
国民信托
潍坊水务股权收益权集合资金信托计划
风险评估报告

上海进元投资管理有限公司

2020.04.09

目录

一、	项目简介	3
二、	区域环境	3
1.	地方政府财政状况	3
2.	地区主要城投平台概况	4
三、	融资方	4
1.	基本情况	4
2.	股权结构	5
3.	财务状况	5
3.1	资产负债	5
3.2	营业利润	7
3.3	现金流量	8
4.	债务状况	9
5.	融资方评价	9
四、	标的股权公司	9
1.	基本情况	9
2.	股权结构	10
3.	财务状况	10
3.1	资产负债	10
3.2	营业利润	12
3.3	现金流量	12
4.	债务状况	13
5.	标的股权公司评价	13
五、	抵押物	14
六、	总结	15

一、项目简介

产品名称	国民信托-山东潍坊水务股权收益权集合资金信托计划
产品规模	2.35 亿元
产品期限	2 年
预期收益	50-100-300 万：8.5%-8.8%-9.0%
付息方式	季度付息
融资方	潍坊水务投资有限责任公司
资金用途	信托资金专项用于补充融资人的流动资金需求
风控措施	1、潍坊水务投资有限责任公司提供无限连带责任担保 2、提供对山东迪梦温泉旅游开发有限公司总额 7.45 亿元应收账款质押
增信措施	1、潍坊国骏建设投资有限公司以其持有的土地及在建工程对本信托计划提供不可撤销的抵押担保，本金抵押率约 69.79%； 2、由融资人提供潍坊峡山绿色科技发展集团有限公司 4 亿股股权质押，约占其持股比例的 14.29%； 3、融资人、银行以及信托公司三方签署《资金监管协议》，保证信托资金用于补充融资人的流动资金需求。

二、区域环境

1. 地方政府财政状况

项目	GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	税收收入	转移性收入	政府性基金收入	土地出让收入	一般公共预算支出
2018	6156.78	6.48%	569.80	458.30	178.02	607.58	545.82	733.49
2017	5854.93	6.97%	539.12	407.57	158.01	429.70	376.60	678.40
2016	5522.68	8.00%	521.54	397.95	145.60	332.50	293.73	637.60

潍坊，古称潍州、潍县，别称鸢都，是山东省地级市，地处中国华东地区、山东半岛中部，国务院批复确定的山东省半岛城市群的区域中心城市。作为山东省第四大地级市，地区经济实力较强。

2018 年潍坊市全市地区生产总值完成 6156.78 亿元，GDP 增长较快且涨幅平稳，一般公共预算收入完成 569.80 亿元，其中税收收入 458.30 亿元，占比 80.43%；转移性收入为 178.02 亿元；政府性基金收入完成 607.58 亿元，其中土地出让收入 545.82 亿元，占比 89.84%，三项收入近几年均稳步增长，潍坊市地方政府财政收入能力较强。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2018	1,148.59	1,355.40	77.68%	18.66%	84.74%
2017	1,045.50	1,126.83	79.47%	17.86%	92.78%
2016	1,008.41	999.64	81.80%	18.26%	100.88%

2018 年末潍坊市政府性债务余额为 1148.59 亿元，近几年债务规模小幅增长，同期负债率 18.66%，表明潍坊市地方政府公开债务规模为中等偏高。经核算同时期地方政府综合财力为 1355.40 亿元，潍坊市综合财力增长较为稳

定，同期债务率为 84.74%，地方政府偿债压力为中等，且近几年债务率有明显下降，表明潍坊市地方政府偿债能力随着综合财力增长得到增强。

2. 地区主要城投平台概况

序号	企业名称	主体信用评级	存续债券规模（亿元）	总资产（亿元）	净资产（亿元）	股东
1	潍坊市城市建设发展投资集团有限公司	AA+	52.5	872.67	421.95	潍坊市人民政府国有资产监督管理委员会 100%
2	潍坊市投资集团有限公司	AA+	26	209.57	144.61	潍坊市人民政府国有资产监督管理委员会 100%
3	潍坊水务投资有限责任公司	AA	47	230.22	70.33	潍坊市人民政府国有资产监督管理委员会 100%
4	潍坊滨海投资发展有限公司	AA+	125	737.82	379.27	潍坊市城市建设发展投资集团有限公司 50%；潍坊市投资集团有限公司 30%；潍坊滨城投资开发有限公司 20%
5	潍坊东兴建设发展有限公司	AA+	73	330.12	148.06	潍坊市城市建设发展投资集团有限公司 50.16%；潍坊市文化旅游建设投资有限公司 48.64%；潍坊市金融控股集团有限公司 1.08%；潍坊鲁伟实业有限公司 0.12%

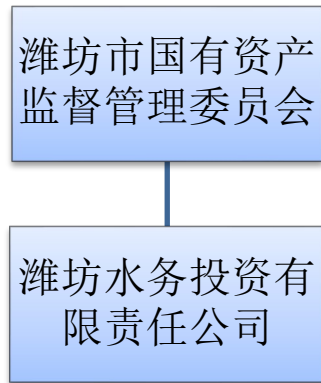
融资方潍坊水务投资有限责任公司在潍坊市几家主要平台中，主体信用评价较低，且公司规模及净资产均处于较低水平。即公司在当地区内重要性相对有所不足。

三、 融资方

1. 基本情况

公司名称	潍坊水务投资有限责任公司
主体评级	AA
法定代表人	王世军
注册资本	10 亿元人民币
注册日期	2008/10/09
注册地址	潍坊市峡山生态经济发展区峡山水库防汛调度中心
统一社会信用代码	913707006806786908
经营范围	投资、建设、经营供水工程;原水供应;观光旅游项目开发;水利、工业与民用、市政、交通工程建筑安装。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
实际控制人	潍坊市国有资产监督管理委员会
是否名单内	否

2. 股权结构

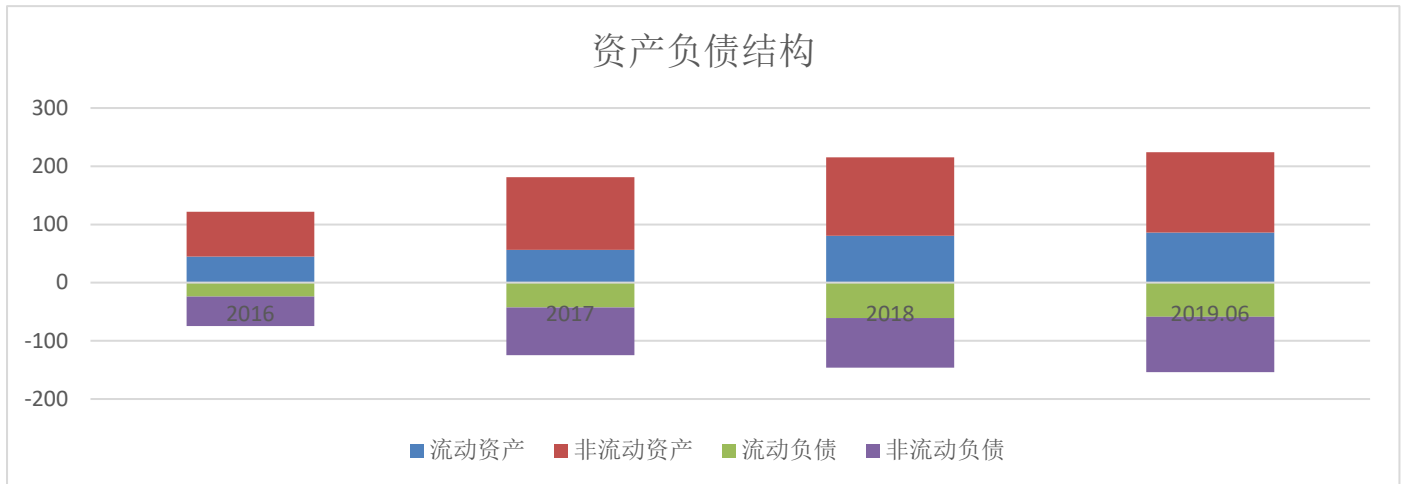


3. 财务状况

3.1 资产负债

项目	2019年6月	2018年	2017年	2016年
货币资金	7.40	9.89	9.62	7.93
应收票据与应收账款	2.78	2.57	1.01	1.48
预付款项	1.37	1.71	1.41	1.48
其他应收款	62.01	54.25	36.30	26.82
存货	3.24	3.67	2.43	3.62
其他流动资产	9.38	8.29	5.25	3.33
流动资产合计	86.17	80.38	56.03	44.65
可供出售金融资产	15.79	15.29	5.25	10.92
长期应收款	16.31	15.22	11.30	3.35
长期股权投资	38.73	40.56	47.34	11.96
投资性房地产	12.13	12.13	-	-
固定资产	41.82	40.66	52.35	42.78
在建工程	5.64	4.35	3.18	2.54
无形资产	5.46	5.28	5.53	5.56
其他非流动资产	1.69	1.46	-	-
非流动资产合计	137.77	135.11	125.04	77.19
资产总计	223.94	215.49	181.07	121.85
短期借款	9.83	7.15	6.99	3.66
应付账款	5.48	3.46	8.13	5.63
预收款项	2.28	3.69	2.91	3.27
应交税费	0.54	0.60	0.28	0.73
其他应付款	20.54	16.49	8.22	7.05
一年内到期的非流动负债	19.40	27.74	16.20	3.82
其他流动负债	0.69	1.96	-	-
流动负债合计	58.79	61.13	42.78	24.16
长期借款	12.90	8.55	5.81	-

应付债券	33.76	33.77	33.57	25.98
长期应付款	47.17	42.44	42.29	24.30
其他非流动负债	1.01	0.07	-	-
非流动负债合计	94.95	84.84	81.67	50.28
负债合计	153.74	145.97	124.45	74.43
所有者权益合计	70.21	69.52	56.62	47.41



截止 2018 年末，公司总资产为 215.49 亿元，其中流动资产 80.38 亿元、非流动资产 135.11 亿元。资产主要由可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资和固定资产构成。截止 2018 年末，公司长期应收款 15.22 亿元，主要为融资租赁放款；同期，公司长期股权投资 40.56 亿元，较 2017 年降低了 7 个亿左右，主要系对潍坊中骏泽盛投资中心减少投资 8.54 亿元所致；此外公司主要流动资产构成情况如下：

- 1、截止 2018 年末，公司货币资金余额 9.89 亿元，其中受限资金 0.60 亿元，受限情况较少；
- 2、应收票据与应收账款余额 2.57 亿元，其中应收票据 1.24 亿元主要为银行承兑汇票与商业承兑汇票，应收账款 1.32 亿元，主要为货款与工程款；
- 3、其他应付款余额 54.25 亿元，占公司总资产 25.18%，主要为当地财政局与其他平台间的往来款，对资金造成较大占用，前五名情况如下；

客户类别	账面价值	占比	账龄
潍坊峡山生态经济开发区财政审计局	16.99	31.08%	4 年以内
潍坊峡山城市建设投资开发有限公司	15.43	28.22%	3 年以内
潍坊峡山文化旅游开发有限公司	10.55	19.30%	5 年以上
潍坊新汇新材料科技有限公司	5.04	9.21%	1 年以内
山东成泰新材料有限公司	1.23	2.26%	1 年以内
合计	49.25	90.07%	

- 4、存货余额 3.67 亿元，主要以工程施工为主。

项目	2019 年 6 月	2018 年	2017 年	2016 年
资产负债率	68.65%	67.74%	68.73%	61.09%
流动比率	1.47	1.31	1.31	1.85
速动比率	1.39	1.23	1.22	1.64

截止 2019 年 6 月末，融资方资产负债率为 68.65%，公司资产负债率在 2017 年期间变化较大，近期相对平稳，

但处于较高水平，公司长期偿债能力相对不足；同期流动比率与速动比率分别为 1.47、1.39，两项偿债能力指标接近，系公司流动资产集中于其他应收款，整体而言公司偿债能力有待提高。

3.2 营业利润

项目	2019年6月	2018年	2017年	2016年
营业总收入	6.60	7.74	6.36	2.69
营业总成本	7.24	10.21	7.09	2.94
营业成本	5.38	6.09	4.83	2.22
税金及附加	0.06	0.09	0.09	0.07
销售费用	0.06	0.08	0.04	0.00
管理费用	0.52	0.98	0.63	0.32
财务费用	1.22	2.85	1.46	0.19
资产减值损失	-	0.12	0.03	0.13
加：其他收益	0.15	0.24	0.55	-
投资净收益	1.28	3.25	1.34	0.04
公允价值变动净收益	-	0.03	-	-
资产处置收益	-	0.04	0.00	-
营业利润	0.79	1.10	1.16	-0.21
加：营业外收入	0.00	0.07	0.01	0.81
减：营业外支出	0.02	0.02	0.02	0.00
利润总额	0.77	1.15	1.15	0.59
减：所得税	0.25	0.31	0.29	-0.01
净利润	0.52	0.84	0.86	0.60

融资方主营业务以工程施工、原水销售、融资租赁业务、农产品销售业务和保理业务为主。近三年及一期，融资方分别实现营业收入 2.69 亿元、6.36 元、7.74 亿元和 6.60 亿元，工程施工是融资方近三年及一期最主要的业务板块，近三年及一期占融资方营业收入的比重分别为 50.58%、60.13%、53.32%和 75.49%。公司营业收入能力不断增强但盈利能力仍相对不足。

科目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程施工	4.98	75.49%	4.13	53.32%	3.83	60.13%	1.36	50.58%
原水销售	0.53	7.96%	0.96	12.40%	0.86	13.57%	1.01	37.52%
融资租赁业务	0.86	13.03%	1.10	14.18%	0.56	8.79%	0.07	2.51%
鱼苗销售	0.00	0.05%	0.01	0.08%	0.02	0.24%	0.01	0.50%
水利发电	-	0.00%	0.01	0.11%	0.00	0.05%	0.00	0.10%
渔业	-	0.00%	0.00	0.02%	0.00	0.03%	0.00	0.08%
旅游	0.01	0.09%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
保理	0.00	0.04%	0.09	1.15%	-	0.00%	-	0.00%
农产品销售	-	0.00%	0.68	8.78%	-	0.00%	-	0.00%
艾灸产品销售	-	0.00%	0.00	0.05%	-	0.00%	-	0.00%
贸易业务	0.03	0.48%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%

租赁	0.04	0.64%	0.10	1.31%	0.01	0.17%	0.00	0.10%
利息收入	0.14	2.18%	0.34	4.33%	0.37	5.79%	0.23	8.62%
咨询服务费	0.00	0.05%	0.33	4.28%	0.71	11.23%	-	0.00%
其他	0.00	0.01%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	6.60	100.00%	7.74	100.00%	6.36	100.00%	2.69	100.00%

3.3 现金流量

项目	2019年6月	2018年	2017年	2016年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7.51	6.56	6.36	5.77
收到其他与经营活动有关的现金	21.56	2.91	4.08	1.65
经营活动现金流入小计	29.07	9.47	10.44	7.42
购买商品、接受劳务支付的现金	4.40	4.82	3.48	2.21
支付给职工以及为职工支付的现金	0.94	0.92	0.60	0.35
支付的各项税费	0.49	0.44	1.21	0.33
支付其他与经营活动有关的现金	21.31	3.09	3.94	1.89
经营活动现金流出小计	27.15	9.27	9.22	4.78
经营活动产生的现金流量净额	1.92	0.20	1.22	2.64
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	6.62	70.15	46.63	50.45
投资活动现金流出小计	10.06	79.59	94.13	78.51
投资活动产生的现金流量净额	-3.44	-9.44	-47.50	-28.06
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	12.00	0.98	-
取得借款收到的现金	24.53	10.26	10.44	1.96
收到其他与筹资活动有关的现金	3.59	71.95	49.13	34.65
发行债券收到的现金	3.99	12.85	12.26	17.11
筹资活动现金流入小计	32.12	107.05	72.80	53.73
偿还债务支付的现金	19.51	13.43	4.11	4.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2.18	3.34	1.97	0.87
支付其他与筹资活动有关的现金	13.37	79.38	21.71	19.05
筹资活动现金流出小计	35.06	96.15	27.79	24.08
筹资活动产生的现金流量净额	-2.94	10.91	45.01	29.64
四、现金及现金等价物净增加额	-4.45	1.67	-1.27	4.22

经营活动现金流方面，2016-2018年公司经营活动净现金流分别为2.64亿元、1.22亿元和0.20亿元。2018年，公司经营活动净现金流较2017年有所下降。

投资活动现金流方面，2016-2018年公司投资活动净现金流分别为-28.06亿元、-47.51亿元和-9.44亿元。2018年，公司投资活动产生的净现金流出较2017年减少了38.07亿元。

公司投资活动的资金缺口主要通过外部融资来弥补，2016-2018年公司筹资活动净现金流分别为29.64亿元、45.01亿元和10.91亿元。

4. 债务状况

截止 2019 年 6 月末，融资方有息负债总额共计 135.20 亿元，主要有息负债来源于债券融资与融资租赁，银行借款与信托借款占比较少，分类统计如下：

负债类型	金额	占比
租赁融资	50.60	37.42%
债券融资	43.20	31.95%
银行借款	12.28	9.08%
信托借款	10.45	7.73%
其他	18.67	13.81%
合计	135.20	100.00%

据披露信息，统计到近几年融资方有息负债到期情况如下：

年份	到期金额
2019 (6 月~)	24.73
2020	29.66
2021	18.46
2022	17.79

5. 融资方评价

融资方是有潍坊市国有资产监督管理委员会直接控股的国有企业，经营业务趋于多元化，其中水利工程建设由其子公司承担，构成主要营业收入来源，但公司每年确认投资收益也是利润的重要组成部分，公司资产负债结构较为复杂，整体来看具备一定的短期偿债能力，但资产负债率较高存在一定风险，此外融资方筹资活动主要以债券融资居多，银行借款较少，且项目存续期间内融资方债务到期集中情况较为突出，期间内偿债压力偏高，综上所述，判断融资方延期兑付风险为中等。

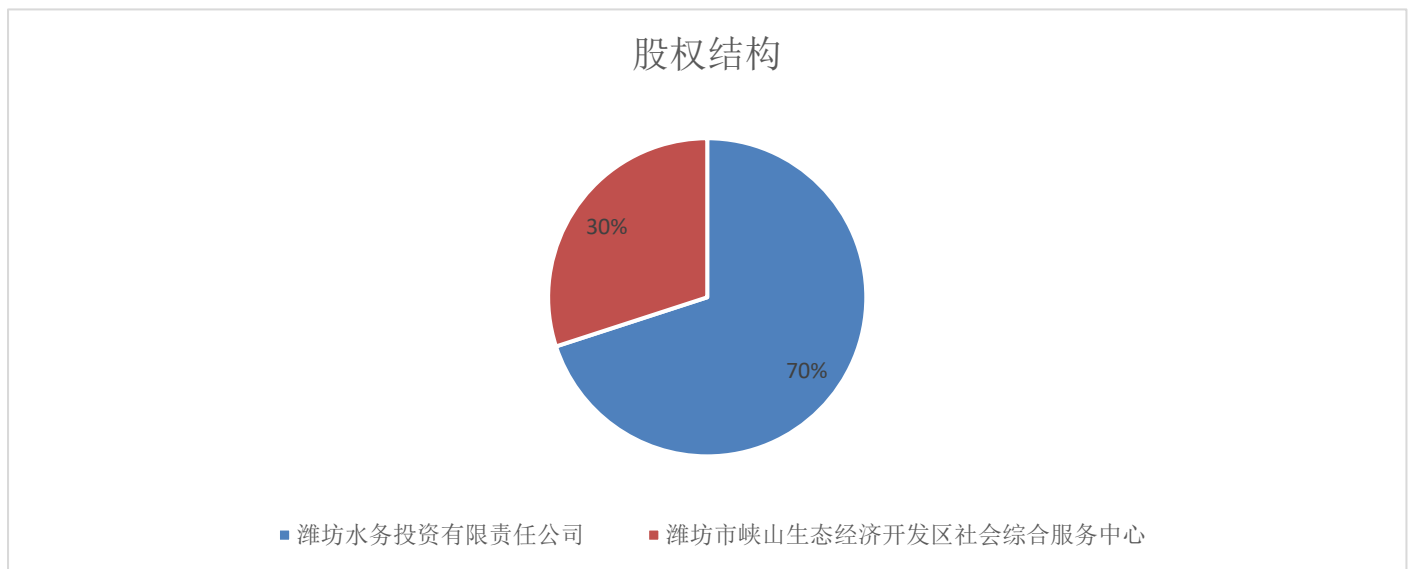
四、 标的股权公司

1. 基本情况

公司名称	潍坊峡山绿色科技发展集团有限公司
曾用名	潍坊峡山金融控股有限公司
主体评级	无
法定代表人	刘恩伟
注册资本	40 亿元人民币
注册日期	2015/11/10
注册地址	山东省潍坊市峡山区怡峡街 197 号 3 号楼 10 楼
统一社会信用代码	91370700MA3BYWPR59

经营范围	农业科学、工程和技术的研究和试验发展;农业技术、生物技术推广服务;高新技术产业项目的投资、建设和运营管理;以自有资产对项目进行投资;运营授权范围内的国有资产;财务、信息咨询(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
实际控制人	潍坊市国有资产监督管理委员会
是否名单内	否

2. 股权结构

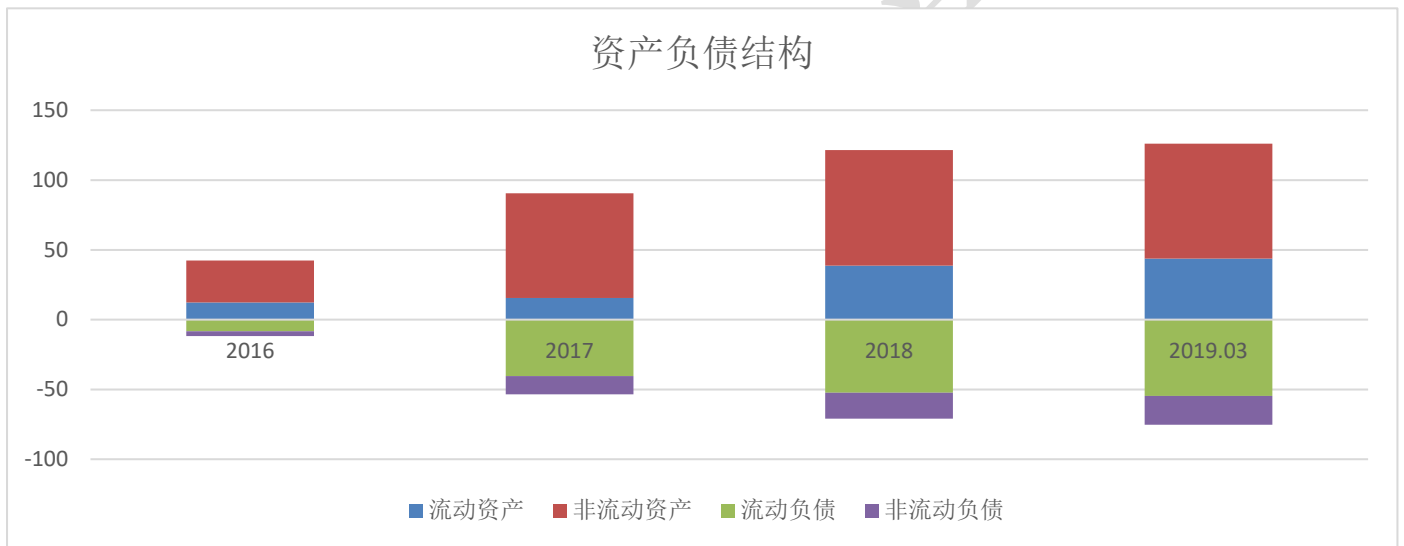


3. 财务状况

3.1 资产负债

项目	2019年3月	2018年	2017年	2016年
货币资金	8.68	6.01	3.93	3.83
应收票据及应收账款	0.80	0.79	0.72	0.01
预付款项	2.24	1.45	0.03	0.00
其他应收款	32.04	29.86	9.05	4.08
其他流动资产	-	0.59	1.72	3.30
存货	-	-	-	1.09
流动资产合计	43.78	38.70	15.48	12.30
可供出售金融资产	56.41	57.92	51.88	22.00
持有至到期投资	0.06	0.26	0.84	-
长期应收款	11.20	12.13	-	3.33
长期股权投资	0.69	0.61	0.63	0.78
固定资产	0.50	0.51	12.59	3.86
投资性房地产	12.13	12.13	-	-
长期待摊费用	0.14	0.11	-	0.00
在建工程	1.95	0.95	0.30	-
非流动资产合计	82.17	82.76	76.05	29.98

资产总计	125.96	121.45	91.53	42.28
短期借款	6.71	3.63	4.20	-
应付票据及应付账款	2.91	1.98	4.35	-
应付职工薪酬	0.02	0.04	0.05	0.00
应交税费	-0.16	0.13	0.10	0.00
应付利息	0.70	0.62	0.94	0.58
其他应付款	44.57	45.87	30.78	7.78
流动负债合计	54.75	52.29	40.49	8.43
长期借款	8.17	7.95	3.90	-
专项应付款	0.36	-	0.36	0.36
长期应付款	12.43	10.79	8.83	2.96
非流动负债合计	20.60	18.75	13.09	3.32
负债合计	75.35	71.04	53.58	11.75
所有者权益合计	50.61	50.42	37.94	8.68



潍坊绿科三年以来扩张迅速，但整体资产负债结构不变。截止 2018 年末公司总资产为 121.45 亿元，以非流动资产为主，其中可供出售金融资产余额为 57.92 亿元，占总资产 47.69%，主要为对潍坊银行股权、山东广电网络有限公司、潍坊中骏泽盛投资中心、汇友建工财产相互保险社的投资；同期其他应收款余额为 29.86 亿元，均为其他国有企业、城投平台拆解款；此外同期长期应收款余额 12.13 亿元，为融资租赁款。

项目	2019 年 3 月	2018 年	2017 年	2016 年
资产负债率	59.82%	58.49%	58.55%	27.80%
流动比率	0.80	0.74	0.38	1.46
速动比率	0.76	0.71	0.38	1.33

截止 2019 年 3 月末，潍坊绿科资产负债率为 58.49%，较 2016 年变化极大，与企业迅速扩张活动相关，同期流动比率与速动比率分别为 0.80、0.76，两项偿债能力指标均处于较低水平，一方面公司资产流动性较差，另一方面融资渠道较窄，主要债务为流动负债中的其他应付款。整体而言公司偿债能力较差。

3.2 营业利润

项目	2018年	2017年	2016年
营业总收入	2.68	1.72	0.68
主营业务收入	2.68	1.72	0.68
减：营业成本	1.82	0.86	0.58
税金及附加	0.04	0.04	0.03
销售费用	0.08	0.04	-
管理费用	0.42	0.27	0.02
财务费用	3.38	1.12	-0.00
资产减值损失	0.07	0.05	0.02
加：公允价值变动收益	0.04	-	-
投资收益	3.68	1.36	0.04
营业利润	0.60	0.70	0.08
加：营业外收入	0.04	0.00	0.40
减：营业外支出	0.00	0.00	-
利润总额	0.64	0.70	0.48
减：所得税费用	0.16	0.26	0.03
净利润	0.47	0.44	0.45

潍坊绿科 2018 年全年完成营业收入 2.68 亿元，主要营业收入来源为资产有偿使用收入和服务费收入，经营业务属一般性质国有企业，除营业收入外公司同期确认投资收益 3.68 亿元，与其性质相符。整体而言潍坊绿科营业收入能力较差，但随着规模扩张不断增长，净利润三年以来均处在较低水平，主要与公司投资活动产生财务费用突出相关。

3.3 现金流量

项目	2018年	2017年	2016年
销售商品、提供劳务收到的现金	6.33	3.80	0.74
收到其他与经营活动有关的现金	50.31	23.24	7.05
经营活动现金流入小计	56.64	27.04	7.79
购买商品、接受劳务支付的现金	1.25	1.05	0.00
支付其他与经营活动有关的现金	47.50	17.52	11.31
经营活动现金流出小计	49.27	18.96	11.43
经营活动产生的现金流量净额	7.38	8.07	-3.64
收回投资收到的现金	27.20	22.35	-
取得投资收益所收到的现金	1.91	1.38	0.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金	-	-0.01	-
投资活动现金流入小计	29.10	23.73	0.04
购建固定资产、无形资产支付的现金	6.61	17.65	2.40
投资支付的现金	36.89	53.00	11.26
投资活动现金流出小计	43.50	70.65	27.98
投资活动产生的现金流量净额	-14.40	-46.92	-27.93

吸收投资所收到的现金	12.00	0.98	28.00
取得借款收到的现金	32.42	61.59	26.13
筹资活动现金流入小计	44.42	62.57	54.13
偿还债务支付的现金	35.11	26.15	20.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1.04	0.42	-
筹资活动现金流出小计	36.18	26.57	20.07
筹资活动产生的现金流量净额	8.25	36.00	34.06
现金及现金等价物净增加额	1.23	-2.85	2.49
加：期初现金及现金等价物余额	0.98	3.83	1.35
期末现金及现金等价物余额	2.21	0.98	3.83

潍坊绿科整体现金流较为平稳，期末现金无大额增减。与一般城投不同的是潍坊绿科投资性活动产生的现金流量规模较大，是由潍坊绿科经营活动的性质决定的。整体而言潍坊绿科受外部支持力度较大，资金需求也较为明显，近几年“偿还债务支付的现金”不断增长，表明潍坊绿科偿债压力有所增加。

4. 债务状况

截止 2019 年 5 月，潍坊绿科有息负债总计 14.65 亿元，借款明细如下：

融资渠道	余额	借款日	到期日
齐鲁银行	2.00	2017/12/26	2020/12/25
齐鲁银行	1.90	2017/12/28	2020/12/27
泰和租赁	1.37	2018/2/6	2021/2/6
华鑫信托	2.00	2018/3/23	2020/3/23
民生银行	0.91	2018/4/26	2019/4/26
长安信托	2.28	2018/7/6	2020/7/6
进出口银行	2.70	2018/11/7	2019/11/7
中铁建金租	1.00	2019/1/29	2022/1/29
潍坊银行	0.50	2019/5/10	2020/5/10
合计	14.65		

潍坊绿科非发债主体，且受外部支持力度较大，自身融资能力有限，因此有息负债规模小，据此统计到潍坊绿科近几年债务到期情况如下：

年份	到期金额
2019 (5月~)	4.61
2020	9.67
2021	1.37
2022	1.00

5. 标的股权公司评价

标的股权公司潍坊绿科前身为潍坊峡山金融控股有限公司，近几年通过收购活动实现了规模扩张，公司自身经营业务主要为融资租赁与服务业务，属租赁和商品服务业务的国企，市场化程度高，与地方政府的关联弱。就公司目前

状况而言，公司在集团内部受到大力支持，与关联方之间的往来频繁，受到资金援助较多。由于公司有息负债规模小，对外偿债压力相对较低。

五、 抵押物

抵押物为潍坊国骏建设投资有限公司（融资方二级子公司、标的股权公司子公司）所有，目前在开发建设，已经快完工（详见抵押物照片）。抵押物位于峡山生态经济开发区，为抵押人与潍坊峡山城市建设投资开发有限公司签署转让合同获得，转让价值总计为 2.12 亿元

不动产权证号	鲁（2019）潍坊市峡山区不动产权第 0066371 号	鲁（2019）潍坊市峡山区不动产权第 0057814 号
土地使用权人	潍坊国骏建设投资有限公司	潍坊国骏建设投资有限公司
座落	峡山生态经济开发区凤凰岭街以南，北大新路以西，峡山街以北	峡山区太保庄街道怡峡街以南
用途	零售商业用地、旅馆用地	批发零售用地
使用权类型	国有建设用地使用权	国有建设用地使用权
使用权面积	26288.00 m ²	12877.00 m ²
使用期限	2019 年 5 月 30 日-2059 年 5 月 29 日	2013 年 3 月 21 日-2053 年 3 月 20 日

抵押地块位于山东省潍坊市峡山区，周边配套齐全，距离峡山区政务服务中心距离分别为 700 米、1.4 公里。抵押物周边社区较多、中小学、公园等设施配套完善。

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的预评估报告显示，该抵押物价值约 3.41 亿元，本金抵押率约 69.79%。本项目抵押物预计于 2020 年 1 月可以拿到竣工备案证明，跟评估公司沟通，如果拿到竣工备案证，本项目抵押物的评估价值为 4.26 亿元，则本金抵押率为 64.28%。





六、 总结

潍坊，古称潍州、潍县，别称鸢都，是山东省地级市，地处中国华东地区、山东半岛中部，国务院批复确定的

山东省半岛城市群的区域中心城市。作为山东省第四大地级市，地区经济实力较强。地方政府财政收入能力较强。地方经济发展迅速，持续增长能力强，且地方政府财政收入能力不断提高。政府债务规模略高，且过去两年间债务率偏高，地方政府偿债压力大，但随着综合财力增强，债务率呈下降趋势。综上所述地方政府偿债压力为中等。

融资方是有潍坊市国有资产监督管理委员会直接控股的国有企业，经营业务趋于多元化，其中水利工程建设由其子公司承担，构成主要营业收入来源，但公司每年确认投资收益也是利润的重要组成部分，公司资产负债结构较为复杂，整体来看具备一定的短期偿债能力，但资产负债率较高存在一定风险，此外融资方筹资活动主要以债券融资居多，银行借款较少，且项目存续期间内融资方债务到期集中情况较为突出，期间内偿债压力偏高，综上所述，判断融资方延期兑付风险为中等。

标的股权公司潍坊绿科前身为潍坊峡山金融控股有限公司，近几年通过收购活动实现了规模扩张，公司自身经营业务主要为融资租赁与服务业，属租赁和商品服务业的国企，市场化程度高，与地方政府的关联弱。就公司目前状况而言，公司在集团内部受到大力支持，与关联方之间的往来频繁，受到资金援助较多。由于公司有息负债规模小，对外偿债压力相对较低。

抵押物为融资方二级子公司潍坊国骏建设投资有限公司所有的在建工程，地理位置较高，且工程近于完工，其价值与流动性均有较强的保障，对本项目本息覆盖程度较高。

本项目涉及的潍坊水务在潍坊市重要性相对较低，报告期内公司资产结构仍有待改善、负债中其他应付款仍在增加，公司偿债能力有所不足，且项目存续期间内偿债压力偏高；标的股权公司在集团内部重要性十分明显；项目提供的抵押物价值较高，对本息兑付具备良好保障作用。综上所述，判断本项目延期兑付风险为中等偏低。