

期间费用逐年上扬

淄博城运利润受“侵蚀”

◆导报记者 杜海 济南报道

日前，大公国际披露了淄博市城市资产运营集团有限公司（下称“淄博城运”）主体与2023年度第四期中期票据信用评级报告，确定淄博城运的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，淄博城运2023年度第四期中期票据品种一和品种二的信用等级均为AAA。

淄博城运是淄博市主要的城市基础设施建设投融资和国有资产运营主体，业务结构多元，包括资产销售业务、资产经营业务、房地产业务、贸易业务、基础设施建设业务、燃气业务、公交车租赁业务等。经济导报记者查询相关财务数据获悉，2020-2022年，该公司期间费用分别为12.96亿元、19.36亿元和33.82亿元，增长态势显著。较大规模的期间费用，对公司利润造成了一定侵蚀，但得益于营业收入持续增长，公司期间费用率逐年下降。

前8月合计发行90亿债券

据悉，淄博城运于2022年在中国银行间市场交易商协会注册了总额为60亿元的中期票据，分期发行，第一期5亿元已于2023年2月发行，第二期10亿元已于2023年5月发行，第三期15亿元已于2023年6月发行，本期为第四期，基础发行金额为人民币0元，发行金额上限为人民币20亿元，用于偿还有息债务。本期中期票据分为两个品种，品种一期限为1+1年（附第1年末公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权），品种二期限为2年，两个品种间可以进行双向回拨。

总体来看，公司融资渠道较通畅，以银行借款、发行债券和融资租赁为主，期限结构以长期为主。银行借款方面，截至2023年6月末，公司获得银行授信总额856.34亿元，尚未使用额度459.40亿元，余额充足。截至2023年6月末，公司应付债券余额为235.69亿元，包括“21淄博城运”



2020-2022年，淄博城运房地产业务收入逐年递增。图为其润花园项目。

MTN002”“21淄博 02”和“20淄博城运 MTN001”等债券；2023年1-8月，公司发行多期债券，金额合计90亿元，此举对缓解公司流动性压力贡献较大。

2020年以来，公司总负债和总息债务规模均持续快速增长，资产负债率亦持续增加，整体债务压力增大——截至2023年6月末，公司总息债务875.05亿元。

值得注意的是，该公司在淄博市城市建设和经济社会发展中发挥重要作用，近年来能够获得政府在资金注入、股权划拨和财政补贴等多方面支持。在财政补助方面，2020-2022年及2023年1-6月，公司分别收到政府补助1.47亿元、3.87亿元、2.04亿元和1.07亿元。

上述信用评级报告中介绍，2021年10月，淄博市财政局批复，同意对公司增资29.70亿元；截至2023年8月末，该笔增资已到位24.53亿元，公司资本实力进一步增强。那么，其余的增资款项预计何时到位？9月19日，经济导报记者拨通了淄博城运的电话，一位工作人员表示，将把相关问题上报给公司有关负责人；但至截稿，经济导报记者并未收到对方的回应。

房地产业务收入逐年递增

财务数据显示，最近三年，公司实现营业收入分别为64.33亿元、159.44亿元和328.54亿元，实现净利润分别为4.32亿元、7.41亿元和19.23亿元。“公司业务结构多元，贸易品类不断丰富且规模持续增加，带动营业收入逐年快速增长。从其相关财务报表来看，工程施工业务和贸易业务为该公司营业收入的主要来源。”山东一家会计师事务所的合伙人宋先生对经济导报记者分析说。

但是，在同期，公司期间费用规模较大且逐年增长，对公司利润造成了一定侵蚀。经济导报记者查询相关报表获悉，公司期间费用主要为管理费用和财务费用，管理费用主要是员工薪酬、折旧费和无形资产摊销费，财务费用主要为利息费用，此外，2022年以来公司还新增了研发费用。

2023年1-6月，公司营业收入同比略有下降，营业利润、利润总额和净利润同比分别减少0.97亿元、0.76亿元和0.64亿元；期间费用同比有所增长，其中管理费用同比增加1.09亿元；随着融资规模的扩大，财务费用同比增加0.61亿元。

公司如何消弭期间费用对利润

造成的侵蚀？淄博城运方面并未回应经济导报记者提出的问题，因此，该公司将有何举措还不得而知。

2020-2022年，公司投资收益有所波动，主要来自权益法核算的长期股权投资收益，其中2022年同比增幅较大，主要是持有的山东金鼎矿业有限责任公司股权投资收益同比增加0.83亿元所致；其他收益主要包括财政补贴等，规模有所波动，对公司利润形成一定补充，其中2021年同比增幅较大，主要是财政补贴同比增加1.96亿元所致。

从资产经营业务来看，公司负责统一运营淄博市内部分国有资产，经营收益主要为淄博市市直机关办公用房房租收入等，收入来源较为稳定。截至2023年3月末，公司共出租房地产132处，房地产总面积186.28万平方米，账面价值总计264.52亿元。

此外，2020-2022年，公司房地产业务分别实现收入13.80亿元、18.49亿元和41.27亿元，逐年递增，主要为专家人才公寓项目、南广场棚户区项目、学府雅居、齐润花园等项目的销售收入。截至2023年3月末，公司土地储备116.78万平方米，规模较大，所有土地均已足额缴纳土地出让金，并办理国有土地使用权证，现正办理相关规划建设手续，公司房地产业务可持续性较强。



威高骨科拟回购股份，出资总额不超1.2亿元

公司股价“应声上涨”

◆见习记者 于婉凝 济南报道

9月18日晚间，威高骨科(688161.SH)发布公告称，公司拟以集中竞价交易方式回购部分公司已发行的A股股份，回购资金总额不低于6000万元(含)，不超过1.2亿元；回购价格不超过50元/股(含)。

经济导报记者注意到，公司此次设置的回购价格上限50元/股，远高于方案发布当天(9月18日)的收盘价格39.36元/股，这给后期的回购实操留出了足够大的空间，体现出了威高骨科足够的诚意。

利于增强投资者信心

威高骨科表示，拟回购股份用于实施员工持股及/或股权激励计划，回购期限自股东大会审议通过本方案之日起不超过12个月内。

或许由于回购方案的出台，9

月19日上午开盘，威高骨科大幅高开6.71%，开盘价为42.00元/股。

威高骨科表示，2023年8月28日，公司召开第三届董事会第四次会议，审议通过了本次回购方案，根据公司章程无需提交股东大会审议。

公告中强调，拟用于本次回购的资金来源为公司自有资金，不会对公司的经营、财务和未来发展产生重大影响，公司有能力和意愿支付回购价款。根据财报，截至2023年6月30日，威高骨科总资产为51.91亿元，净资产为39.24亿元，本次回购资金总额的上限1.2亿元，占公司总资产、净资产的比重分别为2.31%、3.06%。

威高骨科解释公司回购股份的初衷称，“本次回购股份有利于增强投资者信心、维护公司股价并提升公司资本市场形象，为公司未来发展创造良好条件。”

截至9月19日下午收盘，威高骨科收于41.46元/股，股价上涨

5.34%，总市值165.8亿元。

积极应对带量采购政策影响

公开资料显示，威高骨科主要产品为骨科医疗器械及组织修复系列产品。2023年上半年，公司实现营业收入8.05亿元，同比减少33.42%；实现净利润1.12亿元，同比下降74.25%。

威高骨科表示，报告期营业收入减少的主要原因，系脊柱类耗材受带量采购执行引起产品出厂价格下降，以及渠道存货补差给予进货价格折让；利润水平降低的主要原因，系受集采降价及渠道库存补差的影响，公司产品毛利下降。公司表示，面对政策影响的持续加深和行业重塑的新阶段，公司把握变革机遇，在企业经营管理方面做出了调整与创新。

公司具体做出怎样的调整，来

应对带量采购政策影响的持续加深呢？9月19日，威高骨科证券事务代表殷子良对经济导报记者表示，“带量采购这个大政策暂时不会改变，公司要适应或者找到合适的方法来应对。在经营中，公司将推进销售模式转型来提高终端业务量，持续推进产品数字化转型，并创新产品，扩展骨科新业务布局等。”

值得注意的是，威高骨科股价自2021年6月见到123.87元/股的高点后，两年来一直处于下跌趋势中，2023年8月23日最低跌至36.36元/股，跌幅达70.65%。自今年8月10日以39.36元开盘至9月18日以39.36元收盘，公司股价近一个月以来一直在40元以下震荡。

股价走势低迷，公司如何看待？殷子良对经济导报记者表示，“公司不存在未知利空，目前公司经营很正常。受带量采购的影响，整个行业的情况大抵如此。”

上半年龙湖济南奥体天街租金收入4600万

还有两个天街在济布局

◆导报记者 孙罗南 济南报道

近几年，新的商业力量在逐鹿济南市场。这些商业新秀们加速布局，龙湖的天街项目就是其中之一。

其经营业绩如何？经济导报记者注意到，龙湖集团(00960.HK)近日发布的2023年中期报告披露了旗下的济南商业项目运营情况。

奥体天街半年租金收入4606.9万

经济导报记者查阅龙湖集团2023年中报显示，2023年1月至6月，济南奥体天街的租金收入为4606.9万元，占该集团收益的0.9%，出租率为97.3%；2022年1月至6月，奥体天街租金收入则为4522万元，占集团收益的1%，出租率为94.6%。济南奥体天街建筑面积是7.76万平方米。

龙湖奥体天街项目位于济南的CBD片区。经济导报记者注意到，在济南CBD，平安此前拿下了11宗土地，包括超高层用地，还有4宗商业商务用地和6宗商住混合用地，对于超高层之外的土地，平安选择了与其他开发商联合开发，其中就包括了龙湖。

济南CBD的这一龙湖项目，商业部分则是龙湖奥体天街，在奥体西路与礼耕路交叉口西南角。

“天街”一直是龙湖商业业务的重点。经济导报记者从龙湖集团官网上看到，在商业投资方面，龙湖商业是龙湖集团旗下主航道业务（地产开发、商业投资、长租公寓、智创生活、智慧棚户区项目、学府雅居、齐润花园等项目的销售收入。截至2023年3月末，公司土地储备116.78万平方米，规模较大，所有土地均已足额缴纳土地出让金，并办理国有土地使用权证，现正办理相关规划建设手续，公司房地产业务可持续性较强。

龙湖持有的主要商业地产品牌包括天街和星悦荟。其中，天街定位为引领消费新趋势的区域及城市型购物中心，为集购物、餐饮、休闲、娱乐等多业态的一站式商业综合体；星悦荟以地域特色为依托，体量以3万-5万平方米为主。

龙湖集团董事会主席兼CEO陈序平在2023年中报中表示，“龙湖已在高能级城市储备了丰富的商业项目，更以‘轻重并举’的形式，稳步推进高能级城市网格化布局，商业航道开始贡献正向现金流。”

龙湖集团在中报中还提到，商业投资方面，上半年新增运营5座商场，其中2座为轻资产，轻重并举。租金收入同比增长8%至人民币50.1亿元。

已在济南布局3个天街项目

龙湖奥体天街则是龙湖商业在济南布局的首个天街项目，于2020年12月开业，也是龙湖在山东的第一个商业项目，同时是一个TOD项目，地铁站直通商场。

经济导报记者注意到，除了已开业的奥体天街，龙湖在济南还布局了北宸天街和西客站天街

项目。

目前在济南，当城市核心商圈的购物中心早已“开花结果”，越来越多的商业综合体在向外扩展，尤其在济南的东部、西部城区，更多的大型商业项目“浮出水面”。

在济南，龙湖的商业也在“开疆拓土”，继奥体天街之后，又于济南东部开发了北宸天街，西部“落子”了西客站天街，截至目前其在济南布局了3座天街项目。

经济导报记者注意到，龙湖集团2023年中报披露，济南北宸天街项目整体预计竣工日期为2023年11月；济南西客站天街项目整体预计竣工日期为2025年5月。

上述中报还显示，龙湖集团于上述两个项目中所占权益均为100%。而已开业的济南CBD天街，龙湖集团于该项目中的权益占比则为50%。

经济导报记者此前在济南新东站片区采访时看到，在工业北路北侧、凤凰路以西、恒大城项目对面，即是“龙湖新东站TOD天街项目”。这是继CBD的奥体天街之后，龙湖在济南开发的第二个天街项目——龙湖北宸天街，紧邻地铁韦舍人站。

“这周围属于比较成熟的地方，包括天虹开发的项目，再加上翡丽公馆、新城香溢澜庭等楼盘，住宅体量不小。而且这些年，张马片区的楼盘也在投用，整个工业北路沿线住宅区很多。”济南一位房地产业内人士对经济导报记者说。

“商业方面，这个区域目前已经有一个万虹广场了，对附近的商业来说，应该是区域性客户多一些，现在更多的商业项目加入，未来也可能面临一定的压力。”上述人士对经济导报记者提到。

从目前龙湖对外释放的信息看，龙湖北宸天街预计将于今年12月开门纳客，引入了永辉超市等。

龙湖在济南的第三个天街项目则位于西客站片区。经济导报记者注意到，龙湖西客站天街项目则是龙湖在2021年12月拿的地，位于槐荫区政府以东、经十路北侧，根据当时的土拍挂牌条件，该地块须引入一家商业购物中心并自持商业建筑面积不少于13万平方米。

这个商业购物中心，即是——龙湖西客站天街项目，值得一提的是，该项目的体量比奥体天街、北宸天街都要大。

经济导报记者注意到，龙湖集团2023年中报披露的数据显示，北宸天街规划建筑面积9.31万平方米，西客站天街规划建筑面积15.75万平方米。奥体天街建筑面积则为7.76万平方米。

上述房地产业内人士对经济导报记者说，“龙湖奥体天街所在的CBD片区比较成熟，而北宸天街等新的商业项目所处商圈附近则是新社区，商业运营情况如何，需要时间的验证。”

新的商业项目也需要培育期，龙湖天街在济南的表现还有待观察。

中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司单户资产处置公告

村，使用权面积为83596平方米，用途为工业用地，使用权类型为出让；房产位于德州市德城区二屯镇，抵押建筑总面积为19042.71平方米，包括厂房2间、仓库1间、综合楼1幢、办公楼1幢、配电房1间。

上述债权的交易对象为法人、自然人、其他组织，但不属于国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、资产公司工作人员、债务人管

理人员以及参与资产处置工作的律师、会计师、评估师、拍卖人等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人；不属于与参与不良债权转让的资产公司工作人员、债务人或者受托资产评估机构负责人员、管理人员等有近亲属关系的人员；不属于失信被执行人或失信被执行人的法定代表人、主要负责人；不属于影响债务履行的

直接责任人员、实际控制人等；不属于标的债权所涉及的债务人和担保人；不属于反恐、反洗钱黑名单人员；不属于其他法律法规、司法解释或监管机构的规定不得收购、受让标的债权的主体。该债权的有关情况请查阅我公司网站，网址www.cinda.com.cn。

公告有效期：10个工作日。
受理征询或异议有效期：10个

工作日，如对本次处置有任何疑问或异议请与山东省分公司联系。

联系人：李先生、孙先生
联系电话：0531-87080263、87080279

电子邮箱：lilianwang@cinda.com.cn、sunchen@cinda.com.cn
分公司地址：济南市经十路11001号中国人寿大厦29、30层
对排斥、阻挠征询或异议的

举报电话：信达山东省分公司：王先生0531-87080370；徐先生0531-87080262，财政部山东监管局：0531-86063055，李先生。

对排斥、阻挠征询或异议的
举报电话：wangyibo@cinda.com.cn、xuteng1@cinda.com.cn

特别提示：以上资产信息仅供参考，信达公司不对其承担任何法律责任。

中国信达资产管理股份有限公司
山东省分公司
2023年9月20日