



内部编号: 2023060861

伟驰控股集团有限公司  
及其发行的公开发行债券  
跟踪评级报告

分析师: 孙田原 孙四海 sty@shxsj.com  
曹曼茜 曹曼茜 cmq@shxsj.com

评级总监: 鞠海龙 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.

## 评级声明

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、出售或以其他方式外传。

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。

## 概述

编号:【新世纪跟踪(2023)100737】

评级对象: 伟驰控股集团有限公司及其发行的公开发行业务

	17 伟驰债 01	18 伟驰债 01	19 伟驰 01	20 伟驰 01
	主体/展望/债项/评级时间		主体/展望/债项/评级时间	
本次跟踪:	AA/稳定/AA/2023年6月28日	AA/稳定/AA/2023年6月28日	AA/稳定/AA/2023年6月28日	AA/稳定/AA/2023年6月28日
前次跟踪:	AA/稳定/AA/2022年6月27日	AA/稳定/AA/2022年6月27日	AA/稳定/AA/2022年6月27日	AA/稳定/AA/2022年6月27日
首次评级:	AA/稳定/AA/2017年7月11日	AA/稳定/AA/2017年12月26日	AA/稳定/AA/2019年11月6日	AA/稳定/AA/2020年1月6日

### 跟踪评级观点

#### 主要优势:

- 区域经济环境。武进区的区位优势明显,经济实力较强,高新技术产业发展较快,为伟驰控股提供良好的外部经济环境。
- 股东支持力度。伟驰控股作为西太湖科技园的园区企业综合服务提供商,同时在武进区“两湖”创新区发展规划中承担重要作用,股东支持力度较高。
- 融资渠道畅通。伟驰控股以地区开发建设项目为支撑,融资渠道畅通,商业银行授信充足,近年的融资成本持续降低,发行新债置换存量债务的渠道畅通。

#### 主要风险:

- 债务负担沉重。伟驰控股刚性债务规模近年来保持在较高水平,债务负担沉重,跟踪期内公司短期刚性债务占比大幅下降,但整体短期债务压力仍然较高。
- 往来占款规模较高。伟驰控股资产中其他应收款等往来款规模较大,主要集中于与武进区其他国有企业的资金往来,大额资金占用加大了公司资金周转压力。
- 资产受限比例较高,流动性偏弱。伟驰控股土地资产规模较大,占公司资产总额的比例较高,且处于抵押受限的比例较高,公司的资产流动性偏弱。
- 对外担保规模较高。伟驰控股为武进区内部分国有企业提供担保,跟踪期内对外担保规模和担保比率持续上升,公司面临的或有负债风险加大。

### 未来展望

通过对伟驰控股及其发行的上述债券主要信用风险要素的分析,本评级机构给予公司 AA 主体信用等级,评级展望为稳定;认为上述债券还本付息安全性很强,并给予上述债券 AA 信用等级。

### 主要财务数据及指标

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 第一季度
<i>母公司口径数据:</i>				
货币资金[亿元]	10.12	23.17	7.22	2.78
刚性债务[亿元]	175.63	194.95	171.23	166.99
所有者权益[亿元]	97.15	107.63	118.89	118.98
经营性现金净流入量[亿元]	-21.62	9.10	2.20	1.76
<i>合并口径数据及指标:</i>				
总资产[亿元]	572.76	583.33	587.75	610.64
总负债[亿元]	345.06	340.66	341.51	364.21
刚性债务[亿元]	312.07	299.69	305.84	306.03

### 主要财务数据及指标

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 第一季度
所有者权益[亿元]	227.70	242.67	246.24	246.43
营业收入[亿元]	25.86	26.07	16.67	4.74
净利润[亿元]	4.65	4.45	5.28	0.16
经营性现金净流入量[亿元]	2.12	5.78	2.83	18.50
EBITDA[亿元]	7.61	6.57	9.18	—
资产负债率[%]	60.24	58.40	58.10	59.64
长短期债务比[%]	132.97	95.87	124.79	117.04
短期刚性债务现金覆盖率[%]	27.30	13.01	8.93	22.87
EBITDA/利息支出[倍]	0.40	0.47	0.66	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.03	0.02	0.03	—

注：发行人数据根据伟驰控股经审计的 2020-2022 年及未经审计的 2023 年第一季度财务数据整理、计算。

### 发行人本次评级模型分析表

适用评级方法与模型：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）

评级要素		风险程度	
个体信用	业务风险	2	
	财务风险	4	
	初始信用级别		aa <sup>-</sup>
	调整因素	ESG 因素	0
		表外因素	-1
		业务持续性	0
		其他因素	0
调整理由： 公司对武进区内部分国有企业提供担保，对外担保金额较大，面临一定的或有负债风险。			
个体信用级别		a <sup>+</sup>	
外部支持	支持因素	+2	
	支持理由： 公司作为武进区四大城投企业之一，平台地位非常重要，可获得政府支持。		
主体信用级别		AA	

### 同类企业比较表

企业名称（全称）	2022 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 入量（亿元）
江苏武进绿色建筑产业投资有限公司	147.24	50.85	65.47	23.18	0.49	4.61
苏州市吴中城区建设发展有限公司	132.66	61.24	53.84	5.78	0.54	5.90
南京浦口交通建设集团有限公司	172.15	43.16	74.93	3.46	0.35	-0.62
伟驰控股集团有限公司	587.75	246.24	58.10	16.67	5.28	2.83

# 跟踪评级报告

## 跟踪评级原因

按照伟驰控股集团有限公司 2017 年度第一期企业债、2018 年度第一期企业债、2019 年度第一期公开发行公司债和 2020 年度第一期公开发行公司债（分别简称“17 伟驰债 01”、“18 伟驰债 01”、“19 伟驰 01”及“20 伟驰 01”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据伟驰控股提供的经审计的 2022 年财务报表、未经审计的 2023 年第一季度财务报表及相关经营数据，对伟驰控股的财务状况、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。

截至 2023 年 5 月末，该公司存续债券共计 16 支，债券发行金额共计 177.60 亿元，债券本金余额共计 64.85 亿元。公司所发行债券均按期偿付。

图表 1. 公司已发行债券概况

债项名称	发行金额（亿元）	期限（天/年）	发行利率（%）	发行时间	本息兑付情况
17 伟驰债 01	3.00	7 年	6.18	2017 年 7 月	未到期
18 伟驰债 01	4.50	7 年	7.20	2018 年 4 月	未到期
19 伟驰 01	10.00	5 年	6.49	2019 年 11 月	未到期
20 伟驰 01	4.00	5 年	6.50	2020 年 1 月	未到期
15 伟驰 01	5.00	5 年	8.30	2015 年 7 月	已到期兑付
15 伟驰 02	5.00	5 年	8.30	2015 年 7 月	已到期兑付
15 伟驰 03	5.00	5 年	8.30	2015 年 7 月	已到期兑付
PR 苏伟驰	20.00	5 年	5.40	2015 年 12 月	已到期兑付
17 伟驰 MTN001	7.00	3 年	5.46	2017 年 9 月	已到期兑付
17 伟控 01	2.50	5 年	6.20	2017 年 11 月	已到期兑付
17 伟控 02	3.25	5 年	6.70	2017 年 12 月	已到期兑付
17 伟驰 PPN001	2.40	3 年	6.70	2017 年 12 月	已到期兑付
18 伟驰 MTN001	2.00	3 年	6.50	2018 年 3 月	已到期兑付
19 伟驰 PPN001	6.60	3 年	7.30	2019 年 2 月	已到期兑付
19 伟驰 MTN001	4.00	3 年	6.99	2019 年 3 月	已到期兑付
20 伟驰 SCP001	7.00	150 天	3.00	2020 年 6 月	已到期兑付
20 伟驰 PPN001	7.00	3 年	4.80	2020 年 9 月	已到期兑付
20 伟驰 PPN002	10.00	3 年	5.20	2020 年 12 月	已到期兑付
20 伟驰 SCP002	7.00	90 天	4.20	2020 年 12 月	已到期兑付
20 伟驰 02	3.50	5 年	5.20	2020 年 12 月	未到期
21 伟驰 01	2.50	5 年	4.60	2021 年 3 月	未到期
21 伟驰 F1	10.00	3 年	5.00	2021 年 3 月	未到期
21 伟驰 SCP001	2.00	180 天	4.25	2021 年 3 月	已到期兑付
21 伟驰 SCP002	2.00	180 天	3.89	2021 年 8 月	已到期兑付
22 伟驰 PPN001	3.00	2 年	4.60	2022 年 1 月	未到期
22 伟驰 SCP001	2.00	180 天	3.17	2022 年 1 月	已到期兑付
22 伟驰 SCP002	1.50	180 天	2.80	2022 年 2 月	已到期兑付
22 伟驰 PPN002	7.00	2 年	3.85	2022 年 5 月	未到期
22 伟驰 SCP003	2.00	180 天	2.50	2022 年 6 月	已到期兑付
22 伟驰 SCP004	1.50	180 天	2.46	2022 年 6 月	已到期兑付
22 伟驰 PPN003	3.00	2 年	3.18	2022 年 8 月	未到期
22 伟驰 MTN001	7.75	3 年	4.30	2022 年 12 月	未到期
22 伟驰 SCP005	3.50	180 天	4.15	2022 年 12 月	未到期
23 伟驰 01	2.00	3 年	4.82	2023 年 2 月	未到期
23 伟控 01	3.60	3 年	3.80	2023 年 3 月	未到期
23 伟驰 02	1.50	3 年	4.20	2023 年 3 月	未到期
23 伟驰 CP001	4.00	1 年	3.30	2023 年 4 月	未到期

资料来源：伟驰控股

## 1. 外部环境

### (1) 宏观因素

2023 年第一季度，我国经济呈温和复苏态势；在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济基本面长期向好。

2023 年第一季度，全球经济景气度在服务业的拉动下有所回升，主要经济体的通胀压力依然很大，美欧经济增长的疲弱预期未发生明显变化，我国经济发展面临的外部环境低迷且不稳。美联储、欧洲央行加息导致银行业风险暴露，政府的快速救助行动虽在一定程度上缓解了市场压力，但金融领域的潜在风险并未完全消除；美欧货币政策紧缩下，美元、欧元的供给持续回落，对全球流动性环境、外债压力大的新兴市场国家带来挑战。大国博弈背景下的贸易限制与保护不利于全球贸易发展，俄乌军事冲突的演变尚不明确，对全球经济发展构成又一重大不确定性。

我国经济总体呈温和复苏态势。就业压力有待进一步缓解，消费者物价指数小幅上涨。工业中采矿业的生产与盈利增长明显放缓；除电气机械及器材、烟草制品等少部分制造业外，大多数制造业生产及经营绩效持续承压，且高技术制造业的表现自有数据以来首次弱于行业平均水平；公用事业中电力行业盈利状况继续改善。消费快速改善，其中餐饮消费显著回暖，除汽车、家电和通讯器材外的商品零售普遍增长；基建和制造业投资延续中高速增长，房地产开发投资降幅在政策扶持下明显收窄；剔除汇率因素后的出口仍偏弱。人民币跨境支付清算取得新的进展，实际有效汇率稳中略升，境外机构对人民币证券资产的持有规模重回增长，人民币的基本面基础较为坚实。

我国持续深入推进供给侧结构性改革，扩大高水平对外开放，提升创新能力、坚持扩大内需、推动构建“双循环”发展新格局、贯彻新发展理念等是应对国内外复杂局面的长期政策部署；短期内宏观政策调控力度仍较大，为推动经济运行整体好转提供支持。我国积极的财政政策加力提效，专项债靠前发行，延续和优化实施部分阶段性税费优惠政策，在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方债务风险可控。央行实行精准有力的稳健货币政策，综合运用降准、再贷款再贴现等多种货币政策工具，加大对国内需求和供给体系的支持力度，保持流动性合理充裕，引导金融机构支持小微企业、科技创新和绿色发展。我国金融监管体系大变革，有利于金融业的统一监管及防范化解金融风险长效机制的构建，对金融业的长期健康发展和金融资源有效配置具有重大积极意义。

2023 年，随着各类促消费政策和稳地产政策逐步显效，我国经济将恢复性增长：高频小额商品消费以及服务消费将拉动消费进一步恢复；基建投资表现平稳，制造业投资增速有所回落，房地产投资降幅明显收窄；出口在外需放缓影响下呈现疲态，或将对工业生产形成拖累。从中长期看，在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济长期向好的基本面保持不变。

### (2) 行业因素

近年来，随着政府隐性债务“控增化存”管理政策常态化，城投企业融资重点受控，区域融资表现持续分化。城投企业有望在区域开发中保持重要作用，中短期内对其的融资监管预计仍将有保有压，自身市场化转型也将加速推进，期间高债务率而化债资源相对有限地区的城投企业债务周转压力值得关注。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施

不断完善。“十四五”时期，全面推进乡村振兴，完善新型城镇化战略是我国经济社会发展的主要目标和重大任务之一，其中明确提出要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，城投企业作为其中的主要参与者，其重要性预计中短期内仍将继续保持。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。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，简称“43号文”），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。此后，地方政府债务管理日益严格，城投企业所面临的融资政策环境持续调整，但其运营及融资的规范程度总体呈提升趋势，市场化转型的进度也不断推进。

近年来，政府隐性债务“控增化存”监管政策常态化趋严，城投企业融资环境相对较紧。2021年，国发[2021]5号文、沪深交易所公司债发行上市审核指引、银保监发[2021]15号文及补充通知等政策相继发布；2022年5月和7月，财政部先后通报和问责了16个新增隐性债务和隐性债务化解不实的典型案例，再次强调要坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量；此外，2022年6月，国务院办公厅下发《关于进一步推进省以下财政体制改革工作的指导意见》（国办发[2022]20号），要求加强地方政府债务管理，明确坚持省级党委和政府对本地区债务风险负总责。但在“稳增长、防风险”的政策基调下，有效投资仍可受到金融支持。2022年4月，政策层面提出金融机构要合理购买地方政府债券，支持地方政府适度超前开展基础设施投资；要在风险可控、依法合规的前提下，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。此外，在城投融资“分类管控”、房地产调控政策和土地市场景气度变化等因素综合影响下，区域融资分化加剧。

2023年，稳增长、防风险的政策基调未变。随着地方经济增长的恢复，城投企业所处外部环境有望回稳，但政府隐性债务严监管预计仍将延续，城投企业融资仍会受到重点管控，业务模式调整 and 市场化转型仍是可持续发展的题中之义。中短期内，城投企业融资监管预计仍将有保有压，承担新型城镇化建设等重大项目的城投企业合理融资需求预计仍有一定保障，但高债务率而化债资源相对有限、同时近年土地出让大幅下降地区的城投企业再融资压力可能进一步加大。

### （3）区域因素

**武进区地处长三角中心，区位优势明显，经济实力较强，连续多年位列全国综合实力百强区前列。武进区工业基础较好，高新技术产业占比较高，在以智能制造装备、新材料、新能源汽车及汽车核心零部件、新一代信息技术为主导的十大产业链稳定带动下，全区经济发展前景良好。**

武进区隶属于江苏省常州市，地处长三角地理中心，邻近上海、南京和杭州等发达城市，周边拥有京沪高铁、沪宁铁路、新长铁路、沪宁高速、沿江高速、锡宜高速、312国道等多条交通要道，以及常州机场和多个内河航运港口，交通发达。武进区总面积1066平方公里，下辖11个镇、5个街道、1个国家级高新区、1个省级高新区、2个省级经济开发区、1个省级旅游度假区和1个省级现代农业产业园区。其中，常州经济开发区（简称“常州经开区”、“经开区”）为省级经开区，原由武进区代为管理，自2020年1月1日起，经开区运行新的管理体制，除人大、政协、人武部以外的所有工作均直接对接常州市委、市政府。

受益于较好的区位优势以及工业基础，近年来武进区经济实力不断增强，连续多年蝉联全国综合实力百强区第三名、全国投资潜力百强区第一名<sup>1</sup>。包括武进经开区在内，2022年武进区实现地区生产总值3101.97亿元，按可比价格计算同比增长1.4%。其中，第一产业增加值41.18亿元，同比增长3.2%；第二产业增加值1685.79亿元，同比增长1.2%；第三产业增加值1375.00亿元，同比增长1.6%。2022

<sup>1</sup> 来自中小城市经济发展委员会等机构每年定期发布的《中国中小城市绿皮书》。

年武进区服务业增加值占 GDP 比重为 44.32%，较上年下降 2.9 个百分点。含武进经开区在内，2022 年武进区常住人口 172.15 万人，人均地区生产总值为 18.04 万元，经济发展水平较高。

因常州经开区 2020 年管理体制发生调整，2020~2022 年，武进区（不含经开区）分别实现地区生产总值 1742.64 亿元、1951.25 亿元和 2109.82 亿元，同比分别增长 4.5%、9.5% 和 3.0%。2022 年第一季度，武进区（不含经开区）实现地区生产总值 461.01 亿元，同比增长 5.1%，其中第一、二、三产业分别实现增加值 6.02 亿元、221.21 亿元和 233.78 亿元，分别同比增长 0.0%、5.7% 和 4.6%。

图表 2. 2020 年以来武进区主要经济指标及增速（亿元，%）

	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年第一季度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值（含经开区）	2,607.21	4.5	2,951.58	9.6	3101.97	1.4	688.20	2.1
其中：第一产业增加值（含经开区）	40.60	2.4	39.38	-0.6	41.18	3.2	6.02	0.0
第二产业增加值（含经开区）	1,393.81	4.0	1,614.73	10.0	1685.79	1.2	221.21	5.7
第三产业增加值（含经开区）	1,172.80	5.3	1,297.47	9.5	1375.00	1.6	233.78	4.6
人均生产总值（万元）	15.36	—	17.29	—	18.04	—	—	—
地区生产总值（不含经开区）	1,742.94	4.5	1,951.25	9.5	2109.82	3.0	461.01	5.1
规模以上工业总产值（不含经开区）	2,410.67	7.3	3,006.32	23.7	3387.91	10.2	—	—
规模以上工业增加值（不含经开区）	—	—	1,614.73	10.0	—	—	—	—
固定资产投资（不含经开区）	—	-8.2	—	1.2	—	0.3	—	5.5
其中：工业（不含经开区）	—	-32.7	—	27.9	—	14.4	—	—
房地产（不含经开区）	217.52	4.9	177.22	-18.5	123.74	-30.2	—	—
社会消费品零售总额（不含经开区）	632.90	7.0	750.69	18.6	719.57	-4.1	—	—
进出口总额（不含经开区）	483.12	-0.1	593.20	22.8	647.85	9.7	—	—

资料来源：武进区国民经济和社会发展统计公报，2023 年第一季度三大产业增加值不含经开区。

从产业聚集情况来看，依托良好的工业基础，武进区现已发展出高端装备、智电汽车、新一代信息技术、新材料、新能源、医疗健康、节能环保、纺织服装和绿色精品钢等九大重点产业集群。得益于重点产业和高新技术产业的快速发展，近年武进区工业经济保持了高速增长态势。2022 年末武进区（不含经开区）规模以上工业企业生产总值为 3387.91 亿元，同比增长 10.2%，其中重工业完成产值 2607.65 亿元，轻工业完成产值 780.26 亿元，分别增长 9.7% 和 11.7%。2022 年武进区规模以上工业企业中，十大产业链完成产值 1946.75 亿元，增长 16.9%。具体到行业来看，新能源汽车及汽车核心零部件产业链产值 451.44 亿元，增长 53.7%；新能源产业链产值 142.97 亿元，增长 62.9%；新材料产业链产值 337.50 亿元，增长 20.6%。2022 年，武进区高新技术产业产值 1848.77 亿元，占规模以上工业总产值的比重 54.6%。

2020-2022 年，武进区（不含经开区）全社会固定资产投资增速分别为-8.2%、1.2% 和 0.3%，投资增长仍较为疲弱。其中，2022 年，工业投资同比增长 14.4%，服务业投资同比下降 12.1%；房地产开发投资同比下降 30.2%，其中住宅投资同比下降 33.3%、商品房施工面积同比下降 12.1%；商品房销售面积同比下降 49.9%，年末商品房待售面积同比下降 0.5%，房地产市场受到较大影响。2020-2022 年，武进区（不含经开区）分别完成社会消费品零售总额 632.90 亿元、750.69 亿元和 719.57 亿元，同比分别增长 7.0%、18.6% 和 -4.1%；外贸进出口总额分别为 483.12 亿元、593.20 亿元和 647.85 亿元，同比增速分别为-0.1% 和 22.8% 和 9.7%，近三年增速有所波动。



图表 3. 2020~2022 年武进区（不含经开区）房屋建设、销售情况

	2020 年		2021 年		2022 年	
	面积	增速 (%)	面积	增速 (%)	面积	增速 (%)
商品房施工面积 (万平方米)	906.54	-3.2	801.00	-11.6	704.08	-12.1
商品房销售面积 (万平方米)	196.33	-11.1	217.79	10.9	109.07	-49.9
其中:住宅销售面积 (万平方米)	148.22	-13.5	158.16	6.7	68.04	-57.0
年末房屋待售面积 (万平方米)	64.77	-4.6	61.36	-5.3	61.07	-0.5

资料来源:武进区统计局

土地市场方面,2020~2022 年,武进区(含经开区)分别实现土地出让 264.91 万平方米、360.54 万平方米和 386.10 万平方米,主要土地出让类型为工业用地、住宅用地和综合用地(含住宅)。同期,全区共实现土地出让总价 180.43 亿元、261.48 亿元和 157.70 亿元,2022 年土地出让总价大幅下降主要系住宅用地出让量价均下降所致。近年来,武进区住宅用地出让均价有所下降,2020~2022 年分别为 1.86 万元/平方米、1.85 万元/平方米和 1.38 万元/平方米。

图表 4. 2020 年以来武进区(含经开区)土地市场交易情况

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年第一季度
<b>土地出让总面积 (万平方米)</b>	<b>264.91</b>	<b>360.54</b>	<b>386.10</b>	<b>35.74</b>
其中:住宅用地	53.93	116.46	52.44	--
综合用地(含住宅)	53.52	18.64	50.53	0.84
商业/办公用地	8.07	5.41	13.98	--
工业用地	139.20	199.27	241.43	15.39
其他用地	10.19	20.75	27.72	19.51
<b>土地出让总价 (亿元)</b>	<b>180.43</b>	<b>261.48</b>	<b>157.89</b>	<b>4.04</b>
其中:住宅用地	100.14	215.00	72.49	--
综合用地(含住宅)	69.38	26.78	54.70	0.27
商业/办公用地	2.03	3.54	7.35	--
工业用地	7.50	12.12	18.29	0.84
其他用地	1.39	4.04	5.07	2.93
<b>土地出让均价 (万元/平方米)</b>	<b>0.68</b>	<b>0.73</b>	<b>0.41</b>	<b>0.11</b>
其中:住宅用地	1.86	1.85	1.38	--
综合用地(含住宅)	1.30	1.44	1.08	0.32
商业/办公用地	0.25	0.65	0.53	--
工业用地	0.05	0.06	0.08	0.05
其他用地	0.14	0.19	0.18	0.15

资料来源:中指数据

武进区地方政府财力主要由一般公共预算收入和政府性基金预算收入构成。跟踪期内,全区财政收入小幅增长。2022 年,武进区一般公共预算收入同比增长 1.00%至 205.00 亿元,其中税收收入占一般公共预算收入的比重为 81.05%,收入质量较优。2022 年,武进区一般公共预算支出(含经开区)为 206.00 亿元,主要用于社会保障和就业、教育、卫生健康等方面。从收支平衡来看,2022 年,全区一般公共预算自给率为 99.51%,财政自给能力较强。政府性基金收支方面,2022 年政府性基金预算收入同比下降 4.23%至 350 亿元,以国有土地使用权出让收入为主,近年来全区政府性基金预算收入处于较大规模,对区域可支配财力形成较强支撑;同期政府性基金预算支出(含经开区)为 375.00 亿元,收支平衡情况总体良好。2022 年末,武进区政府债务余额为 288.72 亿元,较上年末增长 15.52%。

跟踪期内，西太湖科技园保持较好的经济发展态势，城市建设加快，产业集聚效应和自主创新能力持续提高，人才投入加强。

西太湖科技园位于武进区中北部、滆湖（西太湖）以北地区，辖区面积 70.5 平方公里（含滆湖水域 14 平方公里）。2022 年以来，常州市政府提出“两湖”创新区规划建设愿景，涉及滆湖、长荡湖区域范围内 17 个镇（街道），面积约 1485 平方公里，其中核心区城市设计范围涉及滆湖北岸及周边相邻区域，面积约 56 平方公里。作为“两湖”创新区核心区域，西太湖科技园在跟踪期内依托园区的区位优势、产业优势与西太湖生态优势取得了较好的经济发展。2022 年，西太湖科技产业园地区生产总值 207.22 亿元，同比增长 6.0%；全年完成一般公共预算收入 19.73 亿元，同比增长 3.9%。两项指标增幅在武进区（不含经开区）各乡镇和开发区中均名列第一。

2022 年，围绕“两湖”创新区建设的新发展格局，西太湖科技产业园以“新城市、新产业、新人才”为主题推进了多方面的发展。城市建设方面，作为城市客厅的“两湖创新区规划展示馆”在 2022 年内百日建成投用，西太湖外国语学校主体工程基本完工，万丽酒店、西太湖医院相继投用，城市功能不断完善；代表未来城市新中心“四梁八柱”的总部经济区、滆湖科学城、高铁商务区加快启动，氢湾创新社区、医疗创新中心、新能源装备创新园等重大支撑平台启动建设；园区内 97 万平方米的拆迁任务完成了一半以上，为腾龙大道、城市资源开发等一批重大工程的实施提供了保障。伟驰控股在以上项目的建设承担了主要的投资建设平台。产业园区发展方面，石墨烯科技园获批国家小型微型企业创业创新示范基地，形成了集石墨烯设备研发、原料制备与应用研究、产品生产、下游应用为一体的全产业链，累计在石墨烯及碳材料领域获得 14 项“全球第一”；电商产业园跻身国家级，为常州市第二家国家级电商示范基地；医疗器械产业研究院晋升为国家孵化器；6 家企业上榜国家级专精特新“小巨人”企业名单；高新技术企业累计已有 190 家，增幅达 32.9%。人才培育方面，西太湖科技产业园加强引进高学历人才，提供评优奖励，通过评估的“龙城英才”领军人才创业 A 类项目数量为全区第一。

从未来发展规划来看，“两湖”创新区规划确定后，西太湖科技产业园提出计划在未来 5 年投资 920 亿元，以 2023 年为两湖创新区建设元年，开始高品质推进新城市建设，突出生态景观特点、打造地标建筑；高质量推进产业集群能级跃升，发展高端医疗、以石墨烯为主的新材料、以氢能源为代表的新能源等新兴产业；高水平推进科产城人融合发展，建设好滆湖科学城、引育一流新人才、提升人才服务。

## 2. 业务运营

跟踪期内，该公司基础设施建设项目回购规模下降，同时工程施工、贸易和土地整理板块未实现收入，因此营业收入大幅下降。得益于安置房和出租业务两大盈利板块的收入情况良好，公司的毛利润较上年仅小幅下降，而毛利率较上年大幅提升。公司在建与拟建项目较多，随着常州市及武进区相关规划的持续推进，公司未来面临较大的资本性支出压力。

该公司承担武进区内西太湖科技园及周边地区、“两湖”创新区建设的基础设施建设工程、安置房工程建设、土地整理等任务。跟踪期内，公司的营业收入主要来自基础设施建设与安置房的回购以及出租等业务板块。2022 年，公司工程施工板块存续合同均已实施完毕，新签合同业主方均为集团内母子公司，因此合并报表层面的收入和成本已抵消。由于当期贸易板块暂停开展业务、土地整理板块未有项目实施，2022 年公司相应板块业务未产生收入和成本。除主营业务外，公司其他业务收入中包括部分合作项目收益，对盈利形成一定的补充。2020~2022 年及 2023 年第一季度，公司营业收入分别为 25.93 亿元、26.07 亿元、16.67 亿元和 4.74 亿元，毛利率分别为 21.21%、17.85%、24.75% 和 20.08%。由于毛利率较低的工程施工、贸易和土地整理板块当期均未产生收入和成本，跟踪期内公司毛利率较上年明显升高。

图表 5. 公司营业收入构成情况

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年第一季度	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
营业收入	25.93	100.00	26.07	100.00	16.67	100.00	4.74	100.00

业务类型	2020年		2021年		2022年		2023年第一季度	
	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)	金额 (亿元)	占比 (%)
基础设施建设	7.24	27.90	11.30	43.36	7.64	45.79	2.91	61.45
工程施工	4.27	16.46	0.97	3.74	—	—	0.05	0.99
贸易	—	—	4.24	16.27	—	—	—	—
安置房	6.83	26.33	2.42	9.29	5.26	31.54	1.19	25.16
租金	2.26	8.71	2.28	8.73	2.24	13.43	0.43	9.08
土地整理	2.64	10.18	1.24	4.77	—	—	—	—
项目管理	0.31	1.21	0.40	1.55	0.40	2.40	0.09	1.95
水电销售	0.40	1.54	0.10	0.40	0.09	0.56	0.03	0.71
物业管理	0.22	0.85	0.15	0.58	0.14	0.83	0.02	0.46
旅游景点	0.01	0.05	0.01	0.05	0.01	0.04	0.01	0.12
<b>主营业务合计</b>	<b>24.18</b>	<b>93.24</b>	<b>23.13</b>	<b>88.74</b>	<b>15.77</b>	<b>94.59</b>	<b>4.74</b>	<b>99.92</b>
其他业务	1.75	6.76	2.94	11.26	0.90	5.41	0.00	0.08
<b>毛利率</b>		<b>21.21</b>		<b>17.85</b>		<b>24.75</b>		<b>20.08</b>
代建工程		12.60		12.54		12.94		13.00
工程施工		18.49		-6.96		—		-0.70
贸易		—		0.70		—		—
安置房		9.22		7.08		7.18		7.58
租金		95.67		96.88		94.68		88.59
土地整理		5.28		5.28		—		—
项目管理		73.89		72.44		76.71		75.26
水电销售		6.46		27.81		39.81		58.17
物业管理		66.82		83.30		81.52		39.65
旅游景点		57.65		51.22		32.93		74.70
<b>主营业务合计</b>		<b>20.86</b>		<b>18.48</b>		<b>25.01</b>		<b>20.10</b>
其他业务		26.07		12.88		20.23		-0.14

资料来源：伟驰控股

## (1) 主业运营状况/竞争地位

### A. 基础设施建设

该公司主要负责武进区内西太湖科技园及周边地区的城市基础设施项目建设与园区开发任务。公司基础设施建设项目具体运作模式如下：（1）公司根据委托方的要求进行基础设施项目的开发建设，项目建成后由委托方按结算协议进行回购；（2）项目开发建设所需资金由公司筹措，项目建成后以公司所收到的回购款偿还公司前期筹集的资金。跟踪期内公司大型建成项目的资金回笼情况基本符合预期，尚未开始回购的项目回款进度延后，基础设施建设业务收入规模较上年下降，业务毛利率较为稳定。同时，公司在建和拟建项目随常州市“两湖”创新区规划出台而有所调整，通过认证的项目陆续投入建设。

2022年及2023年第一季度，该公司基础设施工程建设业务回购回款规模分别为8.40亿元和3.00亿元，确认的实现业务收入分别为7.64亿元和2.91亿元。跟踪期内公司基础设施工程建设业务收入与回款主要来自西太湖整治保护工程项目与花博会一级开发及配套项目，2022年上述2个项目回款规模分别为2.00亿元和6.00亿元。西太湖整治保护工程回购方为常州市滨湖生态城建设有限公司，建设主体为公司的一级子公司常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司，该项目总投资额53.85亿元，截至

2023年3月末已回购金额为48.19亿元；花博会一级开发及配套项目建设主体为公司的子公司花博投资，该项目总投资额37.61亿元，截至2023年3月末已回购17.14亿元。2022年公司蠡河中心公园和兰香路东延等基础设施建设项目也形成部分回款，投资规模较小。此外，防洪大包围、职工宿舍北区装修、智慧园公共服务平台二期装修、石墨烯大楼装修等6个项目已完工，总投资规模6.46亿元，原定2022年开始回购的计划延后，2023年4~12月预计回购金额为0.30亿元。

图表6. 截至2023年3月末公司基础设施建设工程回购情况（单位：亿元）

	回购项目名称	总投资额	截至2023年3月末已回购额	2022年回笼资金	2023年1~3月回笼资金	2023年4~12月预计回笼资金
已开始回购的项目	西太湖整治保护工程	53.85	48.19	2.00	—	2.00
	花博会一级开发及配套费用	37.61	17.14	6.00	3.00	3.00
	蠡河中心公园	0.14	0.15	0.15	—	0.06
	兰香路东延	0.26	0.25	0.25	—	—
尚未开始回购的项目	防洪大包围	4.97	—	—	—	0.30
	职工宿舍北区装修	0.60	—	—	—	—
	智慧园公共服务平台二期装修	0.45	—	—	—	—
	石墨烯大楼装修	0.20	—	—	—	—
	职工宿舍北区电力工程	0.12	—	—	—	—
	塔下村安置区配套工程	0.12	—	—	—	—
	<b>合计</b>	<b>98.32</b>	<b>65.73</b>	<b>8.40</b>	<b>3.00</b>	<b>5.36</b>

资料来源：伟驰控股

截至2023年3月末，该公司基础设施建设工程在建项目主要为中波塔迁建项目、石墨烯小镇内景观绿化工程、石墨烯小镇片区开发一期道路项目与西太湖大道生态林地（东西侧）项目等，计划投资总规模9.11亿元，截至2023年3月末已投资4.83亿元，2022年4~12月预计投资1.07亿元。上年在建的石墨烯小镇杆线入地项目由于地区规划变更，已转交由政府建设。

图表7. 公司基础设施建设工程在建项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设内容	开工时间	预计完工时间	计划总投资额	截至2023年3月末已投资规模	2023年4~12月预计投资规模
中波塔迁建	邹区镇琵琶墩村规划用地面积53333平方米，总建筑面积5752平方米	2019	2023	4.00	3.95	0.05
石墨烯小镇内景观绿化工程	孟津河廊道工程沿着孟津河（凤苑路-虹西路）实施绿化景观部分，全长2.23公里，场北河景观廊道工程先实施场北河沿线的一部分，即场北河（孟津河-果香路）沿线，全长1.65公里，作为石墨烯小镇的景观配套，提升石墨烯小镇的生态品牌	2019	2026	3.43	0.20	0.50
石墨烯小镇片区开发一期道路	菊香路（西太湖大道-绿杨路），绿杨路（菊香路-禾香路），规划道路（菊香路-果香路）	2019	2023	1.33	0.65	0.20
西太湖大道生态林地（东西侧）	西太湖大道靠近孟津河东西两侧地块，共计117亩	2020	2025	0.35	0.03	0.32
<b>在建项目小计</b>	—	—	—	<b>9.11</b>	<b>4.83</b>	<b>1.07</b>

资料来源：伟驰控股

截至2023年3月末，该公司拟建项目主要为西太湖北部田园综合体、西太湖地铁五号线周边地块片区开发（一期）、菊香路东延（绿杨路~凤苑路）与金谷路南延（果香路-禾香路）项目等，计划总投资规模共13.72亿元。上述项目均预计在2023年内开工。上年拟建的果香路（西太湖大道-凤苑路）与常州石墨烯科技产业园东侧地块道路工程由于规划调整暂时取消，剩余部分可能拟建项目因项目仍处于规划阶段而未在下表中列示。

图表 8. 公司基础设施建设拟建工程情况（单位：亿元）

项目名称	建设内容	开工时间	预计完工时间	计划总投资额
西太湖北部田园综合体	对蠡河、仕尚片区约 4233.85 亩地进行土地整理，形成可出让用地约 400 亩	2023	2024	8.00
西太湖地铁五号线周边地块片区开发（一期）	项目拟对约 2.5 平方公里范围进行片区开发，一期对片区内部分企业进行腾空	2023	2026	5.00
菊香路东延（绿杨路~凤苑路）	道路 22 米宽（4+14+4），长度约 450 米，含跨越场北河的一座桥	2023	2023	0.42
金谷路南延（果香路-禾香路）	设计道路宽约 18 米（3+6+3），长度约 512 米含一座跨园中河桥	2023	2023	0.30
<b>拟建项目小计</b>	—	—	—	<b>13.72</b>

资料来源：伟驰控股

### B. 安置房建设

该公司承担西太湖科技园及周边地区安置房项目的建设任务，按照与主管部门签订的委托代建协议及相关规定进行安置房项目建设，安置房项目建成验收后主要由政府按协议结算，并按结算协议回购，一般回购比例为实际建设成本的 1.13 倍左右。2022 年公司安置房建设业务收入为 5.26 亿元，其中回购收入 1.00 亿元，其余全部来自西太湖塔下安置区一期保障性安居工程项目（以下简称“塔下项目”）定向销售确认的收入。

图表 9. 公司安置房项目回购情况（单位：亿元）

安置房回购项目	建设期	实际总投资额	截至 2023 年 3 月末 财政已回购额	已回购项目的入账时间
湖滨花苑	2004-2007	1.95	2.24	2012
聚新家园 C 地块	2010-2012	4.87	5.45	2013-2017
长汀新农村	2011-2015	2.85	3.17	2020
聚新家园 E 地块	2011-2014	7.25	8.33	2015-2018
烯望家园	2018-2020	20.61	4.95	2020-2022
<b>合计</b>	—	<b>37.52</b>	<b>24.14</b>	—

资料来源：伟驰控股

跟踪期内该公司安置房回购项目全部来自烯望家园项目，该项目于 2018 年开工建设，2020 年完工，总投资规模 20.61 亿元。塔下项目于 2017 年上半年完工，该项目建筑面积 23.40 万平方米，总投资规模 9.58 亿元，该项目建成并验收合格后直接向被拆迁居民定向销售，随结算进度逐年确认收入。2022 年公司所有安置房项目已完工交付。截至 2022 年 3 月末，公司暂无拟建安置房项目。

### C. 出租业务

为支持西太湖科技园内高科技企业的发展，该公司自建厂房、职工宿舍、办公楼等并出租给符合园区相关发展条件的企业和职工。截至 2023 年 3 月末，公司厂房、办公楼等可供出租项目的出租面积合计 106.77 万平方米，厂房出租率达 90% 以上。公司主要可供出租项目有石墨烯一期、石墨烯二期、健康城孵化平台一期与智慧园公共服务平台等，截至 2023 年 3 月末公司出租项目可租面积共 108.33 万平方米。2022 年，公司出租业务收入 2.24 亿元。

图表 10. 公司出租项目情况

项目名称	开竣工时间	截至 2023 年 3 月末累计完成投资（万元）	可租面积（平方米）	2022 年租金收入（万元）	2023 年预计租金收入（万元）
标准厂房	2016-2017	7,494.44	23,157.11	555.76	555.76
石墨烯一期	2011.7-2012.12	14,862.42	63,540.32	1,524.96	1,524.96
石墨烯二期	2012.12-2015	46,942.48	188,464.46	4,523.15	4,523.15
标准厂房	2005-2006	21,694.11	102,684.29	2,464.42	2,464.42

项目名称	开工时间	截至 2023 年 3 月末累计完成投资 (万元)	可租面积 (平方米)	2022 年租金收入 (万元)	2023 年预计租金收入 (万元)
北部标准厂房二期	2015-2016	1,404.00	6,232.33	149.58	149.58
健康城孵化平台	2011.12-2015	45,933.00	201,312.81	4,831.50	4,831.50
西湖家园	2004-2009.8	15,182.00	70,440.92	97.53	180.00
智慧园公共服务平台	2012.12-2016	73,323.28	111,838.12	2,684.12	2,684.12
威世特	2010.1-2011.6	2,875.00	7,797.83	502.84	700.00
卡迈锡厂房	2012.6-2013.8	11,589.00	17,867.58	1151.82	1151.82
湖滨二号公共服务中心	2010-2011.12	42,720.38	6,141.72	47.62	47.62
牛津公学	2014-2015.6	156,622.86	61,961.00	1,133.28	1,200.00
LYCORED 定向厂房	2009-2010	1,728.29	6,635.71	107.44	107.44
商办综合楼	2011.1-2013.7	35,030.00	26,979.22	138.10	138.10
影视基地房屋	2017-2018	54,465.00	57,000.00	1,042.29	1,042.29
花博园场馆、展馆	2011-2013.9	266,817.00	111,001.00	875.30	875.30
零星	2011-2018	21,100.00	4,670.34	556.98	600.00
<b>出租业务合计</b>	—	<b>819,783.26</b>	<b>1,067,724.76</b>	<b>22,386.69</b>	<b>22,776.06</b>

资料来源：伟驰控股

总体来看，跟踪期内该公司出租业务的出租率保持在较高水平，收入较为稳定，但公司在建、拟建出租项目规模较大，面临一定的资本性支出压力。截至 2023 年 3 月末，公司在建厂房出租项目主要为常州医药产业创新中心和西太湖教育培训中心。上述项目计划总投资规模为 25.55 亿元，截至 2023 年 3 月末已投资规模 9.20 亿元，2023 年 4~12 月预计投资 2.85 亿元，待建成后预计可租面积共 14.21 万平方米，预计每年租金收入共 1.17 亿元。上年在建的石墨烯小镇国际合作区（中以创新村）已于 2022 年建成，规划用途可能变更因此尚未投入租用。公司拟建出租项目为创新大厦、常州氢湾国际创新社区、果香路北侧规划道路东侧 8.6 亩商业地块和北部生产研发中心，上述项目计划投资总规模为 35.35 亿元。

图表 11. 截至 2023 年 3 月末公司在建与拟建出租项目情况

在建/拟建	项目名称	建设内容	工程建设时间	可租面积 (万平方米)	计划总投资额 (亿元)	截至 2023 年 3 月末已投资额 (亿元)	2023 年 4~12 月预计投资规模 (亿元)	预计每年租金收入 (亿元)
在建	常州医药产业创新中心	项目位于锦润路以东，西太湖大道以西，长虹路以南，长扬路北侧占地面积 173.655 亩，建筑面积约 27 万平方，一期 A 地块规划建设研发及生产车间，其中局部配套停车及管理用房，总建筑面积约 8 万平方；二期 E、F 地块主要建设细胞生产厂房和医疗器械生产厂房，总建筑面积约 19 万平方。	2022-2025	8.00	16.50	1.70	1.30	0.36
	西太湖教育培训中心	用地面积 101934 平方米（折 152.90 亩），总建筑面积 11.5 万平方米，容积率 0.61，建筑密度 13%，包含小学 10 轨 60 班，初中 10 轨 30 班，可容纳 3750 名学生	2021-2023.9	6.21	9.05	7.50	1.55	0.81
在建合计	—	—	—	14.21	25.55	9.20	2.85	1.17
拟建	创新大厦	项目位于秋水路以东、西太湖大道以西、延政西路以南、同舟路以北，用地面积：9064 m <sup>2</sup> （约合 13.6 亩），建筑高度：≥300m，容积率：>12.0 且 ≤28.0，总建筑面积 200040 m <sup>2</sup> ，项目总投资：320000 万。本项目为复合型超高层项目，功能包括：总部级写字楼、酒店、公寓、配套商业、住宅。	2022-2027	20.00	32.00	—	—	—
	常州氢湾国际	项目位于锦程路以东，腾龙路以西，长泽路以南，长塘路以北，占地 34 亩，总建筑面积 4.56 万平方米，规划项目规划建设 6 栋	2023-2024	4.56	2.00	—	—	—

在建/ 拟建	项目名称	建设内容	工程建设 时间	可租 面积 (万 平方米)	计划 总投资 额 (亿 元)	截至 2023年 3月末 已投资 额 (亿 元)	2023年 4~12月 预计投 资规模 (亿 元)	预计 每年 租金 收入 (亿 元)
	创新社区	6400 m <sup>2</sup> ~10000 m <sup>2</sup> 的厂房，重点招引制氢、氢储运、燃料电池、氢储能的核心零部件企业，同时积极布局加氢站、国家氢能检测中心等项目和平台。						
	果香路北侧规划道路东侧8.6亩商业地块	该地块位于创智港东侧，占地8.6亩，总建筑面积约8500平方米，包括3500平方米为社区配套用地和5000平方米可出租商铺	2023-2023	0.70	1.00	—	—	—
	北部生产研发中心	总用地面积约10亩，总建筑面积约1万平方米，包括7000平方米生产研发中心和3000平方米标准厂房	2023-2023	1.00	0.35	—	—	—
拟建合计	—	—	—	26.26	35.35	—	—	—

资料来源：伟驰控股

#### D. 工程施工

该公司工程施工业务经营主体为子公司常州华北建筑有限公司（以下简称“华北建筑”）。公司于2014年以现金收购方式取得华北建筑70%股权，又于2015年进一步增资至持股100%。经营资质方面，华北建筑目前拥有“房屋建筑工程施工总承包一级”、“市政公用工程施工总承包二级”、“建筑装饰装修工程专业承包二级”、“消防设施工程专业承包二级”、“机电设备安装工程专业承包三级”等资质。跟踪期内，由于公司此前存续的工程施工合同项目均已完工，截至2021年末，该公司工程施工业务已开始回款项目的合同价合计为26.24亿元，已收回工程款22.86亿元，其中2021年回款规模2.29亿元。2022年，公司工程施工业务新签合同业主方均为集团内企业，当年公司工程施工业务在合并报表层面未确认收入，单体子公司报表有施工收入。

跟踪期内，该公司集团内母子公司间签约的工程施工项目主要有华北建筑承包常州烯源置业有限公司的烯望创智港邻里中心项目，合同金额为0.08亿元，已于2022年内完工；华北建筑承包伟驰控股的揽月湾商业服务中心项目，合同金额分别为1.30亿元，项目于2022年开工，预计2023年完工。

截至2023年3月末，华北建筑承接常州烯源置业有限公司的烯望创智港邻里中心项目，合同金额为0.44亿元，项目于2023年开工，预计2024年完工。

#### E. 贸易业务

该公司贸易业务经营主体为子公司常州市武进漏湖实业有限公司（以下简称“漏湖实业”）。公司于2021年新增该项业务，业务内容主要为电解铜产品的国内贸易。漏湖实业主要为常州同泰高新材料有限公司采购电解铜产品，产品主要来自4家供应商，即铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司、铜陵有色金属集团上海国际贸易有限公司、大冶有色金属集团上海投资贸易有限公司和张家港联合铜业有限公司。跟踪期内，根据常州市武进区国有（集体）资产管理办公室的要求，公司选择谨慎开展业务，因此2022年暂停贸易业务。目前公司正在进一步完善贸易业务的流程和操作办法，未来仍有继续开展的可能。

#### F. 土地整理

该公司土地整理业务经营主体为子公司常州烯望建设发展有限公司（以下简称“烯望建设”）。2022

年，公司存续的土地整理业务项目仅有石墨烯小镇土地一级整理开发项目。2018年8月，烯望建设根据常州市武进土地收购储备中心委托，对石墨烯小镇地块进行土地一级整理开发，并签订了相关《开发委托实施协议书》，西太湖科技产业园管理委员会作为见证方。石墨烯小镇地块东至场北河，南至禾香路，西至腾龙路，北至孟津河，面积322.67万平方米。根据《开发委托实施协议书》约定，石墨烯小镇地块土地一级整理开发成本由烯望建设负责，烯望建设开展地块整理开发的管理服务成本按地块开发项目总投资额（含财务成本）的5%计取，纳入地块一级开发成本并一并结算。石墨烯小镇地块土地一级整理开发投资计划规模共4.00亿元，2021年确认营业收入1.24亿元，2022年该项目完工后，当期暂未确认收入和成本。截至2023年3月末，公司未有新的土地整理项目，未来该板块项目将视常州市“两湖”规划区等发展规划执行情况确定。

#### G. 项目管理、水电销售及其他

该公司项目管理业务主要是对武进区内其他公共事业经营及建设主体的相关公共事业及收费项目进行的管理，并收取一定的管理费用。公司2022年实现项目管理业务收入0.40亿元，主要包括污水管网养护收入、绿化养护收入以及项目管理费用等；公司还承担水电等园区公共事业的管理和收费职责，2022年实现水电销售收入0.09亿元，销售水量为251.10万吨，销售单价为2.5元/吨~4.21元/吨不等；公司还进行园区内部分物业管理业务和旅游景点业务，上述业务收入规模较小，2022年实现分别实现收入0.14亿元和0.01亿元。

#### (2) 运营规划/经营战略

2023年，该公司将紧抓“两湖”创新区和新能源之都建设机遇，以“新城开发商、双创服务商、产业投资商”为定位，提升管理能力、攻坚重点项目建设、整合构建主营业务。公司将多措并举推进债务化解：积极争取上级资源支持，挖掘片区优质土地资源、积极申报产业配套资金、专项债和产业基金；盘活存量资产，清售或出租与园区产业发展和集团业态关联度较低的低效益资产，对优质资产采取证券化、股权混改、引入战略投资者等方式，缓解资金压力；将园区优质资产注入公司，争取园区特许经营权，做大资产规模；做强主营业务，借助“两湖”创新区发展机遇对接各类专项规划，以常州南站、中央公园、创新大厦等10个2023年拟建项目、西太湖教育培训中心、淹城教育培训中心等5个在建项目及状元坊改造、安置房建设等5个区镇联动区项目为依托，做大建设业务板块、确保现金流稳健。

## 管理

**跟踪期内该公司产权状况保持稳定，武进区国资办持有公司100%的股权，公司高级管理人员根据政府要求进行了轮换。**

跟踪期内该公司与实际控制人的产权关系稳定。截至2022年3月末，公司的出资人常州市武进区国有（集体）资产管理办公室直接持有公司100%的股权，为公司实际控制人。公司产权状况详见附录一。

跟踪期内该公司高级管理人员进行了人事变更。2022年8月，应上级对区内四大城投平台董事长需进行轮换的要求，公司董事长和法定代表人由梅可佳变更为王鸣。2022年12月，应上级对国有企业董事会中外部董事占多数的要求，公司免除陈传林、张国良董事职务，薛银刚、赵步同、李小俊、张雪琴为公司新任董事。上述人员变动对本公司日常管理、生产经营及偿债能力不会产生重大不利影响，也不会对董事会相关决策有效性产生重大不利影响。上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

根据该公司2023年5月4日的《企业信用报告》，跟踪期内公司无逾期贷款和其他不良信用记录。根据国家工商总局、国家税务总局、人民法院等信用信息公开平台信息查询结果，公司不存在异常情况。



## 财务

跟踪期内该公司资本实力有所增强，财务杠杆水平总体保持稳定。公司刚性债务规模小幅上升，虽然短期刚性债务占比有所下降，但偿债压力仍处于较高水平。跟踪期内公司经营获现能力有所提高，但经营性现金净流入规模下降，投资性现金和筹资性现金均呈净流出，资金平衡对于筹资的依赖较高。公司大量资金沉淀于土地资产、在建项目与合作项目，同时可变现资产抵押受限程度较高，且价值易受武进区土地市场的波动影响，资产流动性偏弱。

### 1. 数据与调整

天衡会计师事务所对该公司的2022年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量。2022年，公司重新确认了会计处理方式，对代收代付的水电费按照净额法确认收入并对年初财务报表相关项目进行调整。

图表 12. 公司对 2021 年财务数据追溯调整情况

科目	原始报表数据（万元）	追溯调整后报表数据（万元）	差额（万元）
水电销售收入	3,921.13	1,047.37	-2,873.75
<b>主营业务收入</b>	<b>234,203.45</b>	<b>231,329.69</b>	<b>-2,873.75</b>
<b>营业收入</b>	<b>263,569.45</b>	<b>260,695.69</b>	<b>-2,873.75</b>
水电销售成本	3,629.80	756.05	-2,873.75
<b>主营业务成本</b>	<b>191,446.75</b>	<b>188,573.00</b>	<b>-2,873.75</b>
<b>营业成本</b>	<b>217,029.45</b>	<b>214,155.69</b>	<b>-2,873.75</b>

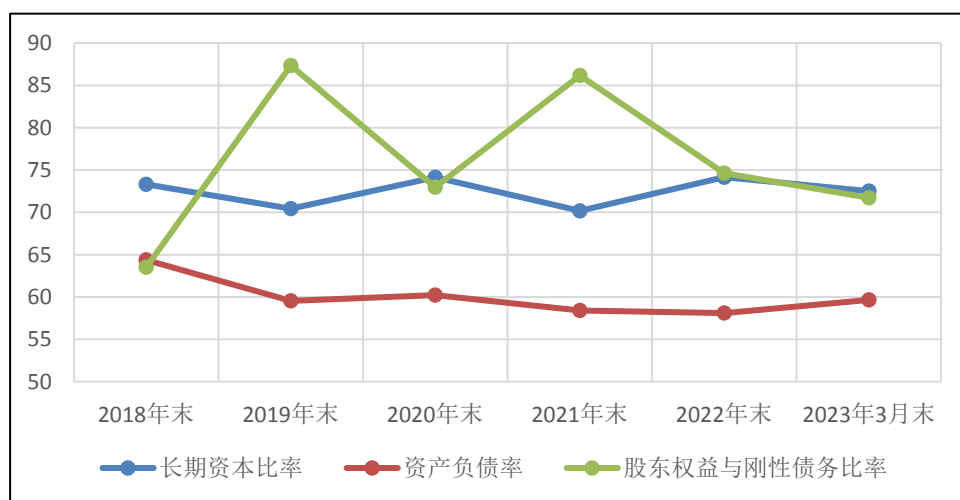
资料来源：伟驰控股

截至 2022 年末，该公司纳入合并报表范围的子公司共 21 家，比上年度增加 2 家，分别为常州龙城金谷一号投资合伙企业（有限合伙）和常州烯源置业有限公司。公司的一级子公司情况详见附录三。

### 2. 资本结构

#### (1) 财务杠杆

图表 13. 公司财务杠杆水平变动趋势



资料来源：伟驰控股

跟踪期内，该公司进行了债务管理，新发债务主要用于存量置换，负债规模保持稳定。2022 年末，公司负债总额为 341.51 亿元，较上年末仅小幅增长 0.25%。公司财务杠杆水平总体保持稳定，2020~2022 年末及 2023 年 3 月末资产负债率分别为 60.24%、58.40%、58.10% 和 59.64%。

2022 年末，该公司所有者权益较上年小幅增长 1.47% 至 246.24 亿元，其中资本公积、未分配利润、少数股东权益和实收资本所占比例分别为 57.15%、19.55%、10.73% 和 8.93%。2020~2022 年末及 2023 年 3 月末，公司权益资本对刚性债务覆盖率分别为 72.97%、86.15%、74.63% 和 71.70%，跟踪期内覆盖程度有所下降。

## (2) 债务结构

从债务期限结构看，由于该公司用新发行的中长期债务置换了到期债务，跟踪期内公司流动负债占比大幅下降 6.57 个百分点至 44.49%。2020~2022 年末及 2023 年 3 月末公司长短期债务比分别为 132.97%、95.87%、124.79% 和 117.04%。公司流动负债以一年内到期的非流动负债、短期借款、应付票据和其他应付款为主，截至 2022 年末分别占流动负债余额的 38.44%、24.22%、14.86% 和 7.23%。其中，一年内到期的非流动负债 58.40 亿元和短期借款 36.80 亿元，分别较上年同期下降 32.12 亿元和上升 3.98 亿元；应付票据 22.57 亿元，主要为银行承兑汇票 18.00 亿元；其他应付款 10.98 亿元，主要为资金往来款 7.56 亿元以及与江苏武进经济发展集团有限公司股权转让款 3.30 亿元，其中资金往来的往来对象主要包括常州市武进区财政局、常州绿地盛仕置业有限公司、常州西太湖中以投资管理有限公司与建信住房服务（江苏）有限责任公司等。公司非流动负债由长期借款、应付债券、递延所得税负债和递延收益组成，截至 2022 年末分别为 114.47 亿元、57.99 亿元、16.51 亿元和 0.61 亿元。

图表 14. 截至 2022 年末公司其他应付款中前五名的往来对象

单位名称	款项性质	余额（万元）	账龄
常州市武进区财政局	资金往来	36,513.07	4 年以上
江苏武进经济发展集团发展有限公司	股权转让款	33,000.00	3 年以上
常州绿地盛仕置业有限公司	资金往来	11,800.00	1-2 年
常州西太湖中以投资管理有限公司	资金往来	5,620.00	1 年以内
建信住房服务（江苏）有限责任公司	资金往来	3,190.11	1 年以内
<b>合计</b>	—	<b>90,123.18</b>	—

资料来源：伟驰控股

该公司刚性债务在负债中所占比例较高。跟踪期内公司刚性债务规模小幅上升，2020~2022 年末刚性债务规模分别为 311.81 亿元、299.69 亿元和 305.84 亿元，分别同比增长 10.03%、-3.89% 和 2.05%，2023 年 3 月末刚性债务规模为 306.03 亿元。

图表 15. 公司刚性债务构成

刚性债务种类	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
<b>短期刚性债务（亿元）</b>	<b>82.09</b>	<b>139.56</b>	<b>131.11</b>	<b>150.91</b>	<b>133.37</b>	<b>126.78</b>
其中：短期借款	26.45	41.84	35.68	32.82	36.80	39.12
一年内到期的长期借款	40.06	43.55	53.32	36.89	31.78	42.28
应付票据	14.65	17.32	15.29	19.97	22.57	14.57
应付短期融资券	—	—	7.00	2.00	3.50	3.50
其他短期刚性债务	0.93	36.85	19.82	59.24	38.72	27.31
<b>中长期刚性债务（亿元）</b>	<b>127.20</b>	<b>143.83</b>	<b>180.70</b>	<b>148.77</b>	<b>172.46</b>	<b>179.25</b>
其中：长期借款	74.23	113.73	109.69	110.15	114.47	132.63
应付债券	52.96	30.10	71.01	38.63	57.99	46.62
<b>刚性债务合计（亿元）</b>	<b>209.28</b>	<b>283.39</b>	<b>311.81</b>	<b>299.69</b>	<b>305.84</b>	<b>306.03</b>

刚性债务种类	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年 3 月末
短期刚性债务占比 (%)	39.22	49.25	42.05	50.36	43.61	41.43

资料来源：根据伟驰控股财务报表审计报告整理

从刚性债务的期限结构来看，跟踪期内该公司增加中长期债务置换到期的存量债务，使得短期刚性债务在全部刚性债务中所占比例有所下降，2020~2022 年末及 2023 年 3 月末短期刚性债务占比分别为 42.05%、50.36%、43.61% 和 41.43%。在短期刚性债务中，截至 2022 年末，其他短期刚性债务、短期借款、一年内到期的长期借款、应付票据和应付短期融资券分别为 38.72 亿元、36.80 亿元、31.78 亿元、22.57 亿元和 3.50 亿元，其中其他短期刚性债务主要为一年内到期的应付债券及其应计利息、短期理财直融及其应计利息和超短融资券应计利息。2023 年 3 月末，由于其他短期刚性债务的减少，公司短期刚性债务规模小幅下降至 126.78 亿元。

该公司中长期刚性债务主要由长期借款和应付债券构成，2022 年末两者规模分别为 114.47 亿元和 57.99 亿元。2023 年 3 月末，由于长期借款的增加，公司中长期刚性债务规模小幅上升至 179.25 亿元。

从融资方式来看，该公司借款主要通过保证与抵押方式获得，其中抵押借款的抵押物主要为投资性房地产。截至 2022 年末，公司长期借款（包括一年内到期的长期借款）中抵押借款、保证借款、质押借款和保证+抵押借款规模分别为 18.35 亿元、82.56 亿元、13.72 亿元和 27.88 亿元。债券方面，公司新发行债券以中长期债券为主，2022 年及 2023 年 1~5 月公司共发行债券 13 支，发行规模共 42.35 亿元，其中“22 伟驰 SCP001”、“22 伟驰 SCP002”、“22 伟驰 SCP003”和“22 伟驰 SCP004”已于 2022 年 7 月~12 月到期兑付。除公开市场债券之外，公司应付债券中还包括部分债权融资计划，均临近到期。截至 2022 年 3 月末，公司应付债券 82.35 亿元，其中公开发行债券与债权融资计划的余额分别为 68.85 亿元和 13.50 亿元；一年内到期的非流动负债中一年内到期的应付债券 47.60 亿元，其中债券与债权融资计划分别为 40.10 亿元和 7.50 亿元。

从借款与债券的融资成本来看，跟踪期内该公司部分高息债务到期偿付后融资成本有所回落。截至 2023 年 3 月末，公司借款与债券融资成本主要集中于 4%（含）~5% 和 5%（含）~6% 区间，余额分别为 167.12 亿元和 121.02 亿元。公司将根据国有资产监督管理办公室的要求继续降低融资成本，未来计划扩大直接融资规模，并将年利率 6% 以上的借款和债券逐步清零。

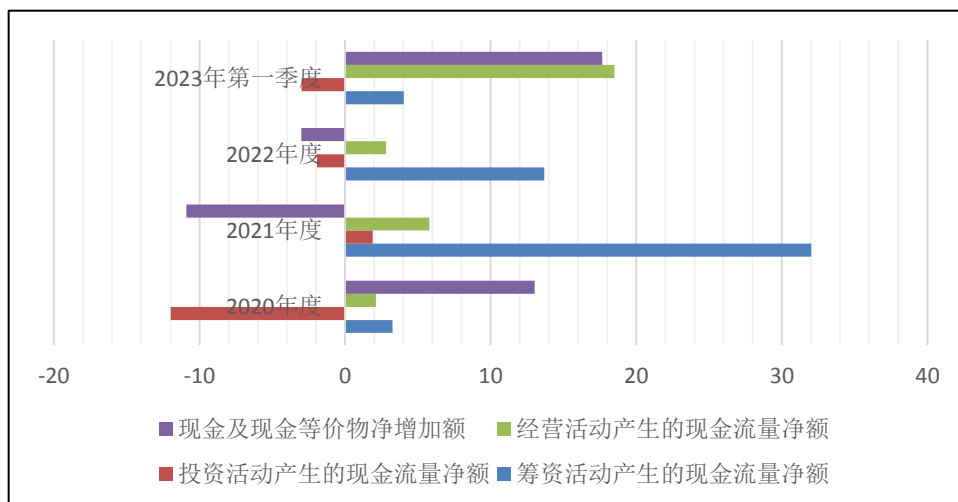
图表 16. 2023 年 3 月末公司借款与债券成本分布区间（单位：亿元）

成本分布区间	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	债券	债权融资计划	理财直融	合计
3% 以下	0.57	—	—	—	—	—	0.57
3%（含）- 4%	14.46	—	9.60	13.60	—	—	37.66
4%（含）- 5%	21.78	10.54	97.35	20.25	—	17.20	167.12
5%（含）- 6%	—	21.54	72.48	13.50	13.50	—	121.02
6%（含）- 7%	—	5.20	7.20	17.00	—	—	29.40
7% 及以上	0.50	5.00	0.54	4.50	—	—	10.54
合计	37.31	42.28	187.17	68.85	13.50	17.20	366.31

资料来源：伟驰控股

### 3. 现金流量

图表 17. 公司现金流情况（单位：亿元）



资料来源：伟驰控股

跟踪期内，该公司主业现金回笼情况较上年提高，2020~2022 年营业收入现金率分别为 76.26%、88.75%和 112.93%。跟踪期内，公司经营性现金流入规模随营业收入降低而大幅下降，当期经营性现金流入主要以往来款为主，计入收到其他与经营活动有关的现金。2020~2022 年，公司经营性现金流净额分别为 2.12 亿元、5.78 亿元和 2.83 亿元。投资性现金流方面，跟踪期内公司未收到合作项目本金及收益，投资性现金由小幅净流入转为小幅净流出状态。2020~2022 年，公司收到其他与投资活动有关的现金中，收到的合作项目本金及收益分别为 1.32 亿元、17.58 亿元和 0.00 亿元，同期投资活动产生的现金流量净额分别为-11.96 亿元、1.91 亿元和-1.92 亿元。2023 年第一季度，公司投资性现金流净流出 2.98 亿元。

总体来看，该公司经营性现金流量净额相对有限，投资性现金流受合作项目资金周转节奏影响较大，净流入规模稳定性较弱，公司资金缺口主要依赖于筹资活动。跟踪期内，公司融资渠道保持畅通，融资力度较上年有所加大，2020~2022 年及 2023 年第一季度，公司取得借款与发行债券收到的现金总额分别为 206.81 亿元、138.62 亿元、171.07 亿元和 53.11 亿元。此外，2022 年公司吸收投资收到现金 0.23 亿元，全部为吸收少数股东投资。从债务偿付来看，公司债务规模较高，偿债压力长期保持在较高水平。2020~2022 年及 2023 年第一季度，公司偿还债务支付的现金分别为 163.46 亿元、125.26 亿元、125.41 亿元和 34.84 亿元，分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 18.82 亿元、18.04 亿元、15.02 亿元和 3.97 亿元，跟踪期内公司偿债规模与上年基本持平且持续处于较高水平。2020~2022 年及 2023 年第一季度，公司筹资性现金流净额分别为 22.87 亿元、-18.58 亿元、-3.91 亿元和 2.15 亿元。

### 4. 资产质量

跟踪期内该公司资产规模保持增加趋势，2022 年末公司资产总额为 587.75 亿元，同比增长 0.76%，2023 年 3 月末为 610.64 亿元。

在流动资产方面，截至 2022 年末该公司流动资产占资产总额的 40.56%，主要由存货、其他应收款、其他流动资产、货币资金和应收账款组成，占比分别为 40.37%、37.51%、10.77%、4.98%和 4.07%。具体来看，截至 2022 年末，存货 96.22 亿元，其中开发产品和开发成本分别为 94.40 亿元和 1.82 亿元，主要为政府委托代建的安置房、市政配套工程和土地整理等项目，存货余额的借款费用资产化金额 2.42 亿元；其他应收款 89.43 亿元，较上年增加 16.73 亿元，主要为资金往来款，往来对象主要包括常州西太湖投资发展有限公司、常州市滨湖生态城建设有限公司、常州苏恒生态建设有限公司和常州以澳腾商贸有限公司等企业；其他流动资产 25.67 亿元，主要为定期存单 24.91 亿元；货币资金 11.87 亿元，

其中受限制的货币资金 1.86 亿元，主要为借款保证金、存出投资款和资产池保证金；应收账款 9.70 亿元，包括按政府部门、事业单位、国有企业组合计提坏账准备 9.54 亿元和按账龄组合计提坏账准备 0.16 亿元。

2023 年 3 月末，该公司流动资产规模 259.95 亿元，较上年末增加 21.57 亿元，主要是由于货币资金、存货和应收账款增加。截至 2023 年 3 月末，公司货币资金 28.94 亿元，较上年末增加 17.07 亿元，主要是发行公司债融资 7.1 亿元以及一季度银行借款增加所致，货币资金增加后，受限比例由 15.65% 大幅下降至 2.60%。

图表 18. 截至 2023 年末公司其他应收款中欠款金额前 5 名明细

单位名称	期末余额 (亿元)	年限	占其他应收款总 额比例 (%)	占流动资产总额 的比例 (%)
常州西太湖投资发展有限公司	25.27	2 年以内	27.93	10.60
常州西太湖科技产业园管理委员会财政局	19.46	1 年以内至 5 年以 上不等	21.51	8.16
常州市滨湖生态城建设发展有限公司	7.02	1 年以内	7.76	2.95
常州苏恒生态建设有限公司	5.08	2 年以内	5.61	2.13
常州以澳腾商贸有限公司	5.05	2 年以内	5.58	2.12
<b>合计</b>	<b>61.89</b>	<b>—</b>	<b>68.39</b>	<b>25.96</b>

料来源：根据伟驰控股 2022 年度财务报表审计报告整理

该公司非流动资产主要集中于投资性房地产与其他非流动资产，截至 2022 年末占比分别为 76.92% 和 20.01%。公司投资性房地产主要为公司用于出租的厂房及土地资产，并以公允价值计量，少量为尚未达到可使用状态、以成本计量的在建工程。截至 2022 年末，公司投资性房地产 268.72 亿元，其中土地使用权、房屋建筑物和在建工程分别为 184.59 亿元、81.68 亿元和 2.45 亿元。截至 2022 年末，公司投资性房地产中 78.65% 处于受限状态，用于获得抵押借款，受限比例较 2021 年末的 70.24% 有所上升。公司其他非流动资产主要为预付土地款和 3 个合作项目，2022 年末分别为 40.70 亿元和 28.25 亿元。其中，预付土地款为花博园片区的 10 宗土地，面积共 577.87 亩，公司于 2019 年支付预付款 40.70 亿元，计划用于进行住宅开发；公司合作项目金主要投向武进区内土地整理等业务，包括苏澳合作园区嘉泽地块项目、西湖街道长汀片区城市更新项目和常州西太湖田园生态项目等。截至 2023 年 3 月末，公司非流动资产 350.69 亿元，与 2022 年末基本持平。

图表 19. 截至 2022 年末公司其他非流动资产明细（万元）

明细	合作项目的合作方	期末余额	期初余额
预付土地款	—	407,000.00	407,000.00
苏澳合作园嘉泽地块项目	常州西太湖投资发展有限公司	122,500.00	122,500.00
西湖街道长汀片区城市更新一期项目	—	116,000.00	116,000.00
常州西太湖田园生态项目	—	44,000.00	44,000.00
一年以上的合同资产	—	2,353.44	1,830.21
长期资产预付款	—	7,232.27	—
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>699,085.72</b>	<b>691,330.21</b>

资料来源：伟驰控股

## 5. 盈利能力

跟踪期内，该公司利润主要来源于资产处置收益与营业毛利，2022 年分别为 8.12 亿元和 1.43 亿元，较上年分别增加 8.12 亿元和下降 1.80 亿元，其中资产处置收益是当期部分土地收储形成，主要包括伟驰控股所持的 4.46 万平方米土地产权和一级子公司常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司所持的 10.86 万平方米土地产权；营业毛利下降主要是由于工程施工、贸易和土地整理业务确认收入规模

下降所致。公司期间费用以管理费用为主，2022 年管理费用 0.80 亿元，主要来自于职工薪酬、修理费、固定资产折旧和咨询服务费。由于西太湖科技园管委会在借款利息上对公司给予支持，公司财务费用保持较小规模，2022 年公司计入财务费用的利息支出 2.25 亿元，在收回资金拆借之后获得利息收入 1.04 亿元，当年财务费用为 1.27 亿元。2022 年公司实现净利润 5.28 亿元，同比提升 18.73%。

## 6. 偿债能力与流动性

从偿债资金来源来看，跟踪期内该公司 EBITDA 对利息支出的覆盖程度有所提升，但 EBITDA 对刚性债务的覆盖程度仍保持在较低水平。2020~2022 年公司 EBITDA 分别为 7.80 亿元、6.57 亿元和 9.18 亿元，其中 2022 年 EBITDA 增加主要是由于利润总额和列入财务费用的利息支出增加导致。从对利息支出与刚性债务的保障程度来看，2022 年公司 EBITDA/利息支出由上年的 0.47 倍增加至 0.66 倍，EBITDA/刚性债务为 0.03 倍，较上年的 0.02 倍上升。跟踪期内公司非筹资性现金流由净流入 7.69 亿元降至净流入 0.91 亿元，2023 年第一季度公司非筹资性现金净流入 15.52 亿元，债务偿付仍主要依赖筹资性现金流。

从资产流动性来看，2022 年末，该公司流动比率为 156.91%，由于公司资金大量沉淀于以项目建设和土地开发成本为主的存货和应收的资金往来占款，公司资产实际流动性较弱。同期末，公司短期刚性债务现金覆盖率为 8.93%，即期偿付压力较大。

图表 20. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2020 年末	2021 年末	2022 年末	2023 年第一季度末
EBITDA/利息支出(倍)	0.40	0.47	0.66	—
EBITDA/刚性债务(倍)	0.03	0.02	0.03	—
经营性现金净流入与流动负债比率(%)	1.39	3.59	1.74	—
经营性现金净流入与刚性债务比率(%)	0.71	1.89	0.93	—
非筹资性现金净流入与流动负债比率(%)	-6.48	4.78	0.56	—
非筹资性现金净流入与刚性债务比率(%)	-3.31	2.52	0.30	—
流动比率(%)	157.79	133.31	156.91	154.91
现金比率(%)	24.21	11.29	7.84	17.82
短期刚性债务现金覆盖率(%)	27.35	13.01	8.93	22.87

资料来源：伟驰控股

在资产受限情况方面，该公司受限资产主要集中于投资性房地产和其他流动资产。截至 2023 年 3 月末，公司受限资产规模共 208.01 亿元，占资产总额的 34.06%，较 2022 年 3 月末同期的 41.69% 有所下降。其中，投资性房地产受限规模 180.35 亿元，主要用于借款抵押，占当期投资性房地产余额的比例为 66.90%，受限比例较上年末降低 3.34 个百分点；其他流动资产受限规模 23.71 亿元，全部为已质押的定期存单；货币资金受限规模 0.75 亿元，主要用于银行承兑汇票和商业承兑汇票保证金以及存单质押。总体来看，跟踪期内公司资产受限比例仍保持在较高水平，资产流动性偏弱。

图表 21. 截至 2023 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/资产总额的比例(%)	受限原因
货币资金	0.75	0.12	用于承兑保证金或存单质押
应收账款	2.75	0.45	用于借款质押
其他应收款	0.45	0.07	用于借款质押
其他流动资产	23.71	3.88	用于理财产品质押
投资性房地产	180.35	29.54	用于借款抵押
<b>合计</b>	<b>208.01</b>	<b>34.06</b>	—

资料来源：伟驰控股

## 7. 表外事项

跟踪期内该公司继续对武进区内部分国有企业提供担保，对外担保规模持续上升，截至 2020~2022 年末及 2023 年 3 月末，公司对外担保余额分别为 123.92 亿元、185.52 亿元、194.37 亿元和 228.76 亿元，担保比率分别为 54.42%、76.45%、78.94% 和 92.83%。其中，2023 年 3 月末公司对常州苏澳投资发展有限公司、常州市滨湖生态城建设有限公司和江苏苏澳投资发展有限公司的担保余额分别为 38.03 亿元、31.59 亿元和 16.55 亿元，占公司对外担保总额的比例分别为 16.62%、13.81% 和 7.23%。目前公司对外担保对象运营正常，但公司对外担保规模较大，跟踪期内担保比率有所上升，公司面临一定的或有负债风险。

图表 22. 截至 2023 年 3 月末公司对外担保情况

序号	借款人	担保余额 (亿元)	占比 (%)	被担保人控股股东	被担保人实际控制人
1	常州苏澳投资发展有限公司	38.03	16.62	江苏武进经济开发区项目服务中心	江苏武进经济开发区项目服务中心
2	常州市滨湖生态城建设有限公司	31.59	13.81	常州市武进区国有（集体）资产管理办公室	常州市武进区国有（集体）资产管理办公室
3	江苏苏澳投资发展有限公司	16.55	7.23	江苏武进经济开发区项目服务中心	江苏武进经济开发区项目服务中心
4	常州市德慧建设发展有限公司	15.35	6.71	江苏武进经济开发区项目服务中心	江苏武进经济开发区项目服务中心
5	江苏苏澳投资发展有限公司	14.21	6.21	江苏武进经济开发区项目服务中心	江苏武进经济开发区项目服务中心
6	常州市江南花都花卉产业园有限公司	13.03	5.69	江苏省武进现代农业产业服务中心	江苏省武进现代农业产业服务中心
7	常州西太湖投资发展有限公司	11.47	5.01	江苏武进经济开发区项目服务中心	江苏武进经济开发区项目服务中心
8	常州嘉发控股集团有限公司	9.94	4.34	常州市武进区国有（集体）资产管理办公室	常州市武进区国有（集体）资产管理办公室
9	常州田园健康科技有限公司	8.90	3.89	常州市武进区国有（集体）资产管理办公室	常州市武进区国有（集体）资产管理办公室
10	常州武澳投资发展有限公司	8.81	3.85	常州市武进区国有（集体）资产管理办公室	常州市武进区国有（集体）资产管理办公室
—	其他	60.89	26.62	—	—
	<b>合计</b>	<b>228.76</b>	<b>100.00</b>	—	—

资料来源：伟驰控股

## 外部支持

该公司是西太湖科技园的园区企业综合服务提供商，同时在武进区“两湖”创新区发展规划中承担重要作用，股东支持力度较高，并可获得一定的政府补助收入。

该公司已与多家商业银行建立了合作关系。2022 年 7 月，武进区政府在“两湖”创新区核心区金融合作签约仪式上与 4 家银行签订了总额达 780 亿元的合作协议后，合作银行对伟驰控股的授信规模都进行了上调。截至 2023 年 3 月末，公司合并口径已获得金融机构授信总额为 394.57 亿元，其中未使用授信 104.29 亿元。

## 跟踪评级结论

跟踪期内该公司产权状况保持稳定，武进区国资办持有公司 100% 的股权。武进区地处长三角中心，区位优势明显，经济实力较强，连续多年位列全国综合实力百强区前列。跟踪期内，武进区保持了较强的经济实力，在以智能制造装备、新材料、新能源汽车及汽车核心零部件和新一代信息技术为主导的十大产业链带动下，全区经济发展前景良好。跟踪期内，西太湖科技园保持较好的经济发展态势，城市

建设加快，产业集聚效应和自主创新能力持续提高，人才投入加强。

跟踪期内，该公司基础设施建设项目回购规模下降，同时工程施工、贸易和土地整理板块因未开展对外业务而未取得收入，因此营业收入大幅下降。得益于安置房和出租业务两大盈利板块的收入情况良好，公司的毛利润较上年仅小幅下降，而毛利率较上年大幅提升。公司在建与拟建项目较多，随着常州市及武进区相关规划的持续推进，公司未来面临较大的资本性支出压力。

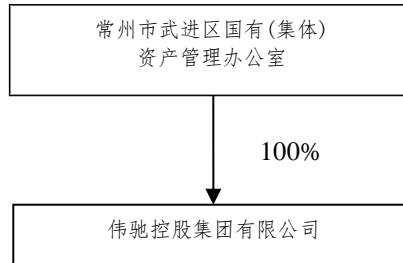
跟踪期内该公司资本实力有所增强，财务杠杆水平总体保持稳定。公司刚性债务规模小幅上升，虽然短期刚性债务占比有所下降，但偿债压力仍处于较高水平。跟踪期内公司经营获现能力有所提高，但经营性现金净流入规模下降，投资性现金和筹资性现金均呈净流出，资金平衡对于筹资的依赖较高。公司大量资金沉淀于土地资产、在建项目与合作项目，同时可变现资产抵押受限程度较高，且价值易受武进区土地市场的波动影响，资产流动性偏弱。

同时，新世纪评级仍将持续关注：（1）武进区和常州西太湖科技园经济发展情况，以及“两湖”创新区规划和建设进度；（2）该公司所获得的外部支持力度；（3）公司主营业务整合和开展情况，以及投资板块加强人员配备后的运营情况；（4）公司债务规模与偿付资金安排；（5）公司土地存量及其价值变动；（6）公司资金占用与回收情况等；（7）公司对外担保风险情况。



附录一：

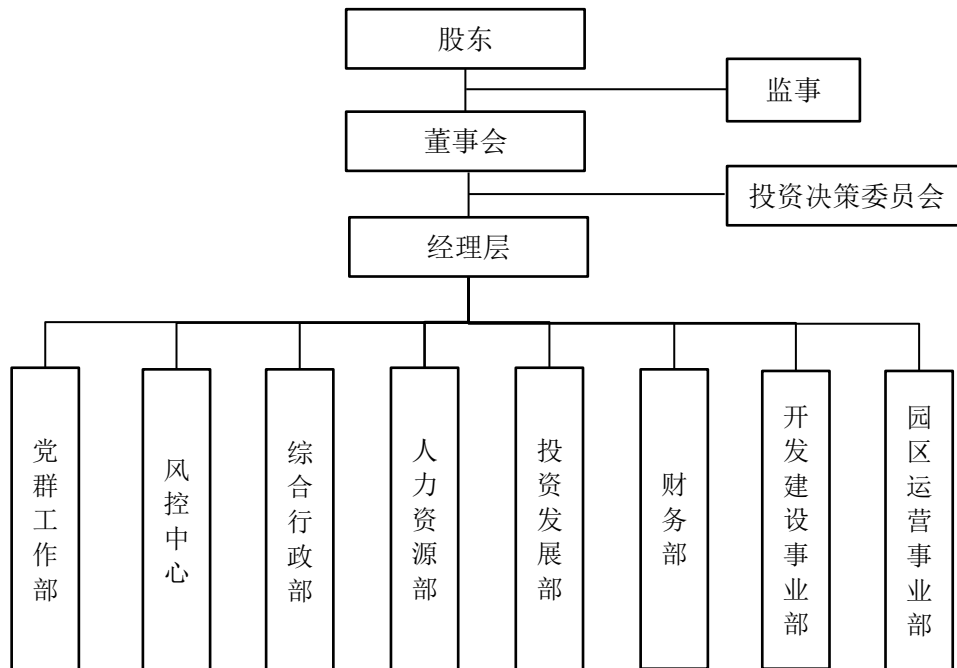
### 公司股权结构图



注：根据伟驰控股提供的资料绘制（截至 2023 年 3 月末）

附录二：

### 公司组织结构图



注：伟驰控股提供（截至 2023 年 3 月末）

附录三：

主要经营实体数据概览

名称		母公司持股比例 (%)	主营业务	2022年(末)主要财务数据(亿元)					备注
全称	简称			刚性债务余额	所有者权益	营业收入	净利润	经营环节现金净流入量	
伟驰控股集团有限公司	伟驰控股	—	工程建设、委托建设安置房、租金、项目管理	155.22	115.00	2.17	1.11	33.87	公司本部
常州市武进滆湖实业有限公司	滆湖实业	100.00	租金、水电销售	4.54	3.59	0.02	-0.05	-1.12	一级子公司
常州以联西建设发展有限公司	以联西建设	100.00	从事房地产开发与经营、房屋出租	19.05	10.41	1.21	0.29	-4.54	一级子公司
常州西太湖物业服务服务有限公司	西太湖物业	100.00	物业管理、水电销售	0.20	-0.04	0.15	-0.03	-0.17	一级子公司
常州市武进滆湖自来水有限公司	滆湖自来水	100.00	销售自来水、供水管道安装维修	0.10	0.11	0.08	0.02	0.12	一级子公司
常州市武进农工商联合有限公司	武进农工商	100.00	租金	0.00	0.20	0.00	0.00	0.00	一级子公司
江苏慧德科技发展有限公司	慧德科技	100.00	租金、咨询、出售资产、其他业务	15.34	11.13	0.94	0.14	-5.70	一级子公司
常州市武进西太湖滨湖城建设投资有限公司	滨湖建设	100.00	安置房、代建工程、租金、水电销售	20.21	65.50	6.12	3.02	-5.15	一级子公司
江苏花博投资发展有限公司	花博投资	70.00	花博园政府回购	23.07	85.31	5.93	0.87	1.03	一级子公司
常州市西湖生态农业发展有限公司	西湖生态农业	100.00	租金	2.24	0.11	0.02	0.01	-1.30	一级子公司
常州华北建筑有限公司	华北建筑	100.00	租金、水电销售、工程施工	9.94	5.30	1.31	-0.06	-3.33	一级子公司
常州烯望建设发展有限公司	烯望建设	100.00	土地整理	20.36	15.05	0.00	-0.09	-0.43	一级子公司
常州伟驰股权基金管理有限公司	伟驰股权基金	100.00	基金投资、股权投资	—	0.50	0.00	0.00	0.10	一级子公司
常州西太湖新兴产业投资基金有限公司	兴业产业投资	50.00	基金投资、股权投资	—	1.37	—	0.01	0.00	一级子公司
常州湖湾城建设项目管理有限公司	湖湾城建设	100.00	工程造价咨询、招投标代理、房地产咨询	—	2.00	—	0.00	-1.99	一级子公司

注：根据伟驰控股 2022 年度审计报告附注及所提供的其他资料整理

附录四：

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]	2020年	2021年	2022年	2023年 第一季度
资产总额[亿元]	572.76	583.33	587.75	610.64
货币资金[亿元]	29.37	18.51	11.87	28.94
刚性债务[亿元]	311.81	299.69	305.84	306.03
所有者权益[亿元]	227.70	242.67	246.24	246.43
营业收入[亿元]	25.86	26.07	16.67	4.74
净利润[亿元]	4.65	4.45	5.28	0.16
EBITDA[亿元]	7.80	6.57	9.18	—
经营性现金净流入量[亿元]	2.12	5.78	2.83	18.50
投资性现金净流入量[亿元]	-11.96	1.91	-1.92	-2.98
资产负债率[%]	60.24	58.40	58.10	59.64
长短期债务比[%]	132.97	95.87	124.79	117.04
权益资本与刚性债务比率[%]	73.03	80.98	80.51	80.53
流动比率[%]	157.79	133.31	156.91	154.91
速动比率[%]	92.89	71.67	93.52	95.47
现金比率[%]	24.21	11.29	7.84	17.28
短期刚性债务现金覆盖率[%]	27.35	13.01	8.93	22.87
利息保障倍数[倍]	0.39	0.46	0.65	—
有形净值债务率[%]	151.93	140.76	139.14	148.43
担保比率[%]	54.42	76.45	78.94	92.83
毛利率[%]	21.00	17.85	24.75	20.08
营业利润率[%]	27.83	22.11	40.49	4.14
总资产报酬率[%]	1.40	1.12	1.53	—
净资产收益率[%]	2.11	1.89	2.16	—
净资产收益率*[%]	2.25	2.09	2.30	—
营业收入现金率[%]	76.26	88.75	112.93	34.33
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	1.39	3.59	1.74	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	0.71	1.89	0.93	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-6.48	4.78	0.56	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-3.31	2.52	0.30	—
EBITDA/利息支出[倍]	0.40	0.47	0.66	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.03	0.02	0.03	—

注：表中数据依据伟驰控股经审计的2020~2022年度及未经审计的2023年第一季度财务数据整理、计算。

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

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

附录五：

## 评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	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
投机级	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、CCC 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：

等 级		含 义
投资级	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。
投机级	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、CCC 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。

本评级机构短期债券信用等级分为四等六级，即：A-1、A-2、A-3、B、C、D。

等 级		含 义
A 等	A-1	最高级短期债券，其还本付息能力最强，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 等	B	还本付息能力较低，有一定违约风险。
C 等	C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D 等	D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

附录六：

### 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	2015年7月7日	AA/稳定	吴晓丽、周美玲	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012） 通用版评级模型（参见注册文件）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2022年6月27日	AA/稳定	武博夫、曹曼茜	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012） 园区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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2023年6月28日	AA/稳定	孙田原、曹曼茜	<a href="#">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）</a>	-
17 伟驰债 01	历史首次评级	2017年7月11日	AA	何金中、陈文沛	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012） 园区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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2022年6月27日	AA	武博夫、曹曼茜	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012） 园区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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2023年6月28日	AA	孙田原、曹曼茜	<a href="#">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）</a>	-
18 伟驰债 01	历史首次评级	2017年12月26日	AA	何金中、陈文沛	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012） 园区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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2022年6月27日	AA	武博夫、曹曼茜	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012） 园区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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2023年6月28日	AA	孙田原、曹曼茜	<a href="#">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）</a>	-
19 伟驰 01	历史首次评级	2019年11月6日	AA	武博夫、王力	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012） 园区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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2022年6月27日	AA	武博夫、曹曼茜	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012） 园区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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2023年6月28日	AA	孙田原、曹曼茜	<a href="#">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）</a>	-

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
20 伟驰 01	历史首次评级	2020 年 1 月 6 日	AA	武博夫、王力	新世纪评级方法总论（2012） 园区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）	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2022 年 6 月 27 日	AA	武博夫、曹曼茜	新世纪评级方法总论（2012） 园区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）	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AA	孙田原、曹曼茜	新世纪评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-

注 1：上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅。

注 2：上述历史评级信息不包括其他评级机构对发行人进行的评级。