

信用等级通知书

东方金诚主评字【2025】0704号

东莞市厚街控股集团有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对贵公司信用状况进行综合分析和评估，评定贵公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该主体信用等级及评级展望在 2026 年 8 月 27 日内有效，期间如有评级调整则以最新调整为准。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二五年八月二十八日

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，东方金诚与评级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 2025 年 8 月 28 日至 2026 年 8 月 27 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
2025 年 8 月 28 日

东莞市厚街控股集团有限公司
2025年度主体信用评级报告

主体信用等级 ¹	评级展望	评级日期	评级组长	小组成员
AA+	稳定	2025/8/28	刘红娟	刘安妮

主体概况	评级模型																					
东莞市厚街控股集团有限公司系东莞市厚街镇核心的综合性产业运营主体，已构建涵盖物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工、测绘及绘图、肉类产品销售及配送、车辆租赁等领域的多元化业务体系。	<table><thead><tr><th>一级指标</th><th>二级指标</th><th>权重</th><th>得分</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">经营风险</td><td>区域环境</td><td>100.0%</td><td>87.0</td></tr><tr><td>业务运营</td><td>100.0%</td><td>46.0</td></tr><tr><td rowspan="3">财务风险</td><td>盈利与获现能力</td><td>50.0%</td><td>37.5</td></tr><tr><td>债务负担</td><td>20.0%</td><td>15.0</td></tr><tr><td>债务保障程度</td><td>30.0%</td><td>24.0</td></tr></tbody></table>	一级指标	二级指标	权重	得分	经营风险	区域环境	100.0%	87.0	业务运营	100.0%	46.0	财务风险	盈利与获现能力	50.0%	37.5	债务负担	20.0%	15.0	债务保障程度	30.0%	24.0
	一级指标	二级指标	权重	得分																		
经营风险	区域环境	100.0%	87.0																			
	业务运营	100.0%	46.0																			
财务风险	盈利与获现能力	50.0%	37.5																			
	债务负担	20.0%	15.0																			
	债务保障程度	30.0%	24.0																			
截至2025年3月末，公司注册资本与实收资本均为1118.00万元，东莞市厚街镇人民政府为公司的唯一股东和实际控制人。	调整因素	无																				
	个体信用状况 (BCA)	aa																				
	评级模型结果	AA+																				
	外部支持调整子级	1																				

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

评级观点

东方金诚认为，东莞市经济实力很强，厚街镇经济总量位居东莞市下属镇街前列；公司业务多元化程度较高、区域专营性较强，能够持续为公司带来稳定的现金流，并得到了股东及相关各方的有力支持。同时，东方金诚关注到，公司资产流动性较弱；盈利能力较弱；对筹资活动现金流的依赖度加大。综上所述，公司的主体信用风险很低，偿债能力很强。

同业比较

项目	东莞市厚街控股集团有限公司	十堰产业投资集团有限公司	无锡通汇资本有限公司	厦门国有资本运营有限责任公司
地区	广东省东莞市	湖北省十堰市	江苏省无锡市	福建省厦门市
GDP总量 (亿元)	12282.15	2568.84	16263.29	8589.01
人均GDP (元)	116661	81515	216800	-
一般公共预算收入 (亿元)	789.38	154.55	1210.99	933.35
政府性基金收入 (亿元)	163.98	99.01	799.29	423.68
地方政府债务 (亿元)	1989.59	886.63	2609.72	2639.68
资产总额 (亿元)	52.52	48.68	56.19	105.65
所有者权益 (亿元)	30.64	27.44	22.31	59.67
营业收入 (亿元)	1.94	1.35	1.65	14.69
净利润 (亿元)	0.66	0.01	0.01	0.36
资产负债率 (%)	41.66	43.63	60.30	43.52

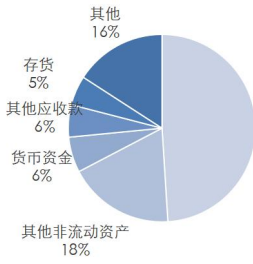
注1：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为AA+的同行业企业，表中财务数据年份均为2024年

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

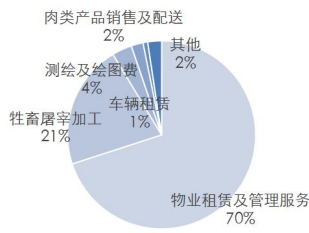
¹本次主体评级信息的有效期限列示于信用等级通知书，有效期满后自动失效，请报告使用者仅参考处于有效期内的主体评级信息。

主要指标及依据

公司资产构成 (2024年末)



公司营业收入构成 (2024年)



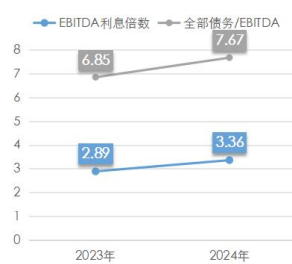
公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2023年	2024年	2025年Q1
资产总额	32.48	52.52	52.80
所有者权益	18.07	30.64	30.60
营业收入	1.71	1.94	0.53
净利润	0.59	0.66	0.07
全部债务	11.61	14.76	15.12
资产负债率	44.35	41.66	42.05
全部债务资本化比率	39.12	32.52	33.07

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、%)

	2022年	2023年	2024年
地区	东莞市		
GDP 总量	11200.32	11438.13	12282.15
人均 GDP (元)	106803	109339	116661
一般公共预算收入	766.13	805.09	789.38
政府性基金收入	411.02	377.81	163.98
财政自给率	88.92	88.88	86.50

优势

- 作为粤港澳大湾区重要节点城市、珠三角中心城市之一，东莞市经济总量和一般公共预算收入分别位列广东省第 4 和第 3 名，综合经济财政实力很强；
- 厚街镇制造业基础深厚，形成以机电、家具、鞋业、黄金等为支柱的产业集群，经济总量位居东莞市下属镇街前列，为公司的业务运营提供良好的外部环境；
- 公司已构建涵盖物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工、测绘及绘图、肉类产品销售及配送、车辆租赁等领域的多元化业务体系，其中物业租赁及管理服务具有较强的竞争优势、牲畜屠宰加工具有较强的区域专营性，能够持续为公司带来稳定的现金流，随着山姆、屠宰场等项目建成投运，预计公司业务收入将进一步提升；
- 作为厚街镇核心的综合性产业运营主体，公司在增资、资金注入及资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

关注

- 公司资产结构以非流动资产尤其是投资性房地产为主，且受限比例较高、少量应收款项存在坏账可能，资产流动性较弱；
- 公司以管理费用为主的期间费用对利润造成侵蚀较大，总资本收益率和净资产收益率一般，盈利能力较弱；
- 随着项目建设等资金需求增加，公司对筹资活动现金流的依赖度加大。

评级展望

预计东莞市及厚街镇经济将保持稳定增长，公司未来将继续在厚街镇物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工等业务领域中发挥重要作用，能够持续获得股东及相关各方的有力支持，评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市国有资产运营企业信用评级方法及模型 (RTFU007202504)》

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
-	-	-	-	-	-

主体概况

东莞市厚街控股集团有限公司（以下简称“厚街控股”或“公司”）前身为东莞市厚街经济发展总公司，系由东莞市厚街镇人民政府（以下简称“厚街镇政府”）于1987年出资成立的集体所有制企业，初始注册资本为50.00万元。1990年、1998年，公司注册资本分别增至117.00万元、1118.00万元。2021年，公司改制为有限责任公司。2024年，公司更为现名。截至2025年3月末，公司注册资本和实收资本均为1118.00万元，厚街镇政府为公司的唯一股东和实际控制人。

成立之初，公司主要开展机械设备、五金变电、建筑装修材料的批发、零售等业务。其后，伴随着业务的持续拓展与转型升级，公司已逐步构建起涵盖物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工、测绘及绘图、肉类产品销售及配送、车辆租赁等板块的多元化业务格局，发展成为厚街镇核心的综合性产业运营主体，并计划在未来逐步拓展光伏、充电桩等更多的市场化业务。

2024年末，公司纳入合并范围内的子公司20家，其中直接控股子公司12家，详见图表1。

图表1 截至2024年末公司纳入合并范围的直接控股子公司情况（单位：万元、%）

公司名称	成立时间	注册资本	持股比例	主营业务
东莞市厚街资产经营管理有限公司	2000年	3000.00	100.00	物业租赁及管理服务
东莞市厚街对外经济发展有限公司	1991年	500.00	100.00	物业租赁及管理服务
东莞市厚街乡镇企业开发有限公司	1987年	50.00	100.00	物业租赁及管理服务
东莞市厚街自来水有限公司	1986年	130.30	100.00	-
东莞市厚街华星食品发展有限公司	1995年	60.00	100.00	牲畜屠宰加工、肉类产品销售及配送
东莞市厚街房地产有限公司	1990年	1000.00	100.00	物业租赁及管理服务、停车场运营
东莞市厚街农业服务有限公司	1988年	100.00	100.00	物业租赁及管理服务
东莞市厚街技术开发有限公司	1992年	100.00	100.00	-
东莞市厚街新城建设投资有限公司	2010年	2000.00	100.00	-
东莞市厚街食品有限公司	1986年	89.30	100.00	物业租赁及管理服务
东莞市厚街市政园林工程有限公司	2024年	1000.00	100.00	市政服务
东莞市厚街文化传媒有限公司	2024年	200.00	100.00	广告

资料来源：公司审计报告、公司提供及公开资料，东方金诚整理

个体信用状况

行业分析

作为“国企改革三年行动”的重要实践者，城市国有资产运营企业的高质量发展是做强做大国有经济、实现国有资产保值增值的题中之义，是服务社会民生、促进城市产业提档升级的重要抓手

“国企改革三年行动”是落实国有企业改革顶层设计的具体施工图。城市国有资产运营企业肩负改革重任，是“国企改革三年行动”的重要参与者和实践者，通过运营城市范围内的国有资产，旨在实现国有资产的合理流动、保值增值，对于做强做优做大国有经济、实现经济高质量发展具有重要意义。同时，城市国有资产运营企业借力区域资源禀赋，依托城市国有资产的划入，致力于城市民生服务，促进城市产业转型升级。

当前，“新三年”国企改革深化提升行动按下加速键，同时国企改革“碰撞”新质生产力，城市国有资产运营企业继续探寻合适的赛道，打造与地方特色相结合、具有清晰战略的主要业务，实现科技创新、产业引领等发展目标，实现经济的高质量稳步增长。

在“控增化存”背景下，城市国有资产运营企业的转型发展具有一定的业务基础和较强的资源优势，但业务多元化会带来相应的经营性风险，新增债务的压力也会有所加大

以“一揽子化债”为代表的化债政策开启了化债和转型的新阶段。在强监管及“控增化存”背景下，融资审批政策总体趋紧，城市国有资产运营企业需通过专业化、市场化运营做实做深转型，以自我造血缓解债务压力。

城市国有资产运营企业着力点为持有资产的保值增值，结合城市资源禀赋和发展阶段性特征，重塑业务战略，因地制宜、立足长远、稳健经营。伴随着国有企业现代公司治理与市场化经营机制的长效化，城市国有资产运营企业市场化主体地位已经确立，其转型发展具有一定的业务基础和较强的资源优势，但业务多元化会给城市国有资产运营主体带来相应的经营性风险，新增债务的压力也会有所加大。

业务运营

经营概况

近两年，公司营业收入和毛利润均主要来自于物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工业务；未来公司拟逐步拓展光伏、充电桩等业务，收入结构将更趋多元化

公司主要从事物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工、测绘及绘图、肉类产品销售及配送、车辆租赁等，业务结构较为多元。

2024年，公司营业收入、毛利润有所增加，均主要来自于物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工业务；公司肉类产品销售及配送、测绘及绘图、车辆租赁等业务单项收入规模较小；未来公司拟逐步拓展光伏、充电桩等业务，收入结构将更趋多元化。

图表 2 公司营业收入、毛利润及毛利率情况（单位：万元、%）

项目	2023 年		2024 年	
	金额	占比	金额	占比
物业租赁及管理服务	12124.19	70.97	13570.56	70.00
牲畜屠宰加工	3841.63	22.49	4140.72	21.36
肉类产品销售及配送	160.51	0.94	397.24	2.05
测绘及绘图	680.91	3.99	663.16	3.42
车辆租赁	133.30	0.78	156.21	0.81
其他	143.02	0.84	458.95	2.37
合计	17083.56	100.00	19386.84	100.00
项目	2023 年		2024 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
物业租赁及管理服务	1302.25	10.74	2728.75	20.11
牲畜屠宰加工	2813.89	73.25	3166.27	76.47
肉类产品销售及配送	16.04	9.99	51.82	13.04
测绘及绘图	308.03	45.24	296.29	44.68
车辆租赁	54.49	40.88	99.40	63.63
其他	112.23	78.48	395.70	86.22
合计	4606.93	26.97	6738.23	34.76

资料来源：公司提供，东方金诚整理

2025 年 1~3 月，公司实现营业收入 0.53 亿元，毛利润为 0.29 亿元，毛利率为 54.57%。

物业租赁及管理服务

公司通过对外出租自建自持、政府委托代管的物业资产，以及提供物业日常维护管理服务获取收益，业务具有较强的区域竞争优势，出租率及回款情况良好，是公司营业收入、利润和现金流的重要来源

公司物业租赁及管理服务业务主要由公司本部、东莞市厚街对外经济发展有限公司（以下简称“外经发展”）、东莞市厚街资产经营管理有限公司（以下简称“厚街资产”）等负责。

公司主要通过对外出租自建自持、政府委托代管的物业资产获取租金收益，同时承担物业的日常维护及管理工作，包括但不限于物业修缮、绿化养护等，并收取相应的管理服务费，该业务具有较强的区域竞争优势。其中，代管物业系政府为加强公有资产的统一管理，委托公司对原财政大楼、原人社大楼等 92 处物业进行长期代管²，公司享有相关物业的管理权（包括合同签订、租金收取、管理维护等），按权责发生制在每月末按合同金额确认当月租金收入。其中，针对代管物业，公司扣除 20% 的代管成本后，需上缴财政代管收入的 80%。截至 2024 年末，公司主要物业租赁情况如下图表所示。

² 东莞市财政局厚街分局已于 2024 年 10 月与资产公司签订《协议书》，将原财政大楼、原人社大楼及附属建筑物 20 年使用收益权（2025 年 1 月 1 日至 2044 年 12 月 31 日）转让给资产公司。

图表 3 截至 2024 年末公司主要物业租赁情况（单位：万平方米、%、万元）

运营主体	物业名称	物业类型	可出租面积	出租率	月收入（不含税）	主要承租方/入驻企业
外经发展	科创产业城		19.17	100	359.41	广东深厚产业运营服务有限公司、南兴装备股份有限公司
外经发展	三星工业园	厂房及配套设施	12.03	100	243.26	东莞三星视界有限公司
厚街资产	鸿骏工业园		4.16	100	76.26	东莞市鸿骏膳食管理有限公司
公司本部	远梦厂区		4.72	100	61.38	远梦家居用品股份有限公司
公司本部	厚街镇政务服务中心		9.01	100	59.49	厚街镇党政综合办公室
厚街资产	原财政大楼	办公楼及配套设施	0.72	100	34.37	招商银行东莞分行、招商证券东莞厚街珊瑚路证券营业部、广东电网有限责任公司东莞供电局厚街供电公司
合计			49.81	-	834.16	

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2023 年~2024 年，公司通过运营上述自持及代管的资产获取的收入分别为 12124.19 万元和 13570.56 万元，租金收入小幅增加；毛利率分别为 10.74%和 20.11%。截至 2024 年末，公司可租赁资产面积超过 75 万平方米，整体出租率超过 90%，有 3156.17 万元规模的租金未收回，出租率及回款情况良好。

公司拟建的山姆会员店项目建成后，将进一步长期提升公司的收入

截至 2024 年末，公司拟建的物业项目如下图所示。其中，山姆会员商店项目系山姆（上海）投资有限公司在东莞市布局的第二家门店，计划打造粤港澳大湾区标杆级门店以及东莞首家绿建三星标准的门店，将为厚街镇商贸服务业升级注入强劲动能。该项目计划由公司子公司东莞市厚街城市投资运营管理有限公司（以下简称“城投运营”）投资建设，采用“定制化开发+品牌方运营”的合作模式，首期合作期限 20 年。该项目预计总投资 4.91 亿元，规划建设超 2 万平方米精选卖场、约 1075 个停车位。2025 年 8 月 5 日，城投运营拍得 4.34 万平方米的零售商业用地，土地出让总价款为不含税费 1.86 亿元，公司已支付定金 3728 万元，预计 2025 年三季度动工、2027 年建成开业，项目建成后公司将通过物业出租的方式获取租金收入。

图表 4 截至 2024 年末公司主要拟建的物业项目情况（单位：亿元）

项目名称	主要建设内容	计划总投资	建设周期	是否立项
山姆会员商店项目	建设仓储（冷链）设施工程，超 2 万平方米精选卖场，建设约 1075 个停车位	4.91	2025-2027 年	是
东莞市厚街爱高厂区新建五至八号厂房项目	规划建造 4 栋厂房、1271 个停车位及配套地下室	4.39	2025-2027 年	是
合计		9.30	-	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理

牲畜屠宰加工

子公司华星食品系东莞市八家生猪、六家牛羊定点屠宰场之一、且为厚街镇唯一获准从事该业务的市场主体，相关业务具有较强的区域专营性，毛利率处于较高水平且回款情况良好

公司牲畜屠宰加工业务由子公司东莞市厚街华星食品发展有限公司（以下简称“华星食品”）

负责。根据东莞市农业农村局 2024 年 5 月发布的《关于我市生猪（牛羊）定点屠宰场整合建设的有关情况》，华星公司纳入东莞市 8 家生猪定点屠宰场、6 家牛羊定点屠宰场名单，其下属的屠宰场为厚街镇唯一经东莞市人民政府批准的生猪、牛羊定点屠宰场，该业务具有较强的区域专营性。

业务模式方面，生猪供应商东莞市一品肉类销售有限公司以及东莞市厚街郑记猪肉档、东莞市厚街杨金猪肉档、东莞市厚街正盈猪肉档、东莞市厚街惠超猪肉档等数十家猪肉商委托华星食品对生猪等牲畜进行检测及屠宰加工，华星食品对生猪等牲畜从牲畜进场、检验检疫、待宰静养、屠宰、同步检验、产品出场等各个环节进行专业化屠宰加工，并按生猪等牲畜屠宰数量收取相应的屠宰加工费及屠宰过程中可能产生的仓储费、检测费、场地租赁费等服务费用。根据《关于调整我市生猪定点屠宰加工服务费的通知》（东发改〔2020〕314号），东莞市生猪定点屠宰加工服务费为 65 元/头；根据活牛屠宰协议书相关约定，华星公司收取的活牛屠宰服务费为 150 元/头，每日活牛屠宰数量不少于 8 头，不足 8 头的按 8 头结算，超出 8 头的部分则按照 50 元/头收取。

截至 2024 年末，华星食品下属屠宰场现有 2 条生产线，设计产能为生猪屠宰 1100 头/天、活牛屠宰 30 至 40 头/天。2023 年~2024 年及 2025 年 1~3 月，华星食品生猪、牛屠宰量如下图表所示。2023 年~2024 年，公司分别实现牲畜屠宰加工收入 3841.63 万元和 4140.72 万元，毛利率分别为 73.25%和 76.47%，毛利率较高主要系机械化程度较高、劳务成本较低所致。截至 2024 年末，有 9.13 万元的牲畜屠宰加工服务费用暂未收回，整体回款情况良好。

图表 5 近两年及一期公司牲畜屠宰产量情况（单位：头）

牲畜种类	2023 年	2024 年	2025 年 1~3 月
猪	393668	394793	84343
牛	11441	14639	4120
合计	405109	409432	88463

数据来源：公司提供，东方金诚整理

随着屠宰场改扩建项目的投运，公司产能或将大幅提升，并新增活羊屠宰服务，牲畜屠宰加工业务收益也将进一步提高

公司于 2023 年启动厚街屠宰场改扩建项目，拟将华星食品下属屠宰场升级改扩建为一家现代化、标准化的生猪（牛羊）屠宰场。该项目被列为 2023 年东莞市重大建设项目，项目总投资额为 1.43 亿元，主要建设双层生猪车间和待宰栏、牛羊车间和待宰栏、配送中心车间及冷库区域以及有关附属建筑配套等，截至 2025 年 7 月末，已投资 1.04 亿元，预计于 2025 年底建成投产。项目建成后屠宰量可提升至生猪屠宰约 4000 头/天，活牛屠宰约 200 头/天，并新增活羊屠宰服务，活羊屠宰约 2000 头/天；产能将大幅上升，未来可满足区域内更多客户的屠宰需求，进一步提升牲畜屠宰加工业务收益。

肉类产品销售及配送

公司肉类产品销售及配送业务由华星食品负责，华星食品具备东莞市市场监督管理局颁发的食品经营许可证（编号：JY14419065124613），拥有肉类冷链物流作业规范、食品配送操作规程体系、新鲜果蔬冷链操作规范等认证证书，配备专业的业务服务和冷链运输团队，同时

充分利用牲畜屠宰加工业务资源和产品市场优势，2021年8月，开拓了肉类产品销售及配送业务，2024年8月，新增生鲜食材配送业务。华星食品主要通过招投标方式获得项目，配送范围涵盖厚街镇内机关单位、学校及医院等事业单位。2023年~2024年，公司分别实现肉类产品销售及配送收入160.51万元和397.24万元，毛利率分别为9.99%和13.04%。

其他

公司其他业务主要包括测绘及绘图、车辆租赁、停车场运营等。

其中，测绘及绘图业务由厚街资产下属子公司东莞市厚街测绘有限公司（以下简称“厚街测绘”）负责，厚街测绘拥有乙级测绘资质，主要通过招投标方式获取业务，并和委托方签订合同，为其提供工程测量、多测合一、城市更新拆迁测绘、地下管网检测及违法用地测绘等服务，按照合同金额收取服务费用确认收入。委托方主要包括东莞市厚街工程建设中心、东莞市自然资源局厚街分局、东莞市厚街镇溪头股份经济联合社、东莞市厚街镇规划管理所等。2023年~2024年，公司分别实现测绘及绘图收入680.91万元和663.16万元，毛利率分别为45.24%和44.68%。

车辆租赁业务由厚街资产下属子公司东莞市厚街大众公汽服务有限公司（以下简称“大众公汽服务”）负责，大众公汽服务自持54辆出租业务车辆，其中新能源车10辆、燃油车44辆。主要通过市场化经营方式获取业务，并和委托方签订合同，主要服务对象包括东莞市城市管理和综合执法局厚街分局、公安局交通警察支队厚街大队、厚街镇水务工程运营中心、东莞市市场监督管理局厚街分局及厚街镇宣传教育文体旅游办公室等。2023年~2024年，公司分别实现车辆租赁收入133.30万元和156.21万元，毛利率分别为40.88%和63.63%。

停车场运营业务主要由公司本部、厚街资产等负责，通过科技赋能有效提升资产价值，实现厚街镇停车资源的高效运营管理。截至2024年末，公司在运营管理的停车场共8处，均位于厚街镇内，主要包括大明塘美食街停车楼、文华片区停车场、专线车站停车场、商业广场C座停车场等，总管理面积约4万平方米，可供停车位超过1300个。2023年~2024年，公司分别实现停车场运营收入56.56万元和141.74万元，因采用净额法确认收入，毛利率均为100%。

为进一步丰富市场化业务范围，公司计划开展光伏、充电桩等项目的建设，随着相关项目的建成，公司的业务范围将进一步扩充，收入来源将更为多元。

图表6 截至2024年末公司主要拟建的其他项目情况（单位：万元）

项目名称	计划总投资	计划竣工时间	是否立项
竹溪社区街心公园、灯光球场和商贸中心路面停车场充电站项目	408.39	2025年	是
3319.78KWP、847.09KWP和280.67KWP分布式光伏发电项目	2076.90	2025年	是
合计	2485.29	-	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理

企业管理

产权结构

截至2025年3月末，公司注册资本和实收资本均为1118.00万元，厚街镇政府为公司的唯一股东和实际控制人。

治理结构

公司不设股东会，由厚街镇政府行使股东权利。

公司设董事会，成员5人，由厚街镇政府委派产生；设董事长1人，由厚街镇政府委派产生；董事每届任期3年，经任命方同意可以连任。

公司设监事会，成员3人，其中职工代表1人由公司职工代表大会选举产生，股东代表2人由厚街镇政府委派产生。

公司设经理，由董事会聘任产生；经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权。

管理水平

公司本部设置了党群部、综合行政部、财务管理部、法务风控部、经营管理部5个职能部门，各部门均有明确的管理职能，可以满足公司日常经营和管理需要。制度建设方面，公司设有财务管理办法、融资与担保管理制度、法律事务管理制度、工程建设项目管理制度、投资项目管理制、资产管理办法、资金管理制度、资产出租管理制度、关联交易管理制度等，管理制度较为健全。在子公司管理方面，公司本部及下属子公司均参照上述制度执行，公司本部对下属子公司的财务、融资进行统筹管理。

综合来看，公司内部组织架构较为合理，管理制度基本可以满足企业运营需要。

财务分析

财务质量

公司提供了2023年~2024年的合并财务报表和2025年一季度合并财务报表。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2023年~2024年合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的两年联审审计报告，2025年一季度合并财务报表未经审计。

截至2024年末，公司纳入合并范围内的子公司20家，其中直接控股子公司12家，较2023年末新设东莞市厚街文化传媒有限公司、东莞市厚街市政园林工程有限公司。公司及主要子公司2024年（末）财务指标见下图表，其中公司本部资产主要为其他应收款2.42亿元和投资性房地产6.58亿元。

图表7 公司及主要子公司2024年（末）财务数据（单位：亿元）

主体名称	资产总额	所有者权益	营业收入	净利润
公司（合并）	52.52	30.64	1.94	0.66
其中：公司本部	10.98	6.62	0.38	0.28
外经发展	4.24	-0.15	0.38	-0.10
厚街资产	17.43	13.03	0.22	0.03

数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

资产构成与资产质量

2024年以来，因投资性房地产评估增值，公司资产总额显著增长；但公司资产的受限比例较高，且少量应收款项存在坏账可能，整体资产流动性较弱

2024年末，因投资性房地产评估增值，公司资产总额显著增长，进而使公司资产中非流动资产规模和占比均同步提升。

图表 8 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
资产总额	32.48	52.52	52.80
流动资产	8.27	9.42	9.38
其中：货币资金	4.09	3.21	2.84
应收账款	0.18	0.37	0.36
其他应收款	2.15	2.92	3.22
存货	1.61	2.69	2.70
非流动资产	24.20	43.10	43.42
其中：投资性房地产	-	25.74	25.74
固定资产	10.19	2.44	2.39
在建工程	0.80	0.92	0.84
其他非流动资产	9.03	9.63	9.75

资料来源：公司审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

流动资产方面，2024 年末，公司货币资金主要为银行存款，受限规模为 4.42 万元。同期末，公司应收账款规模有所增加，主要应收对象如下图表所示；账龄以 1 年以内为主；计提坏账准备 2577.90 万元，其中按单项计提 2392.88 万元，单项计提对象主要为保威集团有限公司（1154.75 万元）和爱高电业（东莞）有限公司（以下简称“爱高电业”，1181.26 万元），爱高电业已于 2023 年破产，预计相关款项无法收回等。

图表 9 2024 年末公司应收账款前五名应收对象情况（单位：万元、%）

主体名称	款项性质	期末余额	占比	坏账准备
保威集团有限公司	土地管理费 ³	2309.49	36.6	1154.75
广东深厚产业运营服务有限公司	租金	1714.96	27.18	85.75
爱高电业（东莞）有限公司	租金	1181.26	18.72	1181.26
东莞市兴业国际物流城集团有限公司	管理服务费	148.55	2.35	7.43
东莞市厚街镇实验学校	食材配送费	87.31	1.38	4.37
合计		5441.57	86.23	2433.54

数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

公司其他应收款主要为应收的往来款，截至 2024 年末，公司前五大其他应收款对象如下图表所示；账龄以 1 年以内、1 至 2 年为主；期末按账龄计提坏账准备 1004.45 万元。

³ 系根据外经发展与保威集团有限公司自 2002 年以来签订的各份协议，外经发展向其收取的土地管理费。

图表 10 2024 年末公司其他应收款前五名应收对象情况（单位：万元、%）

主体名称	款项类型	期末余额	占比	坏账准备
汇景集团有限公司	拆借款 ⁴	9310.82	30.89	465.54
东厚产投	因开展厚街镇厚山现代化产业园产业空间开发项目需要产生的拆借款	7844.90	26.03	-
东莞市厚街镇河田股份经济联合社	新城片区用地指标办理费 ⁵	3302.01	10.96	-
厚街镇土地储备中心	教育园区统筹用地补偿款 ⁶	1704.14	5.65	-
东莞市厚街镇桥头股份经济联合社	新城片区用地指标办理费	1135.37	3.77	-
合计		23297.24	77.30	465.54

数据来源：公司审计报告及公司提供，东方金诚整理

公司存货主要为开发成本及土地。其中，待开发土地均位于厚街镇厚山现代化产业园，土地性质均为出让，用途为工业用地。

非流动资产方面，截至 2024 年末，公司新增 25.74 亿元⁷的以公允价值计量的投资性房地产，主要系公司将厚街镇政务服务中心（原家具研发楼）、远梦厂区、三星工业园、科创产业城（原爱高厂区）等物业资产从固定资产、无形资产、在建工程转至投资性房地产并采用公允价值进行计量等所致；同期末，公司投资性房地产明细详见下图表，受限的投资性房地产为 15.28 亿元。截至 2024 年末，公司投资性房地产中共有账面价值 182271.40 万元的资产未办妥产权证书，主要系厚街镇政务服务中心（原家具研发楼）、虹桥市场铺位和仓库、三星工业园部分房屋及建筑物、科创产业城相关房屋及建筑物⁸。

图表 11 2024 年末公司主要投资性房地产明细情况（单位：万元）

权属主体	资产名称	原账面价值	评估价值
公司本部	厚街镇政务服务中心（原家具研发楼）		58412.78
	虹桥市场铺位和仓库	46685.52	3480.43
	远梦厂区		8219.34
外经发展	三星工业园	31629.36	52012.41
	科创产业城（原爱高厂区）		92545.12
东莞市厚街房地产有限公司	商贸中心一至十楼	419.85	38792.10
合计		78734.73	253462.17

数据来源：公司提供，东方金诚整理

2024 年末，公司固定资产主要为厚街广场铺位、创新大厦（原测绘大厦）、原厚街镇政府大楼、鸿骏工业园厂房及配套设施等；同期末有 0.13 亿元房屋建筑物闲置、2.05 亿元房屋建筑物通过经营租赁租出、0.70 亿元未办妥权证。在建工程为公司自建的屠宰场改扩建项目、三星

⁴ 汇景集团成立于 2004 年，总部位于东莞市厚街镇，以房地产开发为主业。2020 年 1 月，汇景集团在香港主板上市（股票代码：09968.HK），成为东莞首家港股上市房企。2022 年起，因房地产行业整体经营环境不利、债务违约、流动性枯竭等因素，汇景集团发生长期欠薪停保情况，生产经营全面瘫痪。为落实镇政府纾困维稳工作指示，公司于 2023 年 1 月至 2024 年 5 月期间，陆续向汇景集团出借自有资金共计 8910.82 万元，借款年利率为 8%，用于解决其生产经营问题。截至 2025 年 3 月末，相关借款均已到期，但汇景集团尚未偿还借款本金及应付利息，且已被列入全国法院失信被执行人名单，款项存在无法收回风险。广东省东莞市第二人民法院曾就前述借款合同纠纷主持调解，公司与汇景集团达成协议：汇景集团将分三十六期向公司偿还借款本息，第一期应于 2024 年 10 月 31 日前支付，第二期至第三十六期计划于 2024 年 11 月至 2027 年 9 月清偿完毕。

⁵ 新城片区为 2004 年政府城市建设推出的厚街世纪新城项目，用地指标办理费主要为历史土地开发成本。2022 年经厚街党政办审议通过《厚街新城片区开发成本处理方案》，由合资开发单位（房地产公司、桥头经济联合社、河田经济联合社）共同承担。

⁶ 教育园区为厚街镇北大（青鸟）教育城，因园区建设需统筹使用汀山、环冈两村土地，所涉及款项为原征地补偿款，后因原统筹范围土地用途调整，需收回已支付的原统筹土地补偿款。

⁷ 与评估价值的差异系在建工程转入的 3922.92 万元未完工成本未评估所致。

⁸ 其中，三星工业园已于 2025 年 1 月办妥不动产权登记手续并取得了相关不动产权证书。

厂房宿舍楼及宿舍区电缆升级改造、三星厂房宿舍楼升级改造工程（星星电子厂）、零散的雨污分流改造工程等。其他非流动资产主要为子公司城投运营针对厚山片区改造项目未结算的前期土地整备补偿款支出款。

截至 2024 年末，公司受限资产账面价值 16.96 亿元，占期末公司资产总额和净资产的比重分别为 32.30%和 55.37%，受限比例较高。

资本结构

由于固定资产等转入投资性房地产评估增值等原因，2024 年末公司所有者权益大幅增长

由于固定资产等转入投资性房地产评估增值等原因，2024 年末公司所有者权益大幅增长。2023 年~2024 年末及 2025 年 3 月末，公司实收资本保持不变。资本公积主要系政府及相关单位资金注入等所形成。由于固定资产等转入投资性房地产评估增值，2024 年末公司其他综合收益大幅增长。未分配利润维持较大规模。

图表 12 公司所有者权益主要指标情况（单位：亿元）

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
所有者权益	18.07	30.64	30.60
其中：实收资本	0.11	0.11	0.11
资本公积	5.59	4.85	4.85
其他综合收益	-	13.10	13.10
未分配利润	10.82	11.02	10.98

数据来源：公司审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

2024 年末，由于偿还到期短期债务、项目建设投入等资金需求增加，公司负债规模尤其是非流动负债规模大幅增长，债务结构以长期债务为主，债务率水平一般

2024 年末，由于偿还到期短期债务、项目建设投入等资金需求增加，公司负债规模尤其是非流动负债规模大幅增长，期末非流动负债占负债总额的比例为 77.73%。

流动负债方面，近年来，公司短期借款随着到期偿付持续减少。其他应付款主要是应付的往来款。非流动负债方面，近年来，公司长期借款主要是银行贷款，贷款期限包括 3 年、5 年、15 年、20 年等，贷款银行主要为东莞农村商业银行、东莞银行等，用途包括厚街屠宰场改扩建及厚山片区改造等项目投资建设、偿还债务、支付货款、日常经营支出等，利率以 2.85%、2.95% 为主。

图表 13 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

科目	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
负债总额	14.40	21.88	22.20
流动负债	8.55	4.87	4.34
其中：短期借款	3.74	1.40	0.90
其他应付款	2.94	3.09	3.12
非流动负债	5.85	17.01	17.87
其中：长期借款	5.85	12.64	13.50
递延所得税负债	-	4.37	4.37

数据来源：公司审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

2023年~2024年末及2025年3月末，公司债务规模有所增长，短期债务占比逐年下降，分别为49.62%、14.38%和10.73%；资产负债率波动下降，债务率水平一般。

图表 14 公司债务构成及债务率情况（单位：亿元、%）

科目	2023年末	2024年末	2025年3月末
全部债务	11.61	14.76	15.12
短期债务	5.76	2.12	1.62
长期债务	5.85	12.64	13.50
资产负债率	44.35	41.66	42.05

数据来源：公司审计报告、合并财务报表及公司提供，东方金诚整理

截至2024年末，公司无对外担保。

盈利能力

公司以管理费用为主的期间费用对利润造成侵蚀较大，总资本收益率和净资产收益率一般，盈利能力较弱

2023年~2024年，公司营业收入和营业利润率有所增加；以管理费用为主的期间费用对利润造成侵蚀较大。同期，公司利润总额和净利润小幅增加。其他非流动资产持有期间的投资收益对利润总额的贡献很大，主要为公司参股企业东莞冠亚环岗湖商住区建造有限公司海逸豪庭项目利润分成。公司总资本收益率和净资产收益率一般，盈利能力较弱。

图表 15 公司盈利能力指标（单位：亿元、%）

科目	2023年	2024年	2025年1~3月
营业收入	1.71	1.94	0.53
营业利润率	19.68	27.00	47.25
期间费用	0.39	0.42	0.15
期间费用/营业收入	22.73	21.74	27.86
利润总额	0.60	0.71	0.08
其中：财政补贴	-	13.11万元	-
投资收益	0.71	0.42	0.08
净利润	0.59	0.66	0.07
总资本收益率	2.85	1.99	-
净资产收益率	3.25	2.14	-

数据来源：公司审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

现金流

公司主营业务回款情况良好，经营性现金流持续为正；随着项目建设等资金需求增加，公司筹资活动现金流转为净流入，对筹资活动现金流的依赖度加大

2023年~2024年，公司经营活动现金流入主要为收到的各业务回款、财政补贴以及往来款等，现金收入比率维持1以上，主营业务回款情况良好；经营活动现金流出主要为支付的货款以及往来款等。公司主营业务回款情况良好，经营性现金流持续为正。

公司投资活动现金流入主要系收到的外部单位借款还款，流出主要系厚街屠宰场改扩建、厚山片区改造等项目建设支出，以及支付的外部单位借款等。2023年~2024年，公司投资活

动现金流持续净流出，主要系厚街屠宰场改扩建、厚山片区改造等项目建设支出规模较大所致。

同期，公司筹资活动现金流入与流出主要为收到借款与偿还借款本金、利息等形成的现金流入与流出，受外部融资增加影响公司筹资活动现金流转为净流入。总的来看，公司资金来源对筹资活动现金流的依赖度加大。

图表 16 公司现金流情况（单位：亿元）

科目	2023年	2024年	2025年1~3月
经营活动现金流入	2.91	2.46	0.64
现金收入比（%）	117.62	107.64	116.66
经营活动现金流出	2.35	2.07	0.44
经营性净现金流	0.56	0.40	0.20
投资活动现金流入	0.63	1.80	0.10
投资活动现金流出	2.25	9.41	0.78
投资性净现金流	-1.62	-7.61	-0.68
筹资活动现金流入	4.64	15.75	1.96
筹资活动现金流出	6.73	9.41	1.82
筹资性净现金流	-2.09	6.34	0.14
现金及现金等价物净增加额	-3.15	-0.87	-0.33

数据来源：审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

偿债能力

考虑到公司作为厚街镇核心的综合性产业运营主体，主营业务在厚街镇具有较强的区域专营性，业务稳定性和持续性很强，业务多样性与竞争力较强，整体来看，公司自身的偿债能力很强

从短期偿债指标来看，2024年末，公司流动比率、速动比率均大幅升高，主要系公司优化债务期限结构，将短期债务调整为长期债务所致；公司货币资金对短期债务覆盖倍数亦大幅增加，且考虑到公司货币资金受限比例很低，货币资金对短期债务的实际保障能力较好。

从长期偿债指标来看，近年来，公司长期债务资本化比率有所升高，全部债务资本化比率有所下降；EBITDA对全部债务本金和利息的保障程度均较好。

图表 17 公司偿债能力指标

科目	2023年（末）	2024年（末）	2025年3月（末）
流动比率（%）	96.74	193.19	216.29
速动比率（%）	77.97	138.08	154.05
货币资金短债比（倍）	0.71	1.51	1.75
经营现金流流动负债比（%）	6.59	8.18	-
长期债务资本化比率（%）	24.46	29.21	30.61
全部债务资本化比率（%）	39.12	32.52	33.07
EBITDA利息倍数（倍）	2.89	3.36	-
全部债务/EBITDA（倍）	6.85	7.67	-

数据来源：公司提供，东方金诚整理

从债务到期结构来看，公司债务集中度相对较低，截至2025年3月末，公司一年内到期

债务为 1.62 亿元，计划通过经营性现金流入、新增融资等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，公司 2024 年经营性净现金净流入为 0.40 亿元，规模较小。间接融资方面，公司与当地银行保持良好的合作关系，截至 2025 年 3 月末，公司获得银行授信总额度 22.52 亿元，未使用额度 7.87 亿元，可在一定程度上缓解公司的债务偿还压力。直接融资方面，公司暂无储备已获批文的债券等融资额度。

考虑到公司作为厚街镇核心的综合性产业运营主体，从事的厚街镇物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工等业务具有较强的区域专营性，业务稳定性和持续性很强，业务多样性与竞争力较强；整体来看，公司自身的偿债能力很强。

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 2025 年 8 月 27 日，公司本部未结清和已结清的贷款信息中无不良及关注类贷款记录；截至 2025 年 6 月 26 日，子公司外经发展和厚街资产未结清和已结清的贷款信息中无不良及关注类贷款记录；截至本报告出具日，公司尚未在资本市场发行过债务融资工具。

外部支持

支持能力

宏观经济和政策环境

二季度 GDP 增速保持较快增长，上半年宏观经济顶住外部经贸环境剧烈波动压力，延续去年四季度以来的偏强运行态势

2025 年二季度 GDP 同比增长 5.2%，上半年 GDP 增速达到 5.3%，宏观经济延续去年四季度以来的偏强运行态势。背后的推动因素有两个：一是 4 月美国发起“关税战”，国内实施更加积极有为的宏观政策。其中，二季度“两新”政策的促消费、稳投资效应凸显，5 月央行实施降息降准。这些措施有效提振内需，上半年消费增速明显加快，内需对经济增长的拉动力增大。二是特朗普政府在全球范围内推出“对等关税”，不仅在一季度引发我国对美“抢出口”，而且还导致二季度“对等关税”暂缓期内，我国对东盟、欧盟等经济体的“抢出口”现象发酵。由此，尽管二季度我国对美国出口大幅下滑，但上半年出口增速达到 5.9%，净出口对经济增长的拉动力不降反升，超出市场普遍预期。

不过，二季度经济运行仍面临一些困难和挑战，主要是房地产市场调整压力加大，有效需求不足导致物价水平偏低，进而推动实际利率处于高位，对内生性投资、消费需求和房地产市场形成较强抑制效应。

往后看，在各类“抢出口”效应消退后，下半年出口将转向同比负增长，房地产市场调整对宏观经济运行的影响也会逐步显现，而国内逆周期调节政策会相应加力。预计下半年 GDP 同比增速将在 4.7% 左右，在上半年经济增速较快的基础上，能够确保实现全年 5.0% 左右的经济增长目标。下半年以高技术制造业为代表的新质生产力领域会继续保持较快增长势头。

短期内处于宏观政策观察期，下半年财政加力、央行降息和房地产支持政策加码等稳增长措施会持续推出

上半年经济运行偏强，短期内宏观政策处于观察期，部署新的重大增量政策的可能性不大。

不过，伴随外需下滑、房地产市场调整带来的影响持续加大，下半年超常规逆周期调节措施还会大概率推出，核心是财政加力，央行降息，以及“更大力度推动房地产市场止跌回稳”。预计下半年有可能上调目标财政赤字率，增发超长期特别国债和专项债，更大力度促消费、扩投资，对冲外需下滑；预计三季度末前后，央行可能实施新一轮降息降准。下半年房地产支持政策也会在供需两端进一步加码，重点是加大收购保障房力度，推进旧改和城中村改造，加快房地产“白名单”项目贷款发放等，房贷利率也有望跟进政策利率下调。当前我国政府负债率在全球主要经济体中处于偏低水平，物价处于负增长状态，各类宏观政策空间充裕，完全有能力顶住内外部冲击，稳住宏观经济大盘。

区域经济和财政状况

1. 东莞市

作为粤港澳大湾区重要节点城市、珠三角中心城市之一，东莞市依托显著的区位优势，以“8+8+4”产业体系为引擎，统筹推进传统产业升级与新兴产业突破，正从“世界工厂”向“科创制造强市”跃升，经济总量增速创下近三年最好成绩，综合经济实力很强

东莞市为广东省下辖地级市、特大城市，是国务院批复确定的粤港澳大湾区重要节点城市、珠三角东岸中心城市。东莞市区位优势显著，处于穗深港经济走廊中段，是广州市与香港特别行政区之间的水陆交通要道；西北距广州市中心区 59 千米，东南距深圳市中心区 99 千米，是广州与深圳之间的重要通道，区位优势显著。截至 2024 年末，东莞市无下设区县，总面积 2465 平方公里，下辖 4 个街道、28 个镇；常住人口为 1057.08 万人，城镇化率 93.33%。

作为粤港澳大湾区重要节点城市，近年来，东莞市以“科技创新+先进制造”为城市特色定位，以建设“全球先进制造创新领航城市”为战略目标，系统构建了层次分明、梯度发展的“8+8+4”现代化产业体系⁹，传统产业升级与新兴产业突破并举。

东莞市拥有电子信息制造、电气机械及设备制造两大千亿级支柱产业。以电子信息制造业、电气机械及设备制造业、纺织服装鞋帽制造业、造纸及纸制品业和食品饮料加工制造业为五大支柱产业为主导的工业经济增长较快，2024 年规模以上工业五大支柱产业增加值同比增长 7.4%。此外，东莞作为全国最大的潮玩生产基地，拥有超过 8000 家玩具生产企业、近 1500 家上下游配套企业，中国近 85% 的潮玩产自东莞，全球动漫衍生品 1/4 由东莞制造，是全国最大的玩具出口基地。

2022 年，东莞市成为广东省第 15 个 GDP 过万亿、人口超千万的“双万”城市。2024 年东莞市 GDP 突破 1.2 万亿，经济总量在广东省 21 个地级市中位列第 4，增速位列第 2，创下近三年最好成绩；高技术制造业增长 12.7%，236 家“小巨人”和 10200 家高新企业领跑全省，正从“世界工厂”向“科创制造强市”跃升。

2025 年上半年，东莞市地区生产总值 6067.84 亿元，同比增长 4.8%；电子信息制造业作为东莞市的支柱产业之一，增加值同比增长 9.2%。

⁹ 八大传统优势产业包括食品饮料、造纸及纸制品、纺织服装、化工制造、家具制造、包装印刷、玩具及文体用品、模具及精密制造，八大战略性新兴产业包括新一代电子信息、高端装备制造、半导体及集成电路、先进材料、新能源、生物医药与健康、人工智能、低空经济，四大未来产业包括下一代移动通信、前沿新材料、具身智能机器人、未来生命健康。

图表 18 东莞市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP	11200.32	11438.13	12282.15
GDP 增速	0.6	2.6	4.6
人均 GDP（元）	106803	109339	116661
规上工业增加值增速	-1.3	-1.9	6.9
固定资产投资增速	0.8	2.7	-6.9
一般公共预算收入	766.13	805.09	789.38
政府性基金收入	411.02	377.81	163.98
上级补助收入	134.26	146.02	-
税收收入占比	72.85	75.20	71.63
财政自给率	88.92	88.88	86.50
地方政府债务余额	1340.51	1622.65	1989.59
政府负债率	11.97	14.19	16.20

注：上级补助收入=列入一般公共预算的上级补助收入+列入政府性基金的上级补助收入；政府负债率=地方政府债务余额/GDP
资料来源：东莞市 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报，2022 年~2023 年财政决算情况，2024 年预算执行情况，东方金诚整理

近年来，东莞市一般公共预算收入波动增长，政府性基金收入与上级补助收入规模较大，财政实力很强

近年来，东莞市一般公共预算收入波动增长，2024 年列广东省第 3；税收收入占比波动下降，但收入结构仍较好。东莞市政府性基金收入规模较大，但持续下降，且易受房地产市场和土地出让计划等因素影响，未来收入存在不确定性。东莞市获得较大规模的上级补助收入，是财政收入的重要补充。

截至 2024 年末，东莞市地方政府债务余额为 1989.59 亿元，控制在限额内。债务管控方面，东莞市制定出台进一步加强镇街（园区）财政收支运行管理的制度文件，加强监测预警，开展“三保”预算提级审核，强化“三保”专户管理，促进基层财政平稳运行；落实地方政府债务限额管理，加强地方政府债务风险监测，防范新增隐性债务，做到举债有度、用债有效、管债有力、化债有序。

2.厚街镇

厚街镇制造业基础深厚，形成以机电、家具、鞋业、黄金等为支柱的产业集群，经济总量位居东莞市下属镇街前列，为公司的业务运营提供良好的外部环境

厚街镇位于东莞中西部，地处深经济黄金通道中段，是粤港澳大湾区和广深港科技走廊的核心区段，也是滨海湾片区的重点节点，区域中心位置突出。厚街镇坐拥“两高速两轨道”（广深高速公路、莞番高速、穗莞深城际轨道、东莞轨道交通 2 号线）交通优势，与广州、深圳、南沙等地构建半小时生活圈，与香港、澳门达成 1 小时经济圈，为承接广深优质溢出资源、深化与广州开发区、南沙新区及深圳西部沿海地区的合作提供了便利的交通条件。

图表 19 厚街镇区位及在东莞市的空间布局情况



资料来源：公开资料，东方金诚整理

该镇工业基础雄厚，曾是“珠三角工业重点卫星镇”和“全国乡镇企业百强镇”，集聚制造业企业近 2 万家，其中包括三星、泰科、鼎泰公司等世界 500 强企业，形成以机电、家具、鞋业、黄金为支柱的产业体系。辖区内培育出“慕思”“南兴”“永益食品”等知名企业，“厚街制造”产品出口南非、美国等国家和地区，构建起覆盖全球的营销网络，在全国具有较高的知名度和影响力，跻身“全国出口创汇十强镇”。2024 年，厚街镇实现地区生产总值 512.3 亿元，位居东莞市下属镇街前列；规模以上工业增加值增长 5.3%。

图表 19 厚街镇主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）¹⁰

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP	498.65	480.39	512.30
GDP 增速	-	-	2.8
规上工业增加值增速	-	-	5.3
固定资产投资增速	17.8	-6.6	-
一般公共预算收入	17.81	16.19	12.94
政府性基金收入	5.20	14.77	9.57
上级补助收入	11.91	10.48	12.00
税收收入占比	74.19	84.47	100.00
财政自给率	50.46	45.68	42.86
地方政府债务余额	25.54	32.59	43.52
政府负债率	5.12	6.78	8.50

资料来源：东莞市 2023 年~2024 年统计年鉴、厚街镇 2025 年政府工作报告，厚街镇 2022 年~2024 年财政决算情况，东方金诚整理

¹⁰ 因东莞市无下设区县，仅设镇街，镇街所有收入计入东莞本级，东莞以返还的形式给到镇街。本评级报告将其税收返还作为税收收入、非税返还作为非税收入、其他返还及转移性收入作为上级补助收入。

近年来，厚街镇综合财政实力很强，其中一般公共预算收入与政府性基金收入有所下滑，上级补助收入规模较大

近年来，厚街镇一般公共预算收入逐年下降，但税收收入占比有所提高。政府性基金收入规模较大，但持续下降，且易受房地产市场和土地出让计划等因素影响，未来收入存在不确定性。厚街镇获得较大规模的上级补助收入，是财政收入的重要补充。截至2024年末，厚街镇地方政府债务余额为43.52亿元，控制在限额内。

综上所述，东方金诚对东莞市、厚街镇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很强的综合实力，其对公司业务的开展和债务的偿还具备很强的支持能力。

支持意愿

公司作为厚街镇核心的综合性产业运营主体，在增资、资金注入及资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持

公司作为厚街镇核心的综合性产业运营主体，在增资、资金注入及资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

增资方面，2025年3月末，公司实收资本为0.11亿元。资金注入及资产划拨方面，2003年~2021年，子公司厚街资产、外经发展等持续收到东莞市财政局厚街分局等政府部门拨付的资金。2020年，子公司厚街资产收到东莞市厚街乡镇企业开发公司调入的创新大厦资产0.12亿元。2021年，厚街镇政府豁免外经发展的债务0.76亿元。财政补贴方面，2024年，公司收到财政补贴13.11万元。

考虑到公司未来将继续在厚街镇物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工等领域中发挥重要作用，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较强。

基于上述支持能力和支持意愿的分析，东方金诚对东莞市、厚街镇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。

抗风险能力及结论

东方金诚认为，公司已构建涵盖物业租赁及管理服务、牲畜屠宰加工、测绘及绘图、肉类产品销售及配送、车辆租赁等领域的多元化业务体系，其中物业租赁及管理服务具有较强的竞争优势、牲畜屠宰加工具有较强的区域专营性，能够持续为公司带来稳定的现金流，随着山姆、屠宰场等项目建成投运，预计公司业务收入将进一步提升。同时，东方金诚也关注到，公司资产结构以非流动资产尤其是投资性房地产为主，且受限比例较高、少量应收款项存在坏账可能，资产流动性较弱；以管理费用为主的期间费用对利润造成侵蚀较大，总资本收益率和净资产收益率一般，盈利能力较弱；随着项目建设等资金需求增加，公司对筹资活动现金流的依赖度加大。

作为粤港澳大湾区重要节点城市、珠三角中心城市之一，东莞市经济总量和一般公共预算收入分别位列广东省第4和第3名，综合经济财政实力很强；厚街镇制造业基础深厚，形成以机电、家具、鞋业、黄金等为支柱的产业集群，经济总量位居东莞市下属镇街前列，为公司的业务运营提供良好的外部环境；作为厚街镇核心的综合性产业运营主体，公司在增资、资金注入及资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

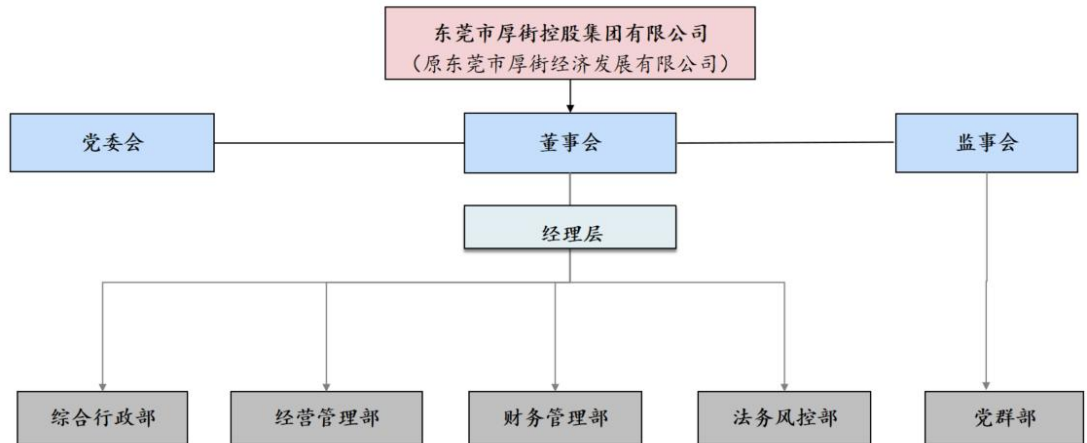
综上所述，公司自身偿债能力很强，股东及相关各方对公司的外部支持作用较强，公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强。

附件一：截至 2025 年 3 月末公司股权结构和组织架构图

股权结构图



组织结构图



附件二：公司主要财务数据及指标

项目名称	2022年(末)	2023年(末)	2024年(末)
主要财务数据(单位:亿元)			
资产总额	32.48	52.52	52.80
投资性房地产	-	25.74	25.74
其他非流动资产	9.03	9.63	9.75
负债总额	14.40	21.88	22.20
长期借款	5.85	12.64	13.50
全部债务	11.61	14.76	15.12
其中:短期债务	5.76	2.12	1.62
所有者权益	18.07	30.64	30.60
营业收入	1.71	1.94	0.53
净利润	0.59	0.66	0.07
经营活动产生的现金流量净额	0.56	0.40	0.20
投资活动产生的现金流量净额	-1.62	-7.61	-0.68
筹资活动产生的现金流量净额	-2.09	6.34	0.14
主要财务指标			
营业利润率(%)	19.68	27.00	47.25
综合毛利率(%)	26.97	34.76	-
总资本收益率(%)	2.85	1.99	-
净资产收益率(%)	3.25	2.14	-
现金收入比率(%)	117.62	107.64	116.66
资产负债率(%)	44.35	41.66	42.05
长期债务资本化比率(%)	24.46	29.21	30.61
全部债务资本化比率(%)	39.12	32.52	33.07
短期债务占比(%)	49.62	14.38	10.73
流动比率(%)	96.74	193.19	216.29
速动比率(%)	77.97	138.08	154.05
货币资金短债比(倍)	0.71	1.51	1.75
经营现金流流动负债比率(%)	6.59	8.18	-
EBITDA利息倍数(倍)	2.89	3.36	-
全部债务/EBITDA(倍)	6.85	7.67	-

附件三：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 (%)	$\text{长期债务} / (\text{长期债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
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 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
货币资金短债比 (倍)	$\text{货币资金} / \text{短期债务}$
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+使用权资产折旧+摊销

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

短期债务=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+其他短期债务

全部债务=长期债务+短期债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件四：企业主体及中长期债券信用等级符号及定义

等级符号	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

等级符号	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。

跟踪评级安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在东莞市厚街控股集团有限公司（以下简称“受评主体”）主体信用等级有效期内，持续关注与受评主体相关的、可能影响其信用等级的重大事项，并在东方金诚认为可能存在对受评主体信用等级产生重大影响的事项时启动跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对东莞市厚街控股集团有限公司主体的跟踪评级义务。

在主体信用等级有效期内发生可能影响受评主体信用评级的事项时，委托方或受评主体应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具跟踪评级结果。

如委托方或受评主体未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果将根据监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露。

东方金诚国际信用评估有限公司

2025年8月28日