

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2023】0481号

潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“22 潍经投专项债/22 潍经债”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“22 潍经投专项债/22 潍经债”信用等级为 AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二三年六月二十四日

信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），本公司声明如下：

- 1.本次评级为委托评级，东方金诚与受评对象不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系，本次项目评级人员与评级对象之间亦不存在任何影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 2.本次评级中，东方金诚及其评级人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 3.本评级报告的结论，是按照东方金诚的评级流程及评级标准做出的独立判断，未受评级对象和第三方组织或个人的干预和影响。
- 4.本次评级依据委托方提供的资料和/或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方和/或发布方负责，东方金诚按照相关性、可靠性、及时性的原则对评级信息进行合理审慎的核查分析，但不资料提供方和/或发布方提供的信息合法性、真实性、准确性及完整性作任何形式的保证。
- 5.本报告仅为受评对象信用状况的第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议。东方金诚不对发行人使用/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。
- 6.本报告自出具日起生效，在受评债项的存续期内有效。其中主体评级结果有效期自2023年6月24日至2024年6月23日有效，该有效期除终止评级外，不因任何原因调整。在评级结果有效期内，东方金诚有权作出跟踪评级、变更等级、撤销等级、中止评级、终止评级等决定，必要时予以公布。
- 7.本报告的著作权等相关知识产权均归东方金诚所有。除委托评级合同约定外，委托方、受评对象等任何使用者未经东方金诚书面授权，不得用于发行债务融资工具等证券业务活动或其他用途。使用者必须按照东方金诚授权确定的方式使用并注明评级结果有效期限。东方金诚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。
- 8.本声明为本报告不可分割的内容，委托方、受评对象等任何使用者使用/引用本报告，应转载本声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2023年6月24日

潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司主体及 “22 潍经投专项债/22 潍经债” 2023 年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员
AA/稳定	2023/6/24	AA/稳定	于玺	吴芳

债项信用			评级模型						
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	一级指标	二级指标	权重	得分			
22 潍经投专项债/22 潍经债	AAA	AAA	经营规模	所有者权益	35%	15.8			
注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”			业务运营	业务稳定性与持续性	10%	10.0			
			盈利与 获现能力	净利润	15%	6.8			
				净资产收益率	5%	2.3			
				现金收入比	5%	2.3			
			债务负担和 保障程度	全部债务资本化比率	15%	6.8			
				货币资金短债比	5%	2.3			
				EBITDA 利息倍数	5%	0.8			
				全部债务/EBITDA	5%	1.5			
			调整因素					无	
			个体信用状况 (BCA)					a	
外部支持评价		外部支持能力		G3					
		外部支持意愿		S1					
评级模型结果					AA				
外部支持调整子级					3				
注 1：外部支持能力档位分为 G1~G19，表示支持能力由强至弱的程度									
注 2：外部支持意愿档位分为 S1~S5，表示支持意愿由强至弱的程度									
注 3：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异									

主体概况

潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司是潍坊经济开发区（以下简称“潍坊经开区”）唯一的基础设施建设主体，主要从事潍坊经开区内基础设施建设、房屋销售和房屋出租等业务。截至 2022 年末，公司注册资本为 20.00 亿元，实收资本为 1.63 亿元；潍坊三农创新发展集团有限公司为公司控股股东，潍坊市国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

评级观点

东方金诚认为，潍坊市经济实力很强；跟踪期内，公司作为潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，相关业务的区域专营性很强，继续得到股东及相关方的有力支持；中合中小企业融资担保股份有限公司对“22 潍经投专项债/22 潍经债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，公司在建项目资本支出压力较大；资产流动性较差；短期有息债务大幅增加，集中偿付压力很大；资金来源主要依靠筹资活动现金流。综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“22 潍经投专项债/22 潍经债”信用等级为 AAA。

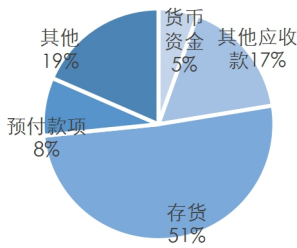
同业比较

项目	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	南京雨花经济技术发展有限公司	丰县经济开发区投资发展有限责任公司	江苏高淳经济开发区开发集团有限公司
地区	潍坊市寒亭区	南京市雨花台区	徐州市丰县	南京市高淳区
GDP 总量 (亿元)	281.97	1040.22	540.68	576.71
人均 GDP (元)	59514	-	-	-
一般公共预算收入 (亿元)	23.36	81.59	33.22	38.81
政府性基金收入 (亿元)	52.82	96.54	73.01	26.27
地方政府债务余额 (亿元)	107.14	108.90	134.13	157.41
资产总额 (亿元)	206.50	109.95	371.55	407.81
所有者权益 (亿元)	77.37	30.18	178.87	143.02
营业收入 (亿元)	7.94	10.20	15.17	6.98
净利润 (亿元)	0.89	0.60	5.23	1.60
资产负债率 (%)	62.53	72.55	51.86	64.93

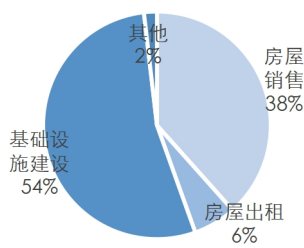
注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA/稳定的同行业企业，表中数据年份均为 2022 年
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成 (2022年末)



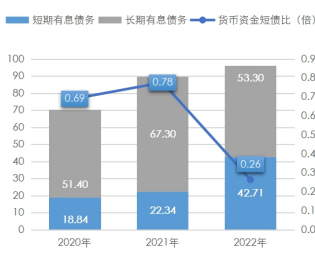
公司营业收入构成 (2022年)



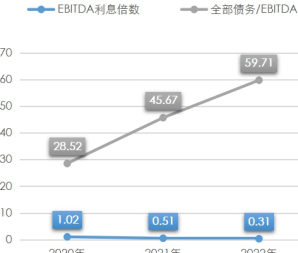
公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年
资产总额	178.76	202.03	206.50
所有者权益	67.94	75.42	77.37
营业收入	13.77	10.54	7.94
净利润	1.76	1.27	0.89
全部债务	70.24	89.64	96.01
资产负债率	62.00	62.67	62.53
全部债务资本化比率	50.83	54.31	55.38

公司债务构成 (单位: 亿元)



公司偿债指标 (单位: 倍)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年
地区	潍坊市寒亭区		
GDP 总量	228.41	270.29	281.97
人均 GDP (元)	48633	57391	59514
一般公共预算收入	22.17	27.38	23.36
政府性基金收入	43.35	42.65	52.82
财政自给率	72.31	79.00	69.69
政府负债率	32.66	32.81	38.00

优势

- 潍坊市经济保持发展, 固定资产投资持续保持两位数的增速, 经济实力很强;
- 跟踪期内, 公司继续从事潍坊经开区范围内的基础设施建设、房屋销售和房屋出租等业务, 相关业务的区域专营性很强, 业务稳定性及可持续性很强;
- 作为潍坊经开区唯一的基础设施建设主体, 公司在资金注入和财政补贴方面继续得到股东及相关方的有力支持;
- 中合中小企业融资担保股份有限公司对“22 潍经投专项债/22 潍经债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

关注

- 公司在建基础设施项目投资规模较大, 面临较大的资本支出压力;
- 公司资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高, 资产流动性较差;
- 公司全部债务保持增长, 短期有息债务大幅增加, 集中偿付压力很大;
- 公司经营性现金流受往来款影响较大, 资金来源主要依靠筹资活动现金流。

评级展望

预计潍坊市及寒亭区经济将保持增长, 公司在潍坊经开区基础设施建设领域具有重要地位, 能够得到股东及相关部门的持续有力支持, 评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002202208)》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA/稳定	AAA (22 潍经投专项债/22 潍经债)	2022.06.28	于玺 吴芳	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	阅读原文
AA/稳定	AA+ (22 潍经 01)	2022.01.04	于玺 杨昭琦 吴芳	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》	-

注: 以上为不完全列示。

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额	存续期	增信措施	增信方
22 潍经投专项债 /22 潍经债	2022.06.28	6.00 亿元	2022.12.02~2029.12.02	不可撤销连带责任 保证担保	中合中小企业融资担保股份有限公司 /AAA/稳定

注：“22 潍经投专项债/22 潍经债”附第 3 个计息年度末票面利率调整权和投资者回售选择权。

跟踪评级说明

根据监管相关要求及潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“潍坊经投”或“公司”）相关债项的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）进行本次定期跟踪评级。

主体概况

潍坊经投原系山东潍坊经济开发区国有资产经营投资公司¹（以下简称“潍坊经开区国资”）于2010年11月出资组建的国有独资企业，后经多次增资及股权变更，成为潍坊三农创新发展集团有限公司²（以下简称“农创集团”）控股子公司。跟踪期内，公司注册资本、实收资本、控股股东、实际控制人未发生变化，但股权结构有所变动。2022年12月22日，根据《潍坊市人民政府办公室关于印发潍坊国控发展集团有限公司组建方案的通知》（潍政办字[2022]154号），潍坊市寒亭区财政局（以下简称“寒亭区财政局”）将其持有的公司40%股权无偿划转至潍坊国控发展集团有限公司。截至2022年末，公司注册资本为20.00亿元，实收资本为1.63亿元；农创集团和潍坊国控发展集团有限公司分别持有公司60%和40%股权，农创集团为公司控股股东，潍坊市国资委为公司实际控制人。

公司是潍坊经济开发区（以下简称“潍坊经开区”）唯一的基础设施建设主体，跟踪期内仍主要从事潍坊经开区内的基础设施建设、房屋销售和房屋出租等业务。

截至2022年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司23家（详见附件二），较上年末减少1家。

债券本息兑付及募集资金使用情况

截至本报告出具日，公司发行的“22 潍经投专项债/22 潍经债”尚未到还本付息日，债券募集资金已使用完毕。

个体信用状况

行业分析

在“稳”、“防”并重的政策导向下，城投监管呈现支持合理融资、打破兜底预期双轨并行的特点，叠加基建稳增长预期仍存，预计城投债净融资或将止跌企稳

2022年城投行业强监管延续，同时在“稳增长”基调下，政策呈现支持合理融资、打破兜底预期双轨并行的特点。受城投债审核偏严、批文减少及下半年风险事件增多、年底城投利差普遍走扩等影响，2022年城投债发行有所减少，同时叠加到期回售规模较大等因素，城投债净融资规模降幅明显。在行业监管维持整体偏严、融资环境趋紧的多重背景下，城投债发行的结构性分化特征更为明显。具体来看，高级别主体发行规模逆势增长，但低级别主体发行进一步收紧；区县级城投发债额占比略有下滑；新发主体数量亦有所减少。

2023年，经济复苏将是政策主基调，基建稳增长的预期仍然存在。预计城投市场仍以稳控

¹ 事业单位，负责潍坊经开区的国有资产经营管理、公益事业公共服务和基础设施建设资金筹集、土地储备等工作。

² 农创集团于2020年1月10日成立，实际控制人为潍坊市国资委。

为主线，融资端表现将趋于稳定，以保障城投平台最基本的运营需求。同时在“稳”、“防”并重的政策导向下，城投债发行监管扶优限劣的思路或仍将延续。

城投公司信用风险分化愈发显著，重点区域化债思路日益明确，城投转型势在必行

2023年，中央经济工作会议定调经济工作要坚持“稳字当头、稳中求进”，外加出于防范系统性金融风险的考虑，预计城投公司公募债违约的概率依然较低。但在隐性债务“控增化存”的常态化管控、区域土地市场景气度下降、融资渠道收紧及到期债务压力的影响下，城投企业信用风险结构性分化预计进一步加剧，尾部城投企业债务滚续压力上升。

债务化解方面，“国发2号文”、“财政部114号文”以及对山东地方债务管理的发文指导都明确了重点地区的化债思路，即通过协商展期、债务重组、强化专项债券管理等方式，逐步降低高风险地区债务风险水平。随着监管政策变化、土地市场低迷及经济下行压力加大，城投传统投资模式已难以延续，通过市场化转型寻找新的增长点对于城投公司势在必行。

业务运营

经营概况

公司营业收入主要来自基础设施建设和房屋销售业务，跟踪期内收入规模及毛利润均有所下降，综合毛利率有所提升

公司是潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，跟踪期内继续从事潍坊经开区范围内的基础设施建设、房屋销售和房屋出租等业务。

2022年，受基础设施项目结算进度及房地产项目销售进度影响，公司营业收入有所下降。公司房屋出租收入与上年基本持平；其他业务主要为物业管理及保理业务，单项收入规模较小。同期，公司毛利润亦有所减少；综合毛利率同比提升2.69个百分点，主要系当年确认收入的基础设施项目成本加成率较高所致。

图表1 公司营业收入构成及毛利润、毛利率情况（单位：亿元、%）

类别	2020年		2021年		2022年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设	8.97	65.19	5.62	53.36	4.26	53.63
房屋销售	4.13	30.02	4.05	38.40	3.05	38.40
房屋出租	0.60	4.34	0.48	4.52	0.49	6.13
其他	0.06	0.45	0.39	3.73	0.15	1.84
合计	13.77	100.00	10.54	100.00	7.94	100.00
类别	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	0.86	9.56	0.52	9.17	0.51	12.03
房屋销售	0.60	14.57	0.74	18.18	0.50	16.54
房屋出租	0.50	84.41	0.41	85.15	0.39	80.46
其他	-0.02	-26.57	0.03	7.17	0.07	51.14
合计	1.95	14.15	1.69	15.98	1.48	18.68

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

基础设施建设

公司是潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，业务具有很强的区域专营性；公司在建基础设施项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力

公司是潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，受寒亭区人民政府委托，负责经开区内棚户区改造及安置房建设、河道综合治理、学校投资建设、旧村改造等工程，业务具有很强的区域专营性。公司基础设施建设业务主要由公司本部及子公司潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司（以下简称“北辰高新投”）负责，业务模式包括政府购买服务、委托代建及自营。

1、政府购买服务

目前公司政府购买服务项目仅为张氏片区安置房项目，由公司向潍坊胜大房地产开发有限公司（以下简称“胜大房地产”）、潍坊和佳房地产开发有限公司（以下简称“和佳房地产”）等民营企业签订房屋买卖合同，公司支付购房款³后将所购房屋交付给寒亭区财政局，寒亭区财政局于 18 年内分期支付公司结算款项。

跟踪期内，寒亭区财政局未对张氏片区安置房项目进行结算。

2.委托代建

公司委托代建模式下的委托方仍为潍坊泰达城乡建设投资有限公司⁴（以下简称“泰达城建”）、潍坊市寒亭区住房和城乡建设局（以下简称“寒亭区住建局”），跟踪期内业务模式无重大变化。

2022 年，受项目结算进度影响，公司基础设施代建收入有所减少，为 4.26 亿元；毛利率提升至 12.03%，主要系当年结算的基建项目成本加成率较高所致。截至 2022 年末，公司已完工未结算项目成本合计 28.89 亿元。

图表 2 近年来公司确认收入的委托代建项目情况（单位：万元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年	累计已回款 ⁵
锦华学校	1424.45	739.50	-	-
后阙棚户区改造	3245.04	1062.59	605.17	13600.00
碑子村旧村改造	28149.17	-	419.60	2084.93
永康片区	4011.10	17389.21	1261.59	26942.06
锦弘学校	13094.26	7950.56	5698.42	28730.00
田西六村旧村改造	32741.40	3309.12	3364.45	-
郭家楼棚户区改造项目	7065.52	10633.12	658.36	9384.52
大小圩河	-	12174.09	-	-
后小河社区	-	2144.16	174.63	13300.00
锦阳学校	-	743.27	303.00	2000.00
辛正片区改造项目	-	102.83	12110.09	-
长松产业园	-	-	17998.24	17998.24
合计	89730.95	56248.46	42593.55	114039.75

数据来源：公司提供，东方金诚整理

³ 向房地产企业预付部分购房款时，借记“预付款项”；棚改项目完工并安置完成后，“预付款项”转入“其他非流动资产”；公司收到财政局支付的结算款时相应冲减“其他非流动资产”。

⁴ 成立于 2011 年 6 月，潍坊市寒亭区财政局 100%控股企业。

⁵ 回款金额大于确认收入金额主要系结算金额包含以前年度回款。

截至 2022 年末，公司主要在建的委托代建类项目计划总投资 46.13 亿元，尚需投资 24.69 亿元，资本支出压力较大。其中，杏冢子片区棚户区改造项目和龙爪树项目主体部分均已完工，但暂未办理竣工结算。同期末，公司无拟建的委托代建类项目。

图表 3 截至 2022 年末委托代建模式下公司主要在建基础设施项目（单位：亿元）

项目	计划总投资	已投资	尚需投资
大小圩河	5.08	1.56	3.52
后小河社区	1.85	1.76	0.09
杏冢子片区棚户区改造项目	3.85	3.45	0.40
龙爪树项目	8.00	3.10	4.90
辛正片区改造项目	9.17	2.89	6.28
郭家楼项目	13.78	4.48	9.30
田西六村改造项目	4.40	4.20	0.20
合计	46.13	21.44	24.69

数据来源：公司提供，东方金诚整理

3. 自营模式

为促进潍坊经开区招商引资及公司业务转型需要，近年来公司自筹资金负责建设的自营项目较多。

2022 年，公司无完工的自营项目；由于公司下属子公司潍坊金辰能源科技有限公司股权被无偿划出，该企业承建的潍坊高端质子生产基地基础设施配套工程随之划出，不再列入公司在建项目。

截至 2022 年末，公司在建的自营项目主要为北辰医院、农综区政务服务中心、东篱田园综合体建设项目等，计划总投资 63.08 亿元，尚需投资 30.23 亿元。同期末，公司暂无拟建的自营基础设施项目。

图表 4 截至 2022 年末公司自建的基础设施项目情况（单位：亿元）

项目	计划总投资	已投资	尚需投资	收益实现方式
北辰医院	20.04	9.92	10.12	对外出租
华冶科技城	6.03	1.21	4.82	对外转让+出租
农综区政务服务中心	8.50	1.63	6.87	对外出租或转让
潍坊市公共卫生临床中心	6.50	4.35	2.15	对外出租或转让
潍坊理工学院图书馆	2.25	1.75	0.50	对外出租
东篱田园综合体建设项目	8.18	5.82	2.36	对外出租
深圳（潍坊）科技工业园基础设施配套一期项目	7.00	4.81	2.19	对外出租或转让
农村人居环境整治工程	4.58	3.36	1.22	-
合计	63.08	32.85	30.23	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理。

整体来看，公司在建基础设施项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

房屋销售

公司房地产开发项目均为潍坊经开区管委会附近的住宅项目，已取得较大规模售房收入，去化较有保障

公司房屋销售收入来源于潍坊市经开区内的住宅和商业地产开发与销售，仍主要由公司本部负责，跟踪期内业务模式无重大变化。

截至 2022 年末，公司完工在售的商品房项目主要为风尚米兰、北辰美嘉和北辰白鹭湾，合计已确认销售收入 11.68 亿元；待结转的预收房款 4.75 亿元，待开票交付后陆续结转至销售收入。

同期末，公司在建商品房项目为杏林苑，计划投资额为 16.00 亿元，已投资 8.46 亿元；可售面积为 17.03 万平方米⁶，已对外预售 5.03 万平方米并取得预售收入 2.35 亿元。

图表 5 截至 2022 年末公司商品房项目情况（单位：亿元、万平方米、元/平方米）

完工在售项目	总投资	可售面积	已售面积	销售收入	销售均价
风尚米兰	2.10	6.90	1.02	0.51	5500
北辰美嘉	2.37	9.34	5.65	2.84	5000
北辰白鹭湾	13.90	30.51	13.91	8.33	6000-8000
合计	18.37	46.75	20.58	11.68	-
在建项目	计划总投资	已投资	可售面积	预售面积	预售金额
杏林苑	16.00	8.46	17.03	5.03	2.35

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2022 年，公司实现房屋销售收入 3.05 亿元，毛利率为 16.54%，较上年有所下滑。考虑到公司所开发项目均位于潍坊经开区管委会附近，地理位置良好，已取得较大规模销售收入，去化较有保障。

房屋出租

公司主要按照政府招商引资政策出租物业，2022 年租金收入与上年基本持平

跟踪期内，公司房屋出租业务仍由子公司北辰高新投负责运营，出租物业主要为公司自持的潍坊经开区孵化器、高新技术产业园内车间、综合楼等，承租方主要为潍坊经济开发区招商引资项目下相关生产制造企业。

2022 年，公司物业出租率维持在 90%左右，实现租金收入 0.49 亿元，与上年基本持平；毛利率为 80.46%。

企业管理

截至 2022 年末，公司注册资本为 20.00 亿元，实收资本为 1.63 亿元；农创集团为公司控股股东，潍坊市国资委为公司实际控制人。

跟踪期内，除法定代表人、董事长发生变动外，公司治理结构和组织架构未发生重大变化。

⁶ 可售面积根据企业提供数据有所调整。

财务分析

财务质量

公司提供了 2022 年合并财务报表。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年财务数据进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。跟踪期内，公司未更换审计机构。

2022 年，公司合并报表范围内减少 1 家子公司，为潍坊金辰能源科技有限公司。截至 2022 年末，公司纳入合并报表范围的直接控股子公司 23 家。

资产构成与资产质量

公司资产总额小幅增长，以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较差

跟踪期内，公司资产总额小幅增长，仍以流动资产为主。截至 2022 年末，公司流动资产占资产总额的比重为 86.39%。

图表 6 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
资产总额	178.76	202.03	206.50
流动资产	157.68	175.42	178.38
其中：货币资金	13.01	17.33	11.26
预付款项	17.31	16.92	16.78
其他应收款	35.63	39.49	35.02
存货	85.87	94.16	105.31
非流动资产	21.08	26.62	28.11
其中：投资性房地产	8.65	13.71	13.97
在建工程	0.99	3.14	4.19
其他非流动资产	9.76	8.11	8.11

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

2022 年末，公司流动资产略有增加，主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。公司货币资金较上年末有所下降，受限资金占比很高，为 10.28 亿元，主要是质押的存单及保证金。预付款项主要为预付商品房及安置房工程款，2022 年末对胜大房地产、和佳房地产及潍坊华润房地产开发有限公司（民营企业）的预付款合计金额为 12.83 亿元，占预付款项的比重为 76.5%。

公司其他应收款主要是与经开区财政局及国有企业的往来款、土地保证金、垫付工程款，账龄主要在 1 年以内。截至 2022 年末，其他应收款前五大对象分别为潍坊经开区国资（垫付工程款，7.58 亿元）、潍坊辰松经贸有限公司（3.94 亿元，潍坊经开区国资子公司）、潍坊经济区财政局（土地保证金及垫付拆迁款，3.77 亿元）、潍坊开发区华裕实业有限公司⁷（代偿借款，2.11 亿元）、潍坊辰盈商业运营管理有限公司（1.93 亿元，潍坊经开区国资子公司），合计占比 52.33%；对潍坊开发区华裕实业有限公司代偿借款存在无法收回可能性。此外，其他应收款中还存在较大规模与民营企业的往来款项，存在一定的坏账风险。同期末，公司已计提坏

⁷ 民营企业，2017 年因经营困难由公司代为偿还银行借款本息，以土地和厂房作为抵押，并约定 5 年内偿还公司借款。但截至 2022 年末，公司尚未收回代偿借款，该笔款项存在无法收回风险。

账准备 1.90 亿元。

跟踪期内，公司存货持续增长，主要由项目建设成本和待开发土地构成，变现能力主要取决于项目建设进度及委托方结算安排，流动性较差。2022 年末，公司存货中商品房开发成本 8.91 亿元；基础设施及安置房建设成本 48.69 亿元；已完工未结算的委托代建项目成本 28.89 亿元；待开发土地 17.53 亿元，其中 3 宗未缴纳出让金，账面价值合计 11.18 亿元。

2022 年末，公司非流动资产保持增长，主要由投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成。其中，投资性房地产主要为工业厂房、办公楼、房产等，均已办妥权证。在建工程主要为农村人居环境整治工程。其他非流动资产为张氏片区安置房款，跟踪期内无变化。

截至 2022 年末，公司受限资产为 34.23 亿元，占资产总额的比例为 16.58%，包括受限货币资金 10.28 亿元、存货 12.50 亿元、固定资产 0.35 亿元、投资性房地产 11.10 亿元。

资本结构

得益于股东及相关方的资金注入，公司所有者权益有所增加，以资本公积为主

2022 年末，公司所有者权益有所增加，其中实收资本无变化；资本公积仍主要为股东及相关方无偿注入的资金、固定资产及土地等，2022 年末增长主要系政府注入 1.72 亿元资金用于深圳（潍坊）科技工业园基础设施配套一期项目建设所致；未分配利润保持增长，主要为自身经营积累。

图表 7 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
所有者权益	67.94	75.42	77.37
实收资本	1.63	1.63	1.63
资本公积	59.98	65.84	67.26
未分配利润	4.85	6.08	6.96

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司负债总额及全部债务保持增长，短期有息债务大幅增加，集中偿付压力很大

跟踪期内，公司负债总额保持增长，负债结构转为以流动负债为主，融资渠道主要为银行贷款和债券融资。

2022 年末，公司流动负债大幅增长，主要由短期借款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。其中，短期借款以抵押、质押和保证借款为主。合同负债主要为预收北辰白鹭湾等商品房项目购房款和预收委托方泰达城建的安置房款。其他应付款主要是与寒亭区国有企业的往来款和公司未开票的工程款，跟踪期内有所减少。由于债务集中到期，2022 年末，公司一年内到期的非流动负债大幅增长，包括一年内到期的长期借款 14.31 亿元、应付债券 11.70 亿元和长期应付款 4.32 亿元。

图表 8 公司负债构成情况 (单位: 亿元)

科目	2020 年末	2021 年末	2022 年末
负债总额	110.82	126.61	129.12
流动负债	58.53	58.31	74.77
其中: 短期借款	5.44	5.46	6.86
预收款项	17.01	-	-
合同负债	-	16.55	14.68
其他应付款	18.63	11.08	10.31
一年内到期的非流动负债	7.93	11.10	30.33
非流动负债	52.29	68.30	54.36
其中: 长期借款	30.17	33.61	21.57
应付债券	12.68	22.55	23.85
长期应付款	8.56	11.14	7.88
全部债务	70.24	89.64	96.01
其中: 短期有息债务	18.84	22.34	42.71
资产负债率 (%)	62.00	62.67	62.53

数据来源: 公司审计报告, 东方金诚整理

跟踪期内, 公司非流动负债有所下降, 主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2022 年末, 公司长期借款均为银行贷款, 借款资金主要用于公司本部及北辰高新投的基础设施项目建设。应付债券规模较大, 具体明细见下图表。长期应付款包括融资租赁及信托借款、棚改转贷款、政府专项债资金, 其中棚改转贷款系潍坊市高端产业投资公司和潍坊保障性住房建设有限公司申请国家开发银行及建设银行贷款后向公司转贷形成, 转贷余额分别为 0.28 亿元和 3.13 亿元, 到期日均在 2037 年以后。

图表 9 截至 2023 年 5 月末公司存续债券情况 (单位: 亿元、%)

债券名称	债券种类	债券余额	发行日期	期限	票面利率
20 鲁潍坊建投 ZR001	北金所债权融资计划	2.00	2021-1-5	3 年	6.70
21 潍经 01	私募公司债	3.00	2021-2-22	3 年	7.00
21 潍经 03	私募公司债	5.85	2021-9-27	3 年	6.50
22 潍经 01	私募公司债	7.00	2022-1-6	3 年	6.50
22 潍经投专项债/22 潍经债	企业债	6.00	2022-12-1	7 年	6.00
23 潍经 01	私募公司债	9.00	2023-3-21	3 年	7.00
23 潍经 02	私募公司债	2.70	2023-4-3	2 年	7.00
合计	-	35.55	-	-	-

数据来源: 审计报告及公开资料, 东方金诚整理

跟踪期内, 公司全部债务规模保持增长, 短期有息债务大幅增加, 集中偿付压力很大。从构成上来看, 截至 2022 年末, 公司全部债务为 96.01 亿元, 包括银行贷款 38.19 亿元、债权融资本金 35.55 亿元、融资租赁及信托借款 9.43 亿元、棚改转贷 3.41 亿元、政府专项债 2.35 亿元、应付票据及其他类借款 7.08 亿元。同期末, 公司资产负债率相对稳定。

截至 2022 年末, 公司对外担保金额为 18.51 亿元(详见附件三), 占净资产的比重为 23.92%; 其中, 对寒亭区国有企业的担保金额为 14.88 亿元; 对民营企业的担保金额为 0.08 亿元; 对民办学校潍坊理工学院的担保金额为 3.55 亿元。公司对潍坊理工学院的担保设置了相关反担保措

施，担保物为学校建筑物、附属设备、其他固定资产等。整体来看，公司代偿风险较小。

盈利能力

公司营业收入及利润总额有所下降，整体盈利能力较弱

2022年，公司营业收入及利润总额有所下降，营业利润率同比提升；期间费用主要为管理费用和财务费用，占营业收入的比重较小。同期，公司利润总额对财政补贴仍存在一定依赖，补贴收入占利润总额的比重为27.69%；公司总资本收益率和净资产收益率进一步降低，整体盈利能力较弱。

图表 10 公司盈利能力主要指标（亿元、%）

科目	2020年	2021年	2022年
营业收入	13.77	10.54	7.94
营业利润率	12.51	12.65	16.23
期间费用	0.94	0.38	0.41
期间费用/营业收入	6.86	3.61	5.12
利润总额	2.22	1.50	1.08
其中：财政补贴	1.24	0.53	0.30
净利润	1.76	1.27	0.89
总资本收益率	1.31	0.99	0.76
净资产收益率	2.59	1.68	1.15

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

现金流

公司经营性现金流受往来款影响较大，资金来源主要依靠筹资活动现金流

2022年，公司经营活动现金流入主要为营业务回款以及收到的往来款，经营活动现金流出主要为基础设施建设支出及支付的往来款；经营性现金流小幅净流入，但受往来款影响较大。同期，公司现金收入比明显降低。

2022年，公司无投资活动现金流入，投资活动现金流出主要形成于自营类项目投入及购置土地；投资性现金流仍为净流出。公司筹资活动现金主要系新增借款及偿还债务形成的现金流入、流出。考虑到在建项目面临较大的资本支出压力，公司经营及投资活动所需现金仍主要依赖筹资活动现金流。

图表 11 公司现金流构成情况（单位：亿元、%）

科目	2020年	2021年	2022年
经营活动现金流入	28.15	31.07	33.28
现金收入比	80.12	98.34	51.29
经营活动现金流出	33.73	30.78	32.68
投资活动现金流入	0.60	0.01	-
投资活动现金流出	0.90	2.39	1.16
筹资活动现金流入	43.72	50.94	35.28
筹资活动现金流出	36.03	51.32	38.95

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

偿债能力

考虑到公司承担了潍坊经开区范围内的基础设施建设，相关业务的区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强，公司自身的偿债能力较强

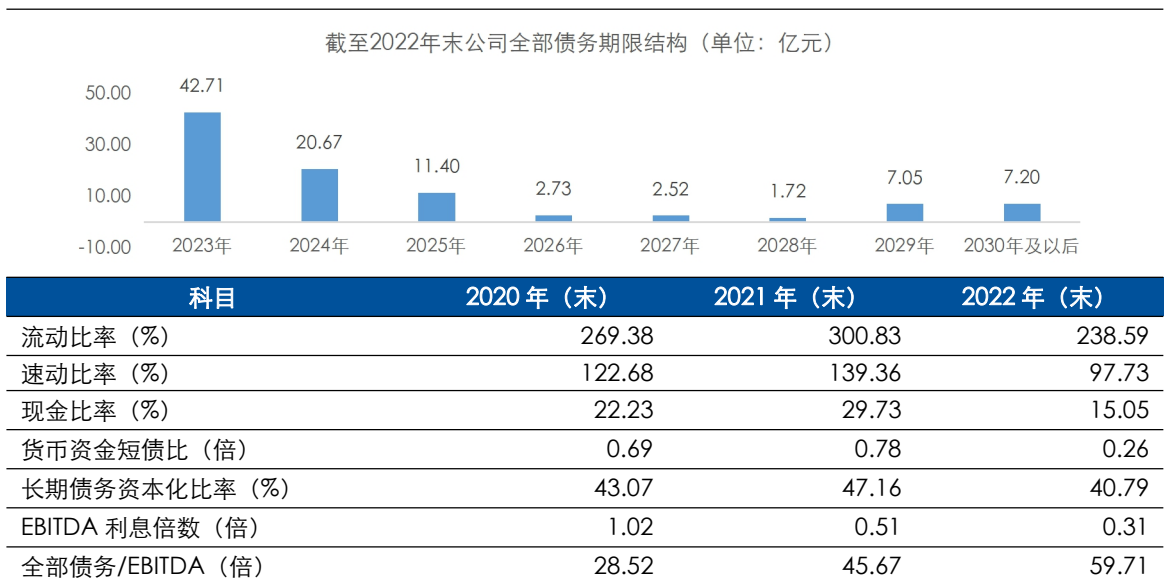
从短期偿债能力来看，2022年末，公司流动比率、速动比率有所降低，货币资金对短期有息债务的覆盖能力较弱。从长期偿债能力来看，公司长期债务资本化比率处于一般水平，但EBITDA对全部债务和利息的保障程度很弱。

从债务期限结构来看，公司债务集中度高，2023年为偿债高峰，计划通过经营性现金流入、新增融资（含银行、租赁借款及发行债券）等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2022年公司经营性净现金流入为0.25亿元，不足以覆盖短期债务的偿还。间接融资方面，截至2022年末，公司获得的银行综合授信额度为53.46亿元，尚未使用额度为8.16亿元。

根据企业提供数据，2023年1~4月，公司已偿还到期债务19.16亿元，偿债资金包括发行债券11.70亿元、委托贷款6.00亿元、银行续贷等。截至2023年5月末，公司注册的债券批文均已发行完毕。

公司主要偿债能力指标较弱，但考虑到承担了潍坊经开区范围内的基础设施建设，相关业务的区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强，整体来看，公司自身的偿债能力较强。

图表 12 公司偿债能力指标



数据来源：审计报告及公司提供，东方金诚整理

过往债务履约和其他信用记录

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自主查询版），截至2023年4月3日，公司本部贷款中无不良和关注类贷款记录。截至本报告出具日，公司在资本市场发行的债务融资工具均已按时还本付息。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

2023年一季度经济超预期反弹，修复势头有望延续；当前物价水平偏低，提振消费空间较大

2023年一季度GDP同比增速达4.5%，大幅高于上年四季度的2.9%，超出市场普遍预期。这主要源于外生性冲击平息后，消费进入较快回升过程，加之一季度处于经济复苏初期，宏观政策保持稳增长取向，基建投资延续接近两位数的高增势头。此外，年初楼市有所回暖，房地产投资跌幅收窄，对经济的拖累效应减弱。不过，伴随前期美、欧央行大幅加息的滞后影响显现，2023年全球经济下行势头明显，一季度我国出口额（以美元计价）同比增速仅为0.5%，大幅低于上年全年的7.0%。展望二季度，在消费回升、投资保持较快增长带动下，宏观经济将克服外需下滑拖累，延续修复势头；另外，上年二季度是外生性冲击高峰期，GDP基数明显偏低。综合以上，预计二季度GDP同比增速有望升至8.0%左右。值得一提的是，无论是一季度的消费大幅反弹，还是二季度的GDP有望高增，都不同程度地受到低基数效应拉动，以两年平均增速衡量，当前经济修复势头仍然比较温和，距离常态化增长水平还有一段距离，特别是消费回补空间较大。另外，接下来楼市能否持续回暖，也存在一定变数。

主要受货币政策始终坚持不搞大水漫灌立场，国内商品和服务供给充分，以及居民消费信心还处于恢复阶段等因素影响，一季度物价水平偏低，其中3月CPI同比仅为0.7%，PPI同比则连续6个月处于通缩状态。2023年居民消费动能有望逐步增强，经济回升过程中出现全面持续通缩的风险不大。当前国内物价走势与海外高通胀形成鲜明对比，继续为国内宏观政策坚持“以我为主”提供有力条件。

当前宏观政策保持稳增长取向，财政政策加力，货币政策也在扩大内需方面持续发力，但短期内实施降息降准的可能性不大

2023年一季度基建投资（宽口径）同比增速达到10.8%，这是宏观政策支持经济回升的最直接体现。2023年目标财政赤字率、新增专项债规模上调，专项债继续前置发行，准财政性质的政策性金融工具继续支持基建投资，以及3月新安排1.2万亿元减税降费措施等，都显示2023年财政政策在支持经济回升过程中将发挥更重要作用，预计二季度基建投资增速有望继续保持较快增长水平。货币政策方面，一季度降准超预期落地，信贷投放明显靠前，货币政策也在扩大内需、支持经济回升方向持续发力。展望未来，在信贷节奏放缓前景下，二季度继续实施降准的可能性不大；年初物价水平偏低，货币政策灵活调整空间较大，但年内是否实施政策性降息，将主要取决于后期经济修复动能。最后，为引导房地产行业尽快实现软着陆，二季度政策面支持力度有望进一步加码。

区域经济和财政状况

1. 潍坊市

潍坊市经济保持发展，固定资产投资持续保持两位数的增速，经济实力仍很强

潍坊市地处黄河三角洲高效生态经济区⁸和山东半岛蓝色经济区⁹两大国家战略经济区的交汇处，是山东中部重要的区域经济中心。

2022年，潍坊市地区经济保持发展，经济总量仍位居山东省地级市第4位，经济实力很强。

2022年，潍坊市固定资产投资持续保持两位数的增速。其中，第一产业投资增长48.1%，第二产业投资增长27.8%，第三产业投资增长2.3%。第二产业中，工业投资增长27.7%，其中，采矿业投资增长183.7%，制造业投资增长24.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长56.4%。第三产业中，文化体育和娱乐业投资增长48.0%，信息传输软件和信息技术服务业投资增长23.9%，卫生和社会工作投资增长15.1%。同期，潍坊市房地产开发投资778.1亿元，同步下降11.1%，商品房销售面积下降29.4%。

图表 13 潍坊市主要经济指标（单位：亿元、%）

项目	2020年		2021年		2022年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	5872.2	3.6	7010.60	9.7	7306.45	3.7
人均地区生产总值（元） ¹⁰	62559	-	74606	-	77580	-
规模以上工业增加值	-	8.3	-	12.5	-	7.4
第三产业增加值	3028.4	3.5	3550.90	9.8	3592.86	3.4
全社会固定资产投资	-	4.5	-	16.0	-	12.7
社会消费品零售总额	2389.80	0.1	2781.50	16.4	2745.30	-1.3
进出口总额	1903.90	6.4	2781.50	16.4	3419.90	30.6
三次产业结构	9.1: 39.3: 51.6		9.0: 40.4: 50.6		8.8: 42.0: 49.2	

数据来源：公开资料，东方金诚整理

2022年，潍坊市第三产业增加值持续增长，增速回落；金融产业方面，潍坊市年末金融机构本外币各项存款余额12352.2亿元，同比增长1134.4亿元；金融机构本外币各项贷款余额10007.2亿元，同比增长1134.1亿元。

根据《2023年潍坊市政府工作报告》，预计2023年，潍坊市地区生产总值增长5.5%；规模以上工业增加值增长6%，固定资产投资增长7%，社会消费品零售总额增长6%，进出口总额增长15%。

2022年，潍坊市一般公共预算收入及政府性基金均同比下降，但财政自给率仍保持较高水平，财政实力仍很强

2022年，潍坊市一般公共预算收入同比下降，税收收入下降较多，税收收入占比为60.10%；

⁸ 黄河三角洲高效生态经济区包括东营、滨州两个市和潍坊北部寒亭区、寿光市、昌邑市，德州乐陵市、庆云县，淄博高青县，烟台莱州市，共涉及6个市的19个县（市、区）。

⁹ 山东半岛蓝色经济区规划主体区范围包括山东全部海域和青岛、烟台、威海等六市及滨州的无棣、沾化2个沿海县所属陆域，海域面积15.95万平方公里，陆域面积6.4万平方公里。

¹⁰ GDP/常住人口，2020年常住人口为七次普查数据9386705人，2022年为统计公报披露的941.8万人。

非税收入增长较多。潍坊市政府性基金收入仍以土地出让金为主，2022年同比下降较大幅度，该项收入受土地出让政策及房地产市场影响较大，未来仍存在一定不确定性。2022年，潍坊市获得上级补助收入276.87亿元，是潍坊市财政收入的重要补充。

潍坊市一般公共预算支出规模同比下降，其中刚性支出规模有所增加，2022年，潍坊市地方财政自给率¹¹为72.71%，仍保持在较高水平。

截至2022年末，潍坊市政府债务余额为1909.86亿元，其中，一般债务余额704.38亿元，专项债务余额1205.49亿元。

根据《潍坊市2022年预算执行情况和2023年预算草案的报告》，2023年潍坊市一般公共预算收入预期目标645.88亿元，同比增长4.5%。

图表 14 潍坊市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2020年	2021年	2022年
1 地方财政收入	1326.96	1481.51	1327.04
一般公共预算收入	573.90	656.90	618.07
其中：税收收入	426.10	499.57	371.44
政府性基金收入	753.06	824.61	708.97
2 上级补助收入	260.86	229.75	276.87
列入一般公共预算的上级补助收入	235.40	224.85	269.33
列入政府性基金的上级补助收入	25.46	4.90	7.55
财政收入（1+2）	1587.81	1711.26	1603.92
1 地方财政支出	1672.28	1863.54	1762.23
一般公共预算支出	796.12	879.84	850.02
政府性基金支出	876.16	983.70	912.21
2 上解上级支出	86.87	93.69	95.04
财政支出（1+2）	1759.15	1957.23	1857.28
地方债务限额	1498.72	1701.18	1925.66
地方债务余额	1435.68	1672.88	1909.86
政府负债率（%）	24.45	23.86	26.14

数据来源：2020年~2021年潍坊市财政决算情况及2022年潍坊市预算执行情况，东方金诚整理

2.寒亭区

寒亭区经济保持发展，产业结构仍以第二、三产业为主，经济实力较强

寒亭区位于潍坊市境北部，渤海莱州湾南岸，紧邻潍坊市两个国家级开发区—潍坊高新技术开发区和滨海经济技术开发区。寒亭区辖潍坊经开区、杨家埠旅游开发区和8个街道、405个村，面积628平方公里。

战略定位方面，寒亭区重点布局高效农业、生物基新材料、高铁物流等主导产业，定位为潍坊市高质量发展先行区，境内拥有潍坊市中央商务区、高铁新片区、潍坊国家农业开放发展综合试验区核心区。

区位优势方面，寒亭区区位条件较好，距青岛机场100公里、济南机场170公里，青银、

¹¹ 地方财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出×100%。

潍莱、荣乌、潍日四条高速公路和 206、309 两条国道过境而过；拥有坐落于济青高铁和京沪高铁二线的中间位置的潍坊高铁北站。

资源禀赋方面，寒亭区农业资源丰富，是潍坊重要的农业生产基地，培育了潍县萝卜、固堤西瓜等一批知名农产品品牌。寒亭区盐化工产业发达，是国内最大的原盐生产基地，现建有盐田 113 万亩，年产优质海盐 360 万吨，占全国海盐产量的 1/9。寒亭区具有较为深厚的传统文化资源，是潍坊风筝的发源地和全国三大木版年画产地之一。

2022 年，寒亭区实现地区生产总值（不包含滨海经济开发区）281.97 亿元，同比增长 3.7%，产业结构仍以第二、三产业为主。寒亭区 2022 年固定资产投资同比继续增长、社会消费品零售总额同比有所下降，进出口总额大幅增长。

图表 15 寒亭区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	228.41	4.0	270.29	10.2	281.97	3.7
其中：第二产业增加值	70.63	0.9	87.62	10.3	93.92	5.4
第三产业增加值	143.28	5.9	165.26	10.4	170.07	3.0
规模以上工业增加值		3.8		12.6		7.4
固定资产投资	202.98	5.0		16.0		5.8
其中：房地产开发投资	95.0	36.9	88.2	-7.2	77.1	-12.6
社会消费品零售总额	77.73	5.7	86.75	11.6	85.70	-1.2
进出口总额	45.93	2.3	76.60	65.9	103.10	35.3
三次产业结构	6.4: 30.9: 62.7		6.5: 32.4: 61.1		6.4: :33.3: 60.3	

数据来源：公开资料，东方金诚整理

2022 年，寒亭区新增高新技术企业 30 家，入库国家科技型中小企业 225 家，认定省创新型中小企业 50 家。194 家规模以上工业企业完成工业总产值 275.3 亿元，同比增长 4.4%；规模以上工业增加值同比增长 7.4%。

2022 年，寒亭区第三产业保持发展，完成增加值 170.07 亿元，同比增长 3.0%，其中房地产投资持续下降，同比下降 12.6%，商品房销售面积同比下降 19.9%。金融业方面，截至 2022 年末，寒亭区银行业金融机构各项存款余额 457.34 亿元，同比增长 13.2%，各项贷款余额 407.01 亿元，同比增长 17.7%，其中中长期贷款余额 273.48 亿元，同比增长 20.8%。

根据《2023 年寒亭区政府工作报告》，预计 2023 年，寒亭区地区生产总值增长 6%；固定资产投资增长 7%，社会消费品零售总额增长 7%。

受经济下行、减税降费和去年高基数影响，寒亭区一般公共预算收入同比下降，政府性基金同比增长，财政实力仍较强

2022 年，受经济下行、减税降费和去年高基数影响，寒亭区一般公共预算收入同比下降 14.70%，税收收入占比 67.86%，税收收入占比下降。同期，寒亭区政府性基金收入同比增长，主要为国有土地使用权出让收入增长所致。寒亭区仍可以获得上级政府一定规模的转移支付，对财政收入形成重要补充。

2022 年，寒亭区一般公共预算支出小幅下降，其中刚性支出为 20.77 亿元，刚性支出在一

般公共预算支出中的占比小幅提升；政府性基金支出同比增长，主要为国有土地使用权出让收入安排的支出增长所致。同期，寒亭区地方财政自给率为 69.69%，财政自给程度仍较好。

截至 2022 年末，寒亭区政府债务余额为 107.14 亿元，较 2021 年末增加 18.45 亿元，系新增专项政府债券 18.56 亿元及自有财力偿还到期债务 0.11 亿元所致。

根据《潍坊市寒亭区 2022 年预算执行情况和 2023 年预算草案的报告》，寒亭区 2023 年一般公共预算收入预期目标 24.76 亿元，同比增长 6%左右。

图表 16 寒亭区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
1 地方财政收入	65.53	70.03	76.18
一般公共预算收入	22.17	27.38	23.36
其中：税收收入	20.25	23.02	15.85
政府性基金收入	43.35	42.65	52.82
2 上级补助收入	15.85	25.99	18.89
列入一般公共预算的上级补助收入	13.89	20.35	18.00
列入政府性基金的上级补助收入	1.96	5.64	0.89
财政收入 (1+2)	81.38	96.02	95.06
1 地方财政支出	86.19	89.20	100.21
一般公共预算支出	30.67	34.66	33.52
政府性基金支出	55.52	54.54	66.69
2 上解上级支出	10.74	11.95	11.00
财政支出 (1+2)	96.93	101.15	111.21
地方债务限额	75.04	93.69	-
地方债务余额	74.59	88.69	107.14
政府负债率 (%)	32.66	32.81	38.00

数据来源：2020 年~2021 年寒亭区财政决算情况及 2022 年寒亭区预算执行情况，东方金诚整理

3. 潍坊经济开发区

潍坊经开区为国家发改委审核确立的省级开发区，以新材料、食品和装备制造为主导产业，形成了一定的产业集群效应

潍坊经开区成立于 1994 年，是经国家发改委审核确立的省级开发区，潍坊经开区管委会为潍坊市政府派出机构，享有地市级审批权限。2008 年，潍坊市委、市政府将潍坊经开区划归寒亭区管理，潍坊经开区统计数据核算纳入寒亭区披露口径。

潍坊经开区位于潍坊市寒亭区内，总规划面积 96 平方公里，辖 3 个街道、总人口 15 万。潍坊经开区内拥有青银高速 13、14 号两个站口，距潍坊港约半小时车程，距青岛港、青岛国际机场和济南国际机场仅需一个多小时车程，交通较为便捷。

潍坊经开区的主导产业为生物基新材料、高端装备、生物医药与医疗器械，建有潍坊总部基地、北辰高新投国家级科技企业孵化器、新松智慧产业园、质子医疗产业园等多个产业园，获批省级跨境电商产业聚集区，现有企业 5000 余家，市级以上研发平台 200 余家，入驻企业包括沈阳新松、康华生物等，年税收贡献 5000 万元以上，形成了一定的产业集群效应。

综上所述，东方金诚对潍坊市、寒亭区的地区经济及财政实力进行了综合判断，认为公司所在地方政府具有较强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备较强的支持能力。

支持意愿

作为潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，公司在资金注入和财政补贴方面继续得到股东及相关方的有力支持

公司是潍坊经济开发区内唯一的基础设施建设主体，相关业务具有很强的区域专营性，跟踪期内，在资金注入和财政补贴方面继续得到股东及相关各方的有力支持。

资金注入方面，2022年，公司收到潍坊经开区财政局拨付的资金1.72亿元，用于深圳（潍坊）科技工业园基础设施配套一期项目建设。

财政补贴方面，2022年，公司收到潍坊经开区管委会拨付的财政补贴0.30亿元。

考虑到公司将继续在潍坊经开区的基础设施建设领域发挥重要作用，股东及各方将继续给予公司有力支持，其对公司的支持意愿很强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对潍坊市、寒亭区的地区经济及财政实力、股东及各方对公司的具体支持进行了综合判断，认为股东及各方对公司的支持作用较强。

增信措施

根据中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）出具的《担保函》，中合担保作为担保人为“22 潍经投专项债/22 潍经债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，保证范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

中合担保对“22 潍经投专项债/22 潍经债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用

中合担保是国务院利用外资设立担保公司的试点项目¹²。2012年7月经中华人民共和国商务部和北京市金融工作局批准，并经国家工商行政管理总局核准成立。中合担保初始注册资本51.26亿元人民币，初始股东¹³均以货币出资。2016年，中合担保以定向增发股份的方式增加公司注册资本，由海航科技股份有限公司¹⁴、海宁宏达股权投资管理有限公司和内蒙古鑫泰投资有限公司出资，以货币资金补充注册资本至71.76亿元。截至2021年末，中合担保的实收资本为71.76亿元，无实际控制人。

中合担保以融资性担保业务和非融资性担保业务为主营业务，并以自有资金在监管许可范围内开展投资业务。截至2021年末，中合担保纳入合并报表的子公司共7家，分别经营投资管理、金融中介服务、和应收账款保理等业务。

中合担保的资本实力和债券担保市场占有率均处于行业较高水平，未来随着传统担保业务

¹² 2010年4月，国务院出台《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》（国发〔2010〕9号），提到“加快推进利用外资设立中小企业担保公司试点工作”。

¹³ 初始股东为中国进出口银行、海航资本集团有限公司、宝钢集团有限公司、海宁宏达股权投资管理有限公司、内蒙古鑫泰投资有限公司、JPMorgan China Investment Company Limited 和西门子（中国）有限公司。

¹⁴ 2018年4月19日，天津天海投资发展股份有限公司更名为海航科技股份有限公司。海航科技股份有限公司A股代码为600751，B股代码为900938。

和供应链金融担保业务的同步发展，预计担保业务将保持很强的市场竞争力；中合担保持续调整担保业务结构，2021年末公募城投债担保余额占比上升至92.06%，代偿压力明显减小；中合担保主动压降负债规模，债务压力较轻，2021年Ⅰ类资产占比上升11.09个百分点至64.86%，为或有代偿提供很强的资金支持；中国宝武钢铁集团有限公司向中合担保委派总经理、并代行董事长、委派主管财务资金副总经理，下属财务公司给予中合担保10亿元综合授信助力其发展供应链金融担保业务，中合担保在经营管理、业务拓展等方面能得到中国宝武钢铁集团有限公司的大力支持。

海航集团旗下公司对中合担保持股比例为43.34%，海航集团的破产重整使中合担保股权结构面临不确定性；受历史代偿项目风险持续暴露影响，中合担保的担保业务累计代偿金额较大，后续追偿压力较大；中合担保的股权投资、资管计划等非标投资规模仍较大，其产生的公允价值变动对中合担保净资产造成一定侵蚀，同时相关违约资产面临处置压力；中合担保的盈利能力仍处于较弱水平，受业务规模收缩、准备金计提等影响，未来盈利增长面临一定压力。

综合分析，东方金诚评定中合担保的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。中合担保对“22 潍经投专项债/22 潍经债”提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

抗风险能力及结论

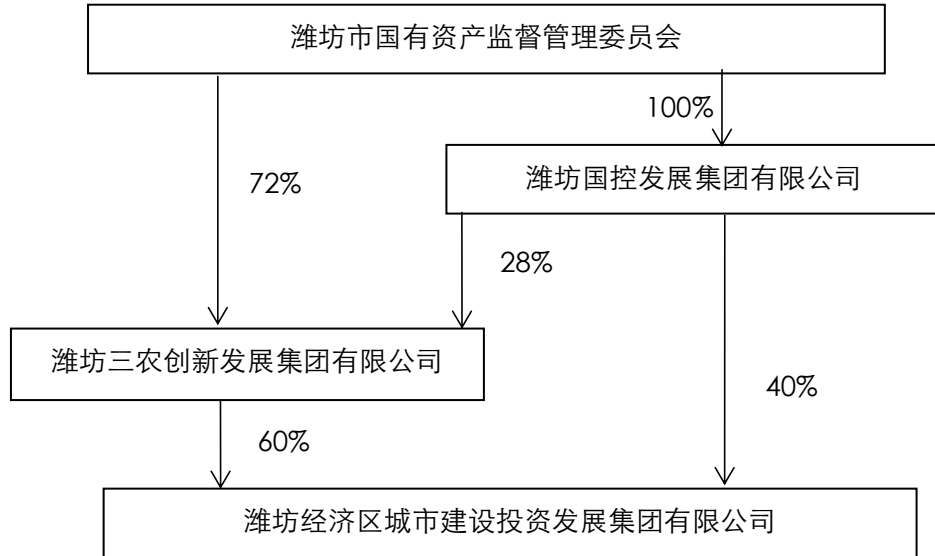
东方金诚认为，跟踪期内，公司继续从事潍坊经开区范围内的基础设施建设、房屋销售和房屋出租等业务，相关业务的区域专营性很强，业务稳定性及可持续性很强。同时，东方金诚也关注到，公司在建基础设施项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；公司资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比较高，资产流动性较差；公司全部债务保持增长，短期有息债务大幅增加，集中偿付压力很大；公司经营性现金流受往来款影响较大，资金来源主要依靠筹资活动现金流。

潍坊市经济保持发展，固定资产投资持续保持两位数的增速，经济实力很强；作为潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，公司在资金注入和财政补贴方面继续得到股东及相关方的有力支持；中合担保对“22 潍经投专项债/22 潍经债”提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

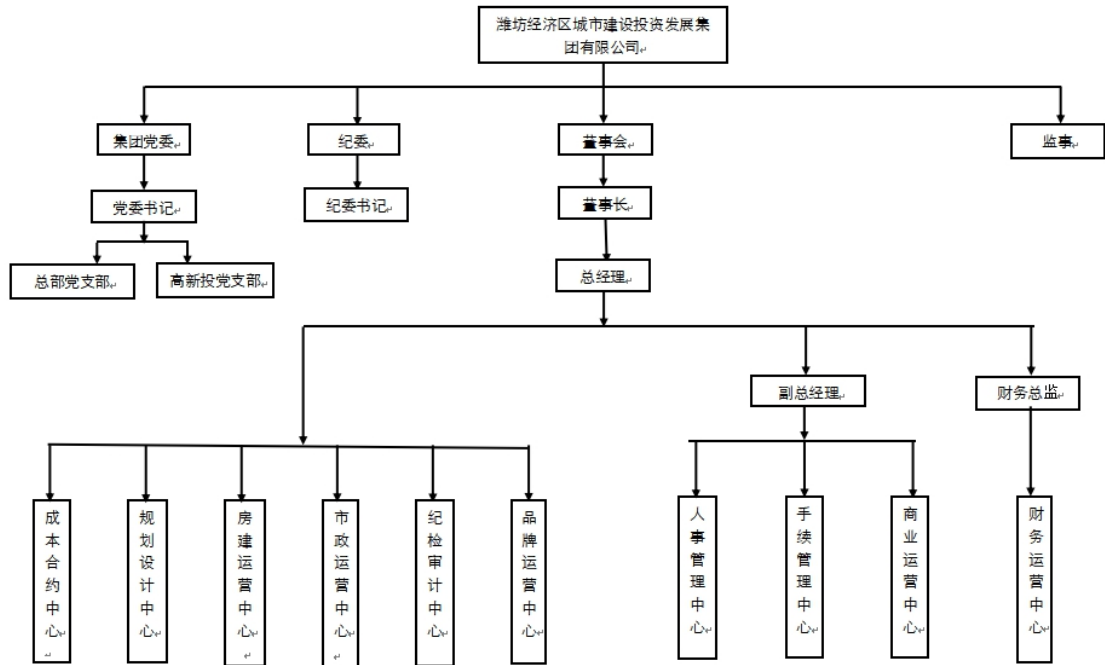
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，维持“22 潍经投专项债/22 潍经债”信用等级为AAA。

附件一：截至 2022 年末公司股权结构图和组织架构图

股权结构图



组织架构图



附件二：截至 2022 年末公司纳入合并范围的直接控股子公司情况 (单位：万元、%)

序号	公司名称	注册资本	持股比例	取得方式
1	潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	30000	100	无偿划拨
2	潍坊辰松智能科技有限公司	10000	100	投资设立
3	潍坊北辰绿洲建设发展有限公司	5000	100	无偿划拨
4	潍坊金辰市政工程有限公司	2010	100	投资设立
5	上海辰柏经贸有限公司	2000	100	投资设立
6	潍坊产融城市更新有限公司	1000	100	投资设立
7	潍坊辰奥体育产业发展有限公司	1000	100	投资设立
8	潍坊辰元置业发展有限公司	1000	100	投资设立
9	潍坊辰启置业发展有限公司	1000	100	投资设立
10	潍坊万鸿置业发展有限公司	1000	100	投资设立
11	潍坊辰达机械设备有限公司	1000	100	投资设立
12	潍坊辰丰投资有限公司	1000	100	投资设立
13	潍坊辰昊置业发展有限公司	1000	100	投资设立
14	潍坊辰达置业发展有限公司	1000	100	投资设立
15	潍坊辰兴置业发展有限公司	1000	100	投资设立
16	潍坊禾硕健康管理咨询有限公司	1000	100	投资设立
17	潍坊金辰创新创业服务有限公司	1000	100	投资设立
18	潍坊承厚经贸有限公司	1000	100	投资设立
19	潍坊鸿宇智能科技有限公司	510	100	投资设立
20	潍坊鑫海信息咨询有限公司	10	100	投资设立
21	潍坊丰泽源酒店管理有限公司	10	100	投资设立
22	潍坊润泽源物业管理有限公司	10	100	投资设立
23	潍坊鑫汪达物流有限公司	10	100	投资设立

附件三：截至 2022 年末公司对外担保情况（单位：万元）

被担保单位	担保期限	担保余额	企业性质
潍坊滨城投资开发有限公司	2020.8.28-2025.8.28	2069.71	国有企业
	2020.8.28-2025.8.28	2069.71	
	2021.2.10-2023.2.10	23680.00	
	2021.3.5-2023.3.5	6130.00	
	2021.1.5-2024.1.5	5756.58	
山东滨袁农业科技有限公司	2022.1.1-2029.12.21	20000.00	国有企业
	2022.3.25-2029.12.21	2000.00	
	2022.6.20-2029.12.21	6300.00	
	2022.10.31-2029.12.21	5000.00	
	2022.12.09-2029.5.21	6000.00	
潍坊亿燃天然气有限公司	2022.2.7-2023.1.24	4000.00	国有企业
潍坊北辰美嘉城市发展有限公司	2022.1.24-2023.1.24	4807.00	国有企业
潍坊辰松经贸有限公司	2022.4.1-2023.4.1	300.00	国有企业
潍坊中环寰慧（潍坊）节能热力有限公司	2022.9.30-2032.06.21	2700.00	国有企业
	2022.11.24-2032.06.21	8000.00	
潍坊晟惠环境建设有限公司	2020.9.27-2030.9.20	30000.00	国有企业
	2021.1.15-2030.9.20	20000.00	
潍坊理工学院	2020.8.31-2030.8.21	4610.00	民办学校
	2020.10.20-2030.8.21	3800.00	
	2020.9.17-2030.8.21	3520.00	
	2020.11.16-2030.8.21	2350.00	
	2021.6.25-2028.12.28	2590.61	
	2021.7.27-2028.12.28	2835.22	
	2021.7.15-2028.12.28	3777.78	
	2021.6.29-2028.12.28	972.78	
	2021.11.24-2029.6.21	7000.00	
	2022.8.10-2023.8.9	4000.00	
潍坊达川建筑配套工程有限公司	2022.3.10-2023.3.10	800.00	民营企业
合计	-	185069.39	-

附件四：公司主要财务数据及指标

项目名称	2020年(末)	2021年(末)	2022年(末)
主要财务数据(单位:亿元)			
资产总额	178.76	202.03	206.50
货币资金	13.01	17.33	11.26
其他应收款	35.63	39.49	35.02
存货	85.87	94.16	105.31
负债总额	110.82	126.61	129.12
一年内到期的非流动负债	7.93	11.10	30.33
长期借款	30.17	33.61	21.57
应付债券	12.68	22.55	23.85
全部债务	70.24	89.64	96.01
其中:短期有息债务	18.84	22.34	42.71
所有者权益	67.94	75.42	77.37
营业收入	13.77	10.54	7.94
净利润	1.76	1.27	0.89
经营活动产生的现金流量净额	-5.58	0.29	0.61
投资活动产生的现金流量净额	-0.31	-2.38	-1.16
筹资活动产生的现金流量净额	7.69	-0.38	-3.67
主要财务指标			
营业利润率(%)	12.51	12.65	16.23
总资本收益率(%)	1.31	0.99	0.76
净资产收益率(%)	2.59	1.68	1.15
现金收入比率(%)	80.12	98.34	51.29
资产负债率(%)	62.00	62.67	62.53
长期债务资本化比率(%)	43.07	47.16	40.79
全部债务资本化比率(%)	50.83	54.31	55.38
流动比率(%)	269.38	300.83	238.59
速动比率(%)	122.68	139.36	97.73
现金比率(%)	22.23	29.73	15.05
货币资金短债比(倍)	0.69	0.78	0.26
经营现金流动负债比率(%)	-9.54	0.49	0.81
EBITDA利息倍数(倍)	1.02	0.51	0.31
全部债务/EBITDA(倍)	28.52	45.67	59.71

附件五：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
货币资金短债比 (倍)	$\text{货币资金} / \text{短期有息债务}$
经营现金流流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=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+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件六：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级	定义
AAA	偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	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	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	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	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	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

注：除 AAA 级和 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。

短期债券信用等级符号及定义

等级	定义
A-1	还本付息能力最强，安全性最高。
A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。