

深圳市坪山区城市建设投资有限公司
主动评级报告

信用等级	信用展望	评级日期	评级组长	小组成员
AA+pi	稳定	2023/12/28	刘红娟	陈珂

主体概况

深圳市坪山区城市建设投资有限公司作为深圳市坪山区重要的基础设施建设主体，主要从事坪山区基础设施建设、物业出租、安保服务、会展酒店、城区文化形象运营等业务。

截至2023年9月末，公司注册资本69.59亿元，实收资本均为67.39亿元。深圳市坪山区国有资产监督管理局为公司唯一股东和实际控制人。

评级模型

一级指标	二级指标	权重	得分
经营规模	所有者权益	35%	15.8
业务运营	业务稳定性与持续性	10%	10.0
盈利与 获现能力	净利润	15%	0.0
	净资产收益率	5%	0.0
	现金收入比	5%	3.0
债务负担和 保障程度	全部债务资本化比率	15%	6.8
	货币资金短债比	5%	2.3
	EBITDA 利息倍数	5%	1.5
	全部债务/EBITDA	5%	0.8

调整因素	无	
个体信用状况 (BCA)	a-	
外部支持评价	外部支持能力	G1
	外部支持意愿	S1
评级模型结果	AA+pi	
外部支持调整子级	5	

注1：外部支持能力档位分为G1~G19，表示支持能力由强至弱的程度

注2：外部支持意愿档位分为S1~S5，表示支持意愿由强至弱的程度

注3：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，深圳市及坪山区经济保持增长，经济实力很强；公司从事的基础设施建设业务及物业出租业务具有较强的区域专营性，得到股东及相关方的有力支持。同时，东方金诚也关注到，公司面临较大的资本支出压力；面临一定短期偿债压力，公司持续亏损，盈利能力弱。综合考虑，东方金诚认为公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强。

同业比较

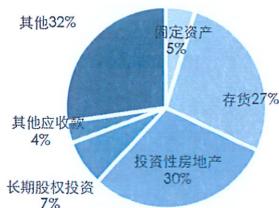
项目	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	珠海汇华控股集团有限公司	深圳市龙华建设发展集团有限公司
地区	深圳市坪山区	嘉兴市南湖区	珠海市金湾区	深圳市龙华区
GDP (亿元)	1079.64	956.40	861.96	2951.67
人均 GDP (元)	177368	110243	190468	117477
一般公共预算收入 (亿元)	54.78	35.12	42.49	151.48
政府性基金收入 (亿元)	2.28	40.65	56.66	2.24
地方政府债务 (亿元)	191.02	120.10	250.56	155.20
资产总额 (亿元)	179.02	610.21	260.84	167.96
所有者权益 (亿元)	68.98	256.69	165.83	97.64
营业收入 (亿元)	7.39	32.42	8.74	13.60
净利润 (亿元)	-3.03	6.13	0.61	1.11
资产负债率 (%)	61.47	56.89	35.98	41.87

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，表中数据年份均为2022年

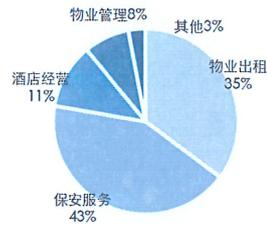
注2：对比组中的经济财政数据来源于各地政府官网公开披露的统计公报、预决算报告等；经营财务数据来源于各公司公开披露的审计报告等，东方金诚整理

主要指标及依据

公司资产构成 (2022年末)



公司营业收入构成 (2022年)



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2020年	2021年	2022年	2023年Q3
资产总额	120.26	156.76	179.02	194.37
所有者权益	72.84	71.24	68.98	75.60
营业收入	2.50	5.89	7.39	6.92
净利润	-1.08	-1.85	-3.03	-3.13
全部债务	27.15	59.00	83.23	92.29
资产负债率	39.43	54.55	61.47	61.10
全部债务资本化比率	27.16	45.30	54.68	54.97

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、%)

	2020年	2021年	2022年
地区	深圳市坪山区		
GDP 总量	805.67	910.60	1079.64
人均 GDP (元)	148055	162491	177368
一般公共预算收入	50.46	64.03	54.78
政府性基金收入	1.41	1.71	2.28
财政自给率	37.06	40.56	31.26
政府负债率	10.95	14.44	17.69

优势

- 近年来, 深圳市经济持续增长, 经济总量位居四大一线城市第三、广东省第一, 经济实力很强;
- 深圳市下属的坪山区经济总量保持增长, 形成了以生物制药、新能源汽车产业、新型工业化产业为支柱的产业体系, 第三产业对地区经济增长支撑作用明显, 经济实力很强;
- 公司主要从事深圳市坪山区基础设施建设及物业出租等业务, 主营业务具有较强的区域专营性;
- 作为深圳市坪山区重要的基础设施建设主体, 公司在资产注入、财政补贴和债务豁免等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

关注

- 近三年, 公司净利润处于持续亏损状态, 盈利能力弱;
- 公司全部债务规模和负债率水平保持较快增长, 面临一定的短期偿债压力;
- 公司在建及拟建项目尚需投资规模较大, 未来面临较大的资本支出压力。

评级展望

预计深圳市及坪山区经济将保持增长, 公司基础设施建设业务继续保持较强的区域专营性, 能够得到股东及相关各方的持续有力支持, 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 (RTFU002202208) 》

信用评级报告声明（主动评级）

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”），声明如下：

—— 本次评级为主动评级，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。

—— 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。

—— 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。

—— 本评级报告的结论，不能被视作委托评级结果。

—— 本报告仅为第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资者应审慎使用本报告，自行对投资行为和投资结果负责，东方金诚不对其承担任何责任。

—— 由于评级预测具有主观性和局限性，东方金诚不保证评级预测以及基于评级预测得出的结论与实际情况一致，并保留随时予以修正或更新的权利。

—— 本评级结果中信用等级自 2023 年 12 月 28 日至 2024 年 12 月 27 日有效。在评级结果有效期内，东方金诚有权跟踪评级、变更等级、暂停或终止评级对象信用等级并公告。

—— 本报告的著作权等其他相关知识产权均归东方金诚所有。任何使用者未经东方金诚书面授权，不得修改、复制、引用或用作其他用途，不得用于债券发行等证券业务活动。使用者必须按照授权确定的方式使用，相关引用应注明来自东方金诚且不得篡改、歪曲或有任何类似性质的修改行为。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。

—— 本声明为本报告不可分割的内容，任何使用者使用本报告或引用本报告内容时，均应列明本声明内容。



东方金诚国际信用评估有限公司

2023 年 12 月 28 日