



潍坊市城市建设发展投资集团有限公司 主动评级报告

信用等级: AA-_{pi} 信用展望: 稳定

评级时间: 2021年12月17日

主要经营指标	2017	2018	2019	2020
地区生产总值(亿元)	588.63	615.80	588.50	872.20
一般公共预算收入(亿元)	539.22	509.80	474.40	573.90
主要财务指标	2018	2019	2020	2021Q3
现金类资产(亿元)	61.13	96.04	90.58	124.04
资产总额(亿元)	872.67	995.29	1067.33	1158.78
所有者权益(亿元)	421.95	471.64	481.50	482.35
短期债务(亿元)	44.18	85.99	97.58	185.29
全部债务(亿元)	260.88	350.69	412.00	504.53
营业总收入(亿元)	17.38	36.42	95.22	133.40
利润总额(亿元)	5.43	4.33	2.94	1.90
EBITDA(亿元)	12.25	15.40	16.11	—
经营净现金流(亿元)	8.03	11.72	-22.51	1.77
营业毛利率(%)	18.62	25.82	10.51	7.87
EBIT 利润率(%)	50.40	30.45	12.67	—
总资产报酬率(%)	1.02	1.19	1.17	—
资产负债率(%)	51.65	52.61	54.89	58.37
全部债务资本化比率(%)	38.21	42.65	46.11	51.12
流动比率(倍)	1.28	1.54	1.57	1.51
现金类资产/短期债务(倍)	1.38	1.12	0.93	0.67
全部债务/EBITDA(倍)	21.30	22.77	25.57	—
EBITDA 利息保障倍数(倍)	0.99	0.94	1.15	—

资料来源: 公开资料, 公司 2018-2020 年审计报告及未经审计的 2021 年三季度财务报表。

市场服务

电话: 010-88090123

免责声明: 1、本报告为主动评级报告, 报告中引用的受评主体相关资料主要来自公开信息, 未考虑无法获取的可能对信用等级有重要影响的非公开资料, 中债资信无法对引用资料的真实性及完整性负责; 2、本报告用于相关决策参考, 并非是某种决策的结论、建议等; 3、本评级报告在未经中债资信书面同意的情况下, 不得在任何披露文件中被援引或提及, 中债资信不对未经明确书面同意的任何使用、披露、依赖、援引、提及、备案等用途承担任何责任; 4、未经中债资信书面同意的情况下, 不得作为任何债券或证券发行文件的一部分被予以披露, 不得在募集说明书或其他债券发行文件中被援引或提及, 不得为投资人或其他任何人士所依赖。

评级结论

潍坊市城市建设发展投资集团有限公司(以下简称“潍坊城发”或“公司”)成立于 2016 年 9 月, 截至报告期末, 公司注册资本和实收资本均为 50.00 亿元, 其唯一股东和实际控制人均为潍坊市国资委。公司作为潍坊市规模最大的综合性国有资产管理和运营公司, 承担了中心城区重要基础设施项目建设, 同时还从事部分土地出让、供热、金融、旅游等业务, 短期内其主营业务结构将保持稳定, 需关注公司未来逐步剥离公益性资产后的经营表现。中债资信认为公司所属的城投行业信用品质一般, 虽然历史回款不佳, 但业务回款方潍坊市经济财政实力很强, 相关协议回款未来较有保障, 经营风险很低。财务方面, 公司资产质量一般, 盈利能力偏弱, 债务负担一般, 财务风险较低。近几年股东给予了公司较大力度的支持, 外部支持具有较强的增信作用。综合上述因素, 中债资信对公司主体信用等级评定为 AA-_{pi}, 信用展望为稳定。

评级要素

■ 经营风险要素

●行业风险: 2021 年积极的财政政策将提质增效、更可持续, 保持适度支出强度; 稳健的货币政策灵活精准、合理适度, 保持宏观杠杆率基本稳定, 处理好恢复经济和防范风险的关系; 中央经济工作会议强调抓实化解地方政府隐性债务风险工作, 防范化解地方政府隐性债务风险的政策底线依然坚定, 城投行业相关政策和融资环境持续收紧; 城投企业基建融资职能弱化趋势不变, 市场化法治化转型持续推进, 业务模式及政府支持方式进一步规范, 但行业债务负担持续上行, 流动性压力依然较大, 财务表现仍很差。中债资信对城投行业信用品质的评价为“一般”。

●规模和市场地位: 公司作为潍坊市规模最大的综合性国有资产管理和运营公司, 不仅承担中心城区重要基础设施、重大功能设施、市级跨区域重点水利工程和旅游休闲、文化创意产业开发以及国家棚户区改造等项目建设开发任务, 而且负责城区交通基础设施建设任务, 区域地位很重要。

●土地出让业务: 公司通过招、拍、挂买入土地, 待土地升值后交由国土部门招、拍、挂出让, 从中赚取土地增值的利润。截至 2021 年 6 月末, 公司拥有土地资产账面价值合计 71.36 亿元, 全部位于潍坊城区, 基本为商住用地。2018~2020 年和 2021 年 1~6 月, 公司自有土地分别实现出让收入 8.57 亿元、11.41 亿元、3.24 亿元和 7.54 亿元, 收入存在波动, 但根据应收账款明细推测土地出让收入返还情况较差。同时, 公司近三年年均土地出让规模约 525 亩, 预计其存量土地出让周期或较长, 需关注未来出让进度。此外, 公司账面土地可能存在以下合规问题: 一是公司用于抵押融资的部分土地未取得使



用权证，违反相关规定；二是公司土地闲置时间超过 2 年，不符合规定；目前公司表示上述两项问题已完成整改。

●基础设施建设业务：公司与潍坊市财政局签署 BT 协议，项目建设过程中，公司先行垫付资金，实际支出形成对政府的“长期应收款”，不计入成本，同时公司每年按照实际投资额的 10% 确认收入。自 2016 年改制以来，公司未与政府签订新的建设协议，2017 年起根据新要求，将原先计入营业收入的基建业务收入计入了其他收益，该板块未再产生收入，需关注业务可持续性。

●其他业务：公司还经营资产有偿使用、供水供热、水利建设、旅游、金融等业务，对收入和利润形成一定补充，整体看经营风险很小。

●发展战略：公司已披露的在、拟建项目包括火车站北广场地下停车场改造和城投奥文医养健康示范园区、城隍庙历史文化产业园以及白浪河国际自然度假区 4 项，总投资 37.90 亿元，已投资 5.22 亿元，尚需投资 32.68 亿元；土地出让业务以及其他基建业务暂无明确投资计划，若仅考虑上述在、拟建投资项目，公司短期资本支出压力一般。

●业务委托方实力：公司基建业务的委托方主要为潍坊市财政局。潍坊市 2020 年实现 GDP5,872.20 亿元，同比增长 3.6%，地区经济实力很强。近年来潍坊市一般公共预算收入稳步增长，政府性基金收入规模较大，2020 年全市一般公共预算收入 573.90 亿元，政府性基金预算收入 753.10 亿元，地区财政实力很强。截至 2020 年末，潍坊市政府债务余额 1,435.68 亿元，政府债务率为 76.22%，政府债务负担一般。

■ 财务风险要素

●资产质量：公司近年资产规模保持增长，资产主要由项目建设成本形成的在建工程、房屋和建筑物形成的固定资产、土地资产形成的存货和项目垫付款形成的长期应收款构成，整体资产流动性较差。截至 2020 年末，公司账面受限资产 22.13 亿元，主要为应收账款，受限规模较小。整体看，公司资产质量一般。

●盈利能力和现金流：近几年，公司经营性业务总体呈亏损状态，利润总额对财政补助和投资净收益的依赖程度很高，公司自身盈利能力偏弱。2020 年，受投资规模大幅提升的影响，公司经营活动现金流转为净流出状态；同期，公司收到其他与投资活动有关的现金规模大幅增长，投资活动净现金流虽仍呈净流出状态，但规模呈较大程度收窄。结合上文资本支出压力测算，考虑截至 2021 年 6 月末，公司可用银行授信余额 174.06 亿元，公司备用流动性充足，未来筹资压力不大。

●资本结构和偿债指标：近年来公司债务规模逐渐增长，以长期债务为主，截至 2021 年 9 月末，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 58.37% 和 51.12%，处于行业一般水平。目前公司现金类资产对短期债务的保障程度很差，长期偿债指标表现一般。未来公益性资产的剥离将导致公司债务负担

有所加重。

●对外担保：截至 2021 年 6 月末，公司对外担保余额为 74.15 亿元，占同期净资产的 15.26%，担保规模一般且担保对象均为潍坊市国资委直接控股或参股企业，公司或有负债风险可控。

■ 外部支持

公司唯一股东和实际控制人均为潍坊市国资委，获得政府在资产注入、财政补贴等方面较大力度的支持。考虑政府给予公司的上述支持力度较大，未来若公司面临偿付风险，获得政府额外支持的可能性较大。整体看，外部支持具有较强的增信作用。

附件一：

信用等级符号及含义

中债资信评估有限责任公司主体评级业务采用的信用等级符号是对受评主体违约风险的评价，整个等级符号体系划分为四等十级，主动评级时以“pi”下标标注。主动评级业务采用的主体信用等级符号分别为AAA_{pi}、AA_{pi}、A_{pi}、BBB_{pi}、BB_{pi}、B_{pi}、CCC_{pi}、CC_{pi}、C_{pi}、D_{pi}，其中AAA_{pi}至B_{pi}级别可用“+”或“-”符号进行微调，表示在本等级内略高或略低于中等水平。各等级符号的含义如下：

等级符号	等级含义
AAA _{pi}	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 _{pi}	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 _{pi}	偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB _{pi}	偿还债务的能力一般，受不利经济环境的影响较大，违约风险一般。
BB _{pi}	偿还债务的能力较弱，受不利经济环境的影响很大，违约风险较高。
B _{pi}	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 _{pi}	主体基本无法偿还债务，未来一段时间内将发生违约。
CC _{pi}	主体基本难以偿还债务，短期内将发生违约。
C _{pi}	主体已发布债务兑付风险提示、申请破产等情况，表示主体即将违约。
D _{pi}	主体已经违约。



信用评级报告声明

（一）本报告为主动评级报告，报告中引用的受评主体相关资料主要来自公开信息，未考虑无法获取的可能对信用等级有重要影响的非公开资料，中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）无法对引用资料的真实性及完整性负责。

（二）中债资信对潍坊市城市建设发展投资集团有限公司（以下简称“受评主体”）的信用等级评定是依据中债资信内部评级程序要求、以中债资信的评级方法为依据，在参考评级模型处理结果的基础上，通过信用评审委员的专业经验判断而确定的。本报告所依据的评级方法、评级模型和评级程序在中债资信官方网站公开披露。

（三）中债资信所评定的受评主体信用等级仅反映受评主体违约可能性的高低，并非是对其是否违约的直接判断。

（四）中债资信所评定的受评主体信用等级反映的是中债资信对受评主体长期信用质量的判断，是中债资信对受评主体未来一个经济周期经营风险和财务风险综合评估的结果，而不是仅反映评级时点受评主体的信用品质。

（五）本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。本评级报告在未经中债资信书面同意的情况下，不得在任何披露文件中被援引或提及，中债资信不对未经明确书面同意的任何使用、披露、依赖、援引、提及、备案等用途承担任何责任；未经中债资信书面同意的情况下，不得作为任何债券或证券发行文件的一部分被予以披露、不得在募集说明书或其他债券发行文件中被援引或提及，不得为投资人或其他任何人士所依赖。

（六）中债资信及其相关信用评级分析师、信用评审委员与受评主体之间，不存在任何影响评级客观、独立、公正的关联关系；本报告的评级结论是中债资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，中债资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、独立、公正的原则，未因受评主体和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

（七）本报告所采用的评级符号体系仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

（八）本报告所评定的信用等级自评级报告出具之日起一年内有效。

（九）本报告版权归中债资信所有，未经书面许可，任何人不得对报告进行任何形式的发布和复制。