75	9.51	8.42	—
经营性现金净流入与刚性债务比率（%）	6.40	3.60	3.49	—
非筹资性现金净流入与流动负债比率（%）	17.36	5.98	-2.50	—
非筹资性现金净流入与刚性债务比率（%）	6.63	2.26	-1.03	—
流动比率（%）	220.76	205.46	178.61	176.05
现金比率（%）	61.04	51.74	34.47	28.63
短期刚性债务现金覆盖率（%）	152.85	137.31	79.25	62.54

注：根据天投集团提供资料计算、绘制

2025 年末及 2026 年 3 月末，该公司流动比率分别为 178.61%和 176.05%，流动性指标表现尚可；同期末现金比率分别为 34.47%和 28.63%，短期刚性债务现金覆盖率分别为 79.25%和 62.54%，随短期债务增加及货币消耗，现金资产对短期刚性债务的覆盖程度持续下降，目前保障程度尚可。

此外，该公司与多家金融机构保持了较好的合作关系，截至 2026 年 3 月末，公司合并口径获得的金融机构授信额度为 1375.53 亿元，已使用授信额度为 856.76 亿元，后续融资空间较大，可为资金周转提供一定支撑。公司融资结构以银行信贷和债券融资为主，融资渠道总体较畅通，融资成本控制水平较好。

调整因素

1. ESG 因素

跟踪期内，该公司股权结构及治理结构未发生变化，组织架构有所调整，部分高管人员发生变动。截至 2026 年 3 月末，天府新区财政国资局和四川省财政厅持有的公司认缴资本比例分别为 93.17%和 6.83%，天府新区财政国资局仍为公司控股股东及实际控制人。截至 2026 年 3 月末，公司董事实际人数为 8 人（其中包含外部董事 5

人), 纪委书记 1 人, 总经理 1 人, 副总经理 5 人, 总工程师、总会计师、总经济师各 1 人。

该公司根据经营管理需要建立了综合办公室、党群人力部、纪委办公室、财务资金部、风控审计部、安全管理部、资本运营事业部、资产运营事业部等职能部门, 公司各职能部门权责分工明确, 协作较为顺畅。此外, 公司结合业务发展需要, 在财务、投融资、担保以及子公司管理等诸多方面建立健全了必要的内部控制制度, 基本能够满足公司日常经营管理的需要。

2. 表外因素

截至 2026 年 3 月末, 该公司对外担保余额合计为 4.64 亿元, 担保比率为 0.83%, 其中对成都兴天水环境治理有限公司、成都泰华中成科技集团有限公司、成都天府新区顾连禾泰康复医院有限公司和成都天府招商轨道城市发展有限公司的担保余额分别为 2.76 亿元、1.01 亿元 0.56 亿元和 0.31 亿元, 上述被担保企业均为公司参股企业, 公司或有负债风险可控。

图表 25. 截至 2026 年 3 月末公司对外担保情况 (单位: 亿元、%)

被担保方名称	担保余额	占比
成都兴天水环境治理有限公司	2.76	59.44
成都泰华中成科技集团有限公司	1.01	21.71
顾连禾泰康复医院公司	0.56	12.10
成都天府招商轨道城市发展有限公司	0.31	6.76
合计	4.64	-

资料来源: 天投集团

此外, 截至 2025 年 12 月 31 日, 该公司存在部分重大未决诉讼事项, 其中: (1) 2024 年 10 月 25 日, 因建筑施工合同纠纷, 中国建筑一局(集团)有限公司(简称“中建一局”)向人民法院起诉, 要求子公司成都天府新区建设投资有限公司支付工程款 10173.23 万元。(2) 2025 年 2 月 24 日, 因建设工程施工合同纠纷, 中建一局、成都星宇建兴建设有限公司(简称“星宇建兴”)向人民法院起诉, 要求公司及子公司天投地产、天府城市建设、天府城市发展支付工程款 30354.09 万元。(3) 2025 年 2 月 24 日, 因建设工程施工合同纠纷, 中建一局、星宇建兴向人民法院起诉, 要求本公司及子公司天投地产、天府城市建设、天府城市发展支付工程款 17613.42 万元。截至 2026 年 6 月 16 日, 上述诉讼事项均尚在审理阶段。

3. 业务持续性

该公司核心业务主要涉及代建管理业务、园区开发板块和商品销售板块, 同时公司还从事金融服务、教育服务、健康服务、环保和农业服务、会展服务等业务, 业务结构多元。近年来主要受天府新区固定资产投资放缓, 对上游建材的需求出现收缩以及混凝土单价下降等因素影响, 公司商品销售收入总体呈下降态势; 除此之外, 未发现公司存在其他主业持续性明显减弱的迹象。

4. 其他因素

该公司关联交易主要包括与股东的资金往来以及与关联方之间的油料采购、建筑材料销售、物业服务、房屋租赁等, 资金往来以应付关联方款项为主。

关联交易方面, 2025 年, 该公司因油料采购、建筑材料采购、担保、工程施工和接受物业服务等发生采购商品、接收劳务形成的关联交易金额合计为 10.51 亿元, 以油料采购为主; 同年, 因销售建筑材料、提供租赁服务、充电桩服务、物业服务等发生出售商品、提供劳务形成的关联交易金额合计为 1.44 亿元。关联方往来方面, 截至 2025 年末, 公司应付关联方款项(包括应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款)余额合计为 12.64 亿元, 其中应付中海企业发展集团有限公司和万科中西部城镇建设发展有限公司的款项分别为 4.63 亿元和 3.52 亿元; 应收关联方款项(包括应收账款、预付款项、其他应收款、合同资产)余额合计为 5.05 亿元。

根据该公司本部 2026 年 5 月 21 日的《企业信用报告》, 公司本部历史偿债记录良好, 无银行信贷违约、迟付利息情况发生, 其中, 根据中国工商银行提供的说明文件, 正公路一段道路工程项目、天府大道南延线二段道路项

目等 12 个项目因办理隐债化债整改，延长合同贷款期限，导致上述贷款在征信系统中显示为“展期”。根据子公司天投地产 2026 年 6 月 10 日、天投双创 2026 年 6 月 10 日、天投创新 2026 年 6 月 10 日、天投科创 2026 年 6 月 10 日、天投产投 2026 年 5 月 29 日的《企业信用报告》，上述子公司无银行信贷违约、迟付利息情况发生。根据国家企业信用信息公示系统、国家税务总局一重大税收违法案件信息公布栏、中国执行信息公开网、证券期货市场失信记录查询平台、信用中国 2026 年 6 月 15 日信息查询结果，未发现公司本部存在重大异常情况。

外部支持

该公司是天成直管区的区域发展投资主体、国有资产管理主体和国有资本运作主体，定位为“公园城市综合运营商、新时代产业投资商”，主业开展对区域内经济、社会发展起着非常重要的作用。公司控股股东和实际控制人均为天府新区财政国资局，可获得政府在资产、资金注入及政策等方面较大力度的支持。2025 年，公司收到股东增资 4.50 亿元，获得以政府补助为主的其他收益 1.19 亿元。

附带特定条款的债项跟踪分析

1. 23 天投 Y2、24 天投 Y2、25 天投 Y1、25 天投 Y2、26 天投 Y1：可续期

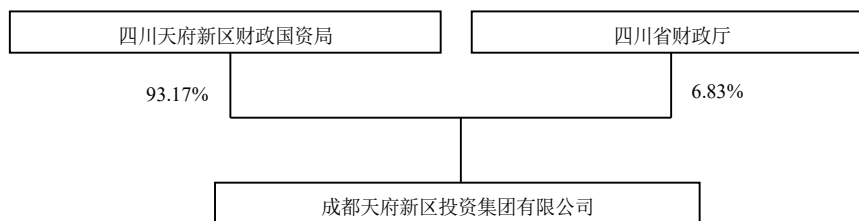
本次跟踪债券中，23 天投 Y2、24 天投 Y2、25 天投 Y1、25 天投 Y2、26 天投 Y1 附设发行人续期选择权和递延支付利息权等，上述债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务，但在债券发行期限、利率调整、利息支付等方面设置有特殊条款，区别于普通债券。

跟踪评级结论

综上，本评级机构维持天投集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次所跟踪债券信用等级均为 AAA。

附录一：

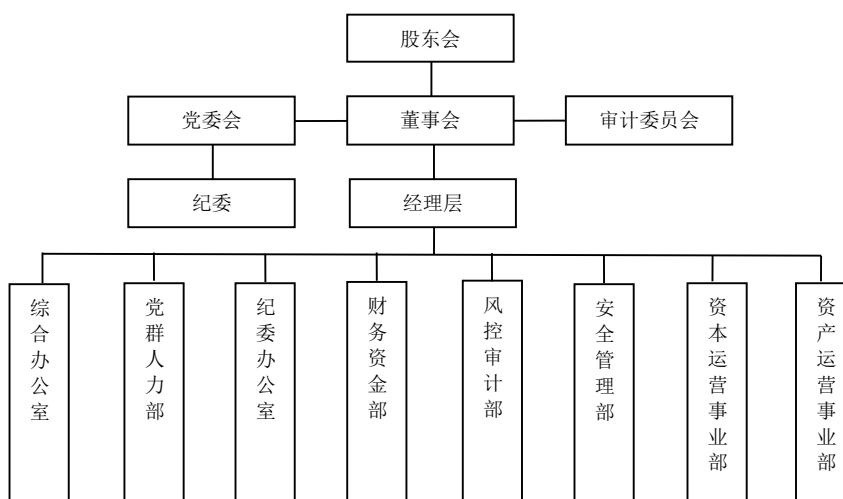
公司与实际控制人关系图



注：根据天投集团提供的资料整理绘制（截至 2026 年 3 月末）

附录二：

公司组织结构图



注：根据天投集团提供的资料整理绘制（截至 2026 年 3 月末）

附录三：

主要经营实体数据概览

全称	简称	母公司 持股比例 (%)	主营业务	2025年(末)主要财务数据(亿元)					备注
				总资产	所有者权益	营业收入	净利润	经营环节现金净流入量	
成都天府新区投资集团有限公司	天投集团	-	园区开发、基础设施代建以及商品销售等	898.40	496.74	0.76	3.45	-2.69	母公司口径
四川天府新区城市发展有限公司	天府城市发展	100.00	房地产开发与销售；配套设施建设投资	477.03	114.69	67.68	1.09	23.12	合并口径
四川天府新区城市建设有限公司	天府城市建设	100.00	市政基础设施项目投资、建设和管理	377.12	87.43	0.57	0.05	0.34	合并口径
成都天投产业投资有限公司	天投产投	100.00	项目投资、投资管理、资产管理投资咨询	128.37	17.49	4.02	-0.66	1.37	合并口径
四川天府新区实业投资有限公司	天府实业投资	100.00	健康服务、教育服务、供应链服务等	79.62	19.45	20.90	2.63	0.56	合并口径
四川天府新区资本投资有限公司	天府资本	100.00	重大产业投资、基金直投、股权投资、担保、委贷等	131.74	110.87	1.01	1.23	1.71	合并口径

注：根据天投集团提供的资料整理

附录四：

同类企业比较表

企业名称（全称）	2025 年/末主要数据					
	总资产（亿元）	所有者权益（亿元）	资产负债率（%）	营业收入（亿元）	净利润（亿元）	经营性现金净流入（亿元）
南京江北新区产业投资集团有限公司	1776.65	557.85	68.60	80.58	7.49	-87.54
成都高新投资集团有限公司	2486.02	746.59	69.97	263.56	15.56	-27.70
成都天府新区投资集团有限公司	1671.61	556.89	66.69	126.37	4.53	31.83

资料来源：企业预警通

附录五：

发行人主要财务数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 第一季度
资产总额[亿元]	1,638.97	1,706.31	1,671.61	1,675.94
货币资金[亿元]	206.99	189.08	132.99	111.17
刚性债务[亿元]	941.29	926.15	899.18	918.83
所有者权益[亿元]	568.84	593.19	556.89	558.42
营业收入[亿元]	131.35	113.57	126.37	17.03
净利润[亿元]	11.10	6.66	4.53	0.36
EBITDA[亿元]	31.02	25.35	23.89	—
经营性现金净流入量[亿元]	59.69	33.64	31.83	-3.68
投资性现金净流入量[亿元]	2.18	-12.50	-41.28	-25.73
资产负债率[%]	65.29	65.24	66.69	66.68
长短期债务比[%]	214.73	202.96	187.03	187.11
权益资本与刚性债务比率[%]	60.43	64.05	61.93	60.78
流动比率[%]	220.76	205.46	178.61	176.05
速动比率[%]	85.78	75.89	57.99	53.42
现金比率[%]	61.04	51.74	34.47	28.63
短期刚性债务现金覆盖率[%]	152.85	137.31	79.25	62.54
利息保障倍数[倍]	0.70	0.61	0.71	—
有形净值债务率[%]	194.00	193.45	211.51	211.32
担保比率[%]	0.11	0.69	0.89	0.83
毛利率[%]	32.09	29.82	30.23	21.59
营业利润率[%]	11.61	8.61	6.34	3.72
总资产报酬率[%]	1.74	1.31	1.16	—
净资产收益率[%]	2.00	1.15	0.79	—
净资产收益率*[%]	2.03	1.27	0.84	—
营业收入现金率[%]	134.74	106.10	83.00	117.28
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	16.75	9.51	8.42	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	6.40	3.60	3.49	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	17.36	5.98	-2.50	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	6.63	2.26	-1.03	—
EBITDA/利息支出[倍]	0.78	0.71	0.86	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.03	0.03	0.03	—

注：表中数据依据天投集团经审计的 2023-2025 年及未经审计的 2026 年第一季度财务数据整理、计算。2025 年，公司进行前期差错更正，追溯调整 2024 年部分财务数据，本报告 2024 年财务数据采用 2025 年审计报告的期初数/上期数。

指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长短期债务比(%)	期末非流动负债合计/期末流动负债合计×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末流动负债合计×100%

指标名称	计算公式
短期刚性债务现金覆盖率(%)	$(\text{期末货币资金余额} + \text{期末交易性金融资产余额} + \text{期末应收银行承兑汇票余额}) / \text{期末短期刚性债务余额} \times 100\%$
利息保障倍数(倍)	$(\text{报告期利润总额} + \text{报告期列入财务费用的利息支出}) / (\text{报告期列入财务费用的利息支出} + \text{报告期资本化利息支出})$
有形净值债务率(%)	$\text{期末负债合计} / (\text{期末所有者权益合计} - \text{期末无形资产余额} - \text{期末商誉余额} - \text{期末长期待摊费用余额} - \text{期末待摊费用余额}) \times 100\%$
担保比率(%)	$\text{期末未清担保余额} / \text{期末所有者权益合计} \times 100\%$
毛利率(%)	$1 - \text{报告期营业成本} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
营业利润率(%)	$\text{报告期营业利润} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
总资产报酬率(%)	$(\text{报告期利润总额} + \text{报告期列入财务费用的利息支出}) / [(\text{期初资产总计} + \text{期末资产总计}) / 2] \times 100\%$
净资产收益率(%)	$\text{报告期净利润} / [(\text{期初所有者权益合计} + \text{期末所有者权益合计}) / 2] \times 100\%$
营业收入现金率(%)	$\text{报告期销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{报告期营业收入} \times 100\%$
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	$\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} / [(\text{期初流动负债合计} + \text{期末流动负债合计}) / 2] \times 100\%$
经营性现金净流入量与刚性债务比率(%)	$\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} / [(\text{期初刚性债务合计} + \text{期末刚性债务合计}) / 2] \times 100\%$
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	$(\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} + \text{报告期投资活动产生的现金流量净额}) / [(\text{期初流动负债合计} + \text{期末流动负债合计}) / 2] \times 100\%$
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	$(\text{报告期经营活动产生的现金流量净额} + \text{报告期投资活动产生的现金流量净额}) / [(\text{期初刚性债务合计} + \text{期末刚性债务合计}) / 2] \times 100\%$
EBITDA/利息支出[倍]	$\text{报告期 EBITDA} / (\text{报告期列入财务费用的利息支出} + \text{报告期资本化利息})$
EBITDA/刚性债务[倍]	$\text{EBITDA} / [(\text{期初刚性债务余额} + \text{期末刚性债务余额}) / 2]$

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录六：

评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

信用等级	含 义
AAA 级	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA 级	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B 级	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC 级	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC 级	发行人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 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，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。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

信用等级	含 义
AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，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。

附录七：

发行人历史评级

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
主体评级	历史首次评级	2018年8月3日	AAA/稳定	常雅靓、武洪艺	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2026年2月11日	AAA/稳定	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA/稳定	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
20 天投 G1	历史首次评级	2020年4月27日	AAA	吴梦琦、陈威宇	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	前次评级	2025年6月26日	AAA	钟士芹、黄丹	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
21 天投 01	历史首次评级	2021年6月9日	AAA	陈威宇、吴梦琦	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	前次评级	2025年6月26日	AAA	钟士芹、黄丹	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
21 天投 02	历史首次评级	2021年8月27日	AAA	张玉琪、吴梦琦	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	前次评级	2025年6月26日	AAA	钟士芹、黄丹	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型 名称及版本	报告（公告）链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
23 天新 01	历史首次评级	2023年6月21日	AAA	钟士芹、吴梦琦	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业） FM-GG001（2022.12）	报告链接
	前次评级	2025年6月26日	AAA	钟士芹、黄丹	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
23 天投 Y2	历史首次评级	2023年11月01日	AAA	钟士芹、吴梦琦	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业） FM-GG001（2022.12）	报告链接
	前次评级	2025年6月26日	AAA	钟士芹、黄丹	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
24 天投 Y2	历史首次评级	2024年03月06日	AAA	钟士芹、郭燕	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业） FM-GG001（2022.12）	报告链接
	前次评级	2025年6月26日	AAA	钟士芹、黄丹	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
25 天投 Y1	历史首次评级 /前次评级	2025年8月29日	AAA	钟士芹、黄丹	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
25 天投 Y2	历史首次评级 /前次评级	2025年8月29日	AAA	钟士芹、黄丹	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-
26 天投 Y1	历史首次评级 /前次评级	2026年02月11日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2026年6月24日	AAA	钟士芹、邱镜潼	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2026.06）	-

注：上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅，历史评级信息仅限于本评级机构对发行人进行的评级。