

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2024】0350 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“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
信评委主任

二〇二四年六月二十四日

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2024年6月24日至2025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

2024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” 2024 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	2024/6/24	AA/稳定	时恒艳	吴芳

债项信用		
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果
22 潍经投专项债/22 潍经债	AAA	AAA
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”		
主体概况		
公司是潍坊经济开发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内的基础设施建设、房屋销售和房屋出租等业务。截至 2023 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。		

评级模型				
一级指标		二级指标	权重	得分
经营风险		区域环境	100.0%	54.8
		业务运营	100.0%	53.5
财务风险		盈利与获现能力	45.0%	16.5
		债务负担	20.0%	9.0
		债务保障程度	35.0%	7.5
调整因素			无	
个体信用状况（BCA）			bbb	
评级模型结果			AA	
外部支持调整子级			6	
注：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				

公司是潍坊经济开发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内的基础设施建设、房屋销售和房屋出租等业务。截至 2023 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，寒亭区经济运行相对平稳；跟踪期内，公司作为潍坊经济开发区唯一的基础设施建设主体，相关业务仍具有很强的区域专营性，继续得到实际控制人及相关方的支持；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”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，公司代建类项目结算进度缓慢，自营类项目建设进度存在一定不确定性；资产流动性较差；仍存在很大的短期偿债压力；资金状况易受外部融资环境的影响；需持续关注子公司票据兑付情况、对外担保事项后续进展及对公司再融资能力的影响。综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA，评定展望为稳定，维持“22 潍经投专项债/22 潍经债”信用等级为 AAA。

同业比较

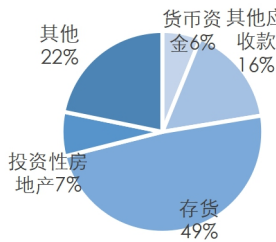
项目	潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	丰县经济开发区投资发展有限公司	江苏洪泽经济开发区投资控股集团有限公司	江山经济开发区建设投资集团有限公司
地区	潍坊市寒亭区	徐州市丰县	淮安市洪泽区	衢州市江山市
GDP 总量 (亿元)	278.48	554.28	438.63	405.77
人均 GDP (元)	59693	-	155487	81644
一般公共预算收入 (亿元)	21.44	35.61	27.03	36.78
政府性基金收入 (亿元)	24.16	-	27.30	29.98
地方政府债务余额 (亿元)	140.82	150.21	98.29	157.25
资产总额 (亿元)	204.00	389.08	157.34	220.16
所有者权益 (亿元)	74.34	185.44	67.24	88.09
营业收入 (亿元)	5.83	15.50	5.69	18.43
净利润 (亿元)	0.75	4.85	1.35	1.22
资产负债率 (%)	63.56	52.34	57.26	59.99

注 1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA 的同行业公司，表中数据年份均为 2023 年

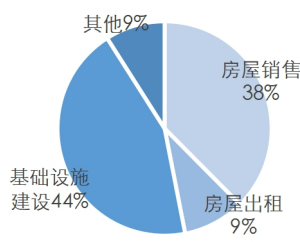
注 2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成（2023年末）



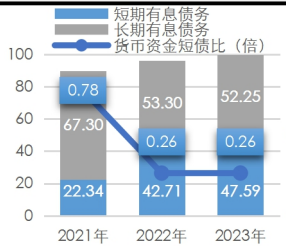
公司营业收入构成（2023年）



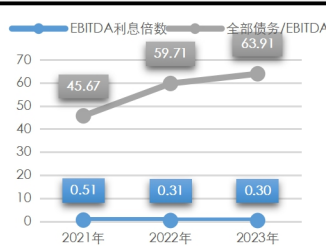
公司财务指标（单位：亿元、%）

	2021年	2022年	2023年
资产总额	202.03	206.50	204.00
所有者权益	75.42	77.37	74.34
营业收入	10.54	7.94	5.83
净利润	1.27	0.89	0.75
全部债务	89.64	96.01	99.84
资产负债率	62.67	62.53	63.56
全部债务资本化比率	54.31	55.38	57.32

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、%）

	2021年	2022年	2023年
地区	潍坊寒亭区		
GDP 总量	270.29	281.97	278.48
人均 GDP（元）	57391	60441	59693
一般公共预算收入	27.38	23.36	21.44
政府性基金收入	42.65	52.82	24.16
财政自给率	79.00	69.69	72.57

优势

- 潍坊市经济实力很强，寒亭区经济运行相对平稳；
- 跟踪期内，公司从事的潍坊经济开发区内基础设施建设等业务区域专营性仍很强；
- 作为潍坊经济开发区唯一的基础设施建设主体，公司在项目建设资金方面继续得到实际控制人及相关方的支持；
- 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”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。

关注

- 公司代建类项目结算进度缓慢，对资金形成占用，自营类项目投资额较大，跟踪期内已完工项目暂未实现收益，在建项目后续建设投入存在一定不确定性；
- 公司资产中变现能力较弱的存货和其他应收款规模较大，资金受限比例较高，整体资产流动性较差；
- 公司全部债务保持增长，短期有息债务占比近半，仍存在很大的短期偿债压力；
- 公司经营性现金流受往来款影响很大，资金来源主要依靠筹资活动现金流，资金状况易受外部融资环境的影响；
- 受资金紧张影响，跟踪期内公司出现票据逾期事项，截至 2024 年 5 月末，公司本部逾期票据已兑付，但子公司未承兑票据后续兑付情况需持续关注；
- 公司对外担保事项已出现到期逾期情况，面临较大的代偿风险，东方金诚将持续关注相关事项后续进展及对公司再融资能力的影响。

评级展望

预计潍坊市及寒亭区地区经济将保持增长，公司在潍坊经济开发区的基础设施建设领域将保持很强的区域专营地位，能够持续获得实际控制人及相关各方的支持，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（RTFU002202404）》

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）、AA+（22 潍经 01）	2023/6/24	于玺 吴芳	《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型（RTFU002202208）》	阅读原文
AA/稳定	AA+（22 潍经 01）	2022/1/4	于玺 杨昭琦 吴芳	《城市基础设施建设企业信用评级方法	-

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	2023/6/24	6.00 亿元	2022/12/2~2029/12/2	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。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（以下简称“潍坊国控集团”）。跟踪期内，公司注册资本、实收资本、股权结构及实际控制人均未发生变化。截至2023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集团分别持有公司60%和40%股权，农创集团为公司控股股东，潍坊市国有资产监督管理委员会（以下简称“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，跟踪期内继续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2023年末，公司纳入合并报表范围的子公司为22家（均为直接控股，详见附件二），较上年新增1家，系投资设立的山东韬源投资有限公司；减少3家，分别为潍坊金辰能源科技有限公司、潍坊产融城市更新有限公司（以下简称“产融公司”）、潍坊辰元置业发展有限公司，均为股权无偿划出至潍坊经开区内其他国有企业。

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”已按期支付到期利息，尚未到本金兑付日；债券募集资金已使用完毕。

“22 潍经投专项债/22 潍经债”由中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

个体信用状况

行业分析

城投行业政策重心转向系统性化债新阶段，城投债融资逐步趋严，发行结构性分化特征进一步加剧，新增融资将更多向强区域、强主体倾斜

2023年以来，城投行业政策在坚守严禁新增隐性债务的底线不变前提下，重心逐步转向以“一揽子化债”为主的系统性化解债务新阶段。国家及地方层面为有序降低高负债地区风险水平，采取了包括发行特殊再融资券、债务展期重组及专项债券管理强化等措施。2023年城投债全年发行有所回升、净融资小幅增长，但四季度以来受特殊再融资债券置换及新增融资审批趋严等

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。

影响净融资明显收缩，且发行结构性分化特征进一步加剧，新增融资更多向强区域、强主体倾斜。

2024 年预计“一揽子化债”与监管政策收紧仍是主基调，城投债市场将仍以稳控为主线，融资端表现可能趋于收紧，发行监管扶优限劣的思路或仍将延续。

城投行业信用风险总体可控但分化加剧，市场化转型成必然趋势，应深耕区域特色，谋求稳健发展

2024 年，随着“一揽子化债”措施继续落地，地方债务风险逐步缓释，城投行业信用风险总体可控，预计城投公司公募债违约的概率依然很低。但隐性债务控制与化解压力、土地市场疲软、融资难度增加以及到期债务高峰等因素，共同推高了部分城投公司的信用风险，尤其是尾部企业面临更大的偿债挑战。

当前环境下，市场化转型已成为城投公司的必由之路，以适应监管政策变迁、市场调整及经济增长方式的转变。一方面，“一揽子化债”政策的推行有效地缓解了地方债务危机，城投公司得以暂时解决流动性紧张的问题，进而腾出资源和精力专注于自身的战略转型。另一方面，在融资政策的持续收紧以及宏观经济向高质量发展阶段转变的背景下，城投公司面临的不仅是化解债务的紧迫任务，更是发展模式的根本转型。与此同时，城投公司转型应依托城市、赋能城市，充分考虑所在区域的发展阶段和产业特点，避免非理性扩张带来的经营风险。

业务运营

经营概况

跟踪期内，公司营业收入持续下降，仍主要来自基础设施建设和房屋销售业务，毛利润及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。

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	2021 年		2022 年		2023 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设	5.62	53.36	4.26	53.63	2.57	44.06
房屋销售	4.05	38.40	3.05	38.40	2.19	37.56
房屋出租	0.48	4.52	0.49	6.13	0.55	9.36
其他	0.39	3.73	0.15	1.84	0.53	9.02
合计	10.54	100.00	7.94	100.00	5.83	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	0.52	9.17	0.51	12.03	0.24	9.17
房屋销售	0.74	18.18	0.50	16.54	0.41	18.87
房屋出租	0.41	85.15	0.39	80.46	0.48	88.10
其他	0.03	7.17	0.07	51.14	0.48	91.43
合计	1.69	15.98	1.48	18.68	1.61	27.62

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

2023 年，受基础设施项目结算进度及房地产市场行情影响，公司营业收入持续下降。公司

房屋出租收入有所增加，其他收入包括物业管理、保理、政府购买服务等业务收入，单项收入规模较小。同期，公司毛利润及综合毛利率有所提升，主要系当年新增确认了毛利率较高的政府购买服务费收入所致。

基础设施建设

公司仍为潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，业务保持很强的区域专营性；但代建类项目结算进度缓慢，对公司资金形成占用；自营类项目投资额较大，跟踪期内已完工项目暂未实现收益，在建项目后续建设投入存在一定不确定性

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，业务仍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”）等子公司负责，业务模式包括政府购买服务、委托代建及自建运营。

1、政府购买服务

公司 2018 年之前承接了区域内政府购买服务类项目，主要由公司从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”）等民营企业购买房源³后交付给寒亭区政府，用于安置棚改片区的村民。结算方面，寒亭区财政局按公司实际投资额加成 5%的服务费与公司结算，每年支付金额由协议约定。公司将加成的 5%服务费确认为业务收入，不确认成本，毛利率为 100.00%。

近年来，公司政府购买服务模式下已确认收入的项目仅为张氏片区安置房项目，已于 2018 年末安置完毕。根据公司与寒亭区政府签订的《张氏街道张氏片区棚户区改造项目政府购买服务协议》，寒亭区财政局应支付公司的结算总额为 10.91 亿元（不含项目资本金⁴），于 18 年内分期支付。2023 年，寒亭区政府确认公司政府购买服务费收入 0.44 亿元（计入营业收入中的其他收入）。

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⁵（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”）。每年年末，项目委托方根据代建项目进度，对项目实际投资额（不含资本化利息）进行审核，按审定的投资金额并加成 20%确认公司基础设施建设业务收入，公司结转相应的成本。跟踪期内，上述业务模式无重大变化。

2023 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 2.57 亿元，均来自辛正片区改造项目；业务毛利率为 9.17%。截至 2023 年末，公司已完工但未进行结算项目成本合计 22.40 亿元。

³ 入账方式上，公司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 项目资本金为 3.40 亿元，由潍坊经开区国资于 2017 年注入，公司计入资本公积科目。

⁵ 成立于 2011 年 6 月，潍坊市寒亭区国有资产运营中心 100%控股企业。

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	2021年	2022年	2023年	累计已回款 ⁶
锦华学校	739.50	-	-	1595.00
后阙棚户区改造	1062.59	605.17	-	16441.9
碑子村旧村改造	-	419.60	-	15000.53
永康片区	17389.21	1261.59	-	56245.82
锦弘学校	7950.56	5698.42	-	35109.26
田西六村旧村改造	3309.12	3364.45	-	13800.87
郭家楼棚户区改造项目	10633.12	658.36	-	21533.35
大小圩河	12174.09	-	-	5114.52
后小河社区	2144.16	174.63	-	15470.70
锦阳学校	743.27	303.00	-	8320.79
辛正片区改造项目	102.83	12110.09	25675.61	-
长松产业园	-	17998.24	-	19618.08
合计 ⁷	56248.46	42593.55	25675.61	208250.84

数据来源：公司提供，东方金诚整理

截至2023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，已投资24.78亿元。基于实际投资进度及施工进度较慢等因素，公司在建项目完工进度大多已晚于原计划时间，其中，杏冢子片区棚户区改造项目和龙爪树等项目主体部分均已完工，但未办理竣工结算。同期末，公司无拟建的委托代建类项目。

图表3 截至2023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
大小圩河	5.08	1.56
后小河社区	1.85	1.77
杏冢子片区棚户区改造项目	3.85	4.21
龙爪树项目	8.00	3.12
辛正片区改造项目	9.17	5.44
郭家楼项目	13.78	4.48
田西六村改造项目	4.40	4.20
合计	46.13	24.78

数据来源：公司提供，东方金诚整理

3.自建运营

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建运营项目较多。2023年，公司完工的自建运营项目有北辰医院、潍坊市公共卫生临床中心和潍坊理工学院图书馆，总投资为17.25亿元。上述项目已投入使用，承租方为北辰医院和潍坊理工学院，但公司暂未与相关方签订运营或租赁协议，亦未取得运营收入。

⁶ 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。

⁷ 加总数与合计数存在四舍五入差异。

图表 4 2023 年公司完工的自建运营类项目（单位：亿元）

项目	总投资	完工时间
北辰医院	10.41	2023 年 1 月
潍坊市公共卫生临床中心	4.63	2023 年 1 月
潍坊理工学院图书馆	2.21	2023 年 1 月
合计	17.25	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理。

截至 2023 年末，公司在建的自建运营项目主要为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 27.29 亿元，已投资 12.61 亿元，尚需投资 14.68 亿元。公司在建项目建设进度主要取决于资金投入进度和施工进度，受资金状况影响，跟踪期内新增投资额较小，较上年末投资额增加约 0.60 亿元，后续投入亦存在一定不确定性。跟踪期内，公司将原子公司产融公司 100%股权无偿划出，该公司承担的深圳（潍坊）科技工业园基础设施配套一期项目建设随之划出，不再列入公司在建项目。同期末，公司暂无拟建的自建运营基础设施项目。

图表 5 截至 2023 年末公司自建运营类项目情况（单位：亿元）

项目	计划总投资	已投资	尚需投资	收益实现方式
华冶科技城	6.03	1.23	4.80	对外转让及出租
农综区政务服务中心	8.50	1.88	6.62	对外出租或转让
东篱田园综合体建设项目	8.18	5.95	2.23	对外出租
农村人居环境整治工程	4.58	3.56	1.02	-
合计 ⁸	27.29	12.61	14.68	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理。

整体来看，公司代建类项目结算进度缓慢，对公司资金形成占用；自营类项目投资额较大，跟踪期内已完工项目暂未实现收益，在建项目后续建设投入存在一定不确定性。

房屋销售

2023 年，公司确认的房屋销售收入有所减少，未来去化进度受房地产市场行情影响存在一定的不确定性

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 2023 年末，公司完工在售的商品房项目主要有风尚米兰、北辰美嘉和北辰白鹭湾，总可售面积 46.75 万平方米，已售面积 23.73 万平方米，去化情况一般；合计已确认销售收入 13.57 亿元⁹。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 9.90 亿元；可售面积为 17.03 万平方米，已对外预售 7.12 万平方米。

⁸ 加总数与合计数存在四舍五入差异。

⁹ 截至 2023 年末，公司完工在售商品房项目待结转的预收房款 3.44 亿元，待开票交付后陆续结转至销售收入。

图表 6 截至 2023 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	1.03	0.51	4987
北辰美嘉	2.37	9.34	5.76	2.89	5022
北辰白鹭湾	13.90	30.51	16.94	10.17	6002
合计	18.37	46.75	23.73	13.57	-
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	9.90	17.03	7.12	2.86

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2023 年，公司确认房屋销售收入 2.19 亿元，较上年有所减少；毛利率为 18.87%，较上年有所提升，主要系年内销售收入主要来源于售价较高的北辰白鹭湾项目所致。考虑到房地产市场周期下行，公司开发的商品房项目未来去化进度存在一定的不确定性。

房屋出租

公司主要按照政府招商引资政策出租物业，2023 年租金收入有所增加

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。

2023 年，公司物业出租率维持在 90%左右，实现租金收入 0.55 亿元，较上年有所增加；毛利率为 88.10%，仍处于较高水平。

图表 7 公司主要租赁物业情况（单位：平方米、元/平方米/天、万元）

项目	面积	2023 年出租率	平均租金	每年租赁收入
综合服务楼	39816.00	100%	2.80	4069.20
玄武街派出所	1719.02	100%	3.80	238.53
行政审批大厅	3356.00	100%	1.11	143.32
合计	44891.02	-	-	4451.05

数据来源：公司提供，东方金诚整理。

企业管理

截至 2023 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

根据公司于 2024 年 2 月发布的《关于法定代表人、董事长、监事发生变动的公告》，依据相关任免文件及董事会、股东会决议，程少明不再担任公司董事长及法定代表人职务；选举周晓晖为公司董事长，并担任法定代表人，任期为 3 年；免去阚光阔的监事职务，选举王静为公司监事。除此之外，跟踪期内公司治理结构和组织架构未发生重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了 2023 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 2023 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。

2023年，公司合并报表范围内子公司新增1家，减少3家。截至2023年末，公司纳入合并报表范围的子公司为22家。

资产构成与资产质量

公司资产总额略有下降，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规模较大，资金受限比例较高，整体资产流动性较差

2023年末，公司资产总额略有下降，仍以流动资产为主，占资产总额的比重为86.10%。

图表8 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

科目	2021年末	2022年末	2023年末
资产总额	202.03	206.50	204.00
流动资产	175.42	178.38	175.65
其中：货币资金	17.33	11.26	12.56
预付款项	16.92	16.78	19.09
其他应收款	39.49	35.02	33.16
存货	94.16	105.31	99.29
非流动资产	26.62	28.11	28.35
其中：投资性房地产	13.71	13.97	14.51
在建工程	3.14	4.19	4.11
其他非流动资产	8.11	8.11	8.11

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司流动资产小幅下降，主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。2023年末，公司货币资金中11.12亿元为存单质押、0.96亿元为银行承兑汇票保证金、0.03亿元为借款质押保证金，受限资金占比很高。预付款项有所增加，主要包括预付棚改项目购房款及预付工程款，2023年末，公司对胜大房地产及和佳房地产¹⁰的预付款项分别为6.65亿元和4.59亿元。

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、垫付工程款等，部分与民营企业的往来款，账龄主要在1年以内。截至2023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，7.78亿元）、潍坊经济区财政局（土地保证金及垫付工程款，6.79亿元）、潍坊北辰美嘉城市发展有限公司¹¹（以下简称“北辰美嘉公司”，往来款，3.37亿元）、潍坊开发区华裕实业有限公司¹²（代偿借款，2.11亿元）、产融公司¹³（往来款，1.97亿元），合计占比62.36%；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，公司已计提坏账准备0.99亿元。

公司存货主要为项目建设成本和待开发土地，随着项目结算、商品房销售及子公司股权划出，2023年末存货规模有所减少。2023年末，公司存货中待结转商品房开发成本为18.67亿元；待结转基础设施及安置房建设成本33.63亿元；已确认收入待结算的委托代建项目成本

¹⁰ 经公开查询，上述两家房地产企业无失信被执行情况。

¹¹ 北辰美嘉公司为公司子公司潍坊辰松经贸有限公司（以下简称“辰松经贸”）原股东，2023年12月，北辰美嘉持有的辰松经贸全部股权划转至公司子公司潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司，辰松经贸纳入公司合并范围，辰松经贸与北辰美嘉在划转前的内部往来变为公司的外部往来。

¹² 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2023年末，公司尚未收回代偿借款，该笔款项存在无法收回风险。

¹³ 潍坊产融城市更新有限公司原系公司合并范围内子公司，2023年6月，公司将持有的该公司全部股权划转至潍坊经开财金投资有限公司，潍坊产融城市更新有限公司不再纳入公司合并范围，公司与该公司在划转前形成的内部往来变为外部往来。

22.40 亿元；待开发土地为 21.72 亿元，其中 3 宗为 2023 年通过招拍挂方式取得，账面价值合计 4.86 亿元，已缴纳出让金。权证办理方面，存货中土地尚有 6 宗未办理权证，账面价值合计 16.05 亿元。整体来看，公司存货变现能力主要取决于项目建设进度、土地开发计划和委托方结算安排，流动性较差。

跟踪期内，公司非流动资产略有增长，仍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，采用公允价值模式，2023 年末尚有 2.98 亿元办妥权证，系划拨取得的潍坊经开区管委会大楼及附属楼。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 2023 年末，公司受限资产为 50.98 亿元，占资产总额的比例为 24.99%，包括受限货币资金 12.11 亿元、存货 27.12 亿元、固定资产 0.22 亿元、投资性房地产 11.53 亿元。

资本结构

跟踪期内，公司所有者权益小幅下降，仍以资本公积为主

2023 年末，公司所有者权益小幅下降，其中实收资本保持稳定；资本公积主要为实际控制人及相关方无偿注入的资金、房产及土地等，跟踪期内有所下降主要系子公司股权划出以及部分前期款项调整所致。公司前期代股东向其他方支付了一定规模的补贴款，由于该款项未能收回，公司将该笔垫付款与以前年度收到的股东注资款进行冲减¹⁴，减少资本公积 1.00 亿元；此外，公司下属子公司股权划出导致资本公积减少 2.79 亿元。公司未分配利润保持增长，主要为自身经营积累。

图表 9 公司所有者权益构成情况（单位：亿元）

科目	2021 年末	2022 年末	2023 年末
所有者权益	75.42	77.37	74.34
实收资本	1.63	1.63	1.63
资本公积	65.84	67.26	63.47
未分配利润	6.08	6.96	7.68

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司负债总额及负债结构相对稳定，但受资金紧张影响，跟踪期内公司出现票据逾期事项；截至 2024 年 5 月末，公司本部逾期票据已完成兑付，子公司未承兑票据后续兑付情况需持续关注

跟踪期内，公司负债总额相对稳定，仍以流动负债为主。2023 年末，公司流动负债主要由短期借款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

¹⁴ 冲减科目为资本公积及其他应收款。

图表 10 公司负债构成情况（单位：亿元）

科目	2021 年末	2022 年末	2023 年末
负债总额	126.61	129.12	129.66
流动负债	58.31	74.77	76.31
其中：短期借款	5.46	6.86	15.31
应付票据	5.78	5.53	6.78
合同负债	16.55	14.68	7.54
其他应付款	11.08	10.31	14.30
一年内到期的非流动负债	11.10	30.33	25.49
非流动负债	68.30	54.36	53.36
其中：长期借款	33.61	21.57	19.58
应付债券	22.55	23.85	24.70
长期应付款	11.14	7.88	7.97

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

跟踪期内，公司短期借款大幅增加，2023 年内新增的单笔大额借款主要包括潍坊银行 6.00 亿元、齐鲁银行 2.90 亿元、交通银行 1.14 亿元等，资金主要用于偿还公司前期债务、购置材料工程款等。

2023 年末，公司应付票据为 6.78 亿元，包括银行承兑汇票 4.92 亿元、商业承兑汇票 1.86 亿元。据上海票据交易所票据信息披露平台（以下简称“票交所”）查询，2023 年 7 月以来，公司存在较多票据逾期事项。截至 2024 年 5 月 31 日，公司本部票据累计逾期发生额为 30863.79 万元，子公司北辰高新投票据累计逾期发生额为 2970 万元，子公司潍坊北辰绿洲建设发展有限公司累计逾期发生额为 898.73 万元。兑付方面，截至 2024 年 5 月 31 日，公司本部逾期票据已完成票据兑付，且承兑余额为 0；子公司北辰高新投承兑余额为 1600 万元；子公司潍坊北辰绿洲建设发展有限公司尚有 342 万元处于逾期，未来需承兑规模亦较大，为 7670 万元，后续兑付情况需持续关注。

图表 11 截至 2024 年 5 月 31 日票交所披露公司票据情况（单位：万元）

承兑人名称	承兑余额	累计逾期发生额	逾期余额
潍坊经济区城市建设投资发展集团有限公司	0.00	30863.79	0.00
潍坊经济开发区北辰高新产业投资发展有限公司	1600.00	2970.00	0.00
潍坊北辰绿洲建设发展有限公司	7670.00	898.73	342.00

资料来源：票交所，东方金诚整理

公司合同负债主要为预收北辰白鹭湾、杏林苑等商品房项目购房款和预收委托方泰达城建的基建工程款。跟踪期内，随着永康片区安置完成，公司将预收永康片区房款与存货中待结算项目进行冲减，故 2023 年末合同负债规模明显减少。其他应付款主要是与寒亭区国有企业的往来款和部分施工方垫付的工程款，2023 年末有所增长，前五大应付对象及金额分别为农创集团 2.77 亿元、潍坊市文化旅游发展集团有限公司 2.14 亿元、中交隧道工程局有限公司 0.90 亿元、胜大房地产 0.76 亿元、山东顺腾跃达供应链有限公司 0.68 亿元。同期末，公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款 8.92 亿元、应付债券 10.75 亿元和长期应付款 5.82 亿元。

跟踪期内，公司非流动负债略有下降，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2023

年末，公司长期借款均为银行贷款，借款资金主要用于项目建设及材料购置。应付债券系发行的交易所公司债、企业债及北金所债权融资计划（债权融资计划已于 2024 年 1 月到期兑付），截至 2024 年 5 月末公司存续的债券明细详见下图表。长期应付款包括融资租赁、信托、保理等借款，以及收到的棚改转贷款和政府专项债资金，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，2023 年末转贷余额分别为 0.26 亿元和 2.99 亿元；融资租赁、信托、保理等借款余额合计 6.69 亿元（含一年内到期部分）；收到的农村人居环境整治工程地方政府债券资金 2.35 亿元；收到的山东省政府专项债资金 1.50 亿元（用于项目建设）。

图表 12 截至 2024 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
21 潍经 03	交易所公司债	5.85	2021-09-27	3 年	6.50
22 潍经 01	交易所公司债	7.00	2022-01-06	3 年	6.50
22 潍经投专项债/22 潍经债	企业债	6.00	2022-12-01	7 年	6.00
23 潍经 01	交易所公司债	9.00	2023-03-21	3 年	7.00
23 潍经 02	交易所公司债	2.70	2023-04-03	2 年	7.00
24 潍经 01	交易所公司债	8.85	2024-05-24	5 年	5.24
合计	-	39.40	-	-	-

数据来源：审计报告及公开资料，东方金诚整理

公司全部债务保持增长，短期有息债务占比近半，仍存在很大的短期偿债压力

截至 2023 年末，公司全部债务为 99.84 亿元，短期有息债务为 47.59 亿元，较上年末均保持增长；短期有息债务占比进一步提升，达到 47.66%，短期偿债压力继续加大。从构成上来看，公司债务包括银行贷款为 43.81 亿元，债券本金 35.45 亿元，融资租赁、信托、保理类借款 6.69 亿元，棚改转贷 3.25 亿元，政府债券资金 3.85 亿元等。同期末，公司资产负债率略有上升，处于较高水平。

图表 13 公司债务构成情况（单位：亿元）

科目	2021 年末	2022 年末	2023 年末
全部债务	89.64	96.01	99.84
其中：短期有息债务	22.34	42.71	47.59
长期有息债务	67.30	53.30	52.25
资产负债率（%）	62.67	62.53	63.56

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

公司对外担保事项已出现到期逾期情况，部分被担保方存在票据逾期、被执行及失信被执行等事项，且公司因担保连带责任多次被纳入被执行人，面临较大的代偿风险，东方金诚将持续关注相关事项后续进展及对公司再融资能力的影响

或有事项方面，截至 2023 年末，公司对外担保余额为 16.71 亿元（详见附件三），担保比率为 22.47%。（1）公司对寒亭区基础设施建设主体潍坊滨城投资开发有限公司（以下简称“滨城投资公司”）担保余额为 0.70 亿元。截至本报告出具日，滨城投资公司存在多起被执行、失信被执行、未决诉讼、借款及票据逾期以及法定代表人限制高消费，2022 年以来公司为其提供

的担保中累计发生逾期 0.65 亿元。（2）公司对北辰美嘉公司担保余额为 0.48 亿元，目前已到期逾期；该笔担保系北辰美嘉公司以存单质押向青岛银行潍坊分行进行借款，后因涉诉导致逾期。（3）公司对民办学校潍坊理工学院的担保余额为 4.93 亿元；该学院是潍坊经开区 2020 年新迁入学校，为支持区域内教育发展，公司为其长期借款提供担保，同时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。（4）公司对民营企业潍坊达川建筑配套工程有限公司的担保余额为 0.08 亿元，经公开查询，截至 2023 年 5 月末该企业无被执行及失信被执行情况。（5）公司对山东滨袁农业科技有限公司的担保余额为 4.31 亿元，主要系配合海水稻产业融合发展示范区基地项目建设而为其银行借款提供的担保；截至 2024 年 5 月末，该公司票据逾期余额为 147.69 万元。（6）其余被担保对象中，潍坊晟惠环境建设有限公司、潍坊亿燃天然气有限公司、中环寰慧（潍坊）节能热力有限公司亦存在票据逾期事项。

图表 14 截至 2023 年末公司为滨城投资公司提供的担保情况（单位：万元）

债权人	担保金额	担保余额	担保期限
河南九鼎金融租赁股份有限公司	13000.00	3515.37	2021.01.05-2025.01.05
中建投融资租赁（上海）有限公司	3500.00	1721.34	2020.8.28-2025.8.28
	3500.00	1721.34	
合计	20000.00	6958.05	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理

据中国执行信息公开网查询，2023 年以来公司本部存在多起被执行事项，被执行事项均系公司为滨城投资公司提供担保而产生连带偿还责任所致；因未履行执行金额，公司本部及法定代表人存在 4 条限制消费令。截至本报告出具日，公司无失信被执行事项。

图表 15 截至 2024 年 6 月 10 日公司本部被执行事项（单位：万元）

序号	案号	案由	立案时间	执行标的	执行进展
1	(2024)苏 1182 执 60 号	委托理财合同纠纷	2024.1.2	477.75	未执行完毕
2	(2024)苏 0623 执 1143 号	执行类案件	2024.3.31	28.41	未执行完毕
3	(2024)鲁 0306 执 571 号	执行类案件	2024.4.1	10.00	未执行完毕
4	(2024)赣 1028 执 160 号	执行类案件	2024.5.7	79.93	未执行完毕
5	(2024)鲁 0703 执 1160 号	执行类案件	2024.5.29	270.00	未执行完毕
6	(2024)鲁 0306 执 570 号	执行类案件	2024.4.1	50.00	未执行完毕
7	(2024)皖 1882 执 1174 号	民事类案件	2024.2.29	174.48	未执行完毕
8	(2024)豫 0303 执 985 号	执行类案件	2024.4.8	33.27	未执行完毕
9	(2024)沪 0117 执 2244 号	合同纠纷	2024.3.13	96.32	未执行完毕
10	(2024)苏 0623 执 1636 号	执行类案件	2024.5.14	32.90	未执行完毕
11	(2023)皖 1821 执 2227 号	民间借贷纠纷	2023.10.25	160.21	已转为终本案件，未履行金额 160.21 万元；公司及法定代表人被限制高消费
12	(2023)皖 1821 执 2233 号	民间借贷纠纷	2023.10.26	26.97	已转为终本案件，未履行金额 26.97 万元；公司及法定代表人被限制高消费
13	(2023)皖 1821 执 2226 号	民间借贷纠纷	2023.10.25	23.00	已转为终本案件，未履行金额 23 万元；公司及法定代表人被限制高消费
14	(2023)皖 1821 执 2243 号	民间借贷纠纷	2023.10.27	32.91	已转为终本案件，未履行金额 2.91 万元；公司及法定代表人被限制高消费

数据来源：公开资料，东方金诚整理

整体来看，公司对外担保事项已出现到期逾期情况，部分被担保方存在失信被执行、未决诉讼、借款及票据逾期以及法定代表人限制高消费，且公司因担保连带责任多次被纳入被执行人，面临较大的代偿风险，东方金诚将持续关注相关事项后续进展及对公司再融资能力的影响。

盈利能力

公司营业收入及利润总额仍呈下降态势，主要收益率指标偏低，整体盈利能力仍较弱

2023年，公司营业收入及利润总额仍呈下降态势；由于年内新增确认毛利率较高的政府购买服务费收入，公司营业利润率大幅提升；期间费用主要为管理费用和财务费用，占营业收入的比重有所上升。从收益率指标来看，跟踪期内公司总资本收益率和净资产收益率进一步降低，整体盈利能力仍较弱。

图表 16 公司盈利能力主要指标（亿元、%）

科目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	10.54	7.94	5.83
营业利润率	12.65	16.23	26.39
期间费用	0.38	0.41	0.47
期间费用/营业收入	3.61	5.12	8.15
利润总额	1.50	1.08	0.94
其中：财政补贴	0.53	0.30	0.00 ¹⁵
净利润	1.27	0.89	0.75
总资本收益率	0.99	0.76	0.74
净资产收益率	1.68	1.15	1.01

数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

现金流

跟踪期内，公司基础设施建设、房屋出租等业务回款情况不佳，经营性现金流受往来款影响很大，资金来源主要依靠筹资活动现金流，资金状况易受外部融资环境的影响

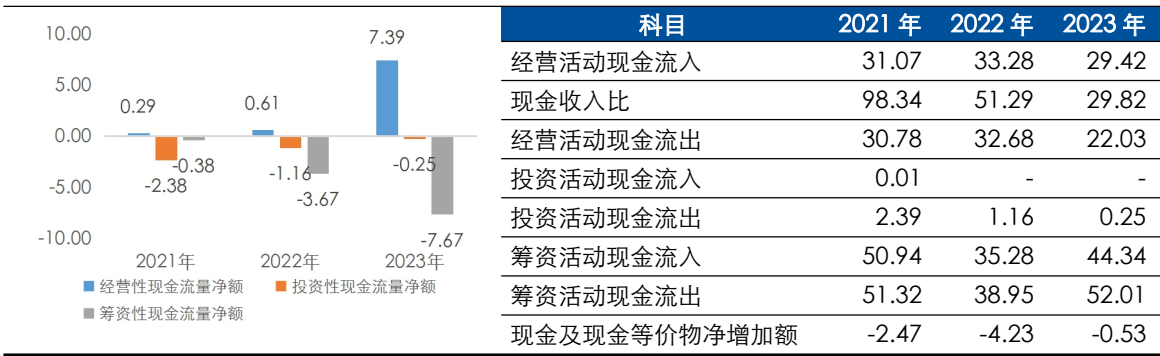
2023年，公司经营活动现金流入主要是收到的往来款以及部分商品房销售款，经营活动现金流出主要用于支付工程款及往来款、缴纳土地出让金等；经营性现金流净流入规模大幅增加，主要系收到的区域内国有企业及政府单位资金往来的现金较多所致。跟踪期内，由于基础设施建设、房屋出租等业务获现能力较差，公司现金收入比下降至较低水平。

2023年，公司无投资活动现金流入，投资活动现金流出规模较小，主要形成于自建运营类项目投入；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，受偿债压力较大影响，跟踪期内筹资性现金流净流出幅度进一步扩大。

整体来看，公司开展的区域内基础设施建设、房屋出租等业务回款情况不佳，经营性现金流受往来款影响很大，日常经营及债务偿还所需资金主要依靠筹资活动现金流，资金状况易受外部融资环境的影响。

¹⁵ 1.41 万元。

图表 17 公司现金流构成情况（单位：亿元、%）



数据来源：公司审计报告，东方金诚整理

偿债能力

公司主要偿债能力指标较弱、现金流表现欠佳，但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，业务稳定性很强、可持续性较强，整体来看，公司自身的偿债能力一般

从短期偿债能力来看，2023 年末，公司流动比率、速动比率较高，但考虑到变现能力较弱的存货和其他应收款占流动资产的比例较高，流动资产对流动负债的实际保障能力较弱；公司现金比率较低，资金受限比例较高，未受限货币资金仅为 0.45 亿元，对短期有息债务的覆盖能力很弱。从长期偿债能力来看，公司长期债务负担一般，EBITDA 对全部债务和利息的保障程度很弱。

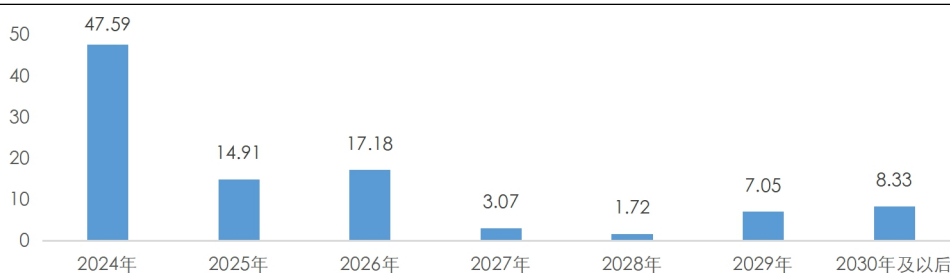
图表 18 公司偿债能力指标

科目	2021 年（末）	2022 年（末）	2023 年（末）
流动比率（%）	300.83	238.59	230.20
速动比率（%）	139.36	97.73	100.07
现金比率（%）	29.73	15.05	16.46
货币资金短债比（倍）	0.78	0.26	0.26
经营现金流动负债比率（%）	0.49	0.81	9.69
长期债务资本化比率（%）	47.16	40.79	41.28
全部债务资本化比率（%）	54.31	55.38	57.32
EBITDA 利息倍数（倍）	0.51	0.31	0.30
全部债务/EBITDA（倍）	45.67	59.71	63.91

数据来源：审计报告及公司提供，东方金诚整理

从债务期限结构来看，公司债务集中度高，2024 年到期债务规模较大，存在很大的短期偿债压力。

图表 19 截至 2023 年末公司全部债务期限结构（单位：亿元）



数据来源：公司提供，东方金诚整理

公司计划通过经营性现金流入、银行贷款、发行借新还旧债券、租赁借款等方式偿还到期债务，但偿还债务的资金来源相对有限。经营活动所得资金方面，2023 年公司经营性净现金流入为 7.39 亿元，但受往来款影响很大，稳定性有待加强。间接融资方面，截至 2023 年末，公司获得的银行综合授信额度为 58.83 亿元，尚未使用额度为 10.41 亿元。

根据公司提供的融资方案，2024 年公司拟开展银行续贷 21.79 亿元，计划发行债券 8.85 亿元置换年内到期的公司债；拟申请新增银行项目贷款 12.00 亿元，申请新增银行流动资金贷款 0.36 亿元。2024 年 5 月，公司在上海证券交易所获批注册债券额度 18.85 亿元（上证函[2024]1344 号），同月已发行“24 潍经 01” 8.85 亿元，用于置换“21 潍经 01”和“21 潍经 03”。截至本报告出具日，公司尚有债券批文 10.00 亿元未发行。

整体来看，尽管公司主要偿债能力指标较弱、现金流表现欠佳，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，业务稳定性很强、可持续性较强，整体来看，公司自身的偿债能力一般。

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信息报告（自主查询版），截至 2024 年 5 月 9 日，公司本部已结清及未结清贷款信息中无不良、违约类贷款记录；已结清贷款中存在一笔承兑汇票垫款，涉及金额 5000 万元，已于 2024 年 3 月 27 日结清。截至 2024 年 5 月 31 日，公司本部逾期票据已完成兑付，子公司逾期票据余额为 342 万元。截至本报告出具日，公司在公开市场发行的各类债券均已按时还本付息。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

一季度经济增速超预期，稳增长政策前置发力和外需回暖是主要原因

2024 年一季度 GDP 同比增长 5.3%，增速高于去年四季度的 5.2%，也高于今年“两会”政府工作报告设定的“5.0%左右”的增长目标，超出市场普遍预期。背后的推动因素有三个：一是前期降准、LPR 降息相继落地，以及近期政策面启动大规模设备更新和耐用消费品以旧换新等措施，提振内需效果逐步显现，其中，一季度基建投资（不含电力）同比增长 6.5%，较去年全年增速加快 0.6 个百分点，是稳增长政策发力的集中体现。二是以服务消费和制造业投资较快

增长为代表，经济内生增长动能也在改善。三是受周期性因素等影响，年初海外需求回暖，对国内经济增长形成正向拉动。

一季度GDP较快增长与微观感受存在一定“温差”，背后的主要原因是当前物价明显偏低。一季度CPI和PPI同比分别为0.0%和-2.7%，名义GDP增速仅为4.2%，而民众收入、企业利润等均以名义值体现。另外，从经济增长结构来看，一季度高技术制造业生产较快增长，基建和制造业投资加速，以及外需明显回暖，这些拉动经济增长的积极因素与普通民众距离较远，与之相反的是，楼市低迷造成的资产价值缩水、青年失业率偏高、城镇居民收入增速较低等带给普通民众的感受更为强烈。最后，季度GDP按生产法统计，而当前宏观经济存在明显的“供强需弱”特征，物价低迷即体现了这一点。

展望未来，二季度稳增长政策效果会进一步体现，外需对经济增长的拉动力有望继续增强，经济增长动能回升势头将会延续，叠加以GDP两年平均增速衡量的上年同期实际经济增速走低，二季度GDP同比有望进一步加快至5.4%左右。在政策面推动科技创新、加快发展新质生产力的同时，如何引导房地产行业尽快实现软着陆，以及推动物价温和回升，将是未来一段时间宏观调控的重心所在。

2024年二季度将进入宏观政策观察期，货币政策降息降准概率不大，但新增信贷有望反弹，政府债券发行将会提速，房地产行业支持政策力度也将进一步加大

一季度逆周期调节政策前置发力，推动经济运行开局良好，预计二季度宏观政策将转入观察期，货币政策和财政政策出台新的稳增长措施的可能性下降。不过，在信贷“均衡投放”导致一季度新增信贷同比大幅少增之后，二季度伴随影响方向反转，新增信贷有望出现较大规模同比多增；与此同时，去年底发行的特别国债资金大部分在今年一季度下拨地方，导致同期地方政府专项债发行节奏偏缓，二季度专项债发行规模会明显增大，同时今年安排的1万亿超长期特别国债也将在二季度开闸发行。这意味着短期内基建投资还有加速空间，也表明宏观政策将延续稳增长取向。最后，为尽快引导楼市企稳回暖，全面提振市场信心，接下来房地产支持政策将持续加码，居民房贷利率会进一步大幅下行。往后看，考虑到未来一段时间物价水平都将处于偏低状态，加之经济下行压力尚未根本缓解，下半年货币政策在降息降准方面都有空间。

区域经济和财政状况

1.潍坊市

潍坊市地区经济保持增长，经济总量在山东省各地级市处于中上游水平，以动力装备、高端化工、食品加工、新一代信息技术为主的制造业产业集群优势明显，工业经济持续发力，经济实力很强

潍坊市地处黄河三角洲高效生态经济区¹⁶和山东半岛蓝色经济区¹⁷两大国家战略经济区的交汇处，是山东省北部的重要工业城市和山东半岛城市群区域中心城市。截至2023年末，潍坊市常住人口为936.95万人，城镇化率66.12%。

近年来，潍坊市地区经济持续增长，经济总量位于山东省各地级市第四，经济实力很强。

¹⁶ 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）。

¹⁷ 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。

2023年，潍坊市实现地区生产总值7606.0亿元，比上年增长5.1%；三次产业结构调整为8.9:40.6:50.5，第二产业和第三产业在潍坊市经济总量中占比较大。

从增长动能看，2023年，潍坊市房地产投资持续低迷，固定资产投资主要依靠工业投资带动，增速明显放缓；消费市场恢复性增长，外贸进出口规模小幅下降。

图表 20 潍坊市主要经济指标（单位：亿元、%）

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	7010.6	9.7	7306.5	3.7	7606.0	5.1
人均 GDP（元） ¹⁸	74606	-	77580	-	81178	-
规模以上工业增加值	-	12.5	-	7.4	-	6.6
第三产业增加值	3550.9	9.8	3592.9	3.4	3843.6	5.7
全社会固定资产投资	-	16.0	-	12.7	-	0.8
社会消费品零售总额	2781.5	16.4	2745.3	-1.3	2936.1	7.0
进出口总额	2657.0	39.4	3419.9	30.6	3403.1	-
三次产业结构	9.0: 40.4: 50.6		8.8: 42.0: 49.2		8.9: 40.6: 50.5	

资料来源：公开资料，东方金诚整理

潍坊市是山东省制造业核心基地，工业门类齐全，全国41个工业行业大类中，潍坊市拥有37个，其中包含31个制造业行业，已形成动力装备、高端化工、食品加工、新一代信息技术4个过千亿的产业集群，汽车制造、造纸包装、纺织服装等重点产业持续发展。其中，动力装备集群由潍柴动力、豪迈机械、天瑞重工等龙头企业及产业链上下游专精特新中小企业集聚形成，已入选国家先进制造业集群，产业产值约占山东省的三分之二、全国的三分之一。高端化工产业主要集中在寿光、昌邑和滨海经济开发区，以海化集团等为代表。食品加工业方面，潍坊市作为我国北方地区最大的蔬菜生产和集散地、京津地区和粤港澳大湾区“菜篮子”产品供应基地，农业总产值连续多年居山东省首位。新一代信息技术以歌尔股份为核心，2023年，潍坊市元宇宙产业集群入选山东省“十强”产业“雁阵形”集群、首批山东省先进制造业集群，歌尔股份荣登中国VR50强榜首。2023年，潍坊市规模以上工业增加值同比增长6.6%，高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重达到59%，工业技改投资增长10%。

潍坊市第三产业主要是生产性服务业，以金融、房地产、信息技术服务、交通物流等为主。金融方面，潍坊市2023年末金融机构本外币各项存款余额13552.8亿元，比年初增加1200.7亿元；年末金融机构本外币各项贷款余额10936.0亿元，比年初增加928.9亿元；存贷比80.7%，不良贷款率1.1%；76家地方金融组织注册资本总额121亿元，为市场主体提供融资支持464.9亿元，较年初增长了15倍。潍坊市房地产市场持续低迷，2023年房地产开发投资比上年下降17.2%，房屋施工面积下降7.4%，商品房销售面积下降10.3%，仍面临较大压力。

根据政府工作报告，2024年潍坊市地区生产总值预期增长目标为5.5%左右。初步统计，2024年1~4月，潍坊市地区生产总值为1714.17亿元，同比增长6.4%；规模以上工业增加值增长9.4%。

¹⁸ 2022年及2023年人均GDP采用GDP/常住人口计算。

2023年，潍坊市一般公共预算收入增长乏力，土地市场仍处低迷，政府性基金收入大幅缩减，综合财力和财政自给程度继续下降，显性债务负担加重

2023年，潍坊市一般公共预算收入与上年持平，规模仍居于山东省各地级市第四；税收收入占比为64.79%，较上年小幅提升；受房地产市场低迷影响，国有土地使用权出让金收入较上年减少215.8亿元，导致政府性基金收入同比下降31.0%，未来仍存在一定的不确定；上级补助收入有所增加，是潍坊市地方财力的重要补充。

支出方面，2023年，潍坊市一般公共预算支出较上年增长5.6%，刚性支出占一般公共预算支出的比重在60%左右，地方财政自给率继续下降，为68.40%。按照以收定支原则，2023年潍坊市政府性基金支出相应减少。

截至2023年末，潍坊市政府债务余额为2359.33亿元，其中一般债务余额791.45亿元，专项债务余额1567.88亿元；债务规模较上年增加较多，当地政府显性债务负担加重。

图表 21 潍坊市财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021年	2022年	2023年
1 地方财政收入	1481.51	1319.93	1099.23
一般公共预算收入	656.90	608.01	608.32
其中：税收收入	499.57	374.86	394.11
政府性基金收入	824.61	711.92	490.91
2 上级补助收入	229.74	287.06	302.48
列入一般公共预算的上级补助收入	224.85	279.51	297.78
列入政府性基金的上级补助收入	4.90	7.55	5.11
财政收入（1+2）	1711.25	1606.99	1402.12
1 地方财政支出	1863.54	1755.87	1623.78
一般公共预算支出	879.84	842.47	889.38
政府性基金支出	983.70	913.40	734.40
2 上解上级支出	93.69	81.49	82.36
财政支出（1+2）	1957.22	1837.35	1706.15
财政自给率（%）	74.66	72.17	68.40
地方政府债务限额	1701.18	1925.32	2364.32
地方政府债务余额	1672.88	1909.92	2359.33
政府负债率（%）	23.86	26.14	31.02
政府债务率（%）	97.76	118.85	168.27

注：政府债务率=地方债务余额/（一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入）

资料来源：2021年~2022年潍坊市财政决算草案及2023年预算执行草案，东方金诚整理

初步统计，2024年1~4月，潍坊市实现一般公共预算收入226.5亿元，同比增长3.5%，其中税收收入完成153.8亿元，同比增长0.2%；一般公共预算支出为263.2亿元，同比增长5%。根据财政预算草案，潍坊市2024年一般公共预算收入预期目标为632.74亿元，增速为4.0%；政府性基金收入为515.52亿元，增速为5%。

对于部分区域暴露的非标违约、票据逾期等事项，潍坊市积极争取部省政策和资金支持以修复区域信用环境，债务管控力度有所加强

2023年以来，潍坊市部分城投企业面临刚性偿债压力大、信用状况弱化等问题，下辖区域出现城投非标违约、票据逾期等事项。山东省政府已派出专项督导组摸底存量债务，指导潍坊

制定一揽子化解方案。潍坊市财政局联合多部门印发了《关于规范管理全市国有企业融资行为的指导意见》的通知，加强全市各级国有企业融资行为管理，严控债务规模，加强融资风险管控，构建“借、用、管、还”及风险防范一体的融资管理体系。同时，潍坊市积极争取部省政策和资金支持，深化与金融机构等方面的战略合作，预计未来5年内新增融资支持4300亿元；争取隐性债务化解试点再融资债券196.2亿元、占山东省70%；盘活资产资源103.7亿元。

2.寒亭区

寒亭区经济运行相对平稳，经济实力较强，但区域内工业经济增速有所下滑，投资增长乏力，经济发展面临一定压力

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。

截至本报告出具日，寒亭区政府未公布2023年统计公报。根据《寒亭区2023年12月经济社会发展分析解读》，寒亭区2023年地区生产总值（不包含滨海经济开发区）为278.48亿元，按可比价格计算，同比增长2%；产业结构为6.7:30.3:63.0，第三产业仍是地区经济发展的主要动力。

2023年，寒亭区固定资产投资同比下降39.6%，其中民间投资同比下降49.7%；分产业来看，第二、三产业投资降幅分别为17.6%和45.5%；按项目建设地汇总，房地产投资总量为44.3亿元，同比下降34.1%，商品房销售面积63万平方米，同比下降27.8%。同年，寒亭区消费市场有所复苏，但对外贸易规模明显收缩。

图表 22 寒亭区主要经济指标情况（单位：亿元、%）

项目	2021 年		2022 年		2023 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	270.29	10.2	281.97	3.7	278.48	2.0
其中：第二产业增加值	87.62	10.3	93.92	5.4	84.30	-2.8
第三产业增加值	165.26	10.4	170.07	3.0	175.38	4.1
规模以上工业增加值	-	12.6	-	7.4	-	-3.8
固定资产投资	243.47	16.0	-	5.8	-	-39.6
社会消费品零售总额	86.75	11.6	85.70	-1.2	91.20	6.4
进出口总额	76.60	65.9	103.10	35.3	81.50	-17.4
三次产业结构	6.5: 32.4: 61.1		6.4: 33.3: 60.3		6.7: 30.3: 63.0	

资料来源：公开资料，东方金诚整理

寒亭区传统优势产业为盐化工、机械装备制造、纺织服装和食品加工等，近年来较为重视生物医药、智能制造、生物基新材料等新型产业的培育。2023年，寒亭区规模以上工业企业完成工业总产值259亿元，同比下降7.8%；规模以上工业增加值同比下降3.8%，工业经济增速有所下滑。

金融方面，截至2023年末，寒亭区各项存款余额539.27亿元，同比增长16.3%；各项贷款余额为499.76亿元，同比增长22.8%，其中中长期贷款余额340.38亿元，同比增长23%。

初步统计，2024年1~3月，寒亭区地区生产总值为65.38亿元。2024年1~4月，寒亭

区规上工业增加值同比增长 10.4%，固定资产投资同比增长 2.0%。根据《2024 年寒亭区政府工作报告》，2024 年寒亭区地区生产总值增长目标为 5.5%；固定资产投资增长 6.0%，社会消费品零售总额增长 5.7%。

2023 年，寒亭区税收收入有所增长，财政自给程度仍较好，但整体财政收入同比下降，政府债务持续增加，存在一定债务压力

2023 年，寒亭区一般公共预算收入同比下降 8.2%，其中税收收入增长 7.4%、非税收入下降 41.4%，税收收入占一般公共预算收入的比重为 79.46%，处于较高水平。同期，寒亭区政府性基金收入下降 54.3%，主要系国有土地使用权出让金收入降幅较大所致。寒亭区仍可以获得上级政府一定规模的转移支付，对地方财力形成重要补充。

支出方面，2023 年寒亭区一般公共预算支出和政府性基金支出均有所下降；刚性支出为 18.59 亿元，在一般公共预算支出中的占比提升至 62.94%；地方财政自给率上升至 72.57%，财政自给程度较好。

图表 23 寒亭区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
1 地方财政收入	70.03	76.18	45.60
一般公共预算收入	27.38	23.36	21.44
其中：税收收入	23.02	15.85	17.03
政府性基金收入	42.65	52.82	24.16
2 上级补助收入	25.99	18.87	27.70
列入一般公共预算的上级补助收入	20.35	17.99	27.61
列入政府性基金的上级补助收入	5.64	0.89	0.09
财政收入（1+2）	96.02	95.05	73.29
1 地方财政支出	89.19	100.21	87.60
一般公共预算支出	34.66	33.52	29.54
政府性基金支出	54.54	66.69	58.07
2 上解上级支出	11.95	10.99	11.62
财政支出（1+2）	101.15	111.20	99.23
财政自给率（%）	79.00	69.69	72.57
地方政府债务限额	93.69	111.15	141.99
地方政府债务余额	88.69	107.14	140.82
政府负债率（%）	32.81	38.00	50.57
政府债务率（%）	92.37	112.72	192.12

资料来源：2021 年~2022 年寒亭区财政决算草案及 2023 年预算执行草案，东方金诚整理

截至 2023 年末，寒亭区政府债务余额为 140.82 元，较上年增加 33.68 亿元，主要是争取新增专项政府债券 33.69 亿元、自有财力偿还到期债务 0.01 亿元。此外，寒亭区争取再融资债券 15.92 亿元，用于置换政府存量债务。按照债券发行利率，2023 年寒亭区政府债券当年支付利息为 3.71 亿元。

从债务管控来看，2023 年寒亭区建立健全防范风险长效机制，完善政府性债务常态化风险监测和防控体系，在压降高息债务、优化债务结构等方面取得了一定成果。但区域内国企债务风险不容忽视，刚性偿债压力大。

根据《关于潍坊市寒亭区 2023 年预算执行情况和 2024 年预算草案的报告》，寒亭区 2024

年一般公共预算收入预期目标为 22.30 亿元，同比增长 4%，政府性基金收入预期为 30.27 亿元。

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，以生物基新材料、高端装备、生物医药与医疗器械为主导产业，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经济开发区，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，管辖面积 49.88 平方公里，辖 1 个街道、2 个发展中心，常住人口 15 万人。潍坊经开区内拥有青银高速 13、14 号两个站口，紧邻潍坊高铁北站，距潍坊新机场 5 公里，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，入驻企业包括沈阳新松、康华生物等，形成了一定的产业集群效应。2023 年，潍坊经开区一般公共预算收入为 7.77 亿元，同比下降 4.2%；其中税收收入为 6.65 亿元，下降 2.2%；一般公共预算支出为 6.39 亿元，下降 12.7%。

图表 24 潍坊经开区财政收支情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	10.48	8.11	7.77
税收收入	9.89	6.80	6.65
上级补助收入	3.09	3.39	-
政府性基金收入	15.09	12.40	9.35
财政收入	28.66	23.90	17.12
一般公共预算支出	7.51	7.32	6.39
政府性基金支出	18.69	12.12	10.54
上解上级支出	4.93	6.05	-
财政支出	31.12	25.49	16.92
财政自给率（%）	139.59	110.81	121.64
政府债务余额	20.50	22.20	23.71

资料来源：2021 年~2022 年潍坊经开区财政决算草案及 2023 年预算执行草案，“-”为未获取数据，东方金诚整理

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，公司在项目建设资金方面继续得到实际控制人及相关方的支持

公司是潍坊经开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，跟踪期内在项目建设资金方面继续得到实际控制人及相关方的支持。2023 年，公司收到山东省政府专项债资金 1.50 亿元（计入长期应付款），用于农村人居环境整治工程等建设。

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，实际控制人及相关各

方将继续给予公司支持，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、实际控制人及相关方对公司的具体支持进行了综合判断，认为实际控制人及相关方对公司的支持作用较强。

增信措施

根据中合担保出具的《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仍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¹⁹。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²⁰均以货币出资。2016年，中合担保以定向增发股份的方式增加中合担保注册资本，由海航科技股份有限公司²¹、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。2023年，受外部环境变化影响，中合担保第二大股东JPMorgan China Investment Company Limited（以下简称“摩根大通”）以协议转让的方式，将其持有中合担保的17.78%股份转让给宏达控股集团有限公司²²（以下简称“宏达控股”）。截至2023年末，中合担保的实收资本为71.76亿元，其中宏达控股和其关联公司海宁宏达股权投资管理有限公司合计持股27.25%，无实际控制人。

中合担保以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2023年末，中合担保纳入合并报表的子公司共6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。

截至2023年末，中合担保的实收资本为71.76亿元，资本实力处于行业较高水平，为未来业务发展提供了良好的基础；中合担保持续调整担保业务结构，2023年末公募城投债担保余额占比为91.89%，跟踪期内未发生担保代偿，代偿压力较小；中合担保债务压力较轻，2023年末Ⅰ类资产占比为70.45%，为其或有代偿提供很强的资金支持；中国宝武向中合担保委派总经理、并代行董事长职权，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的较大支持。

海航科技和海航资本对中合担保合计持股43.34%，海航集团的破产重整使中合担保的股权结构面临不确定性；中合担保的前期担保业务累计代偿金额较大，部分项目代偿账龄较长，后续追偿存在一定难度，同时相关风险投资资产面临处置压力；受城投债融资政策收紧及部分项目解保影响，中合担保的担保业务规模持续收缩，营业收入下滑，未来盈利增长承压。

¹⁹ 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”。

²⁰ 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。

²¹ 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。

²² 宏达控股成立于2005年，为浙江省海宁市的一家综合性企业集团，目前拥有制造、教育、市场（园区）开发、房地产、金融投资等产业，其下属的宏达高科（002144.SZ）是国内经编行业首家A股上市公司。

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仍具有很强的增信作用。

抗风险能力及结论

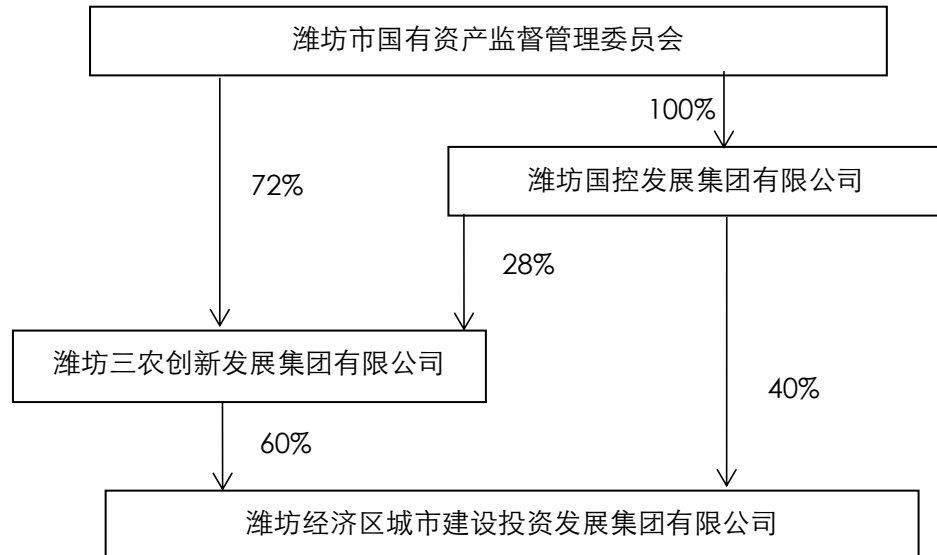
东方金诚认为，跟踪期内，公司从事的潍坊经开区内基础设施建设等业务区域专营性仍很强。同时，东方金诚也关注到，代建类项目结算进度缓慢，对公司资金形成占用，自营类项目投资额较大，跟踪期内已完工项目暂未实现收益，在建项目后续建设投入存在一定不确定性；公司资产中变现能力较弱的存货和其他应收款规模较大，资金受限比例较高，整体资产流动性较差；公司全部债务保持增长，短期有息债务占比近半，仍存在很大的短期偿债压力；公司经营性现金流受往来款影响很大，资金来源主要依靠筹资活动现金流，资金状况易受外部融资环境的影响；受资金紧张影响，跟踪期内公司出现票据逾期事项，截至 2024 年 5 月末，公司本部逾期票据已兑付，但子公司未承兑票据后续兑付情况需持续关注；公司对外担保事项已出现到期逾期情况，面临较大的代偿风险，东方金诚将持续关注相关事项后续进展及对公司再融资能力的影响。

潍坊市经济实力很强，寒亭区经济运行相对平稳；作为潍坊经开区唯一的基础设施建设主体，公司在项目建设资金方面继续得到实际控制人及相关方的支持；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仍具有很强的增信作用。

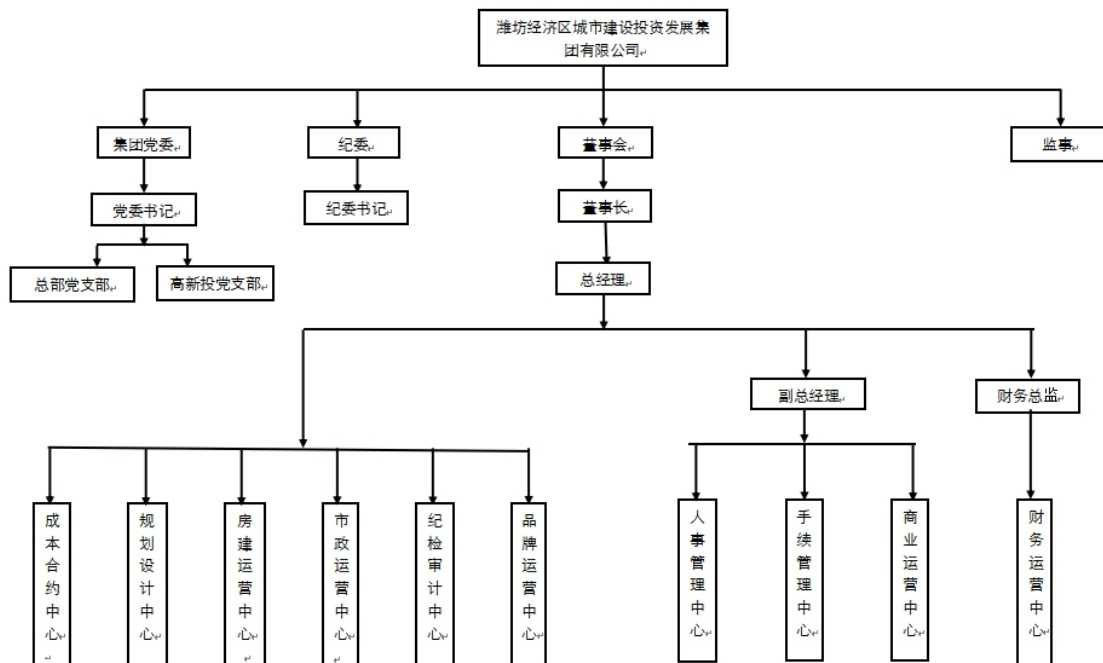
综上所述，东方金诚维持公司主体信用等级为 AA，评定展望为稳定，维持“22 潍经投专项债/22 潍经债”信用等级为 AAA。

附件一：截至 2023 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 2023 年末公司合并范围内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	划拨
2	潍坊辰松智能科技有限公司	10000	100	出资设立
3	潍坊北辰绿洲建设发展有限公司	5000	100	划拨
4	潍坊金辰市政工程有限公司	2010	100	出资设立
5	上海辰柏经贸有限公司	2000	100	出资设立
6	潍坊辰奥体育产业发展有限公司	1000	100	出资设立
7	潍坊辰启置业发展有限公司	1000	100	出资设立
8	潍坊万鸿置业发展有限公司	1000	100	出资设立
9	潍坊辰达机械设备有限公司	1000	100	出资设立
10	潍坊辰丰投资有限公司	1000	100	出资设立
11	潍坊辰昊置业发展有限公司	1000	100	出资设立
12	潍坊辰达置业发展有限公司	1000	100	出资设立
13	潍坊辰兴置业发展有限公司	1000	100	出资设立
14	潍坊禾硕健康管理有限公司	1000	100	出资设立
15	潍坊金辰创新创业服务有限公司	1000	100	出资设立
16	潍坊承厚经贸有限公司	1000	100	出资设立
17	潍坊鸿宇智能科技有限公司	510	100	出资设立
18	潍坊汇高农产品贸易有限公司	1000	100	出资设立
19	潍坊丰泽源酒店管理有限公司	10	100	出资设立
20	潍坊润泽源物业管理有限公司	10	100	出资设立
21	潍坊鑫汪达物流有限公司	10	100	出资设立
22	山东韬源投资有限公司	50000	100	出资设立

附件三：截至 2023 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
潍坊晟惠环境建设有限公司	2020.09.27-2030.09.20	26250.00	国有企业
	2021.1.15-2030.09.20	17500.00	
潍坊理工学院	2020.08.31-2030.08.21	4130.00	民办学院
	2020.10.20-2030.08.21	3400.00	
	2020.09.17-2030.08.21	3160.00	
	2020.11.16-2030.08.21	2150.00	
	2021.6.25-2028.12.28	2285.83	
	2021.7.27-2028.12.28	2501.67	
	2021.7.15-2028.12.28	3333.33	
	2021.6.29-2028.12.28	858.33	
	2021.11.24-2029.6.21	6500.00	
	2023.01.20-2030.10.19	8250.00	
	2023.3.31-2030.10.19	3300.00	
	2023.6.30-2030.10.19	4800.00	
	2023.9.26-2030.10.19	4650.00	
	2020.8.28-2025.8.28	1721.34	
潍坊滨城投资开发有限公司	2020.8.28-2025.8.28	1721.34	国有企业
	2021.01.05-2025.01.05	3515.37	
潍坊达川建筑配套工程有限公司	2023.03.24-2025.03.24	790.00	民营企业
山东滨袁农业科技有限公司	2022.01.01-2029.12.21	20000.00	国有企业
	2022.03.25-2029.12.21	2000.00	
	2022.6.20-2029.12.21	6300.00	
	2022.10.31-2029.12.21	5000.00	
	2022.12.09-2029.05.21	6000.00	
	2023.4.21-2029.5.21	3800.00	
潍坊亿燃天然气有限公司	2023.07.25-2024.01.24	4000.00	国有企业
潍坊北辰美嘉城市发展有限公司	2023.1.29-2024.1.29	4807.00	国有企业
潍坊辰禹文化旅游发展有限公司	2023.10.31-2024.10.14	1000.00	国有企业
	2023.07.12-2024.07.11	950.00	
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	
	2023.03.24-2032.06.21	1690.00	
合计	-	167064.21	-

附件四：公司主要财务数据及指标

项目名称	2021 年（末）	2022 年（末）	2023 年（末）
主要财务数据（单位：亿元）			
资产总额	202.03	206.50	204.00
货币资金	17.33	11.26	12.56
负债总额	126.61	129.12	129.66
短期借款	5.46	6.86	15.31
一年内到期的非流动负债	11.10	30.33	25.49
长期借款	33.61	21.57	19.58
应付债券	22.55	23.85	24.70
长期应付款	11.14	7.88	7.97
全部债务	89.64	96.01	99.84
其中：短期有息债务	22.34	42.71	47.59
所有者权益	75.42	77.37	74.34
营业收入	10.54	7.94	5.83
净利润	1.27	0.89	0.75
经营活动产生的现金流量净额	0.29	0.61	7.39
投资活动产生的现金流量净额	-2.38	-1.16	-0.25
筹资活动产生的现金流量净额	-0.38	-3.67	-7.67
主要财务指标			
营业利润率（%）	12.65	16.23	26.39
总资本收益率（%）	0.99	0.76	0.74
净资产收益率（%）	1.68	1.15	1.01
现金收入比率（%）	98.34	51.29	29.82
资产负债率（%）	62.67	62.53	63.56
长期债务资本化比率（%）	47.16	40.79	41.28
全部债务资本化比率（%）	54.31	55.38	57.32
流动比率（%）	300.83	238.59	230.20
速动比率（%）	139.36	97.73	100.07
现金比率（%）	29.73	15.05	16.46
货币资金短债比（倍）	0.78	0.26	0.26
经营现金流动负债比率（%）	0.49	0.81	9.69
EBITDA 利息倍数（倍）	0.51	0.31	0.30
全部债务/EBITDA（倍）	45.67	59.71	63.91

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。