

# 2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司 公司债券募集说明书

发行人

山东高创建设投资集团有限公司



主承销商



**国泰君安证券股份有限公司**  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

国泰君安证券股份有限公司

2020年11月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人董事会承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的

证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

**(一) 债券名称：**2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司公司债券，债券简称“20山东高创02”。

**(二) 计划发行规模：**人民币7亿元。

**(三) 债券期限：**10年期。

**(四) 债券利率：**通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**(五) 还本付息方式：**每年付息一次，分次还本。在本期债券存续期的第3至第10个计息年度末分别偿还债券本金的10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**(六) 发行方式与对象：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**(七) 托管方式：**本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管

**（八）债券担保：**中债信用增进投资股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

**（九）信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 **AA+**级，本期债券的信用等级为 **AAA** 级。

## 目录

释义 .....	5
第一条 债券发行依据 .....	7
第二条 本期债券发行的有关机构 .....	8
第三条 发行概要 .....	12
第四条 认购与托管 .....	15
第五条 债券发行网点 .....	17
第六条 认购人承诺 .....	18
第七条 债券本息兑付办法 .....	20
第八条 发行人基本情况 .....	21
第九条 发行人业务情况 .....	53
第十条 发行人财务情况 .....	82
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	134
第十二条 募集资金用途 .....	136
第十三条 偿债保障措施 .....	178
第十四条 风险与对策 .....	203
第十五条 投资者保护措施 .....	213
第十六条 信用评级 .....	220
第十七条 法律意见 .....	223
第十八条 其他应说明的事项 .....	224
第十九条 备查文件 .....	225

## 释义

在本募集说明书中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/公司/山东高创	指山东高创建设投资集团有限公司
本次债券	指发行规模不超过人民币15亿元的2020年山东高创建设投资集团有限公司公司债券
本期债券	指发行人发行的2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司公司债券
本次发行	指本期债券的发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》
申购和配售办法说明	指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》
国家发改委/国家发展和改革委员会	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
主承销商/簿记管理人/债权代理人	指国泰君安证券股份有限公司
账户监管人/浦发银行	指上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行
担保人/中债增进	中债信用增进投资股份有限公司
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司
承销团	指主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团

承销团余额包销	指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨与本期债券各自承销份额对应的款项
账户监管协议	指发行人与上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行签订的《2019年山东高创建设投资集团有限公司公司债券资金账户监管协议》
债权代理协议	指《2019年山东高创建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》
持有人会议规则	指《2019年山东高创建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日、日	指每周一至周五，法定节假日除外
元	指人民币元
近三年	2017年、2018年及2019年

注：本期债券募集说明书中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

## 第一条 债券发行依据

本期债券已获得国家发展和改革委员会发改企业债券[2020 ]210号注册文件通知同意发行。

本期债券业经山东高创建设投资集团有限公司出资人潍坊高新创业投资控股有限公司决定（《关于山东高创建设投资集团有限公司发行公司债券相关事项的决定》）同意。

本期债券业经山东高创建设投资集团有限公司第 8 次董事会审议通过。



## 第二条本期债券发行的有关机构

### 一、 发行人：山东高创建设投资集团有限公司

法定代表人：程辉

住所：潍坊高新区健康东街 6699 号

经办人员：宗培通

办公地址：山东省潍坊高新区健康东街 6699 号

联系电话：0536-8191293

传真：0536-8792062

邮政编码：261000

### 二、承销团：

#### （一）主承销商/簿记管理人/债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

经办人员：雷磊、孟德敏、王静远

办公地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场  
33 楼

联系电话：021-38675953、021-38032621

传真：021-50688712

邮政编码：200120

#### （二）分销商：申港证券股份有限公司

法定代表人：邵亚良

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰  
国际金融大厦 16/22/23 楼

联系人：周金龙

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰  
国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639659

传真：021-20639423

邮政编码：200122

三、交易所系统发行场所：上海证券交易所

法定代表人：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号

经办人员：段东兴

办公地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

四、托管人：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李杨

办公地址：北京市西城区金融大街10号楼

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

法定代表人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮政编码：200120

**五、审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：刘贵彬、冯忠

住所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

经办人员：王夕贤、厉春华

办公地址：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

联系电话：010-88095588

传真：010-88091199

邮政编码：100080

**六、信用评级机构：联合资信评估有限公司**

法定代表人：王少波

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

经办人员：何光美、张勇

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系电话：010-85679696-8705

传真：010-85679228

邮政编码：100022

**七、律师事务所：山东日中律师事务所**

负责人：刘新亭

住所：山东省潍坊市奎文区虞河路470号

经办人员：刘新亭、马瑛

办公地址：山东省潍坊市奎文区虞河路 470 号

联系电话：0536-8292829

传真：0536-8292829

邮政编码：261041

八、担保人：中债信用增进投资股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 4 号金益大厦 5-7 层

法定代表人：谢多

联系人：董恺

电话：010-88004537

传真：010-88007610

邮政编码：100045

九、账户监管人：上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行

负责人：刘炜

住所：山东省潍坊市奎文区胜利东街 4919 号

经办人员：蒋萌

办公地址：山东省潍坊市奎文区胜利东街 4919 号

联系电话：0536-8100820-871

传真：0536-8100820

邮政编码：201041

### 第三条 发行概要

#### 一、本期债券基本条款

(一) 发行人：山东高创建设投资集团有限公司。

(二) 债券名称：2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司公司债券，债券简称“20山东高创02”。

(三) 计划发行规模：人民币7亿元。

(四) 债券期限：10年期。

(五) 债券利率：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(六) 债券形式：实名制记账式企业债券。

(七) 发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(八) 发行方式与对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(九) 簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年11月26日。

(十) **发行首日**：本期债券发行的第1日，即2020年11月27日。

(十一) **发行期限**：1个工作日，2020年11月27日。

(十二) **起息日**：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月27日为该计息年度的起息日。

(十三) **计息期限**：本期债券的计息期限为2020年11月27日至2030年11月26日。

(十四) **还本付息方式**：每年付息一次，分次还本。在本期债券存续期的第3至第10个计息年度末分别偿还债券本金的10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(十五) **付息日**：本期债券的付息日为2021年至2030年每年的11月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十六) **兑付日**：本期债券的兑付日为2023年至2030年每年的11月27日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十七) **本息兑付方式**：通过本期债券托管机构办理。

(十八) **托管方式**：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十九) **承销方式**：承销团余额包销。

(二十) **承销团成员**：主承销商为国泰君安证券股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

(二十一) **债券担保**：本期债券由中债信用增进投资股份有限公

司提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。

**(二十二) 信用级别：**经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+级，本期债券信用级别为 AAA 级。

**(二十三) 跟踪信用安排：**联合资信评估有限公司将在本期债券存续期每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

**(二十四) 上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

本期债券上市后，仅面向合格投资者中的机构投资者交易，禁止个人投资者交易。

**(二十五) 税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行的，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅。

凡参与上海证券交易所协议发行认购的投资者，在发行期间需与本期债券主承销商联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的合格证券账户卡复印件认购本期债券。

如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，由中央国债登记结算有限责任公司托管记载。具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》要求办理，该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅。

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。



四、参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

本期债券部分通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发售，具体发行网点见附表一。

本期债券部分通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售，具体发行网点见附表一中主承销商设置的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

一、接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

四、在本期债券存续期内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意国泰君安证券股份有限公司作为本期债券债权代理人，与发行人签订本期债券《债权代理协议》、制定《债券持有人

会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更且经有关主管部门批准后，依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

七、对于本期债券债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

(一) 本期债券在存续期内每年付息1次,前两年单独支付,第3至第10年利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2021年至2030年每年的11月27日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二) 未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理;上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款。在本期债券存续期的第3至第10个计息年度末分别偿还债券本金的10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%。本期债券的兑付日为2023年至2030年每年的11月27日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二) 未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理;上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

名称：山东高创建设投资集团有限公司

住所：潍坊高新区健康东街 6699 号

成立日期：2009 年 5 月 26 日

注册资本：人民币 769,126.90 万元

法定代表人：程辉

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：以企业自有资金对城市建设、制造业、高新技术产业、建筑业、金融业、房地产业、餐饮业、股权进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；自有资产经营与管理；建筑工程安装施工；市政工程施工；房地产开发、经营；建筑材料加工与销售；建设规划技术服务。（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）

发行人是经政府授权的潍坊高新技术产业开发区（以下简称“潍坊高新区”或“高新区”）内基础设施建设的主要经营实体，担负着高新区内的旧村改造、基础设施建设、房地产开发以及园区开发等重要职责，在高新区乃至潍坊市为实现“十三五”规划目标的过程中发挥着极其重要的作用。自成立以来，发行人收入主要来源于在城市基础设施建设与运营、旧村改造、房地产开发与销售、城市供热等领域。随着发行人业务不断扩大，旗下子公司业务逐渐开展，将在项目投资与管理、物业管理、建材销售等领域拓展收入来源，实现收入多元化。潍坊高新区管委会高度重视公司的发展，为公司的发展提供强力的财政支持和政策支持。

截至 2019 年末，发行人资产总额 3,778,796.38 万元，负债总额

2,703,752.16 万元，所有者权益合计为 1,075,044.22 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 1,066,945.80 万元。2017-2019 年度，发行人分别实现营业收入 207,973.46 万元、141,775.58 万元和 206,688.63 万元，分别实现利润总额 12,265.33 万元、14,072.15 万元和 28,796.72 万元，分别实现净利润 9,000.76 万元、9,883.97 万元和 19,821.50 万元。

## 二、历史沿革

山东高创建设投资集团有限公司原名潍坊高新城市建设投资开发有限公司。2009 年 5 月 10 日，潍坊高新技术产业开发区管委会核发潍高管复字[2009]19 号《关于同意成立潍坊高新城市建设投资开发有限公司的批复》同意发行人成立申请。高新区国有资产管理局依据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规的规定以及批复文件，以货币方式出资 5,000.00 万元，成立潍坊高新城市建设投资开发有限公司，取得潍坊市工商行政管理局颁发的注册号为 370726000000229 的《企业法人营业执照》。

2010 年 3 月、4 月，经潍坊高新技术产业开发区管委会批准，发行人注册资本分别由 5,000.00 万元增加至 18,000.00 万元，由 18,000.00 万元增加至 25,000.00 万元，均为潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局以货币形式出资。上述出资分别经山东正源和信有限责任会计师事务所以鲁正信验字（2010）第 3010 号验资报告和鲁正信验字（2010）第 3011 号验资报告予以验证。公司经营范围变更为对外投资、资产经营与管理、城市基础设施产业投资与运营、土地储备整治与开发、建筑安装工程、市政工程、房地产开发经营、建筑材料加工与销售。

2010 年 6 月 25 日，经潍坊高新技术产业开发区管委会批准，发

行人股东潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局将其持有公司100%股权转让给潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局下属的潍坊爱德乐投资发展有限公司，公司类型由国有独资有限责任公司变为法人独资有限责任公司。2010年6月26日，潍坊爱德乐投资发展有限公司更名为潍坊高新创业投资控股有限公司（法人独资）。

2010年10月，潍坊高新创业投资控股有限公司作出股东决定，发行人注册资本及实收资本由25,000.00万元增加到31,000.00万元，增资额全部由潍坊高新创业投资控股有限公司以货币出资。上述出资业经潍坊立信有限责任会计师事务所以潍立信会事验报字（2010）2-687号验资报告予以验证。

2011年3月，潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局作出决定，由发行人申请办理股权投资类集合信托计划，潍坊高新创业投资控股有限公司作为劣后委托人以其持有公司的48.39%股权参与设立上述信托计划。2011年4月，潍坊高新创业投资控股有限公司作出股东决定，同意将持有公司的1.5亿元出资额（占注册资本48.39%）的股权转让给山东省国际信托有限公司。

2011年5月，发行人全体股东通过决议，发行人注册资本由31,000.00万元增加至75,310.00万元，增加额全部由山东省国际信托有限公司以货币形式出资。上述出资业经潍坊立信有限责任会计师事务所以潍立信会事验报字（2011）3-069号验资报告予以验证。

2011年8月至2012年9月，经公司股东会同意，发行人共进行10次注资，注册资本由75,310.00万元逐步增加至175,310.00万元，增加额全部由潍坊高新创业投资控股有限公司以货币出资。其间发行人于2012年6月将公司住所更改至潍坊高新区健康东街6699号。上



述出资业经潍坊立信有限责任会计师事务所以潍立信会事验报字（2011）3-369号、潍立信会事验报字（2011）3-388号、潍立信会事验报字（2011）3-517号、潍立信会事验报字（2011）3-521号、潍立信会事验报字（2011）3-526号、潍立信会事验报字（2011）3-541号、潍立信会事验报字（2012）3-446号、潍立信会事验报字（2012）3-470号、潍立信会事验报字（2012）3-493号和潍立信会事验报字（2012）3-509号验资报告予以验证。

2013年4月，经发行人股东会同意，山东国际信托有限公司将其持有发行人59,310.00万元（占注册资本的33.83%）的股权全部转让给潍坊高新创业投资控股有限公司。发行人成为潍坊高新创业投资控股有限公司的全资子公司。

2013年5月，经公司股东会同意，发行人注册资本由175,310.00万元分2次逐步增加至200,310.00万元，增加额全部由潍坊高新创业投资控股有限公司以货币出资。上述出资业经潍坊立信有限责任会计师事务所以潍立信会事验报字（2013）3-333号和潍立信会事验报字（2013）3-340号验资报告予以验证。

2013年6月，经发行人股东决定，同意吸收山东省国际信托有限公司为公司股东，发行人注册资本由200,310.00万元增加至250,310.00万元，所有增加额全部由山东省国际信托有限公司以货币出资。上述出资业经潍坊立信有限责任会计师事务所以潍立信会事验报字（2013）3-449号验资报告予以验证。公司类型由法人独资的有限责任公司变更为其他有限责任公司。

2013年8月，经发行人股东会决定，发行人注册资本由250,310.00万元逐步增加至260,310.00万元，增加额全部由潍坊高新创业投资控

股有限公司以货币出资。上述出资业经潍坊立信有限责任会计师事务所以潍立信会事验报字（2013）3-846号验资报告予以验证。

2013年11月，经发行人股东会决定，发行人注册资本增加至275,310.00万元，增加额全部由潍坊高新创业投资控股有限公司以货币出资。上述出资经潍坊立信有限责任会计师事务所以潍立信会事验报字（2013）3-1091号验资报告予以验证。

2013年12月，经发行人股东会决定，发行人注册资本增加至314,310.00万元，增加额全部由潍坊高新创业投资控股有限公司以货币出资。上述出资经潍坊立信有限责任会计师事务所以潍立信会事验报字（2013）3-1162号验资报告予以验证。

2014年4月，经发行人股东会决定，程辉同志出任公司法定代表人。

2015年8月，经发行人股东会同意，山东省国际信托有限公司将其持有公司50,000.00万元（占注册资本的15.91%）的股权全部转让给潍坊高新创业投资控股有限公司。发行人成为潍坊高新创业投资控股有限公司的全资子公司。

2015年9月9日，发行人名称由潍坊高新城市建设投资开发有限公司变更为山东高创建设投资集团有限公司。

2015年9月24日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币10,000.00万元，以货币出资，增资后的注册资本为人民币324,310.00万元。其中：潍坊高新创业投资控股有限公司出资324,310.00万元，占变更后注册资本的100%。

2015年12月25日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册

资本人民币 30,000.00 万元，以货币出资，增资后的注册资本为人民币 354,310.00 万元。其中：长安国际信托股份有限公司出资人民币 30,000.00 万元，占变更后注册资本的 8.47%；潍坊高新创业投资控股有限公司出资 324,310.00 万元，占变更后注册资本的 91.53%。

2016 年 2 月 15 日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币 3,669.00 万元，以货币出资，增资后的注册资本为人民币 357,979.00 万元。其中：长安国际信托股份有限公司出资人民币 30,000.00 万元，占注册资本的 8.38%；潍坊高新创业投资控股有限公司出资 327,979.00 万元，占变更后注册资本的 91.62%。

2016 年 5 月 25 日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币 3,000.00 万元，以货币出资，增资后的注册资本为人民币 360,979.00 万元。其中：长安国际信托股份有限公司出资人民币 30,000.00 万元，占注册资本的 8.31%；潍坊高新创业投资控股有限公司出资 330,979.00 万元，占变更后注册资本的 91.69%。

2016 年 12 月 20 日，经发行人股东会同意，长安国际信托股份有限公司将其持有公司 30,000.00 万元（占注册资本的 8.31%）的股权全部转让给潍坊高新创业投资控股有限公司。发行人成为潍坊高新创业投资控股有限公司的全资子公司。

2016 年 12 月 26 日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币 58,021.00 万元，以货币出资，增资后的注册资本为人民币 419,000.00 万元。发行人是潍坊高新创业投资控股有限公司的全资子公司。

2016 年 12 月 28 日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币 30,000.00 万元，中信信托有限责任公司以货币出资，增

资后的注册资本为人民币 449,000.00 万元。其中：中信信托有限责任公司出资人民币 30,000.00 万元，占注册资本的 6.68%；潍坊高新创业投资控股有限公司出资 419,000.00 万元，占变更后注册资本的 93.32%。

2017 年 12 月 15 日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币 120,000.00 万元，潍坊高新创业投资控股有限公司以货币出资，增资后的注册资本为人民币 569,000.00 万元。其中：中信信托有限责任公司出资人民币 30,000.00 万元，占注册资本的 5.27%；潍坊高新创业投资控股有限公司出资 539,000.00 万元，占变更后注册资本的 94.73%。

中信信托有限责任公司与潍坊高新创业投资股份有限公司及山东高创建设投资集团有限公司于 2016 年 12 月签订增资协议，并约定潍坊高新创业投资股份有限公司于 2018 年 12 月 20 日回购中信信托有限责任公司股权，该增资通过了章程修正案。

2018 年 12 月 20 日，潍坊高新创业投资股份有限公司回购中信信托有限责任公司股权，回购后发行人的注册资本为人民币 569,000.00 万元。其中：潍坊高新创业投资控股有限公司出资 569,000.00 万元，占变更后注册资本的 100.00%。

2019 年 1 月 18 日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币 50,000.00 万元，潍坊高新创业投资控股有限公司以货币出资，增资后的注册资本为人民币 619,000.00 万元。其中：潍坊高新创业投资控股有限公司出资 619,000.00 万元，占变更后注册资本的 100.00%。

2019 年 3 月 7 日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资

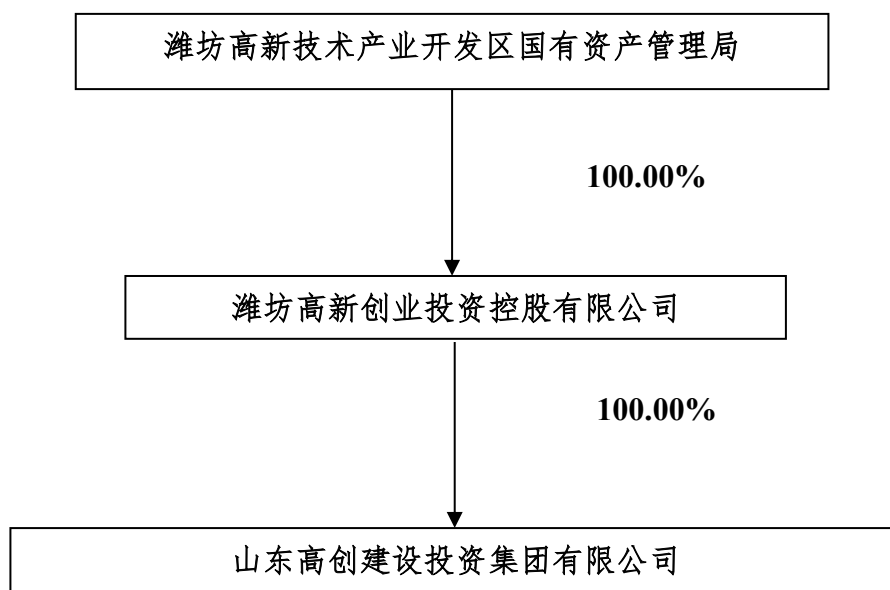
本人民币 50,000.00 万元，潍坊高新创业投资控股有限公司以货币出资，增资后的注册资本为人民币 669,000.00 万元。其中：潍坊高新创业投资控股有限公司出资 669,000.00 万元，占变更后注册资本的 100.00%。

2020 年 9 月 15 日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币 100,126.90 万元，由潍坊高新创业投资控股有限公司以潍坊国维置业有限公司 100% 股权出资，增资后的注册资本为人民币 769,126.90 万元。其中：潍坊高新创业投资控股有限公司出资 769,126.90 万元，占变更后注册资本的 100.00%。

截至募集说明书出具之日，发行人注册资本 769,126.90 万元，实收资本 769,126.90 万元。其中，货币出资为 610,979.00 万元，实物出资为 58,021.00 万元，股权出资 100,126.90 万元。其中，潍坊高新创业投资控股有限公司于 2016 年 12 月注入实物资产 31,658.00 万元，包括孵化器大楼 17,403.00 万元，学术交流中心 14,255.00 万元；潍坊高新创业投资控股有限公司于 2018 年 12 月注入生物园标准厂房 22,355.35 万元；潍坊高新创业投资控股有限公司于 2020 年注入房产 4,007.65 万元。实物出资部分均已办理完毕产权证书。截至募集说明书出具之日，发行人不存在注入公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。

### 三、股东情况

山东高创建设投资集团有限公司组织形式为有限责任公司，是具有独立法人资格和独立财务核算体系的国有公司。潍坊高新创业投资控股有限公司持股 100.00%。公司股东结构情况如下：



发行人控股股东为潍坊高新创业投资控股有限公司，实际控制人为潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方债务。

发行人控股股东潍坊高新创业投资控股有限公司成立于 2005 年 1 月 19 日，注册资本为人民币 235,669.00 万元，法定代表人为程辉。潍坊高新创业投资控股有限公司是以土地一级市场开发、房地产开发、热力、工业地产和高新技术投资为主要业务的国有公司，主要负责潍坊高新区内重点项目的投融资、建设与运营；区内旧村改造工程；城市基础设施建设；城市配套产业的投资、建设与运营；土地储备与整治开发；房地产项目投资、开发与运营；建筑产业实业化、工业化以及其他适宜的增收开发项目等。

根据山东世纪鸢飞会计师事务所有限公司出具的“潍坊高新创业投资控股有限公司”审计报告，截至 2019 年末，潍坊高新创业投资控股有限公司合并财务报表口径的总资产为 3,847,153.76 万元，其中流动资产为 3,119,491.43 万元，非流动资产为 727,662.33 万元；总负债

为 3,184,736.81 万元，其中流动负债为 2,020,512.26 万元，非流动负债为 1,164,224.55 万元；所有者权益为 662,416.95 万元。2019 年度，潍坊高新创业投资控股有限公司合并财务报表口径实现营业收入 206,688.63 万元、实现利润总额 5,389.90 万元，实现净利润-3,585.32 万元。

截至本募集说明书出具之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

截至本募集说明书出具之日，发行人的控股股东未进行过债券融资。

#### 四、公司治理和组织结构

##### （一）公司治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）的要求，建立了法人治理结构，为规范公司的组织和行为，确保公司的合法权益，公司制定了山东高创建设投资集团有限公司章程。依据《公司法》，发行人在章程里约定股东、董事会、监事会、高级管理人员等工作规则。公司的重大决策符合法定程序。

##### 1、股东

公司股东享有如下权利：

- （1）了解公司经营状况和财务状况；
- （2）委派董事或监事
- （3）决定公司的经营方针和投资计划
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(8) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；

(9) 修改公司章程。

## 2、董事会

公司设立董事会，成员为6名。董事会设董事长1名，董事由股东委派产生，董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事行使下列职权：

(1) 向股东报告工作；

(2) 执行股东的决定；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

## 3、监事会

公司设立监事会，成员3名，其中股东代表监事2名，由股东委派产生。职工代表监事1名，由职工代表大会选举产生。监事行使下



列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议行为进行监督；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东提出议案；
- (5) 依法对董事和高级管理人员提出诉讼。

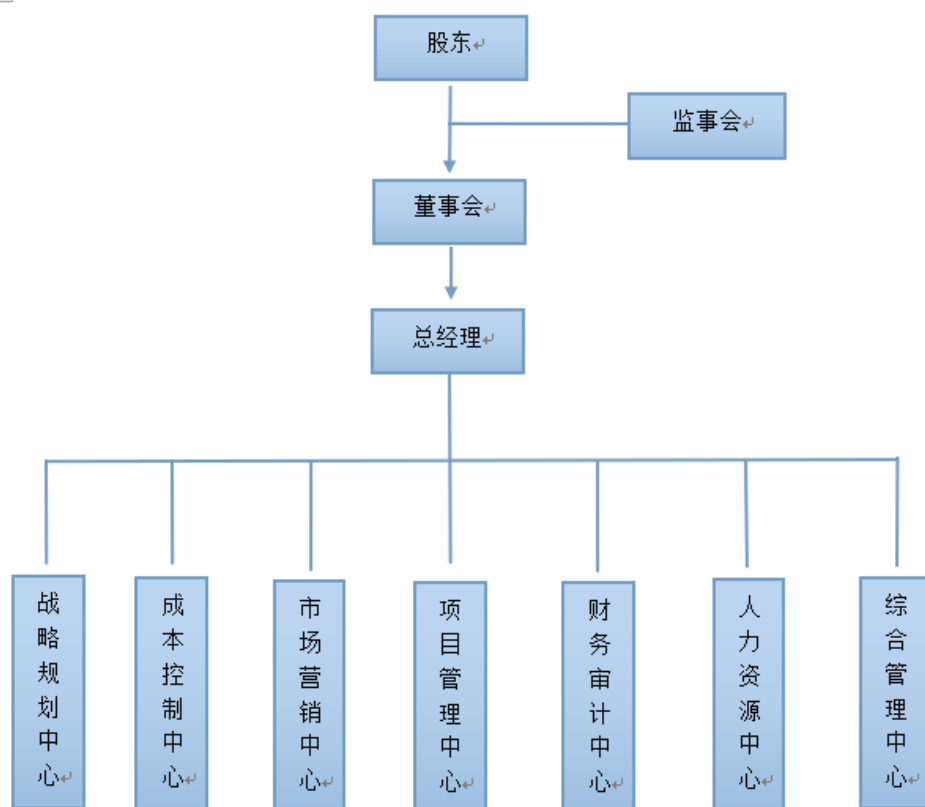
#### 4、经理

公司设经理，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员；
- (8) 法律法规及本章程规定的其他职权。

#### (二) 公司组织结构

截至本募集说明书签署日，发行人组织结构图如下：



图：发行人组织结构图

发行人各部门主要职责如下：

### 1、战略规划中心

组织制订公司中长期战略目标与发展规划，明确公司未来发展重点区域、核心产品及核心能力等；根据公司战略和年度经营目标，组织编制公司年度经营计划，审核下属公司的年度经营计划；负责项目核准证明（立项）、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工图审查合格证书、经营权证、建设工程招投标、建设工程施工许可证、消防设计备案（审核）等手续所需资料的汇总整理；负责建立设计与地质勘察相关供方（设计单位、设计监理、外部专家、勘察单位）资源库，负责权限范围内设计供方的选择、谈判、签订等工作。

### 2、成本控制中心

参与公司总部组织的项目拓展阶段的工作，在项目可行性研究阶段进行成本估算；负责公司合同、招标文件等标准文本的建立，起草、谈判、签订、监督执行等合同管理工作；负责公司权限范围内（如集中采购）的工程及材料设备的招标/邀标组织工作，包括组织制定标书、评分标准和评分表、发标、答疑、询标、开标、评标等组织管理工作；负责公司的成本管理信息系统的建立、维护，并对执行工作进行检查监督。

### 3、市场营销中心

组织编制项目管理中心的项目整体营销方案（营销策略、营销费用、营销创新等）、节点及框架营销方案建议；对于项目管理中心项目的营销供方（市场调研、营销策划、销售代理、广告制作等）的选择及合同签订审核；审核下属公司的品牌推广计划与策略，对下属公司的品牌推广工作提供专业支持和指导；指导并监督下属公司开展的营销推广活动和媒体投放管理，备案下属公司的当月及下月媒体发布计划。

### 4、项目管理中心

研究公司工程管理状况，编制工程技术标准、施工工艺控制标准等，并组织实施；负责完成各项（水、电、煤、电话、排水、绿化、卫生、交通、环卫、民防、消防、抗震、防雷、环保）方案送审工作，及时跟进审核进度情况；负责项目装修、智能化、市政等专项设计的概念、方案、施工图设计管理，相关文件按权限报公司备案；负责组织项目管理中心权限范围内工程、材料设备供方的选择及考察工作，推荐入围供方，权限外的报公司审批。

### 5、财务审计中心

规范公司项目财务成本核算标准，按照国家财务会计制度及公司

相关规定统一账目明细核算科目；参与并监督公司重大经济合同或协议的签订过程，审核各类经济合同，维护公司经济利益；组织制定公司年度、季度、月度的资金计划，编制实际资金使用情况报表，统筹安排资金支付；负责对公司内部的财务预算、财务收支情况进行审计；负责对公司中高层、下属公司高层人员的入职与离任审计，负责公司范围内的举报监察和有关负责人的违纪监察。

#### 6、人力资源中心

根据公司中长期战略规划与年度经营计划的要求，提出公司管控模式设计、公司及新组建公司组织结构设置初步方案；组织审核其他下属公司的组织架构调整；组织公司总部及下属公司中公司权限内员工的培训、牵头组织公司综合类培训，协助公司总部其他专业部门实施本部门的培训工作；根据公司经营目标，组织制定公司职能部门与下属公司负责人的绩效考核方案，组织签定部门及相关负责人的目标责任书，并实施绩效考评。

#### 7、综合管理中心

负责公司流程管理体系及制度规范的建立与维护，指导下属公司的流程体系建立工作；负责党工委、管委会批转办理事项的落实；公司重要工作部署、决议事项贯彻落实情况的督查；负责公司会议的组织 and 安排、会议记录，会议纪要的整改、发送工作；负责公司级文件流转；沟通内部联系，保证上情下达和下情上报；负责将领导批示信息下发并留存；负责公司除财务人事方面的对内、外的统计工作，收集、汇总、编制、上报（对内、外）公司统计报表。

### （三）公司独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，公司与潍坊高新创业投资控股有限公司之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，完全做

到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

#### 1、业务方面

公司与控股股东在业务方面已经分开，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

#### 2、人员方面

公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

#### 3、资产方面

公司与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

#### 4、机构方面

公司与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

#### 5、财务方面

公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

### （四）公司内部控制制度

为保护国有资产的安全、完整，发行人通过企业的各级管理层，

协调经济行为,控制经济活动,利用企业内部分工而产生的相互制约、相互联系的关系,形成一系列具有控制职能的办法和程序,并使之成为一个严密的、较为完整的内部控制体系。

### 1、领导班子议事规则及决策制度

领导班子议事规则遵循预防控制、公开透明、民主监督三项原则,发行人领导班子集体研究决策重大问题时,必须严格遵守“集体领导、民主集中、个别酝酿、会议决定”的原则,实行集体议事,并以会议表决形式体现领导班子集体意志,不得以传阅会签或个别征求意见等形式代替领导班子集体议事和会议表决。

### 2、人力资源相关制度

发行人制定了《招聘管理办法》、《薪酬管理办法》和《绩效考核管理办法》,坚持“公开招聘、平等竞争、择优录用、先内后外”的原则,规范人员招聘行为和健全人才选用机制。公司建立起系统完善的绩效考核机制,充分发挥每位员工的积极性和创造性,提高整体经营业绩与管理水平。

### 3、财务管理制度

财务管理制度手册。发行人实行财务工作集中统一领导,统一掌握安排资金运作、资金使用、财产购置、费用开支、财产损失处理,财务部门是现金收款唯一合法部门。该手册对发行人的基本会计政策、会计科目的设置和流动资产、所有者权益等的管理做出了具体的规定。

资金管理制度。按照该制度的规定,发行人严格执行收支两条线资金管理制度。在预算方面,发行人于每年末按照公司整体发展规划

和下年度经营计划做好公司下年度整体的资金预算，各权属公司应根据自身的实际情况做好本单位资金预算，各权属公司的资金预算应与母公司的整体资金预算保持一致，按年度编制资金预算，并逐月编列资金预算表上报母公司，由母公司统筹计划使用。资金收入方面，公司财务审计中心对各权属公司单位设立的银行账户开设网上银行查询功能，对权属公司的银行账户资金收入、支出情况进行监控，各权属公司财务部门每月必须上报权属公司资金部本单位的资金收支月报。资金支出方面，公司计划财务部负责调控公司的资金收支情况，指导各权属公司的资金调拨计划，权属公司重大资金调拨行为报母公司批准后执行。

内部审计管理制度。发行人财务审计中心下设审计员，在财务审计中心经理的领导下，对公司除财务审计中心外各部门以及权属子公司进行审计监督，审计范围为年度财务报表审计、内部控制审计、各种专项审计和其他内部审计任务。

#### 4、投融资管理制度

战略投资规划管理办法。发行人战略投资的类型包括投资新建全资子公司等；战略投资应遵守国家法律、法规，符合国家、地方产业政策，坚持集体决策、审慎投资、控制风险等原则；董事会负责对公司长期发展战略和重大投资决策及影响公司发展的重大事项进行研究和提出建议，总经理办公会是公司的投资决策机构，公司战略规划中心是从事战略投资项目的规划、执行以及管理的职能部门。

融资管理制度。发行人融资方式包括权益资本融资和债务资本融

资，并坚持合法性、适度性、经济性、稳定性和谨慎性的原则。董事会负责对公司长期发展战略和重大融资决策及影响公司发展的重大事项进行研究和提出建议，总经理办公会是公司的最高融资决策机构，负责对重大融资项目的审批并组织按期实施，资本市场部负责管理公司融资活动。

## 5、工程管理制度

工程质量监督管理制度。发行人采用统一集中管理、分项目实施的质量监督管理体制。公司项目管理中心依法对工程质量实施监督管理。工程管理公司、勘测设计、监理、施工、设备供应等单位依照法律、法规承担工程质量责任，并接受监督。

工程技术方案设计管理制度。发行人财务审计中心是负责工程项目技术方案设计的责任部门。工程技术方案设计的规范和内容要根据下达的设计任务书进行，并应符合颁发的设计规范、规程和有关技术规定。

## 6、担保制度

发行人制定了《山东高创建设投资集团有限公司对外信用担保管理办法》，实行严格的担保审批管理，将担保纳入年度预算进行管理，实行总量控制，担保审批权高度集中，所有担保必须由子公司或投资管理部提出申请，报董事会决策。

## 7、信息披露制度

发行人制定了《山东高创建设投资集团有限公司债务融资工具信息披露制度》，对公司信息披露行为进行专项规范，加强信息披露事



务管理，保护投资者的合法权益。该项制度规定符合交易商协会 2012 年新制定的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的要求，对企业应遵守的信息披露标准；未公开信息的传递、审核、披露流程；信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责；董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；董事、监事、高级管理人员履行职责的记录和保管制度；未公开信息的保密措施，内幕信息知情人的范围和保密责任；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；对外发布信息的申请、审核、发布流程；与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度；信息披露相关文件、资料的档案管理；涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度；未按规定披露信息的责任追究机制，对违反规定人员的处理措施等事项均做出了明确的规定。

## 8、关联交易内控制度

为进一步规范公司的担保行为，控制担保风险，发行人制定了《山东高创建设投资集团有限公司关联交易内控制度》，从关联方的界定、关联交易的类型和关联交易的信息披露等方面做出详尽的规定。

## 9、融资管理制度

在融资及资金工作方面，办法明确公司及下属公司的工作定位及职责；在资金使用及调度方面，办法要求公司及下属子公司制定资金使用计划，提前规划资金使用，并按公司付款内控制度操作资金调度。办法还规定了融资项目操作流程、贷后管理责任、资金调度操作流程等具体事项。

## 10、子公司管理制度

公司本部对下属控股子公司派出董事长或总经理、财务负责人，对子公司的生产经营情况和财务情况负责。同时，公司本部对子公司生产经营情况定期进行检查、审核，建立子公司重大事项跟踪机制，及时了解子公司的财务、生产运行情况，并提出相关的建议，从而保证子公司科学决策、规范管理以及安全运行。子公司内部管理方式类似于母公司，各自按法人治理机制独立运作。

## 11、突发事件应急处理制度

为有效预防、及时控制和妥善处理公司各类突发事件，提高快速反应和应急处理能力，保证公司的正常运行，公司计划制定突发事件应急处理制度；包括董事、监事及高管人员等对公司经营决策具有重大影响的个人丧失民事行为能力、严重疾病、突然死亡或失踪等，涉及重大违规违法行为或已被执行司法程序等突发事件导致企业董事、监事或高管出现缺位及其他严重影响或可能严重影响债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件等，相关制度已经草拟并在复核修改阶段。

## 五、发行人与子公司的投资关系

### （一）主要子公司概况

截至2019年末，发行人纳入发行人合并报表的子公司共有29家，具体情况如下：

表：截至2019年末发行人纳入合并报表的子公司情况

单位：%

序号	级次	子公司名称	注册地	主营业务	注册资本	持股比例	取得方式
----	----	-------	-----	------	------	------	------

序号	级次	子公司名称	注册地	主营业务	注册资本	持股比例	取得方式
1	一级	潍坊高新百惠热力有限公司	潍坊	供热	24,370.00	100.00	购买
2	一级	潍坊地利金德投资开发有限公司	潍坊	投资管理	3,000.00	100.00	设立
3	一级	潍坊高诚物业运营管理有限公司	潍坊	资产的运营管理与服务	1,000.00	100.00	设立
4	一级	潍坊高诚之平物业管理有限公司	潍坊	物业管理	300.00	51.00	购买
5	一级	潍坊安泰智能科技有限公司	潍坊	建筑智能化系统的设计	512.375	100.00	设立
6	一级	潍坊高新城乡社区投资开发有限公司	潍坊	社区投资管理	1,000.00	100.00	设立
7	一级	潍坊市大众房地产测绘有限公司	潍坊	房地产测绘	50.00	100.00	购买
8	一级	潍坊高诚物资贸易有限公司	潍坊	销售建材管件等	500.00	100.00	设立
9	一级	潍坊高新城投置业有限公司	潍坊	房地产投资开发	1,000.00	100.00	设立
10	一级	潍坊高新汇融投资有限公司	潍坊	投资管理咨询服务	11,000.00	100.00	设立
11	一级	山东高创市政工程集团有限公司	潍坊	园林绿化、建筑施工	21,000.00	100.00	购买
12	一级	潍坊高新城投物业管理有限公司	潍坊	物业管理	300.00	55.00	购买
13	一级	山东高创物流有限公司	潍坊	物流服务	200.00	55.00	设立
14	一级	山东高创新材料有限公司	潍坊	新材料推广	1,000.00	55.00	购买
15	一级	潍坊高创汽车服务有限公司	潍坊	汽车服务	1,000.00	100.00	设立
16	一级	济南创盈置业有限公司	济南	地产开发	10,000.00	100.00	设立
17	一级	高创(天津)商业保理有限公司	天津	货币金融服务	5,000.00	90.00	设立
18	一级	山东万创公墓有限公司	潍坊	公墓管理	5,000.00	60.00	设立
19	一级	山东高创商业保理有限公司	潍坊	贸易融资	20,000.00	51.00	设立
20	一级	山东高诚智能科技有限公司	潍坊	智能化安装工程服务	12500.00	80.00	设立
21	一级	潍坊高歌教育投资有限公司	潍坊	教育投资、教育咨询	60,000.00	60.00	设立
22	一级	济南高创置业有限公司	济南	地产开发	10,000.00	100.00	设立
23	一级	山东高创鲁谷数据科技有限公司	潍坊	信息软件服务	1,000.00	100.00	设立
24	一级	山东高创动力科技园建设运营有限公司	潍坊	科技推广和应用服务业	31,700.00	100.00	设立
25	一级	山东格林检测股份有限公司	潍坊	检测服务	1,500.00	51.67	其他
26	一级	中科无人系统技术研究院(潍坊)有限公司	潍坊	研究和试验发展	10,000	100.00	设立
27	一级	山东高创航天产业投资有限公司	潍坊	商务服务业	100,000	100.00	设立
28	一级	山东高创农业科技有限公司	潍坊	科技推广和应用服务业	500.00	60.00	设立
29	一级	潍坊阳光泽润置业有限公司	潍坊	地产开发	1,000.00	100.00	设立

## (二) 发行人一级子公司基本情况

### 1、潍坊高新百惠热力有限公司

潍坊高新百惠热力有限公司成立于2010年9月30日。企业法人统一社会信用代码：913707005625325864；住所：山东省潍坊高新区新城街道清新社区志远路2116号志远路中心换热站；法定代表人：程辉；注册资本：24,370.00万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：城市集中供热（有效期限以许可证为准）。供热工程及配套产品的设计、开发、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）。

截至2019年末，百惠热力资产总计为11.14亿元，总负债合计为7.28亿元，所有者权益合计为3.87亿元；2019年度共实现营业收入1.98亿元。

## 2、潍坊地利金德投资开发有限公司

潍坊地利金德投资开发有限公司成立于2012年7月3日。企业法人统一社会信用代码：9137070059928095X1；住所：潍坊高新区健康东街以北潍安路以西创新大厦3号楼310、312房间；法定代表人：程辉；注册资本：3,000.00万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：以企业自有资金对物业项目进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），房地产开发，商品房销售，土地测绘，图纸打印，餐饮管理服务。（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）。

截至2019年末，资产总额为14.44亿元，所有者权益为1.77亿元，负债12.67亿元；2019年度公司实现营业收入0.08亿元。

## 3、潍坊高诚物业运营管理有限公司

潍坊高诚物业运营管理有限公司成立于2013年3月20日。企业法人统一社会信用代码：91370700064388024U；住所：潍坊高新区健康东街以北潍安路以西创新大厦3号楼；法定代表人：张瑞杰；注

册资本：1,000.00 万元； 公司类型： 有限责任公司。

经营范围： 物业管理； 自有资产或委托资产的运营管理与服务； 园林绿化； 停车场管理； 中央空调制冷、制热服务； 广告位出租； 家政服务； 物业管理咨询服务。（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）。

截至 2019 年末，资产总额为 1.31 亿元，所有者权益为-0.15 亿元，负债 1.45 亿元； 2019 年度公司实现营业收入 0.02 亿元。

#### 4、潍坊高诚之平物业管理有限公司

潍坊高诚之平物业管理有限公司成立于 2014 年 1 月 2 日。企业法人统一社会信用代码：913707000897939152；住所：潍坊高新区健康东街以北潍安路以西创新大厦 3 号楼 302 室；法定代表人：李勇；注册资本：300.00 万元；公司类型：其他有限责任公司。

经营范围： 物业管理； 园林绿化； 停车场管理； 中央空调制冷、制热服务； 广告位出租； 家政服务； 物业管理咨询服务； 销售预包装食品（食品流通许可有效期限至 2018 年 10 月 28 日）； 电信委托办理固定电话、宽带入网装机服务。（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）。

截至 2019 年末，资产总额为 0.12 亿元，所有者权益为 0.07 亿元，负债 0.04 亿元； 2019 年公司实现营业收入 0.11 亿元。

#### 5、潍坊安泰智能科技有限公司

潍坊安泰智能科技有限公司成立于 2014 年 5 月 14 日。企业法人统一社会信用代码：9137070009966181XG；住所：山东省潍坊高新区清池街道府东社区健康东街以南，高二路以西潍坊智慧产业园 1 号科研楼 415 室；法定代表人：任建功；注册资本：3000 万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：楼宇自控系统及节能产品的研发、技术转让、咨询服务；销售：机电产品、消防器材、建筑材料；建筑智能化系统的设计、开发、施工、技术咨询；安防工程及消防工程的设计、施工。（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）。

截至2019年末，资产总额为0.23亿元，所有者权益为0.06亿元，负债0.17亿元；2019年度公司实现营业收入0.17亿元。

#### 6、潍坊高新城乡社区投资开发有限公司

潍坊高新城乡社区投资开发有限公司成立于2014年3月26日。企业法人统一社会信用代码：913707004932524678；住所：山东省潍坊高新区健康东街以北潍安路以西创新大厦3号楼207房间；法定代表人：程辉；注册资本：1,000.00万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：自有资产经营与管理；城镇基础设施投资与运营；公共配套设施投资服务；房地产开发管理；土地整治与开发；物业管理服务；城镇化项目投资建设（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（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）。

截至2019年末，资产总额为2.90亿元，所有者权益为0.08亿元，负债2.82亿元；2019年度无营业收入，主要系该公司尚未正式运营，目前未形成销售收入所致。

#### 7、潍坊市大众房地产测绘有限公司

潍坊市大众房地产测绘有限公司成立于2004年9月23日。企业法人统一社会信用代码：91370700780763382E；住所：山东省潍坊高新区健康东街6899号东方昌大广场3号办公楼901；法定代表人：齐红红；注册资本：150.00万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：房产测绘、地籍测绘服务。（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)。

截至2019年末,资产总额为0.03亿元,所有者权益为0.01亿元,负债0.01亿元;2019年度公司实现营业收入0.02亿元。

#### 8、潍坊高诚物资贸易有限公司

潍坊高诚物资贸易有限公司成立于2014年5月15日。企业法人统一社会信用代码:91370700494162287A;住所:山东省潍坊高新区健康东街以北潍安路以西创新大厦3号楼215房间;法定代表人:周总昌;注册资本:500.00万元;公司类型:有限责任公司。

经营范围:销售:建材、装饰材料、五金机电、化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品)、金属材料、阀门管件、机械设备及配件、电器开关、太阳能设备、灯具、电子产品、消防器材、电线电缆、水暖管件。(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)。

截至2019年末,资产总额为0.01亿元,所有者权益为0.00亿元,负债0.01亿元;2019年度公司实现营业收入0亿元,主要系该公司尚未正式运营,目前未形成销售收入所致。

#### 9、潍坊高新城投置业有限公司

潍坊高新城投置业有限公司成立于2014年3月21日。企业法人统一社会信用代码:913707004932523522;住所:山东省潍坊高新区健康东街以北潍安路以西创新大厦3号楼1楼;法定代表人:刘华善;注册资本:1,000.00万元;公司类型:有限责任公司。

经营范围:房地产投资开发与经营;土地整治与开发;建筑工程施工;市政工程施工。(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)。

截至2019年末,资产总额为0.20亿元,所有者权益为-0.002万

元，负债 0.20 亿元；2019 年度无营业收入，主要系该公司尚未正式运营，目前未形成销售收入所致。

#### 10、潍坊高新汇融投资有限公司

潍坊高新汇融投资有限公司成立于 2014 年 3 月 26 日。企业法人统一社会信用代码：913707004932520459；住所：山东省潍坊高新区健康东街以北潍安路以西创新大厦 3 号楼 422 房间；法定代表人：刘华善；注册资本：11,000.00 万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：股权投资、股权投资管理及咨询服务，资产并购重组与上市的咨询服务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；产权交易管理的咨询服务。（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）。

截至 2019 年末，资产总额为 0.98 亿元，所有者权益为 0.91 亿元，负债 0.08 亿元；2019 年度公司实现营业收入 0.00 亿元，主要系该公司尚未正式运营，目前未形成销售收入所致。

#### 11、山东高创市政工程集团有限公司

潍坊高新市政工程有限公司成立于 1999 年 11 月 11 日。企业法人统一社会信用代码：91370700863136616D；住所：潍坊市高新技术产业开发区荷欢路中段；法定代表人：刘华善；注册资本：21,000.00 万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：园林绿化工程及市政工程设计、施工；销售：园林绿化机械设备及建材；建筑工程施工；水利工程施工，房地产开发；商品房销售；物业管理；苗木种植、销售；城乡市容管理；市政设施管理；清洁服务。（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，有效期限以许可证为准）。

截至 2019 年末，资产总额为 0.67 亿元，所有者权益为 0.24 亿元，



负债 0.42 亿元；2019 年度公司实现营业收入 1.51 亿元。

#### 12、潍坊高新城投物业管理有限公司

潍坊高新城投物业管理有限公司成立于 2002 年 8 月 22 日。企业法人统一社会信用代码：91370700742430333U；住所：山东省潍坊高新区北官东街以北蓉花路以东 SOHO 新 e 城 1032 室；法定代表人：李光东；注册资本：300.00 万元；公司类型：其他有限责任公司。

经营范围：从事住宅、商业楼宇、行政会所的物业管理及保洁、环境绿化；污水处理项目管理；中央空调清洗与养护；电梯维护（不含维修、安装）；餐饮管理服务。（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）。

截至 2019 年末，资产总额为 0.23 亿元，所有者权益为 0.04 亿元，负债 0.20 亿元；2019 年度，公司实现营业收入 0.03 亿元。

#### 13、山东高创物流有限公司

潍坊高创物流有限公司成立于 2016 年 2 月 19 日。企业法人统一社会信用代码：91370700MA3C6J4DXU；住所：山东省潍坊高新区先进制造加速区内 3#楼（潍安路与银通街交叉口东南角）；法定代表人：冯旭；注册资本：200.00 万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：物流代理服务，道路货物运输，物流信息咨询服务，物流信息服务平台。（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）。

截至 2019 年末，资产总额为 0.12 亿元，所有者权益为 0.12 亿元，负债 0.01 亿元；2019 年度营业收入为 0.01 亿元。

#### 14、山东高创新材料有限公司

山东高创新材料有限公司成立于 2015 年 12 月 10 日。企业法人统一社会信用代码：91370700MA3C2UHK8W；住所：山东省潍坊高

新区新城街道韩家谭里庄社区卧龙街以南志远路以东交叉口北起第三个厂房；法定代表人：宋闽江；注册资本：1,000.00万元；公司类型：其他有限责任公司。

经营范围：新材料技术推广服务；铝合金门窗及配件的加工、销售及安装。（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）。

截至2019年末，资产总额为0.52亿元，所有者权益为0.13亿元，负债0.40亿元；2019年度，公司实现营业收入0.48亿元。

#### 15、济南创盈置业有限公司

济南创盈置业有限公司成立于2016年11月28日。企业法人统一社会信用代码：91370125MA3CMM9K43；住所：山东省济南市济阳县崔寨镇济北大道43号济南第三粮库办公楼4楼406室；法定代表人：刘华善；注册资本：10,000.00万元；公司类型：有限责任公司。

经营范围：房地产的开发、销售；物业管理；土地储备管理服务；建筑工程、建筑机电安装工程、市政公用工程的设计、施工；建筑材料的销售；以自有资金对外投资。（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）。

截至2019年末，资产总额为20.46亿元，所有者权益为4.09亿元，负债16.38亿元；2019年度无营业收入，主要系该公司尚未正式运营，目前未形成销售收入所致。

## 六、董事、监事及高级管理人员情况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员名单

表：截至2019年末发行人董监高人员情况

姓名	性别	出生年份	职务
程辉	男	1970	董事长

姓名	性别	出生年份	职务
刘华善	男	1972	董事、总经理
明从田	男	1962	董事、副总经理
齐红红	女	1979	董事、财务总监
李光东	男	1969	董事、副总经理
刘伟强	男	1976	董事
张瑞杰	男	1968	监事会主席
吉红	女	1977	职工监事
付艳丽	女	1976	监事

## (二) 公司董事、监事及高级管理人员简历

程辉，男，中共党员，研究生学历，历任高新区建筑工程管理局副局长，高新区建筑工程管理局局长，高新区建筑工程管理局党支部书记，高新区清池街道党委副书记、办事处主任，高新区清池街道党委书记，高新区党政办公室副调研员、清池街道党委书记，高新区政法委副书记(副县级)，高新区公共资源交易服务中心主任(副县级)。现任山东高创建设投资集团有限公司董事长，无在政府机关任职或兼职情况。

刘华善，男，中共党员，研究生学历，历任潍坊高新区项目论证中心科员，潍坊高新区招商中心科员，潍坊高新区规划国土局科员，潍坊市规划局高新区分局科员，潍坊市规划局高新区分局副科级干部，潍坊市规划局高新区分局副局长，潍坊市规划局高新区分局正科级干部，潍坊市规划局高新区分局局长，潍坊市建设局高新分局副局长。现任山东高创建设投资集团有限公司董事、总经理，无在政府机关任职或兼职情况。

明从田，男，中共党员，本科学历，历任潍坊化学纤维厂副科长、副厂长，潍坊高新区规划建设环保处科员，潍坊高新区热力公司经理，

山东盛源热力集团副总经理，潍坊高新区公用事业管理办公室科员。现任山东高创建设投资集团有限公司董事、副总经理，无在政府机关任职或兼职情况。

齐红红，女，中共党员，研究生学历，历任高新区科技经济发展局科员，高新区会计管理局科员，高新区会计管理局副局长。现任山东高创建设投资集团有限公司董事、财务总监，无在政府机关任职或兼职情况。

李光东，男，中共党员，研究生学历，历任青州市交通局工程处科长，青州市第一建筑工程有限公司副总经理，山东晨阳投资集团公司董事、副总经理。现任山东高创建设投资集团有限公司董事、副总经理，无在政府机关任职或兼职情况。

刘伟强，男，中共党员，研究生学历，历任潍坊市寒亭区寒亭街办中心学校教师，高新区东明学校教师，高新区组织部组织科科长、副科长。现任山东高创建设投资集团有限公司董事、人力资源中心总监，无在政府机关任职或兼职情况。

## 2、监事会成员

张瑞杰，男，中共党员，研究生文化程度，历任国营第5823厂财务处会计，山东巨力股份有限公司主管会计，日照金通车辆制造有限公司总经理助理，山东盛源热力集团有限公司财务总监。现任山东高创建设投资集团有限公司监事会主席，无在政府机关任职或兼职情况。

吉红，女，中共党员，大学文化程度，历任潍坊高新建筑安装集

团有限公司市场科副科长，施工技术科科长，山东高创建设投资集团有限公司评审部一级科员，总工办主管。现任山东高创建设投资集团有限公司技术部经理、职工监事，无在政府机关任职或兼职情况。

付艳丽，女，中共党员，本科学历，历任山东省济宁市建筑安装工程公司人事处科员，济宁正大建筑安装有限公司人事处处长，山东圣大建设集团有限公司人力资源部副经理，山东圣大建设集团有限公司企管审计部副经理，山东圣大建设集团有限公司信息中心主任。现任山东高创建设投资集团有限公司人力资源部主管、监事，无在政府机关任职或兼职情况。

### 3、高级管理人员

刘华善，简历见“董事会成员”。

明从田，简历见“董事会成员”。

齐红红，简历见“董事会成员”。

李光东，简历见“董事会成员”。

### （三）公司董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至募集说明书出具日，公司不存在公务员兼任公司董事、监事及高级管理人员情况，不存在兼职兼薪现象。公司人员管理工作符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况、模式及发展规划

#### (一) 发行人主营业务情况

发行人是经政府授权的潍坊高新技术产业开发区（以下简称“潍坊高新区”或“高新区”）内基础设施建设的主要经营实体，担负着高新区内的旧村改造、基础设施建设、房地产开发以及园区开发等重要职责，在高新区乃至潍坊市为实现“十三五”规划目标的过程中发挥着极其重要的作用。自成立以来，发行人收入主要来源于在城市基础设施建设与运营、旧村改造、房地产开发与销售、城市供热等领域。随着发行人业务不断扩大，旗下子公司业务逐渐开展，将在项目投资与管理、物业管理、建材销售等领域拓展收入来源，实现收入多元化。潍坊高新区管委会高度重视公司的发展，为公司的发展提供强力的财政支持和政策支持。

发行人经营业务可主要分为旧村改造、住宅销售业务、采热供暖及安装业务和市政工程建设等业务板块。

2017-2019年度，发行人营业收入、营业成本及毛利润构成情况如下：

表：发行人最近三年营业收入情况表

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旧村改造项目	149,853.07	72.50	66,416.57	46.87	106,912.28	51.41
城市基础设施建	4,449.09	2.15	-	-	17,779.59	8.55

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
设						
产业园区项目销售	70.56	0.03	67.25	0.05	636.17	0.31
采热供暖及安装	17,759.42	8.59	15,404.36	10.87	13,447.09	6.47
住宅销售	4,932.10	2.39	34,874.45	24.60	47,750.48	22.96
市政工程建设	2,746.65	1.33	2,036.69	1.44	1,462.48	0.70
门窗加工收入	496.51	0.24	1,765.31	1.25	1,891.39	0.91
物业收入	3,719.75	1.80	2,186.04	1.54	1,013.04	0.49
测绘收入	221.60	0.11	213.03	0.15	203.14	0.10
保理收入	2,002.79	0.97	-	-	-	-
<b>主营业务小计</b>	<b>186,251.54</b>	<b>90.11</b>	<b>122,963.70</b>	<b>86.73</b>	<b>191,095.66</b>	<b>91.88</b>
产业园区项目配套房产出租	15,391.70	7.45	15,089.34	10.64	13,361.69	6.42
入网费及其他	5,045.38	2.44	3,722.54	2.63	3,516.12	1.69
<b>其他业务小计</b>	<b>20,437.08</b>	<b>9.89</b>	<b>18,811.88</b>	<b>13.27</b>	<b>16,877.81</b>	<b>8.12</b>
<b>合计</b>	<b>206,688.63</b>	<b>100.00</b>	<b>141,775.58</b>	<b>100.00</b>	<b>207,973.46</b>	<b>100.00</b>

表：发行人最近三年营业成本情况表

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
旧村改造项目	119,608.23	76.80	53,211.59	45.90	92,780.69	50.57
城市基础设施建设	3,852.11	2.47	-	-	15,924.98	8.68
产业园区项目销售	55.47	0.04	53.91	0.05	505.28	0.28
采热供暖及安装	19,095.32	12.26	17,239.58	14.87	13,810.06	7.53
住宅销售	4,365.83	2.80	37,913.59	32.70	55,180.98	30.08
市政工程建设	1,930.39	1.24	1,696.82	1.46	991.90	0.54
门窗加工收入	412.80	0.27	1,459.07	1.26	1,742.20	0.95
物业收入	3,116.11	2.00	2,020.88	1.74	911.46	0.50
测绘收入	81.48	0.05	94.34	0.08	86.47	0.05
保理收入	635.74	0.41	-	-	-	-
<b>主营业务小计</b>	<b>153,153.48</b>	<b>98.33</b>	<b>113,689.78</b>	<b>98.06</b>	<b>181,934.01</b>	<b>99.17</b>

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业园区项目配套房产出租	1,018.07	0.65	1,159.31	1.00	607.10	0.33
入网费及其他	1,575.23	1.01	1,091.62	0.94	922.54	0.50
其他业务小计	<b>2,593.30</b>	<b>1.67</b>	<b>2,250.94</b>	<b>1.94</b>	<b>1,529.64</b>	<b>0.83</b>
合计	<b>155,746.78</b>	<b>100.00</b>	<b>115,940.72</b>	<b>100.00</b>	<b>183,463.65</b>	<b>100.00</b>

表：发行人最近三年营业毛利润情况表

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
旧村改造项目	30,244.84	59.37	13,204.98	51.11	14,131.59	57.66
城市基础设施建设	596.98	1.17	-	-	1,854.61	7.57
产业园区项目销售	15.09	0.03	13.34	0.05	130.89	0.53
采热供暖及安装	-1,335.90	-2.62	-1,835.22	-7.10	-362.97	-1.48
住宅销售	566.27	1.11	-3,039.14	-11.76	-7,430.50	-30.32
市政工程建设	816.26	1.60	339.87	1.32	470.58	1.92
门窗加工收入	83.71	0.16	306.24	1.19	149.19	0.61
物业收入	603.64	1.18	165.16	0.64	101.58	0.41
测绘收入	140.12	0.28	118.69	0.46	116.67	0.48
保理收入	1,367.05	2.68	-	-	-	-
主营业务小计	<b>33,098.06</b>	<b>64.97</b>	<b>9,273.91</b>	<b>35.90</b>	<b>9,161.65</b>	<b>37.38</b>
产业园区项目配套房产出租	14,373.63	28.22	13,930.03	53.92	12,754.59	52.04
入网费及其他	3,470.15	6.81	2,630.92	10.18	2,593.58	10.58
毛利润小计	<b>17,843.78</b>	<b>35.03</b>	<b>16,560.94</b>	<b>64.10</b>	<b>15,348.17</b>	<b>62.62</b>
合计	<b>50,941.85</b>	<b>100.00</b>	<b>25,834.85</b>	<b>100.00</b>	<b>24,509.81</b>	<b>100.00</b>

表：发行人最近三年营业毛利率情况表

单位：%

业务板块	2019年度	2018年度	2017年度
旧村改造项目	20.18	19.88	13.22
城市基础设施建设	13.42	-	10.43



业务板块	2019年度	2018年度	2017年度
产业园区项目销售	21.39	19.84	20.57
采热供暖及安装	-7.52	-11.91	-2.7
住宅销售	11.48	-8.71	-15.56
市政工程建设	29.72	16.69	32.18
门窗加工收入	16.86	17.35	7.89
物业收入	16.23	7.56	10.03
测绘收入	63.23	55.71	57.43
保理收入	68.26	-	
产业园区项目配套房产出租	93.39	92.32	95.46
入网费及其他	68.78	70.68	73.76
<b>毛利率</b>	<b>24.65</b>	<b>18.22</b>	<b>11.79</b>

2017年度，发行人主营业务收入主要来源于旧村改造项目、城市基础设施建设、住宅销售和采热供暖及安装，分别实现收入106,912.28万元、17,779.59万元、47,750.48万元和13,447.09元，占营业收入比例分别为51.41%、8.55%、22.96%和6.47%。2018年度，发行人主营业务收入主要来源于旧村改造项目、采热供暖及安装和住宅销售，分别实现收入66,416.57万元、15,404.36万元和34,874.45万元，占营业收入比例分别为46.85%、10.87%和24.60%。2019年度，发行人主营业务收入主要来源于旧村改造项目、采热供暖及安装、城市基础设施建设和住宅销售，分别实现收入149,853.07万元、17,759.42万元、4,449.09万元和4,932.10万元，占营业收入比例分别为72.50%、8.59%、2.15%和2.39%。

## （二）发行人主营业务经营情况及业务模式

### 1、城市基础设施建设业务

#### （1）业务模式

发行人城市基础设施建设业务实施主体为发行人本部。发行人本部以银行贷款等债务融资方式筹措部分建设资金，为高新区提供工程建设服务，管委会或财政局根据工程建设施工进度，按照工程建设成本上加成一定比例支付发行人项目代建费用，代建费一般由“工程建设费用”和“项目管理费”两部分组成，工程建设费用按工程实际建设成本核算，项目管理费一般按工程建设费用的5%或15%计算。确认收入产生的“应收账款”拨付期限一般不超过两年，各项目拨付期限不完全相同，具体以合同为准。发行人将此确认为基础设施建设收入。

## （2）盈利模式

发行人为高新区提供工程建设服务，管委会或财政局根据工程建设施工进度，按照工程建设成本上加成一定比例支付发行人项目代建费用，代建费一般由“工程建设费用”和“项目管理费”两部分组成，工程建设费用按工程实际建设成本核算，项目管理费一般按工程建设费用的5%或15%计算。发行人通过确认基础设施建设收入实现业务收入。

## （3）业务流程

发行人按照潍坊高新区建设规划，与潍坊高新区管委会签订委托代建协议，并约定代建费回款事项。发行人以银行贷款等债务融资方式筹措部分建设资金，为高新区提供工程代建服务。通常流程为：

①潍坊高新区管委会根据固定资产投资项目计划委托发行人开发建设；

②发行人接受委托，根据管委会的固定资产投资计划及实际情况

编制项目的可行性研究报告并上报潍坊高新区管委会；

③管委会审核项目可研报告并确认无误后作出批复；

④发行人与潍坊高新区管委会签订《委托建设合同》，作为项目投资主体（业主）承担项目投融资和建设，并约定工程价款和付款方式；

⑤发行人根据项目进度，以银行贷款等债务融资方式为项目筹措建设资金，并投资建设项目；

⑥管委会或财政局根据工程建设施工进度，按照工程建设成本上加成一定比例支付发行人项目代建费用，确认收入产生的“应收账款”拨付期限一般不超过两年。

管委会或财政局根据工程建设施工进度，按照一定比例支付发行人项目代建费用，后续再分期支付剩余款项，支付进度不完全相同，但一般不超过 2 年，以具体项目的合同为准。

公司成立以来主要承建了钢城现代学校一期项目、威度电子项目、新昌学校、东风学校和外延炉等基础设施建设项目。2016 年度公司基础设施建设收入为 1.25 亿元，主要是新昌学校和钢城现代学校项目确认的收入。2017 年度公司基础设施建设收入为 1.78 亿元，主要为东方学校、凤凰学校收入。2018 年度公司基础设施建设未确认收入。2019 年度公司基础设施建设确认了 4,449.09 万元收入。

#### （4）主要已建项目

截至 2019 年末，发行人城市基础设施建设业务主要已建项目具体情况如下表所示：

表：发行人城市基础设施建设业务主要已建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	开工时间	完工时间	已确认收入金额	未来三年回款计划
1	钢城现代学校一期	5,858.64	5,858.64	2011/3/1	2012/6/1	6,737.44	已全部到账
2	外延炉	6,502.68	6,502.68	2011/10/1	2013/1/1	7,478.08	已全部到账
3	锦程公寓	15,541.62	15,541.62	2010/11/1	2013/5/1	17,872.87	已全部到账
4	威度	8,887.17	8,887.17	2010/6/28	2013/7/21	10,220.25	已全部到账
5	东风学校项目	10,174.00	10,174.00	2013/7/1	2016/12/30	12,279.00	已全部到账
6	新昌学校	5,883.65	5,883.65	2013/5/4	2016/11/30	8,495.15	已全部到账
7	钢城现代学校二期	2,769.23	2,769.23	2015/11/1	2016/12/20	3,961.17	已全部到账
8	凤凰学校	1,600.00	1,600.00	2015/10/28	2016/6/30	1,941.75	已全部到账
9	东方学校	16,013.95	16,013.95	2016/8/26	2017/8/30	15,837.84	已全部到账
10	大观学校	6,622.75	6,622.75	2016/7/1	2019/1/31	4,449.09	预计2020年度完成回款
合计		<b>79,853.69</b>	<b>79,853.69</b>			<b>89,272.64</b>	

## (5) 主要在建项目

截至2019年末，发行人城市基础设施建设业务主要在建项目具体情况如下表所示：

表：发行人城市基础设施建设业务主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资额	开工时间	预计完工时间	已投资额度	未来需投资额度	确认收入金额
1	常令山生命公园	25,000.00	2017-06-01	2020-12	8,654.95	16,345.05	-
合计		<b>25,000.00</b>			<b>8,654.95</b>	<b>16,345.05</b>	-

## (6) 主要拟建项目

截至2019年末，发行人城市基础设施建设业务板块无拟建项目。

## 2、园区开发业务

发行人园区开发业务的实施主体为发行人本部。发行人致力于潍坊高新区新兴高端产业的建设，规划建设了装备制造产业园区、新材料产业园区、信息产业园区、生物医药产业园区、软件产业园区及光电产业园区等特色产业园区，使其成为促进潍坊高新区新型工业化进程的助推器，发挥其在区域经济发展中的引领和支撑作用，目前，高新区管委会未针对该园区开发设立相关业务资质，也为对发行人进行明确的专项授权。但是作为高新区唯一一家市政城建类国有企业，在园区开发业务领域具有天然的责任和垄断性。

### (1) 业务及盈利模式

发行人创新园区开发模式，采用“企业+政府”的开发模式，即政府引导，企业参与的合作模式，利用发行人的资金优势、制度优势、人才优势结合当地政府的政策支持共同开发园区。发行人紧紧围绕园区规划，以政府政策为指导，公司开发为手段，全面推进园区整体开发和运营。

发行人园区开发主要有定向开发及自主开发等模式。其中定向开发是指开发的项目为指定主体开发，开发完成后由指定主体出租或购买，如山东地理测绘项目，该项目为山东地理测绘中心开发定向开发，建设完成后由山东地理测绘中心购买。自主开发是发行人自己开发项目进行自主经营，开发完成后对外招租或者销售，如金融广场项目。发行人紧紧围绕园区规划，以政府政策为指导，公司开发为手段，全面推进园区整体开发和运营。

公司开发的园区土地均通过招拍挂的方式获得使用权，土地款项均缴纳齐备，没有通过划拨方式取得的土地，且没有储备地。公司所有土地均已取得土地权证，土地性质包括工业用地、居住用地、商业用地等多种类型。

## (2) 完工及在售园区开发项目

2018年以及2019年，发行人园区开发业务分别确认收入0.01亿元和0.01亿元，全部来自金融广场项目销售收入。

截至2019年末，发行人在售园区项目为金融广场项目，可售面积为89,699.82平方米，已售面积59,073.38平方米，已收到售房款4.13亿元，已确认收入1.97亿元，剩余房款计入预收款项。

截至2019年末，发行人产业园区可出租面积68.31万平方米，已出租面积61.51万平方米，出租率较高。2017-2019年，公司分别实现产业园区出租收入1.34亿元、1.51亿元和1.54亿元。

**表：2019年末发行人产业园区出租情况**

(单位：万平方米、元/平方米·天)

项目名称	可出租面积	已出租面积	出租均价
软件园	6.37	6.37	1
生物园生活配套区	2.1	2.1	0.8
光电第一加速器	2.71	2.71	0.8
中央商务区B区1#2#5#	9.96	9.96	1.44~1.68
和谐商务中心	7.2	7.2	1.2
新金商务中心	0.06	0.04	1.2
先进制造业工业园	25.89	25.87	0.3
光电园B区	1	1	0.3
健康产业加速器	2.28	2.02	0.33
金融广场	10.74	4.24	1.5
<b>合计</b>	<b>68.31</b>	<b>61.51</b>	<b>--</b>

截至2019年底，发行人主要在建产业园区项目为金融广场、新

昌生物医药、山东地理测绘项目、新钢工业园、生态产业园等，计划总投资 92.13 亿元，已累计投资 36.95 亿元，未来尚需投资 66.67 亿元。

表 发行人产业园区 2019 年底在建项目情况

(单位：万元)

项目名称	总投资	已投资	尚需投资	开发模式
金融广场项目	171,843.00	124,332.07	47,510.93	自主开发
山东地理测绘项目	99,435.00	78,544.12	20,890.88	定向开发
新昌生物医药	103,956.00	47,884.87	56,071.13	自主开发
自动变速器配套产业园	41,000.00	26,009.51	14,990.49	定向开发
华滋自动化产业园	21,000.00	5,117.61	15,982.39	定向开发
高新区车管所	31,500.00	4,443.44	27,056.56	定向开发
金沙江智能制造产业园(一期)	68,000.00	10,299.45	57,700.55	定向开发
金融小镇	43,000.00	14,318.00	28,682.00	定向开发
生态产业园	99,362.00	736.25	98,625.75	自主开发
智能装备产业园	24,000.00	6,626.18	17,373.82	自主开发
高创工业园	114,948.00	11,720.46	103,227.54	自主开发
沁园项目	10,442.17	10,271.11	171.06	自主开发
高新智能硬件产业园	126,000.00	15,511.51	110,488.49	定向开发
潍柴动力科技产业园一期	81,700.00	13,724.52	67,975.48	定向开发
<b>合计</b>	<b>921,338.17</b>	<b>369,539.08</b>	<b>666,747.09</b>	

总体看，发行人产业园项目以出租为主，投资回收期较长；在建产业园项目未来投资规模大，对外融资需求大。

### 3、旧村改造业务

#### (1) 业务模式

发行人本部承担着潍坊高新区内旧村改造业务建设，主要建设内容为旧村改造项目的承建工作。2016年及以前，管委会在发行人旧村改造项目开发成本基础上给予发行人30%收益补偿；2017年1月根据潍坊高新区棚户区改造工作专题会议纪要，发行人旧村改造项目主要系高新区管委会根据高新区发展规划制定棚户区改造计划，2017年由高新区管委会指定单位潍坊高新区城市建设发展有限公司按单价\*面积计算价款统一购买发行人建设的棚户区改造房并由政府进行安置。2018年后购买主体增加了潍坊高新城市建设工程有限公司，2019年增加了潍坊市建投工程管理有限公司。

#### (2) 盈利模式

当项目达到预售条件并获得预售许可证后，公司与高新区管委会指定棚户区改造购买主体潍坊高新区城市建设发展有限公司（以下简称“城发公司”）签订《购房确认合同书》，购房价款按单价乘以面积计算，购房单价由市场价格确定。待项目竣工验收并办理相关交付手续后，公司确认收入。城发公司从银行获取棚改专项贷款用于支付购房款，政府将该部分款项纳入政府财政预算。

#### (3) 报告期内旧村改造项目购买方式

2016年及之前年度公司旧村改造业务模式为：公司自筹资金建设安置房，待工程竣工决算后，潍坊高新区管委会以工程竣工决算的实际成本加成固定比例收益对项目进行回购，并在项目竣工验收通过两年内结算完毕，结算时公司确认收入。2017年以来，公司旧村改造业务均按照棚户区改造项目进行运作，根据《高新区棚户区改造工作专题会议纪要》，公司与高新区管委会指定棚户区改造购买主体潍



坊高新区城市建设发展有限公司签订《团体购房意向协议》，购房价款按单价乘以面积计算。当项目达到预售条件并获得预售许可证后，公司与城发公司签订《购房确认合同书》并收取购房款，待项目竣工验收并办理相关交付手续后，公司确认收入。

#### (4) 发行人旧村改造业务主要在建项目

截至 2019 年末，发行人旧村改造业务主要在建项目具体情况如下表所示：

表：发行人旧村改造业务主要在建项目情况表

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	尚需投资	实际回款金额	已确认收入金额
张营项目二期	46,619.66	45,919.66	700.00	11,900.00	11,309.52
清平项目	19,623.00	9,207.76	10,278.64	11,641.00	24,792.61
钢城渭水苑项目	45,200.00	42,478.57	2,721.43	48,600.00	48,605.59
银通社区棚改项目	133,650.54	128,174.00	5,476.54	82,600.00	16,990.78
渭水苑三期项目	56,000.00	28,960.25	27,039.75	0.00	0.00
渭水苑三期东区	20,787.00	18,130.50	2,656.50	22,700.00	20,748.74
寨子社区项目	48,960.64	48,215.31	745.33	0.00	0.00
寨子社区二期项目	58,840.00	24,203.36	34,636.64	48,600.00	0.00
西清二期项目	6,352.16	5,478.12	874.04	5,800.00	0.00
谭里家园	100,972.00	59,508.37	41,463.63	68,540.00	11,027.00
聚福四坊	133,988.00	77,180.53	56,807.47	185,200.00	0.00
府东社区	95,000.00	53,298.88	41,701.12	84,600.00	0.00
健康八号三期四期	56,960.00	45,973.30	10,986.71	69,900.00	23,029.11
张营四五六期	528,100.00	53,151.12	474,948.88	20,500.00	0.00
浞景二期（浞景社区）	57,387.00	21,501.36	35,885.64	7,200.00	0.00
高创水岸蓝湾（西鲍社区）	104,945.00	100,184.35	4,760.65	114,900.00	0.00
渭水苑二期西区	97,860.00	19,855.33	78,004.67	19,600.00	0.00
渭水苑三期北区	45,200.00	18,739.58	26,460.42	27,200.00	0.00
健康八号 5-8 期	142,540.00	25,206.81	117,333.19	55,300.00	0.00
济阳滨河社区项目	446,122.83	167,600.69	278,522.14	0.00	0.00
高创·浞景社区一期	67,000.00	12,767.51	54,232.49	49,700.00	0.00
<b>合计</b>	<b>2,312,107.83</b>	<b>1,005,735.34</b>	<b>1,306,235.88</b>	<b>934,481.00</b>	<b>156,503.35</b>

#### 4、市政工程建设业务

发行人市政工程建设业务及收入全部来源于全资子公司潍坊高

新市政工程有限公司，潍坊高新市政工程有限公司从 2015 年纳入发行人合并口径，主要从事市政配套业务、绿化业务和道路保洁业务，其业务主要来源于潍坊高新区城建局。

2017-2019 年度，发行人的市政工程建设业务分别实现收入 1,462.48 万元、2,036.69 万元和 2,746.65 万元，占营业收入的比例分别为 0.70%、1.44%和 1.33%。

### **(1) 业务情况介绍和盈利模式**

#### **①市政配套、绿化业务**

潍坊高新市政工程有限公司承担着潍坊高新区内社区市政配套、绿化业务，主要业务内容为社区内道路建设、管道铺装、电力安装及景观绿化。

潍坊高新市政工程有限公司的市政配套、绿化业务主要来源于山东高创建设投资集团有限公司，其为山东高创建设投资集团有限公司的住宅项目、产业园区开发建设、城市基础设施建设等提供了市政配套服务及绿化服务。

#### **②道路保洁业务**

潍坊高新市政工程有限公司承担着潍坊高新区内道路保洁业务，主要有高二路、惠贤路、永惠路、维安路、健康街等约 40 条道路洒水、垃圾清运及绿化带垃圾清理。

道路保洁业务主要来源于潍坊高新区城建局，为保持高新区道路清洁，减轻发行人资金压力，城建局对该类业务实行季度拨款。

### **5、住宅销售业务**

在园区开发业务过程中，发行人本部作为经营主体，具有开发贰级资质，为完善园区配套，利用自身的经营优势与项目建设经验，开发了金宸公馆、潍柴宿舍、浞河项目等项目，该项目均为配合高新区

招商引资，服务园区入驻企业，为园区配套开发住宅项目。

发行人的住宅销售业务主要由发行人本部负责，由于公司部分建设项目逐步完工，房地产销售业务构成了公司主营业务收入的重要来源。2016年度公司住宅销售收入主要来源于中央商务区、金宸公馆一号院。2017年度公司住宅销售收入主要来源于金宸公馆、融发嘉苑、潍柴佳苑和中央商务区项目。2018年公司住宅销售收入主要来源为锦程公寓4#和中央商务区项目。2019年公司住宅销售收入主要来源为中央商务区、锦程公寓4#和金宸公馆等项目。

截至2019年末，发行人主要在售住宅项目情况如下表所示：

表：发行人主要在售住宅项目情况表

单位：万元、平方米

项目名称	总投资	可售面积	已售面积	到款金额
高新城市广场	283,726.00	366,149.15	328,363.07	149,899.50
浞河项目	74,332.00	91,994.20	32,297.20	--
锦程公寓	37,080.00	18,701.45	16,116.77	5,749.00
高创公寓	28,710.60	35,180.00	27,984.37	19639.40
合计	<b>423,848.60</b>	<b>512,024.80</b>	<b>404,761.41</b>	<b>155,648.50</b>

截至2019年末，公司主要在建住宅项目为金宸公馆、高新城市广场等，规划总投资77.75亿元，已投资48.02亿元，未来仍需投资29.73亿元。

表：发行人主要在建住宅项目情况表

单位：万元

项目名称	总投资	已投资	尚需投资
金宸公馆	244,893.00	112,828.60	132,064.40
高新城市广场	324,832.00	207,666.01	117,165.99
浞河项目	85,468.77	82,515.37	2,953.40
浞水苑二期（南区）	19,400.00	3,663.47	15,736.53
锦程公寓	37,080.00	21,907.81	15,172.19
高创公寓	33,960.00	31,123.98	2,836.02
潍柴佳苑南区	31,900.00	20,544.46	11,355.54
合计	<b>777,533.77</b>	<b>480,249.70</b>	<b>297,284.07</b>

## 6、采热供暖及安装业务

### (1) 业务模式

发行人全资子公司潍坊高新百惠热力有限公司承担高新区部分供暖业务，系潍坊高新区内所有居民及企事业单位的唯一指定提供供暖业务的供热企业，每年供暖期为11月15日至次年3月15日。百惠热力供暖区域覆盖潍坊高新区，供暖区域内约28%为企业用户，约72%为居民用户。根据潍坊市物价局文件，潍坊地区居民采暖费和非居民采暖费分别为23元/平方米/季和28.4元/平方米/季。于每年9-10月期间提前一次性缴纳当年的采暖费。若用户需要开票则一次性确认收入，若用户无需开票则分摊至4个月确认收入。采暖费主要由潍坊银行代为收取。

该公司热力来源全部为外购，主要从潍坊华潍热电有限公司（系中国节能投资公司下属成员企业，以下简称“华潍热电”）和潍坊泰和热力有限公司（系华电潍坊发电有限公司的控股子公司，以下简称“泰和热力”）采购热源。华潍热电和泰和热力的供热量占比分别约45%和55%。根据用热合同，百惠热力与两家上游供热公司每年均约定供热前预缴1,000万元，并于供热季节每月20日共同抄表，25日前结清上月热费。采购价格方面，百惠热力每年与华潍热电和泰和热力签订购热合同，近年的购买价格较稳定。

### (2) 业务收入情况

2017年度、2018年度及2019年度，公司实现采热供暖及安装业务收入分别为13,447.09万元、15,404.36万元和17,759.42万元。未来随着高新区的稳定发展，同时百惠热力“汽改水”项目顺利推进，采热供暖需求将不断扩大，从而发行人该业务收入也将有进一步增长空间。

近年来，潍坊高新区城市建设发展迅速，旧村改造步伐加快，城区人口急剧增长，供热需求不断增加。但现有的供热设施已不能满足供热的需要，以致在城区继续存在小区锅炉房供热的现象。这些小型锅炉热效率低，能耗大，除尘效果差，甚至无除尘设备，其排放物对环境造成严重污染，影响了全区的对外形象及投资环境，与国家的政策和城市的发展极不协调。

未来随着高新区的稳定发展，同时百惠热力“汽改水”项目顺利推进，采热供暖需求将不断扩大，从而发行人该业务收入也将有进一步增长空间。

## 7、其他业务

发行人的其他业务主要系产业园区项目配套房产出租、供暖入网费收入及其他，公司主要出租收入来源于部分产业园区厂房、孵化器以及办公楼的出租收入。发行人产业园区开发模式，采用“企业+政府”的开发模式，即政府引导，企业参与的合作模式，利用公司的资金优势、制度优势、人才优势结合当地政府的政策支持共同开发园区，实现园区开发项目的出售和出租收入。其中，出售收入计入“产业园区项目销售收入”板块，出租收入计入“其他业务收入”板块。

表：产业园区项目出租收入情况表

单位：万平方米、元/平方米·天

序号	项目名称	可出租面积	已出租面积	出租均价
1	软件园	6.37	6.37	1.00
2	生物园生活配套区	2.10	2.10	0.80
3	光电第一加速器	2.71	2.71	0.80
4	中央商务区 B 区 1#2#5#	9.96	9.96	1.44~1.68
5	和谐商务中心	7.2	7.2	1.2
6	新金商务中心	0.06	0.04	1.2
7	先进制造业工业园	25.89	25.87	0.3

序号	项目名称	可出租面积	已出租面积	出租均价
8	光电园B区	1	1	0.3
9	健康产业加速器	2.28	2.02	0.33
10	金融广场	10.74	4.24	1.5
合计		<b>68.31</b>	<b>61.51</b>	--

发行人的其他业务收入主要系产业园区项目配套房产出租、供暖入网费收入及其他。报告期内，发行人产业园区项目配套房产出租收入分别为 13,361.69 万元、15,089.34 万元和 15,391.70 万元，主要为部分园区厂房、孵化器以及办公楼的出租收入。

发行人供暖入网费收入是由发行人子公司百惠热力有限公司铺设供热管网所收取的入网配套费。2017-2019 年，发行人入网费及其他收入分别为 3,516.12 万元、3,722.54 万元和 5,045.38 万元，收入均比较稳定。

### （三）发行人未来发展规划

发行人作为高新区园区开发的主要经营实体，充分利用公司现有的政策优势，突出公司主业，以主业带动相关产业的发展，多种形式参与城乡基础设施建设。

在基础设施建设方面，发行人将对基础设施业务进行转型，在锦程公寓、东风学校、新昌学校等在建项目竣工验收确认收入后，除符合财预 2012[463]号文件要求的公租房、公路项目外，不再承接政府代建项目，改为在园区开发业务体系下，代入驻企业建设标准厂房、商务中心等经营性项目，该种业务将通过代建完成后入驻企业回购或建成后定向销售的方式实现盈利。

在园区开发方面，发行人根据《高新区服务扶持科技型小微企业发展暂行办法》指导精神，以科技孵化器东区、西区项目为依托，围绕潍坊高新区科技孵化器、小企业创新基地等重点项目的建设，加大城市基础设施建设投入力度，并根据市场需要，适时地在投资、经营

和开发产业链上拓展和延伸相关业务。

在旧村改造业务方面，发行人根据《潍坊高新区旧村改造工作方案》指导精神，实行计划控制、政策推动、市场运作、以点带面、配套建设的办法，通过拆迁腾地、补偿安置、土地储备经营、招标开发建设等一系列改造措施，对区内的旧村进行改造，同时积极开发经营不动产，增加村集体收益，逐步实现农民市民化、土地国有化、管理社区化、城乡一体化的总体目标。

## 二、发行人所处行业状况及行业地位

### （一）潍坊市经济情况

潍坊市位于山东半岛中部，北濒渤海莱州湾，区位优势明显。得益于良好的政策环境及不断改善的投资环境，近年来经济快速发展，综合经济实力不断增强。受益于“三区”规划良好的政策环境，未来发展潜力巨大。

潍坊市东邻青岛、烟台市，西接淄博、东营市，南连临沂、日照市，北濒渤海莱州湾，海岸线长 113 公里，北部沿海地区有 4,462 平方公里的浅海、滩涂和滨海平原。市辖奎文、潍城、坊子、寒亭 4 区，青州、诸城、寿光、安丘、昌乐、昌邑、高密 6 个县级市，昌乐、临朐 2 个县，总面积 15,859 平方公里，2018 年年末户籍总人口 914.15 万人。潍坊市的青州、诸城、寿光和高密 4 个县级市连续多年位于全国百强县之列。

近年来，潍坊的基础设施建设日益完善。境内有青银、潍莱、荣乌等多条高速公路和胶济、胶新、大莱龙、益羊、青临五条铁路，公路通车里程达 2.3 万公里，被列为国家公路交通运输主枢纽城市。长深高速、潍日高速，德大铁路、黄大铁路、潍日铁路、潍坊城际铁路、胸沂铁路正在规划建设。潍坊港是国家一类开放口岸，货物吞吐量突

破 1500 万吨。潍坊机场已开通至北京、上海、广州、厦门、海口等多条航线,是全国四大航空邮件处理中心之一、山东省航空货运枢纽,潍坊机场搬迁列入国家黄河三角洲高效生态经济区发展规划。随着沿海防护堤、疏港公路、潍坊港万吨级码头等一批重大项目投入使用,基础设施的支撑条件进一步改善。

潍坊市土地资源丰富,海洋生物、能矿资源富集。是全国著名的“贝类之乡”。产业体系比较健全,已形成以汽车、机械装备、纺织服装、电子信息、海洋化工、石油化工、新型建材、生物医药、食品加工、造纸包装十大产业为主体,产业布局合理、门类齐全的工业体系。

潍坊市区位优势明显,且近年来随着基础设施建设的不断加快,投资环境不断改善。潍坊市为国家《山东半岛蓝色经济区发展规划》的七个前沿城市之一,国家《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》的重点开发区域,山东省胶东半岛高端产业聚集区规划的四个城市之一,区位优势明显。其中,滨海开发区为潍坊市实施“三区”建设的龙头及中心区域。潍坊市的主导产业海洋化工、海洋渔业和装备制造业等主导产业为“三区”规划的重要产业。“十一五”期间,潍坊市电厂二期、鲁皖成品油管道、济青客运专线、荣乌高速、青兰高速、潍胶公路、疏港公路、沿海防护堤等一批项目相继竣工,投资环境不断改善。

得益于良好的政策环境及及不断改善的投资环境,潍坊市聚集了潍柴重机、江淮汽车、鲁重数控等多家大型企业,区域经济得到快速发展,财政实力不断增强,综合经济实力不断提升。

2019 年潍坊市实现生产总值(GDP) 5,688.5 亿元,按可比价格计算,增长 3.7%。全市规模以上工业企业实现营业收入 8571.5 亿元,增长 0.1%;实现利润 353.8 亿元,下降 12.1%。前 100 名工业企业实现营业收入 4984.5 亿元,增长 7.2%;实现利润 249.9 亿元,下降 9.8%。全市



704家高新技术企业实现产值增长4.15%，占规模以上工业的49.74%。推荐申报省级重点实验室34家、省级技术创新中心37家，全市建成省级以上工程技术研究中心118家，其中国家级2家；省级以上重点实验室14家，其中国家级1家。备案省级以上科技企业孵化器36家，省级以上众创空间39家；备案山东省院士工作站98家。

图：潍坊市高新区区位图



潍坊市在“十三五”期间重点打造汽车、装备制造、新能源等千亿级产业链，形成9个产业基地，建设20个特色工业园区，推进80个投资过10亿元的重点项目，培育40家主营业务收入过50亿元的企业集团。

## （二）基础设施行业基本情况

### 1、我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施伴随城市而生，并与城市的发展相辅相成，相互促进，是城市现代化的主要标志，也是影响城市竞争力的重要因素之一。

从传统意义上来说，城市基础设施的范畴包括交通系统、能源系统、排水系统、通信系统等。随着经济的不断发展以及科学技术水平的不断进步，城市基础设施所涵盖的内容日趋多样化，并逐渐向高新技术领域发展，例如城市多功能智能卡及城市信息平台正逐渐在城市居民日常生活中得到推广运用。在继承传统的公用性特点的同时，城市基础设施愈来愈显现出生产性、市场化运营的特点。

就经济层面而言，城市基础设施对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作起着积极的作用。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城镇化水平不断提升。随着改革开放以来城镇化进程的不断深入，城市经济在国民经济中的重要地位日益凸显，城市 GDP 占全国 GDP 的比重不断提升。

随着经济全球化的不断深入，第三产业的发展水平日渐成为衡量一个国家经济发展水平的重要标志，而第三产业的规模和结构又与城镇化水平和城市规模结构紧密地联系在一起。在发达国家，第三产业增加值占国民生产总值的 60%至 70%，城镇化水平超过 75%。相比之下，我国第三产业发展水平及城镇化水平相对滞后，但发展潜力十分巨大。目前，我国正处于经济转型和产业升级的重要阶段，第三产业将为我国国民经济的持续快速发展提供新的增长空间，而城镇化恰恰是第三产业发展的基础与保障。

鉴于城镇化对于国民经济发展所起的重要推进作用，城市基础设施建设已成为我国国民经济建设的重点，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持。在未来的 10 至 20 年间，城镇化势将成为我国社会发展的必然趋势和经济发展的强劲动力。

由于经济稳定发展的需要以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模不断扩大。在此期间，我国在城市市政设施、城市公共交通、城市供水、燃气及集中供热等领域，均取得了较快的发展。

综上所述，我国城市基础设施建设规模仍将保持较快的增长趋势，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

## 2、潍坊高新区城市基础设施建设行业的现状及前景

潍坊高新技术产业开发区是1992年经国务院批准设立的全国54个国家级高新区之一，面积110平方公里，人口19万。近年来，潍坊高新区坚持创新驱动、内生增长、转型发展，全力推进高新技术产业、现代服务业、城市化建设三大战略任务，加快打造潍坊市“科技创新高地、科学发展引擎”，获批建设国家创新型科技园区、国家知识产权试点园区和国家可持续发展实验区，被科技部评为“国家高新区建设20年先进集体”。

2019年，潍坊高新区地区生产总值（GDP）499.92亿元，按可比价计算同比增长7.7%。2019年，全年规模以上工业企业实现工业总产值1208.35亿元，增长17.9%；实现高新技术产值954.07亿元，增长21.3%，高新技术产值占规模以上工业总产值比重为79.0%，增长5.3个百分点；工业增加值按可比价格计算同比增长15.9%，增速居全市第二位；实现营业收入1224.2亿元，增长17.6%，增速居全市第二位；实现利润总额113.05亿元，增长3.9%。

2019年，全年全社会固定资产投资增长20.5%，增速居全市第一位。其中，民间投资增长10.7%，增速居全市第二位；房地产投资增长31.1%。全区41家资质以上总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值192.59亿元，增长19.4%。

2019年，全区围绕动力装备、新一代信息技术、新材料、医养健康、航空航天、物联网等高端产业，深入开展以企招商、资本招商、园区招商和环境招商，推动潍柴国际配套产业园、歌尔智能硬件产业园、潍坊航空航天产业园、天瑞重工磁悬浮智能科技等一批大项目好项目落地开工，“双招双引”工作取得显著成效。全年累计签约重点项目74个，总投资548.35亿元；立项项目52个，立项额398.86亿元；到位省外资金168.4亿元，到位外资2.75亿元。

潍坊市高新区域内另一家平台公司潍坊市东方国有资产经营管理有限公司（以下简称“东方国资”）是经潍坊高新区管委会批准于2000年成立的隶属于高新区管委会领导的国有独资企业，截至2019年末，东方国资注册资本为25,000万元，高新区管委会拥有东方国资100%的股权，是东方国资的实际控制人。

东方国资主要从事高新区内的基础设施投融资建设、对授权范围内的国有资产进行经营和管理、对企业进行投资等业务。目前开展的项目主要是辖区内保障房建设项目。

截至2019年底，东方国资公司资产规模815,985万元、负债201,862万元、资产负债率24.74%。2019年度，东方国资实现主营业务收入6,834.70万元，利润总额4,932万元，净利润3,678万元。

东方国资公司信用良好，具有公开市场发债经历，截至2018年末共发行企业债两次：2011年4月12日发行“11潍东方债”，金额5亿元，期限7年；2014年3月24日发行“14潍东方债”，金额10亿元，期限7年。上述债券均已全额兑付。

### （三）园区开发行业

#### 1、园区开发企业与其他房地产企业的区别

园区开发行业属于房地产的细分行业之一，面临着与整体房地产行业相类似的行业特征和行业环境。但从经营目标、盈利模式等方面，与一般的从事普通商品住宅及非普通商品住宅开发及销售的房地产开发企业有明显的不同。

### **(1) 企业经营目标的区别**

传统意义的房地产开发企业多指从事商品住宅开发及销售的企业，多以企业短期利益最大化为经营目标，仅有少数房地产企业在政府推动下从事经济适用房开发等项目，创造一定社会效益。住宅或商业房地产项目可满足部分客户的居住和投资需求，以房地产项目为单位实施开发销售，从整体上讲，对改善居民居住环境起到了一定的推动作用。

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。

基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。不同的开发园区对应的开发职能不尽相同，承担如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，园区在功能上的定位使得园区开发型企业即使在一段时期内以物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等功能。

### **(2) 盈利模式的区别**

房地产类企业主要以土地开发、房屋销售为主要盈利点，通过对取得地块进行规划、建设，并提供商品住宅的销售及提供其他服务获得利润，即常规房地产盈利模式。在房价暴涨的年代，房地产开发行业属暴利行业，盈利空间巨大。

园区开发类企业的盈利模式在不同发展阶段体现出较明显的差异：

园区开发初级阶段，园区开发类企业起步的资本主要是园区从政府手中取得的廉价土地，一般依靠土地转让推进园区开发、业务重点在于园区基础设施建设和招商引资。但由于初期基础设施投入大，资金回笼往往不足以满足资本性的投入。在这种情况下，财政性的支持在各园区开发初期也是比较普遍的。

园区进入稳步发展阶段后，园区开发地理区域逐渐趋于饱和，原先主要依靠土地转让、工业地产租售的盈利模式已经不能满足园区开发类企业竞争和长期发展的目标。土地转让收入在全部营业收入的占比逐渐下降，一部分的园区开发类企业通过长期的建造租售业务积累成为物业持有型企业，园区开发类企业的资金压力有所减缓。但从业务结构上反映，这一阶段的园区开发类企业仍然以工业地产、配套商品住宅的租赁和销售为主要收入来源，真正服务于园区企业的增值创新服务还未形成稳定的盈利模式。

随着各园区开发进入成熟阶段，园区开发类企业真正进入多元化的经营战略，借助企业的资源优势和产业特色，围绕工业地产开展具有明确盈利模式的配套、增值服务。在这一阶段中，公司来源于物业租售的收入比例将出现明显的下降，园区综合运营商的定义更加符合成功转型的园区开发类企业。

相比较其它房地产类企业，投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间也处于相对合理的水平。另一方面，同一般基础设施类企业比较，园区开发类企业的市场化经营程度更高，获利能力较一般基础设施类企业强。

### **(3) 目标客户的区别**

在目标客户的选择上，其他房地产类企业和园区开发类企业的区别主要体现在目标客户选择标准不同。从事商品住宅开发销售的房地产企业根据各个区域、项目品质的不同对目标客户进行定位，大致分为低、中、高端客户进行分类。园区开发类企业的客户主要是符合招商引资条件的入园企业。园区的定位在某种程度上也限定了园区开发类企业的目标客户范围。

### **(4) 受调控政策影响的区别**

目前的宏观调控政策对于房地产行业是整体从紧态势，重点是针对普通商品住宅和非普通商品住宅开发企业。调控政策对园区开发类企业并未直接提出针对性很强的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限，受冲击程度远小于其他房地产类企业。房地产行业由于产业的特殊性，近年来发展迅猛，国内一线至三线城市的住宅价格都出现了一轮一轮的暴涨。国家近年来出台了一系列的调控政策，希望能抑制房价的过度上涨。从事商品住宅销售的房地产企业受到资金、项目、资源等多方面的限制，许多企业身处困境。从目前房地产行业价格虽处于高位但成交清淡、观望气氛浓厚的局面看，针对房地产行业的调控政策已经初见成效。由于住宅市场的低迷，部分涉足此类业务的园区开发企业放缓了园区配套商品房的开发和销售进度，一定程度上减少了房地产调控政策对园区开发企业业绩的冲击。同时，由于

园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型企业，在中国经济增长趋势不变的大环境下，企业对研发办公楼、配套居住型物业具有刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率足以说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

## 2、园区开发行业发展现状

改革开放三十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。以国家级经济技术开发区为例，根据中国商务部统计的数据显示，截至2018年末，全国共有国家级经济技术开发区219家，其中东部地区107家，中部地区63家，西部地区49家，中、西部地区国家级经济开发区数量和比重稳步增加，全国国家级经济开发区区域分布日趋平稳。同时，根据商务部年度统计数据，2017年，全国219家国家级经济技术开发区（以下简称国家级经开区）实现地区生产总值91,364亿元人民币（如无说明，币种下同），第三产业增加值28,511亿元，财政收入17810亿元，税收收入15,724亿元，同比分别增长9.9%、17.3%、15.9%、12.2%，增幅分别高于全国（6.9%、8%、7.4%和10.7%）3、9.3、8.5和1.5个百分点；第二产业增加值61,010亿元，同比增长6.1%，增幅与全国（6.1%）持平；固定资产投资53,853亿元，同比增长6.6%，低于全国（7.2%）0.6个百分点；实际使用外资和外商投资企业再投资金额3,758亿元，同比增长13.8%；实现进出口总额55,938亿元（其中，出口31,583亿元，进口24,355亿元），同比增长17.5%。国家级经开区地区生产总值、第二产业增加值、第三产业增加值、固定资产



投资、财政收入、税收收入和进出口总额占全国的比重分别为 11%、18.2%、6.7%、8.5%、10.3%、10.9%和 20.1%。在资源与政策优势的促进下，开发区内集聚了大批世界 500 强、大型国营企业和中小型民营企业，成为区域经济不可或缺的重要组成部分，引领着各地区的经济增长与技术创新。

### 3、园区开发行业的发展前景

随着开发区建设的不断完善和产业集聚效应不断增强，将吸引更多的企业和资源向开发区集聚，从而实现开发区产业发展的良性循环。因此，开发区经济总量和增速将进一步增加，在国民生产总值中所占比例将进一步提高。2012 年 11 月，国家商务部发布的《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十三五”发展规划（2011-2015 年）》中明确提出，国家级开发区地区生产总值年均增长 15%，2015 年末达到 5.3 万亿元。根据国家“十三五”规划测算，到 2015 年仅国家级开发区占全国 GDP 的比重就将达到 9.5%。

从目前开发区的发展状况来看，1995 年以前成立的开发区基本进入平稳发展时期。苏州工业园区、天津经济技术开发区、北京中关村等大型开发区基本奠定了在各类开发区中的领先地位，逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。随着国民经济从资源驱动向创新驱动的转变，国内开发区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。一个较为完整的产业链可以最大限度地降低产业配套协作成本，产业集聚与上下游的配套是开发区吸引投资的重要因素。开发区的产业链一旦形成，会吸引更多垂直和协作关系的企业前来投资，提供配套服务，由此产生的产业集群效益将推动开发区内经济的良性循环和健康发展。投资环境已经成为开发区竞争实力的重要指标，环境

的好坏决定着开发区的凝聚力、吸引力、影响力和辐射力。各开发区的竞争将更多地体现在是否具有良好的产业规划、是否具有良好的开发区文化和社会氛围、是否具有相关的金融服务以及是否具有高效的管理体制等软环境方面。

## 第十条 发行人财务情况

### 一、发行人财务概况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人2017-2019年的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司2017-2019年度经审计的财务报告，详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

发行人2017年财务报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了瑞华审字[2018] 37030023号标准无保留意见审计报告；发行人2018年财务报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了瑞华审字[2019] 37030004号标准无保留意见审计报告；发行人2019年财务报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了瑞华审字[2020] 95010030号标准无保留意见审计报告。如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司2017年度至2019年度经审计的财务报告。

### 二、发行人2017年至2019年主要财务数据与指标

表：发行人2017-2019年主要财务数据

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产总额	3,778,796.38	3,006,742.86	2,246,657.47
其中：流动资产	3,093,581.64	2,546,680.50	1,964,483.89
负债合计	2,703,752.16	2,233,526.35	1,492,886.08
其中：流动负债	1,751,834.27	1,476,848.01	659,379.84
所有者权益	1,075,044.22	773,216.52	753,771.39
归属于母公司所有者权益合计	1,066,945.80	771,782.70	753,043.63
营业收入	206,688.63	141,775.58	207,973.46
营业利润	28,477.55	13,695.20	12,203.57
利润总额	28,796.72	14,072.15	12,265.33
净利润	19,821.50	9,883.97	9,000.76
归属于母公司所有者的净利润	19,458.34	9,877.92	8,946.79

项目	2019年末	2018年末	2017年末
经营活动产生的现金流量净额	-196,332.67	-15,824.49	113,350.50
投资活动产生的现金流量净额	54,580.43	-65,493.27	-5,383.79
筹资活动产生的现金流量净额	241,477.35	-138,752.82	229,043.46

表：发行人 2017-2019 年主要财务指标

项目	2019年度/末	2018年度/末	2017年度/末
流动比率	1.77	1.72	2.98
速动比率	0.68	0.69	1.29
资产负债率	71.55%	74.28%	66.45%
EBITDA（万元）	48,947.51	42,078.34	40,416.63
EBITDA 利息保障倍数	0.90	0.74	0.70
应收账款周转率	9.98	4.80	5.26
存货周转率	0.09	0.09	0.18
总资产周转率	0.06	0.05	0.11
营业毛利率	0.25	0.18	0.12
营业净利率	0.10	0.07	0.04
总资产报酬率	0.01	0.01	0.01
净资产收益率	0.02	0.01	0.01

### 三、发行人财务分析

#### （一）概述

2017-2019 年末，发行人总资产分别为 2,246,657.47 万元、3,006,742.86 万元和 3,778,796.38 万元，所有者权益合计分别为 753,771.39 万元、773,216.52 万元和 1,075,044.22 万元。2017 年至 2019 年，发行人分别实现营业收入 207,973.46 万元、141,775.58 万元和 206,688.63 万元，分别实现利润总额 12,265.33 万元、14,072.15 万元和 28,796.72 万元，分别实现净利润 9,000.76 万元、9,883.97 万元和 19,821.50 万元。

#### （一）资产结构分析

表：2017 年-2019 年末资产结构一览表

单位：万元，%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比
货币资金	593,406.74	15.70	349,682.13	11.63	427,752.21	19.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,678.05	0.04	635.56	0.02	-	-
应收票据及应收账款	22,267.97	0.59	52,335.73	1.74	37,374.67	1.66
预付款项	6,551.08	0.17	4,889.84	0.16	2,222.79	0.10
其他应收款	514,559.17	13.62	589,256.56	19.59	378,590.68	16.85
存货	1,895,564.18	50.16	1,523,338.19	50.66	1,116,860.34	49.71
其他流动资产	59,373.91	1.57	26,542.51	0.88	1,681.61	0.07
<b>流动资产合计</b>	<b>3,093,581.64</b>	<b>81.87</b>	<b>2,546,680.50</b>	<b>84.70</b>	<b>1,964,483.89</b>	<b>87.44</b>
可供出售金融资产	27,715.67	0.73	20,578.71	0.68	20,946.40	0.93
长期股权投资	198,884.76	5.26	19,187.50	0.64	10,532.42	0.47
投资性房地产	315,640.32	8.35	314,748.15	10.47	195,382.09	8.70
固定资产	60,946.42	1.61	59,450.13	1.98	50,493.57	2.25
在建工程	2,928.75	0.08	874.29	0.03	475.32	0.02
无形资产	857.74	0.02	732.88	0.02	324.81	0.01
商誉	1,024.32	0.03	-	-	-	-
长期待摊费用	54.36	0.00	-	-	-	-
递延所得税资产	414.07	0.01	500.09	0.02	3,987.96	0.18
其他非流动资产	3,928.31	0.10	3,351.83	0.11	31.02	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>685,214.74</b>	<b>18.13</b>	<b>460,062.36</b>	<b>15.30</b>	<b>282,173.59</b>	<b>12.56</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,778,796.38</b>	<b>100.00</b>	<b>3,006,742.86</b>	<b>100.00</b>	<b>2,246,657.47</b>	<b>100.00</b>

2017-2019 年末，发行人总资产分别为 2,246,657.47 万元、3,006,742.86 万元和 3,778,796.38 万元。

2017-2019 年末，发行人流动资产分别为 1,964,483.89 万元、2,546,680.50 万元和 3,093,581.64 万元，占总资产的比重分别为 87.44%、84.70%和 81.87%。

截至 2019 年末，发行人总资产中存在无产权证资产 83,744.10 万元，明细如下：

表：2019年末发行人无产权证资产明细

单位：万元

无产权证资产	账面价值	核算科目
新华苑运行一处办公楼	55.93	固定资产
歌尔绿城房产	440.71	固定资产
土地-6宗	83,247.45	存货
合计	<b>83,744.10</b>	

其中无产权证土地明细如下：

序号	坐落	使用权类型	用途	面积	土地出让金	办理土地证日期
1	新二街以北、新昌五路以东	出让	工业用地	150060	7,167.58	2020/1/16
2	梨园街以南、高新七路以东	出让	工业用地	74817	1,759.69	2020/1/23
3	新一街以北、新昌七路以西	出让	工业用地	65933	3,461.48	2020/1/23
4	新一街以北、新昌七路以西	出让	工业用地	14400	756.00	2020/1/23
5	珠光街以南、潍县中路以东	出让	城镇住宅	51515	30,909.00	-
6	珠光街以南、潍县中路以东	出让	商服、城镇住宅	65307	39,193.70	-
合计					<b>83,247.45</b>	

上述6宗土地均为新拿地，截至2019年末尚未办理土地证，截至目前序号1-4号土地的土地证已办理，其余地块土地证正在办理中。

### 1、流动资产分析

发行人2017年-2019年末流动资产变动原因如下：

#### (1) 货币资金

表：近三年货币资金明细表

单位：万元，%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比
库存现金	38.01	0.01	17.22	0.00	20.79	0.00
银行存款	307,368.70	51.80	207,664.41	59.39	427,731.42	100.00
其他货币资金	286,000.03	48.20	142,000.50	40.61	-	-
合计	<b>593,406.74</b>	<b>100.00</b>	<b>349,682.13</b>	<b>100.00</b>	<b>427,752.21</b>	<b>100.00</b>

发行人货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金组成。2017-2019年末，发行人货币资金分别为427,752.21万元、349,682.13万元和593,406.74万元，占流动资产的比例分别为21.77%、13.73%和19.18%。

发行人货币资金主要以银行存款和其他货币资金为主。2017-2019年末，发行人银行存款在货币资金中的占比分别为100.00%、59.39%和51.80%。

2018年末，发行人货币资金较2017年末减少78,070.08万元，降幅为18.25%，主要系当年偿还15亿元私募公司债券及5亿元债权融资计划导致银行存款减少所致。2019年末，发行人货币资金为593,406.74万元，较2018年末增加了243,724.61万元，主要是发行人于2019年发行了共计20亿私募债，且票据贴现大幅增加，货币资金相应增加所致。

## (2) 应收账款

2017-2019年末，发行人应收账款金额分别为28,537.67万元、30,487.73万元和10,935.97万元，占流动资产比例分别为1.45%、1.20%和0.35%。

2017年末，发行人的应收账款主要构成是潍坊市高新技术产业

开发区财政局的旧村改造项目款，其金额为 25,954.47 万元，占应收账款总额的比重为 88.61%。2018 年末，发行人的应收账款主要构成是政府应收账款为主，其金额为 25,954.47 万元，占应收账款总额的比重为 82.81%。2019 年末，发行人的应收账款主要构成是关联方及政府机构应收账款，其金额为 8,702.13 万元，占应收账款总额的比重为 74.11%。

表：截至 2018 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	是否关联方	款项性质
1	潍坊高新技术产业开发区财政局	25,954.47	82.81	否	房款
2	山东道远建筑工程有限公司	1,687.13	5.38	否	工程款、保理款
3	潍坊高新建设集团有限公司	1,500.00	4.79	否	保理款
4	潍坊昌大建设集团有限公司	567.36	1.81	否	工程款
5	潍坊佑晨工贸有限公司	450.00	1.44	否	保理款
	合计	30,158.96	96.23		

表：截至 2019 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	是否关联方	款项性质
1	潍坊高新技术产业开发区财政局	8,054.47	68.59	否	房款
2	潍坊昌大建设集团有限公司	647.66	5.52	是	门窗工程款
3	潍坊市金融控股集团有限公司	358.68	3.05	否	租赁费
4	济南三才医药科技有限公司	243.20	2.07	否	检测费
5	昌都市市场监督管理局	209.39	1.78	否	检测费
	合计	9,513.40	81.02		

### (3) 其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款金额分别为 378,590.68 万元、



589,256.56万元和514,559.17万元，占流动资产的比例分别为19.27%、23.14%和16.63%，呈波动趋势。发行人其他应收款主要为发行人与潍坊市东方国有资产经营管理公司、潍坊高新区城市建设发展有限公司、潍坊高新技术产业开发区财政局的往来款项以及旧村改造项目保证金。发行人在收到旧村改造项目预收购房款项后，支付一部分项目保证金，项目保证金的比例一般为预收购房款的30%-40%。

2018年末，其他应收款较上期增加了55.64%，主要系公司旧村改造项目支付的保证金增加所致。2019年末，其他应收款较上期减少了12.68%，变动较小。

表：截至2018年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	是否关联方	款项性质
1	潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	134,115.11	22.74	否	往来款/保证金
2	潍坊高新技术产业开发区财政局	138,026.89	23.41	否	往来款/保证金
3	潍坊高新区城市建设发展有限公司	87,040.00	14.76	否	保证金
4	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	64,155.57	10.88	否	保证金
5	潍坊高新创业投资控股有限公司	63,986.33	10.85	是	往来款
	合计	487,323.90	82.64	-	-

表：截至2019年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	占比	是否关联方	款项性质
1	潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	132,115.11	25.69	否	往来款、保证金
2	潍坊高新技术产业开发区财政局	164,729.77	32.03	否	往来款
3	潍坊高新创业投资控股有限公司	65,587.14	12.75	是	往来款
4	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	64,155.57	12.48	否	保证

序号	客户名称	金额	占比	是否关联方	款项性质
5	潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局	24,972.79	4.86	否	往来款
	合计	<b>451,560.39</b>	<b>87.81</b>	-	-

#### (4) 存货

2017-2019 年末，发行人存货分别为 1,116,860.34 万元、1,523,338.19 万元和 1,895,564.18 万元，占流动资产的比例分别为 56.85%、59.82%和 61.27%。

发行人的存货主要由开发成本和开发产品构成，不计提跌价准备。2018 年末，发行人存货较 2017 年末增幅为 36.39%，主要系项目投资增加所致。2019 年末，发行人存货较 2018 年末增幅为 24.43%，主要系项目投资增加所致。2018 年末和 2019 年末的存货构成明细情况如下表所示。

表：近两年存货构成明细表

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末	
	数额	占比	数额	占比
原材料	897.61	0.05	815.21	0.05
在产品	2,759.31	0.15	1,207.20	0.08
开发成本	1,512,080.47	79.77	1,208,955.66	79.36
开发产品	378,930.29	19.99	311,604.74	20.46
委托加工物资	795.59	0.04	65.47	0.00
周转材料	100.92	0.01	689.91	0.05
合计	<b>1,895,564.18</b>	<b>100.00</b>	<b>1,523,338.19</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人存货主要为开发成本和开发产品，两者合计约占存货余额的 99%左右。

表：2019年末发行人开发成本项目明细

单位：万元

序号	项目名称	账面原值	跌价准备	账面价值	项目性质	建设期限	是否签订相关协议	签署日期	公益性
1	张营项目	16,179.35		16,179.35	回购	2015年7月-2020年6月	是	2017年-2019年	否
2	清平项目	8,844.16		8,844.16	——	——	否	尚未签订协议	否
3	邱家 1#2#3#10#楼	9,454.66		9,454.66	回购	2017年5月-2020年12月	是	2017年-2019年	否
4	浞景社区	6,284.66		6,284.66	回购	2019年-2020年12月	是	2018年-2019年	否
6	锦程公寓	9,847.48		9,847.48	自建	——	否	尚未签订协议	否
7	金融广场	52,176.23		52,176.23	自建	2018年8月-2023年	是	2018年	否
8	金宸公馆（金融小区）	65,999.58		65,999.58	自建	2014年11月-2020年12月	是	2015年-2020年	否
9	钢城渭水苑	2,913.13		2,913.13	回购	2018年10月-2020年12月	是	2017年-2018年	否
10	银通社区	64,604.83		64,604.83	回购	2017年1月-2021年12月	是	2017年-2019年	否
11	高新城市广场（中央商务区）	158,098.03		158,098.03	自建	2015年1月-2022年3月	是	2016年-2020年	否
12	桃园	26.09		26.09	合作开发	——	是	2019年	否
13	浞水苑二期（南区）	3,663.47		3,663.47	自建	2019年6月-2021年12月	否	尚未签订协议	否
14	浞河九号	35,500.20		35,500.20	自建	2018年9月-2021年12月	否	尚未签订协议	否
15	浞河一号	44,600.24		44,600.24	——	——	否	尚未签订协议	否
16	浞河二号	42,929.11		42,929.11	——	——	否	尚未签订协议	否
17	新昌生物医药	48,567.10		48,567.10	——	——	否	尚未签订协议	否
18	自动变速器（8AT项目）	25,829.50		25,829.50	回购	2016年5月-2020年10月	是	2016年5月5日	否
19	西清 8#9#李候 25#26#号楼	5,093.82		5,093.82	回购	2015年1月-2021年12月	是	2017年	否
20	谭里家园	50,049.70		50,049.70	回购	2016年12月-2021年12月	是	2017年-2019年	否

序号	项目名称	账面原值	跌价准备	账面价值	项目性质	建设期限	是否签订相关协议	签署日期	公益性
21	华滋自动化产业园	5,117.61		5,117.61	回购	2016年12月-2020年12月	是	2016年8月5日	否
22	沁园	10,611.11		10,611.11	购买	——	否	尚未签订协议	否
23	寨子社区二期	24,203.36		24,203.36	回购	2017年12月-2021年12月	是	2018年	否
24	高创工业园	22,009.89		22,009.89	回购	2018年11月-2022年5月	是	2020年1月15日	否
25	高新区车管所	4,443.44		4,443.44	——	——	否	尚未签订协议	否
26	学术交流中心	15,203.52		15,203.52	——	——	否	尚未签订协议	否
27	广生新能源	6,264.89		6,264.89	——	——	否	尚未签订协议	否
28	高创公寓	27,474.57		27,474.57	自建	2017年3月-2021年1月	是	2018年-2021年	否
29	高创公寓南区	27,811.80		27,811.80	自建	——	否	尚未签订协议	否
30	新钢工业园（金沙江智能制造工业园）	10,299.45		10,299.45	回购	2018年6月-2020年12月	否	尚未签订协议	否
31	聚福四坊	77,180.53		77,180.53	回购	2017年9月-2021年12月	是	2017年-2019年	否
32	金融小镇	14,318.78		14,318.78	自建	2017年3月-2020年12月	否	尚未签订协议	否
33	生态科技园	7,903.83		7,903.83	——	——	否	尚未签订协议	否
34	西清三期（府东社区）	53,298.88		53,298.88	回购	2017年8月-2021年12月	是	2017年-2018年	否
35	张营新项目（四-六期）	27,805.36		27,805.36	回购	2017年6月-2021年6月	是	2018年	否
36	高创水岸蓝湾（西鲍社区）	100,184.36		100,184.36	回购	2017年9月-2020年12月	是	2018年-2019年	否
37	潍柴佳苑南区	20,544.46		20,544.46	回购	2020年3月-2022年6月	否	尚未签订协议	否
38	新东方艺术学校	8,451.95		8,451.95	——	——	否	尚未签订协议	否
39	渭水苑二期西区（新）	19,855.33		19,855.33	回购	2019年8月-2021年12月	是	2018年	否
40	渭水苑三期北区	18,739.58		18,739.58	回购	2018年2月-2021年12月	是	2017年-2019年	否
41	健康八号5-8期	25,206.81		25,206.81	回购	2019年1月-2021年12月	是	2018年	否
42	智能装备产业园	6,626.18		6,626.18	回购	2019年5月-2022年6月	是	2019年1月9日	否
43	街东魏(泥景一期)	42,280.96		42,280.96	回购	2019年5月-2022年6月	是	2017年-2019年	否

序号	项目名称	账面原值	跌价准备	账面价值	项目性质	建设期限	是否签订相关协议	签署日期	公益性
44	常令公山公墓	8,654.95		8,654.95	回购	2017年6月-2020年12月	否	尚未签订协议	否
45	山东地理测绘项目	39,792.57		39,792.57	自建	-2021年	否	尚未签订协议	否
46	济阳滨河社区项目	167,600.69		167,600.69	回购	2019年4月-2021年2月	是	2017年6月28日	否
47	潍柴动力科技产业园	13,724.52		13,724.52	自建	2019年7月-2021年	否	尚未签订协议	否
48	高诚智能项目	15,511.51		15,511.51	回购	2019年5月-2021年	是	2019年10月15日	否
49	阳光泽润项目	36,000.00		36,000.00	自建	——	否	尚未签订协议	否
50	其他	4,298.24		4,298.24	——	——	否	尚未签订协议	否
	合计	<b>1,512,080.47</b>		<b>1,512,080.47</b>					

表：2019年末发行人存货中土地明细情况

单位：万元

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	取得方式	入账方式	单价（万元）	土地出让金缴纳金额（万元）	是否抵押
1	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用（2016）第E045号	浞景A路以南、高新二路以西	出让	城镇住宅	4,448.00	628.72	出让	成本法	0.14	600.48	否
2	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用（2016）第E046号	高新二路以西、浞景A路以南、浞景B路以东	出让	城镇住宅、其他商服	3,578.00	829.20	出让	成本法	0.23	805.05	否
3	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用（2016）第E047号	东风东街以北，潍安路以东	出让	城镇住宅	10,563.00	1,468.79	出让	成本法	0.14	1,426.01	否

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
4	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E050号	东风东街以北, 潍安路以东	出让	城镇住宅	12,907.00	1,794.72	出让	成本法	0.14	1,742.45	否
5	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E052号	高新二路以西、穆响路以北	出让	城镇住宅	7,840.29	987.09	出让	成本法	0.12	940.83	否
6	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E040号	高新区银通街以南, 高二路以西	出让	商服、城镇住宅	64,326.63	8,098.72	出让	成本法	0.12	7,719.20	否
7	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E086号	玉清东街以南, 高新一路以东	出让	城镇住宅、其他商服	20,803.68	3,571.41	出让	成本法	0.17	3,432.61	否
8	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E089号	高二路以西, 健康街以南	出让	商服	22,306.00	3,152.95	出让	成本法	0.14	3,011.31	否
9	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E073号	东风东街以北, 潍县中路以东	出让	商服	51,101.42	11,938.07	出让	成本法	0.23	11,497.82	否
10	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E077号	永春路以东, 健康东街以南	出让	商服	43,664.00	10,793.74	出让	成本法	0.24	10,479.36	否
11	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E072号	东风东街以北、潍县中路以东	出让	商服	20,442.00	5,684.92	出让	成本法	0.27	5,519.34	否
12	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E048号	东风东街以北, 潍安路以东	出让	城镇住宅	8,173.00	1,136.46	出让	成本法	0.14	1,103.36	否

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
13	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E012号	东风东街以南、永春路以东	出让	其他商服	24,815.00	5,041.17	出让	成本法	0.2	4,838.93	否
14	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E024号	梨园街以南、高新一路以西	出让	商服、城镇住宅	72,118.00	13,536.55	出让	成本法	0.18	12,981.24	否
15	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2013)第E001号	高二路以西,健康街以南	出让	城镇住宅	36,497.00	6,850.49	出让	成本法	0.18	6,569.46	否
16	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E084号	东风东街以北、潍县中路以东	出让	城镇住宅	15,712.00	3,646.45	出让	成本法	0.23	3,535.20	否
17	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E067号	潍安路以东、银通街以南	出让	商服	86,673.00	13,590.33	出让	成本法	0.15	13,000.95	否
18	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E088号	东风东街以北,潍县中路以东	出让	商业	5,638.00	1,567.93	出让	成本法	0.27	1,522.26	否
19	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E065号	银通街以南,潍安路以东	出让	商服	139,994.00	21,951.06	出让	成本法	0.15	20,999.10	否
20	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E011号	健康街以南,高二路以西	出让	商服、城镇住宅	50,573.00	9,376.23	出让	成本法	0.18	9,103.14	否
21	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E044号	浞景A路以南、高新二路以西	出让	商住	1,715.00	238.47	出让	成本法	0.14	231.53	否

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
22	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2016)潍坊市高新区不动产权地0002279号	新昌一路以西,青银高速公路以北	出让	住宅	20,444.00	2,280.57	出让	成本法	0.11	2,146.62	否
23	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E080号	梨园街以南、高新一路以西	出让	住宅	19,251.00	3,018.56	出让	成本法	0.15	2,887.65	否
24	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E076号	樱前街以南、高新二路以东	出让	商住	50,538.33	7,928.20	出让	成本法	0.15	7,580.75	否
25	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E082号	桃园街以北、潍安路以东	出让	商住	64,832.00	12,025.69	出让	成本法	0.18	11,669.76	否
26	潍坊高新城乡社区投资开发有限公司	潍国用(2015)第E023号	高新区钢城二路以东、工业二街以北	出让	城镇住宅、商服	39,800.00	4,969.43	出让	成本法	0.12	4,776.00	否
27	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E071号	高新区新昌一路以西、青银高速公路以北	出让	城镇住宅、商服	56,997.00	7,179.34	出让	成本法	0.12	6,839.64	否
28	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E066号	高新区健康东街以南、高新二路以西	出让	商业用地	32,443.00	6,150.87	出让	成本法	0.18	5,839.74	否
29	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E070号	高新区健康东街以北、新昌三路以东	出让	城镇住宅、商服	52,341.00	5,838.77	出让	成本法	0.11	5,495.81	否
30	山东高创建设投资集团	潍国用(2016)第E043号	高新区福寿东街以南、府东街以东	出让	城镇住宅、商服	3,883.00	560.52	出让	成本法	0.14	528.00	否



序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
	有限公司											
31	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E062号	高新区健康东街以南、永春路以东	出让	城镇住宅、商业	61,714.00	12,037.06	出让	成本法	0.2	12,037.06	否
32	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E006号	高新区健康东街以北、高新五路以西	出让	商服、城镇住宅	103,259.00	10,068.84	出让	成本法	0.1	10,068.84	是
33	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E001号	健康东街以南、潍安路以西	出让	商业	12,545.00	2,544.13	出让	成本法	0.2	2,446.28	否
34	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E007号	高新区健康东街以北、高新五路以西	出让	商服、城镇住宅	94,465.00	9,211.28	出让	成本法	0.1	9,211.28	是
35	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E041号	高新区瑞斯街以北、志远路以东	出让	城镇住宅、商业	24,830.00	4,386.07	出让	成本法	0.17	4,171.44	否
36	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2016)第E062号	高新区北官街以北、东方路以西	出让	科教用地	29,924.00	6,768.81	出让	成本法	0.22	6,508.47	否
37	潍坊地利金德投资开发有限公司	潍国用(2016)第E070号	高新区志远路以东、桃园街以北	出让	商服、城镇住宅	15,119.00	3,102.38	出让	成本法	0.2	2,948.21	否
38	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2016)潍坊市高新区不动产权第0007586号	樱前街以北,高新二路以东	出让	工业	40,152.00	1,566.68	出让	成本法	0.04	1,505.70	否
39	山东高创建设投资集团	鲁(2016)潍坊市高新区不动产权	健康东街以南、永春路以东、桃园街	出让	城镇住宅用地	11,904.00	2,415.29	出让	成本法	0.2	2,321.28	否

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
	有限公司	第0007587号	以北									
40	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0021463号	健康东街以南、潍安路以西	出让	城镇住宅用地	17,930.00	3,637.95	出让	成本法	0.2	3,496.35	否
41	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0030089号	银通街以北、潍安路以西	出让	其他商服用地	20,341.00	3,492.20	出让	成本法	0.17	3,356.27	否
42	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0033221号	樱园街以北、惠贤路以东	出让	其他商服用地	31,882.00	7,038.53	出让	成本法	0.21	6,695.22	否
43	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0033222号	梨园街以北、高新一路一东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	33,960.00	6,360.37	出让	成本法	0.18	6,112.80	否
44	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0041073号	东风东街以北、潍安路以东	出让	其他商服用地	2,910.00	499.60	出让	成本法	0.17	480.15	否
45	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0039364号	东风东街以北、潍安路以东	出让	其他商服用地	5,777.00	991.82	出让	成本法	0.17	953.21	否
46	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0060320号	志远路以东、穆响路以北	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	93,093.00	16,196.55	出让	成本法	0.17	15,360.35	否
47	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0060998号	东风东街以北、高新一路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	15,990.00	2,776.59	出让	成本法	0.17	2,638.35	否
48	山东高创建设投资集团	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权	宝通街以北、高新二路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服	10,987.00	1,911.55	出让	成本法	0.17	1,812.86	否

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
	有限公司	第0069906号			用地							
49	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0069907号	府清街以南、府东路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	28,344.00	5,808.97	出让	成本法	0.2	5,527.08	否
50	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0070880号	北官东街以南、惠贤路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	20,876.00	4,283.70	出让	成本法	0.2	4,070.82	否
51	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0071919号	健康东街以北、新昌四路以西	出让	城镇住宅	8,055.00	1,024.27	出让	成本法	0.12	966.60	否
52	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0082861号	高新区桃园街以南、潍县中路以东	出让	城镇住宅用地	33,375.13	14,600.85	出让	成本法	0.42	14,017.55	否
53	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第82872号	高新区樱前街以南、高新三路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	12,840.41	3,636.39	出让	成本法	0.27	3,466.91	否
54	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0084123号	新二街以南、新昌三路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	10,459.00	2,939.54	出让	成本法	0.27	2,823.93	否
55	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0014161号	双羊街以北、钢城二路以西	出让	工业用地	80,319.00	3,635.39	出让	成本法	0.04	3,493.88	否
56	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0027032号	北官东街以南、永惠路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	11,385.00	4,234.53	出让	成本法	0.36	4,064.45	否
57	山东高创建设投资集团	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权	北官东街以南、惠贤路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服	16,598.00	6,173.92	出让	成本法	0.36	5,925.49	否

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
	有限公司	第0034443号			用地							
58	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0037510号	新一街以南、新昌五路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	12,149.00	3,430.16	出让	成本法	0.27	3,280.23	否
59	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0037434号	樱前街以南、高新三路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	28,194.31	10,429.01	出让	成本法	0.36	10,023.08	否
60	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0039230号	新一街以南、新昌六路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	34,965.00	9,840.36	出让	成本法	0.27	9,440.55	否
61	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0040744号	校前街以北、钢城三路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	19,212.00	11,904.91	出让	成本法	0.59	11,399.06	否
62	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0041688号	北官东街以南、惠贤路以东	出让	城镇住宅用地	3,145.00	981.71	出让	成本法	0.3	943.50	否
63	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0042563号	潍胶路以南、钢城四路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	37,984.00	8,978.84	出让	成本法	0.22	8,545.73	否
64	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0042564号	穆响路以北、惠贤路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	24,614.00	11,581.50	出让	成本法	0.45	11,076.30	否
65	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0047237号	健康东街以北、新昌三路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	30,614.00	8,603.90	出让	成本法	0.27	8,265.78	否
66	山东高创建设投资集团	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权	北官东街以南、惠贤路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服	26,916.00	5,839.50	出让	成本法	0.21	5,612.20	否

2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司公司债券募集说明书

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
	有限公司	第0049538号			用地							
67	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0049541号	银通街以南,高新二路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	48,542.00	11,364.29	出让	成本法	0.23	10,921.95	否
68	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0049540号	东风东街以北,高新一路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	22,679.00	7,787.10	出让	成本法	0.33	7,484.07	否
69	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0064303号	梅园街以北、潍县中路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	48,583.00	22,772.29	出让	成本法	0.45	21,862.35	否
70	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0065156号	高新区青银高速公路以南、银枫路以东	出让	工业用地	14,392.00	1,424.00	出让	成本法	0.1	1,368.58	否
70	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0065136号	高新区梨园街以南、高新五路以西	出让	工业用地	200,000.00	8,958.71	出让	成本法	0.04	8,610.00	否
72	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0067510号	樱前街以北,高新二路以东	出让	工业用地	45,257.00	2,048.41	出让	成本法	0.04	1,968.68	否
73	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0071523号	高新区樱前街以南、潍安路以东	出让	工业用地	28,195.00	1,675.55	出让	成本法	0.05	1,480.24	否
74	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0073452号	樱前街以南、潍安路以东	出让	工业用地	25,147.00	1,382.20	出让	成本法	0.05	1,320.22	否
75	山东高创建设投资集团	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权	宝通街以南、高新二路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服	61,690.00	30,810.46	出让	成本法	0.48	29,611.20	否

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
	有限公司	第0078990号			用地							
76	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2015)第E068号	高新区北官东街以北、惠贤路以东	出让	城镇住宅、商服	19,995.20	3,790.89	出让	成本法	0.18	3,599.14	否
77	山东高创建设投资集团有限公司	潍国用(2010)第E043号	健康东街以北、潍安路以东	出让	其他商服	1,985.80	277.47	出让	成本法	0.14	268.08	否
78	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第0033743号	北官东街以北、惠贤路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	39,954.00	19,977.95	出让	成本法	0.48	19,177.92	否
79	山东高创智能科技有限公司	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第0037368号	新一街以北、新昌七路以西	出让	工业用地	140,393.00	7,828.75	出让	成本法	0.05	7,370.63	否
80	山东高创动力科技园建设运营有限公司	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第0062529号	樱前街以北、高新七路以东	出让	工业用地	153,831.00	3,940.63	出让	成本法	0.02	3,618.10	否
81	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第0060015号	潍莱高速以北、穆响路以南	出让	殡葬用地	40,100.00	3,221.53	出让	成本法	0.08	3,007.50	否
82	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第33738号	北官街以南、惠贤路以东	出让	城镇住宅用地	5,926.00	1,123.51	出让	成本法	0.18	1,066.68	否
83	山东高创建设投资集团有限公司	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第33739号	北官街以南、惠贤路以东	出让	城镇住宅用地	5,850.00	1,109.10	出让	成本法	0.18	1,053.00	否
84	山东高创建设	鲁(2017)潍坊市	潍坊高新区玉清	出让	城镇住宅用地	12,001.00	3,053.42	出让	成本法	0.21	2,520.21	否

序号	土地使用权人	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	取得方式	入账方式	单价(万元)	土地出让金缴纳金额(万元)	是否抵押
	设投资集团有限公司	高新区不动产权第0002904号	东街以南、高新三路以东									
85	山东高创建投资集团有限公司	潍国用(2016)第E061号	高新区潍胶路以南, 钢四路以东	出让	商服、城镇住宅	4,952.20	393.95	出让	成本法	0.08	371.42	否
86	山东高创建投资集团有限公司	-	新一街以北、新昌五路以东	出让	工业用地	150,060.00	7,167.58	出让	成本法	0.05	7,167.58	否
87	山东高诚智能科技有限公司	-	梨园街以南、高新七路以东	出让	工业用地	74,817.00	1,759.69	出让	成本法	0.02	1,759.69	否
88	山东高创动力科技园建设运营有限公司	-	新一街以北、新昌七路以西	出让	工业用地	65,933.00	3,461.48	出让	成本法	0.05	3,461.48	否
89	山东高创建投资集团有限公司	-	新一街以北、新昌七路以西	出让	工业用地	14,400.00	756.00	出让	成本法	0.05	756.00	否
90	山东高创建投资集团有限公司	-	珠光街以南, 潍县中路以东	出让	城镇住宅	51,515.00	30,909.00	出让	成本法	0.60	30,909.00	否
91	山东高创建投资集团有限公司	-	珠光街以南, 潍县中路以东	出让	商服、城镇住宅	65,307.00	39,193.70	出让	成本法	0.60	39,193.70	否
	<b>合计</b>					<b>3,452,749.40</b>	<b>604,956.21</b>				<b>583,818.27</b>	

注：序号 86-91 号土地均为新拿地，截至 2019 年末尚未办理土地证。

## 2、非流动资产分析

### (1) 长期股权投资

2017-2019年末，发行人长期股权投资分别为10,532.42万元、19,187.50万元和198,884.76万元，占非流动资产的比例分别为3.73%、4.17%和29.03%。2019年末，发行人长期股权投资较2018年末增加179,697.26万元，增幅为936.53%，主要系对增加对联营企业潍坊市东方国有资产经营管理有限公司的投资所致。

表：2019年末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	年初余额	年末余额
一、联营企业		
潍坊泰和热力有限公司	2,208.20	2,183.84
昌大建筑科技有限公司	16,979.30	19,540.42
山东丝路劲飞投资有限公司	0.00	89.07
山东恒创智控机器人科技有限公司	0.00	1,995.92
潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	0.00	175,075.51
小计	19,187.50	198,884.76
合计	<b>19,187.50</b>	<b>198,884.76</b>

### (2) 投资性房地产

2017-2019年末，发行人投资性房地产分别为195,382.09万元、314,748.15万元和315,640.32万元，占非流动资产的比例分别为69.24%、68.41%和46.06%。

2018年末，发行人投资性房地产较上期末增加61.09%，主要系2018年度自存货转入投资性房地产116,133.86万元所致。

2019年末，发行人投资性房地产较上期末增加892.17万元，增幅为0.28%，变动较小，主要系发行人公允价值变动所致。

表：2019年末投资性房地产明细



单位：万元

项目	名称	账面价值
1	软件园-置城世贸中心	53,056.47
2	高新区光电产业加速器1、2号楼	17,115.75
3	生物园生活配套区1-5号楼	10,345.95
4	中央商务区B区1、2、5号楼	91,368.19
5	和谐商务中心副楼	27,462.93
6	地理信息产业基地2号楼	4,414.88
7	地理信息产业基地7号楼	2,631.09
8	地理信息产业基地8号楼	3,940.95
9	地理信息产业基地10号楼	4,051.28
10	地理信息产业基地11号楼	4,911.47
11	地理信息产业基地3号楼	4,414.62
12	地理信息产业基地15号楼	7,871.85
13	地理信息产业基地16号楼	9,046.44
14	地理信息产业基地1号楼	6,571.14
15	地理信息产业基地6号楼	4,234.84
16	地理信息产业基地9号楼	4,503.38
17	地理信息产业基地地下车位	2,372.50
18	金融广场商务中心5号楼裙楼	6,652.64
19	金融广场商务中心6号楼裙楼	4,454.80
20	金融广场商务中心10号楼裙楼	2,567.20
21	金融广场商务中心2号楼	17,491.21
22	青州俊邦商务中心	25,919.54
23	谷德广场3号楼5号	241.21
合计		<b>315,640.32</b>

表：投资性房地产项目中房屋、建筑物房屋产权证明细

单位：万元

序号	房屋产权证编号	房屋产权人	建筑面积 (平方米)	入账方式	账面价值	是否抵押
1	潍房权证高新字第00262252号	山东高创建设投资集团有限公司	63,693.24	评估	53,056.47	是
2	潍房权证高新字第00262838号	山东高创建设投资集团有限公司	11,688.82	评估	17,115.75	是
3	潍房权证高新字第00262839号	山东高创建设投资集团有限公司	15,393.06	评估		是
4	潍房权证高新字第00265923号	山东高创建设投资集团有限公司	5,748.23	评估	10,345.95	是
5	潍房权证高新字第00265924号	山东高创建设投资集团有限公司	1,151.70	评估		是
6	潍房权证高新字第00266190号	山东高创建设投资集团有限公司	7,668.46	评估		是
7	潍房权证高新字第00265921号	山东高创建设投资集团有限公司	1,151.70	评估		是
8	潍房权证高新字第	山东高创建设投资集团	5,244.35	评估		是

序号	房屋产权证编号	房屋产权人	建筑面积 (平方米)	入账方式	账面价值	是否 抵押
	00265922号	有限公司				
9	潍房权证高新字第 00374756号	山东高创建设投资集团 有限公司	30,003.21	评估	91,368.19	是
10	潍房权证高新字第 00374755号	山东高创建设投资集团 有限公司	29,159.66	评估		是
11	潍房权证高新字第 00374808号	山东高创建设投资集团 有限公司	23,598.17	评估		是
12	鲁(2017)潍坊市高新区 不动产权第0010274 号	山东高创建设投资集团 有限公司	24,368.17	评估	27,462.93	是
13	潍房权证高新字第 00340157号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	5,370.90	评估	4,414.88	是
14	潍房权证高新字第 00340119号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	3,200.84	评估	2,631.09	是
15	潍房权证高新字第 00340158号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	4,794.34	评估	3,940.95	是
16	潍房权证高新字第 00340121号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	4,928.57	评估	4,051.28	是
17	潍房权证高新字第 00340156号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	5,975.02	评估	4,911.47	是
18	鲁(2017)潍坊市高新 区不动产权第0039054 号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	5,370.59	评估	4,414.62	是
19	鲁(2017)潍坊市高新 区不动产权第0040723 号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	8,464.35	评估	7,871.85	是
20	鲁(2017)潍坊市高新 区不动产权第0043223 号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	9,119.40	评估	9,046.44	是
21	潍房权证高新字第 00340153号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	7,994.09	评估	6,571.14	是
22	潍房权证高新字第 00340155号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	5,151.87	评估	4,234.84	是
23	潍房权证高新字第 00340154号	潍坊地利金德投资开发 有限公司	5,478.56	评估	4,503.38	是
24	潍房权证高新字第 00337340号	山东高创建设投资集团 有限公司	6,622.83	评估	6,652.64	是
25	潍房权证高新字第 00337242号	山东高创建设投资集团 有限公司	4,437.05	评估	4,454.80	是
26	潍房权证高新字第 00336516号	山东高创建设投资集团 有限公司	2,556.97	评估	2,567.20	是
27	潍房权证高新字第 00302485号	山东高创建设投资集团 有限公司	17,421.52	评估	17,491.21	是
28	鲁(2018)潍坊市高新 区不动产权第0014607 号	山东高创建设投资集团 有限公司	49,845.27	评估	25,919.54	是

序号	房屋产权证编号	房屋产权人	建筑面积 (平方米)	入账方式	账面价值	是否 抵押
29	潍高新字第 00151154 号	山东格林检测股份有限 公司	310.20	评估	241.21	否
合计					<b>313,267.82</b>	

## (2) 固定资产

2017-2019 年末，发行人固定资产分别为 50,493.57 万元、59,450.13 万元和 60,946.42 万元，占非流动资产的比例分别为 17.89%、12.92% 和 8.89%，发行人固定资产主要为供热管网、房屋、机器设备和运输工具。

表：2017-2019 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>一、原价合计</b>	<b>82,843.11</b>	<b>72,987.03</b>	<b>58,930.92</b>
房屋及建筑物	27,964.84	27,523.18	23,834.18
供热管网	42,575.88	38,983.69	30,104.86
机器设备	8,683.42	3,754.74	2,763.70
运输工具	1,733.69	1,628.85	1,522.50
其他	1,885.28	1,096.56	705.67
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>21,988.87</b>	<b>13,536.90</b>	<b>8,437.34</b>
房屋及建筑物	4,208.31	2,844.92	1,668.38
供热管网	11,468.03	7,620.60	4,274.77
机器设备	4,620.63	1,604.60	1,180.96
运输工具	709.98	905.31	870.45
其他	981.93	561.47	442.78
<b>三、固定资产减值准备累计金额合计</b>	<b>4.36</b>	-	-
房屋及建筑物	-	-	-
供热管网	-	-	-
机器设备	4.36	-	-
运输工具	-	-	-
其他	-	-	-

项目	2019年末	2018年末	2017年末
四、固定资产账面价值合计	60,849.88	59,450.13	50,493.57
房屋及建筑物	23,756.53	24,678.26	22,165.80
供热管网	31,107.85	31,363.10	25,830.09
机器设备	4,058.44	2,150.14	1,582.74
运输工具	1,023.71	723.54	652.05
其他	903.35	535.09	262.89

表：2019年末发行人固定资产中房屋及建筑物中房屋产权证明细

单位：平方米、万元

序号	房屋产权证编号	房屋产权人	建筑面积	账面价值	是否存在减值准备	是否公益性	是否抵押
1	潍房权证高新字第00244624号	山东高创建设投资集团有限公司	204.28	59.03	否	否	否
2	潍房权证高新字第00244623号	山东高创建设投资集团有限公司	128.31	37.17	否	否	否
3	潍房权证高新字第00244622号	山东高创建设投资集团有限公司	204.28	59.33	否	否	否
4	潍房权证高新字第00244621号	山东高创建设投资集团有限公司	128.31	37.36	否	否	否
5	潍房权证高新字第00244620号	山东高创建设投资集团有限公司	204.28	59.63	否	否	否
6	潍房权证高新字第00244619号	山东高创建设投资集团有限公司	128.31	37.55	否	否	否
7	潍房权证高新字第00244618号	山东高创建设投资集团有限公司	204.28	59.93	否	否	否
8	潍房权证高新字第00244617号	山东高创建设投资集团有限公司	128.31	37.74	否	否	否
9	鲁(2016)潍坊市高新区不动产权第0017657号	山东高创建设投资集团有限公司	16,470.51	15,662.68	否	否	是
10	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0024668号	山东高创建设投资集团有限公司	10,245.42	5,656.55	否	否	否
11	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第0030989号	山东高创建设投资集团有限公司	206.91	935.05	否	否	否
12	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第0030935号	山东高创建设投资集团有限公司	195.10		否	否	否
13	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权	山东高创建设投资集团有限公司	273.24		否	否	否

序号	房屋产权证编号	房屋产权人	建筑面积	账面价值	是否存在减值准备	是否公益性	是否抵押
	第 0030982 号						
14	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第 0031002 号	山东高创建设投资集团有限公司	228.09		否	否	否
15	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第 0031005 号	山东高创建设投资集团有限公司	191.21		否	否	否
16	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第 0030937 号	山东高创建设投资集团有限公司	206.06		否	否	否
17	潍房权证高新字第 00317414 号	潍坊高新百惠热力有限公司	2,453.70	274.18	否	否	否
18	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第 0033630 号	潍坊高新百惠热力有限公司	546.25	266.24	否	否	否
合计				<b>23,182.42</b>			

### (3) 在建工程

2017-2019 年末，发行人在建工程分别为 475.32 万元、874.29 万元和 2,928.75 万元，占非流动资产的比例分别为 0.17%、0.19%和 0.43%。

#### 截至2019年末发行人在建工程中项目明细

单位：万元

项目名称	项目性质	建设期限	是否签订协议	年末余额			是否公益性
				账面余额	减值准备	账面价值	
2018 年管网工程	自建	2018.4-2020.6	是	1,280.36		1,280.36	否
2019 年管网工程	自建	2019.4-2020.7	是	1,632.68		1,632.68	否
合计				<b>2,913.04</b>		<b>2,913.04</b>	

2019 年末，在建工程大幅增加，主要系百惠热力新增部分供热范围，新建部分管网工程增加所致。

### (4) 无形资产

2017-2019 年末，发行人无形资产分别为 324.81 万元、732.88 万元和 857.74 万元，占非流动资产的比例较小。发行人无形资产主要

由土地使用权和软件构成。

### 截至2019年末发行人无形资产中的土地使用权明细

单位：万元

序号	土地证编号	土地 使用权人	用地 类型	取得 方式	入账 方式	使用 权类 型	使用面积 (平米)	账面价 值	是否 抵押	是否缴 纳出让 金
1	潍国用(2014) 第E001号	潍坊高新百 惠热力有限 公司	公共 设施	招拍 挂	成本 法	出让	4,467.00	209.37	否	是
2	鲁(2019)潍 坊市高新区不 动产第 0019124号	潍坊高新百 惠热力有限 公司	公共 设施用 地	招拍 挂	成本 法	出让	6,781.00	428.08	否	是
合计								<b>637.45</b>		

### (三) 负债结构分析

2017-2019年末，发行人负债总额分别为1,492,886.08万元、2,233,526.35万元和2,703,752.16万元，负债规模呈逐渐上升趋势，主要系预收账款增加所致，预收账款主要是城发公司的购房款。

从负债结构分析，发行人非流动负债在负债中居于主要地位，2017-2019年末，发行人非流动负债分别为833,506.24万元、756,678.33万元和951,917.89万元，占负债总额比例分别为55.83%、33.88%和35.21%。发行人流动负债以短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主，非流动负债以长期借款和应付债券为主。

表：2017年末-2019年末负债结构一览表

单位：万元，%

科目	2019年末		2018年末		2017年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比
短期借款	24,840.00	0.92	38,999.00	1.75	4,000.00	0.27
应付票据及应付 账款	398,346.53	14.73	223,793.93	10.02	59,039.04	3.95

科目	2019年末		2018年末		2017年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比
预收款项	1,086,811.18	40.20	1,044,144.11	46.75	393,789.08	26.38
应付职工薪酬	1,264.74	0.05	915.74	0.04	657.38	0.04
应交税费	35,442.98	1.31	33,768.81	1.51	31,836.27	2.13
应付利息	907.21	0.03	769.57	0.03	475.71	0.03
其他应付款	61,164.60	2.26	28,342.81	1.27	39,417.53	2.64
一年内到期的非流动负债	143,057.03	5.29	106,114.05	4.75	130,164.84	8.72
其他流动负债	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,751,834.27</b>	<b>64.79</b>	<b>1,476,848.01</b>	<b>66.12</b>	<b>659,379.84</b>	<b>44.17</b>
长期借款	261,308.00	9.66	219,875.00	9.84	249,840.00	16.74
应付债券	604,793.88	22.37	462,551.48	20.71	554,496.08	37.14
长期应付款	31,294.58	1.16	46,131.20	2.07	18,385.51	1.23
递延收益	14,675.33	0.54	10,081.59	0.45	3,487.80	0.23
递延所得税负债	19,709.54	0.73	17,257.14	0.77	5,517.10	0.37
其他非流动负债	20,136.57	0.74	781.92	0.04	1,779.75	0.12
<b>非流动负债合计</b>	<b>951,917.89</b>	<b>35.21</b>	<b>756,678.33</b>	<b>33.88</b>	<b>833,506.24</b>	<b>55.83</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,703,752.16</b>	<b>100.00</b>	<b>2,233,526.35</b>	<b>100.00</b>	<b>1,492,886.08</b>	<b>100.00</b>

### (1) 短期借款

2017-2019年末，公司短期借款分别为4,000.00万元、38,999.00万元和24,840.00万元，占流动负债的比例分别为0.61%、2.64%和1.42%。

2018年末，短期借款出现大幅增加，主要是因为新增保证借款和质押借款所致。2019年末，发行人短期借款较2018年末减少14,159.00万元，减幅为36.31%，主要系归还质押借款所致。

**表：2017-2019年末发行人短期借款明细表**

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
质押借款	-	18,000.00	-
抵押借款	-	-	-

项目	2019年末	2018年末	2017年末
保证借款	22,000.00	20,999.00	4,000.00
信用借款	2,840.00	-	-
合计	<b>24,840.00</b>	<b>38,999.00</b>	<b>4,000.00</b>

### (2) 应付票据

2017-2019年末，发行人的应付票据金额分别为0.00万元、142,000.00万元和296,586.00万元，占流动负债的比例分别为0.00%、9.62%和16.93%。发行人应付票据主要为商业承兑汇票。

2018年末和2019年末应付票据较同期增加，主要系发行人为了提高资金使用效率，工程结算采用票据结算方式，应付商业承兑汇票增加所致。

### (3) 应付账款

2017-2019年末，发行人的应付账款金额分别59,039.04万元、81,793.93万元和101,760.53万元，占流动负债的比例分别为8.95%和5.54%和5.81%。发行人应付账款主要为应付项目工程款、应付材料款和应付设计勘测款。

2018年末，公司应付账款较2017年末增加22,754.89万元，增幅为38.54%，主要系应付工程项目款增加所致。2019年末，公司应付账款较2018年末增加19,966.60万元，增幅为24.41%，主要系应付工程项目款增加所致。

表：截至2018年末和2019年末应付账款明细表

单位：万元，%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
应付工程项目款	96,508.10	94.84	78,730.21	96.25
应付材料款	4,429.51	4.35	2,533.08	3.10
应付设计勘测款	661.19	0.65	448.98	0.55
应付其他	161.74	0.16	81.66	0.10
合计	<b>101,760.53</b>	<b>100.00</b>	<b>81,793.93</b>	<b>100.00</b>



表：截至2018年末账龄超过1年的重要应付账款明细表

单位：万元，%

项目	年末余额	占比	未偿还或结转的原因
潍坊昌大建设集团有限公司	11,081.06	13.55	工程结算尾款
潍坊市浩源建筑工程有限公司	633.14	0.77	工程结算尾款
潍坊大兴建筑有限公司	624.28	0.76	工程结算尾款
上实环境（潍坊）安装工程有限公司	444.90	0.54	工程结算尾款
合计	12,783.37	15.63	-

表 截至 2019 年末账龄超过 1 年的重要应付账款明细表

单位：万元，%

项目	年末余额	占比	未偿还或结转的原因
潍坊昌大建设集团有限公司	1,712.81	1.68	工程结算尾款
潍坊市浩源建筑工程有限公司	732.08	0.72	工程结算尾款
山东鲁高阀门科技有限公司	485.71	0.48	工程结算尾款
山东阳光金源置业有限责任公司潍坊分公司	333.96	0.33	工程结算尾款
合计	3,264.56	3.21	-

## (4) 预收款项

2017年-2019年末，发行人预收款项金额分别为393,789.08万元、1,044,144.11万元和1,086,811.18万元，占流动负债的比例分别为59.72%、70.70%和62.04%。

2018年预收款项增加，主要系旧村改造项目预收购房款大幅增加所致。2019年预收款项较2018年末增加42,667.07万元，增幅为4.09%，变动较小。

2019年度，发行人旧村改造项目收入较2018年度增加83,436.50万元，但预收款项较2018年末未减少，主要系2019年度发行人收到旧村改造项目预收购房款16.49亿元，同时收到部分商品房预售款，故虽确认旧村改造收入14.99亿元，但预收款项较2018年末出现下降。同时，因2018年度集中收到旧村改造项目预收款项60.18亿元，

故 2018 年度销售商品、提供劳务收到的现金金额较大，为 74.29 亿元，2019 年度收到旧村改造项目预收款项较 2018 年度大幅减少，故销售商品、提供劳务收到的现金为 27.67 亿元，较 2018 年度亦大幅减少。

表：截至 2018 年末发行人预收账款前五名情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	欠款年限	占比	是否关联方	款项性质
1	潍坊高新区城市建设发展有限公司	389,830.97	1 年以内	37.33	否	旧村改造项目款
2	潍坊高新城市建设工程有限公司	358,433.48	1 年以内	34.33	否	旧村改造项目款
3	高新城市广场（中央商务区）	78,525.85	1 年以内、1-2 年 2-3 年	7.52	否	房款、储藏室款、 车位款
4	金宸公馆（金融小区）	73,174.61	1 年以内、1-2 年 2-3 年、3 年以上	7.01	否	房款、储藏室款、 车位款
5	潍坊市建投工程管理有限责任公司	52,453.99	1 年以内	5.02	否	旧村改造项目款
	合计	<b>952,418.90</b>		<b>91.22</b>		

表：截至 2019 年末发行人预收账款前五名情况

单位：万元，%

序号	客户名称	金额	欠款年限	占比	是否关联方	款项性质
1	潍坊高新区城市建设发展有限公司	371,311.02	1 年以内	34.17	否	旧村改造项目款
2	潍坊高新城市建设工程有限公司	299,976.42	1 年以内	27.60	否	旧村改造项目款
3	潍坊市建投工程管理有限责任公司	111,363.84	1 年以内	10.25	否	旧村改造项目款
4	高新城市广场（中央商务区）	78,334.69	1 年以内、1-2 年 2-3 年	7.21	否	房款、储藏室款、 车位款
5	金宸公馆（金融小区）	74,561.28	1 年以内、1-2 年 2-3 年、3 年以上	6.86	否	房款、储藏室款、 车位款
	合计	<b>935,547.25</b>		<b>86.08</b>		

#### (5) 一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 130,164.84 万元、106,114.05 万元和 143,057.03 万元，占流动负债的比例分别为 19.74%、7.19%和 8.17%。

2018年末，发行人一年内到期的非流动负债较2017年末减少24,050.78万元，降幅为18.48%，主要系发行人2018年度一年内到期的应付债券减少所致。2019年末，发行人一年内到期的非流动负债较2017年末增加36,942.98万元，增幅为34.81%，主要系发行人2019年末一年内到期的应付债券增加所致。

2018年末和2019年末一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款。

#### (6) 长期借款

2017年-2019年末，发行人长期借款分别为249,840.00万元、219,875.00万元和261,308.00万元，占非流动负债比例分别为29.97%、29.06%和27.45%。

2018年末较上期末减少29,965.00万元，减幅为11.99%，主要系发行人长期借款中的保证借款还清，以及长期借款中一年内到期项划转到一年内到期的非流动负债所致。2019年末较上期末增加41,433.00万元，增幅为18.84%，主要系发行人质押借款增加所致。

表：2017-2019年末发行人长期借款明细

单位：万元

借款条件	2019年末	2018年末	2017年末
质押借款	135,391.00	75,000.00	28,000.00
抵押借款	136,042.00	177,000.00	238,300.00
保证借款	22,000.00	-	-
信用借款	27,875.00	27,875.00	44,840.00
小计	<b>321,308.00</b>	<b>279,875.00</b>	<b>311,140.00</b>
减：一年内到期部分	60,000.00	60,000.00	61,300.00
合计	<b>261,308.00</b>	<b>219,875.00</b>	<b>249,840.00</b>

#### (6) 应付债券

2018年末，发行人的应付债券较2017年年末减少91,944.60万

元，降幅为 16.58%，主要系公司 2018 年偿还了 15 亿元的私募公司债券“16 高创 01”和“16 高创 02”所致。

2019 年末，发行人的应付债券较 2018 年末增加 142,242.40 万元，增幅为 30.75%，主要系公司 2019 年 3 月发行 10 亿元公司债和 2019 年 8 月发行 10 亿元公司债所致。

表：截至本募集说明书签署日发行人应付债券情况表

单位：万元，%

债券简称	发行日期	发行期限	债券余额	发行利率	偿还情况
15 潍坊高新债	2015-06-17	7 年	60,000.00	6.05	尚未到期，分期偿还，第 3-7 年每年偿还 20%
16 高创投资 PPN001	2016-05-24	3+2 年	50,000.00	6.80	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
16 高创投资 PPN002	2016-11-14	3+2 年	46,000.00	4.50	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
17 高创投资 PPN001	2017-04-05	3+2 年	50,000.00	6.40	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
17 高创 01	2017-01-23	3+3 年	80,000.00	5.50	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
17 高创 02	2017-04-24	3+2 年	60,000.00	6.50	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
17 高创 03	2017-11-08	3+2 年	60,000.00	6.64	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
17 高创建设 MTN001	2017-11-03	3+N 年	40,000.00	6.70	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
19 高创 01	2019-03-29	2+2+1 年	100,000.00	6.60	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
19 高创 02	2019-08-30	3+2 年	100,000.00	6.10	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
20 高创投资 PPN001	2020-02-24	3 年	50,000.00	4.85	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
20 高创 01	2020-04-03	3+2 年	50,000.00	5.29	尚未到期，每年付息一次，到期一次还本
合计	-	-	<b>746,000.00</b>	-	-

总体来看，发行人资产结构和负债结构较为稳定，资产负债率保持在合理水平。

#### （四）发行人应收款项情况

##### 1、应收款项情况

2019年末，发行人应收账款金额为10,935.97万元，发行人的应收账款主要构成是关联方及政府机构应收账款，主要性质为房款、租赁费、工程款等，均为经营性质，不涉及往来占款或资金拆借，系经营业务产生的应收账款。报告期内，应收账款均按照约定正常回款，未来预计按照约定尽快回款。

2019年末，发行人长期应收款金额为72,810.01万元，发行人长期应收款主要系分期收款处置土地及金隅园项目投资款，均为经营性款项，不涉及往来占款或资金拆借，系经营业务产生的应收账款。报告期内，应收账款均按照约定正常回款，未来预计按照约定尽快回款。

2019年末，发行人其他应收款金额为514,559.17万元，发行人其他应收款主要为发行人与潍坊市东方国有资产经营管理公司、潍坊高新区城市建设发展有限公司、潍坊高新技术产业开发区财政局的往来款项以及旧村改造项目保证金。发行人在收到旧村改造项目预收购房款项后，支付一部分项目保证金，项目保证金的比例一般为预收购房款的30%-40%。发行人其他应收款按照经营性和非经营性区分明细如下：

其他应收款项性质	金额（万元）	占比（%）	形成原因
经营性	411,158.24	79.90	-
非经营性	103,400.93	20.10	往来款
<b>合计</b>	<b>514,559.17</b>	<b>100.00</b>	

截至2019年末，发行人经营性其他应收款为411,158.24万元，占其他应收款比重为79.90%，主要系待结算的土地平整款项、建设项目工程款和保证金等，往来方主要为潍坊高新技术产业开发区财政局、潍坊市东方国有资产经营管理有限公司等；发行人非经营性其他

应收款为 103,400.93 万元，占其他应收款比重为 20.10%，主要系与潍坊高新创业投资控股有限公司、潍坊泥景实业有限公司、潍坊高新科技投资有限公司等公司的往来款项。发行人上述非经营性其他应收款已履行相关内部决策程序。

其中，非经营性往来占款/资金拆借明细如下：

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系	占款金额	形成原因	回款安排
潍坊高新创业投资控股有限公司	是	65,587.14	往来款	将按照约定尽快回款
潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局	否	24,972.79	往来款	将按照约定尽快回款
潍坊高新科技投资有限公司	否	7,000.00	往来款	将按照约定尽快回款
潍坊泥景实业有限公司	否	5,841.00	往来款	将按照约定尽快回款
<b>合计</b>		<b>103,400.93</b>		

发行人 2014 年制定了《资金往来执行制度》，严格控制因承接业务发生的非经营性往来占款或资金拆借规模，禁止单纯以赚取利息收入为目的的资金拆借行为。如果公司因为承接或开展业务确需与政府部门及相关国有单位发生相关资金往来的，必须严格按照《财务管理制度》、《资金往来执行制度》中有关资金往来规定的决策权限和审批程序严格执行。

公司资金往来须经公司总经理或董事会或股东审议批准。其他任何部门和个人无权做出对外单位发生资金往来的决定。

公司资金往来的审批权限如下：

总经理的审批权限：公司单一客户资金往来小于等于 5000 万元人民币，由公司总经理审核批准。董事会的审批权限：公司单一客户资金往来大于 5000 万元人民币，小于等于 2 亿元人民币，由公司董事会审核批准，需要公司半数以上董事通过方可执行。股东的审批权限：公司单一客户资金往来大于 2 亿元人民币，由公司股东会审核批

准。

如果是公司与关联方发生的资金往来，关联董事/股东需要回避表决。

公司资金往来的审批程序为：

职能部门提交书面申请及尽职调查报告，由总经理进行审核；如果属于董事会审议的事项，总经理制定报告呈报董事会，董事会应认真审议分析资金往来方的经营运作状况，决定是否完成资金使用和支付；如果属于股东会审议的事项，董事会需要将有关事项提交股东会审议。

## 2、政府性应收款项情况

2019年末，发行人应收账款金额为10,935.97万元，其中政府性应收账款金额为9,182.54万元。

2019年末，发行人其他应收款金额为514,559.17万元，其中政府性其他应收款金额为208,277.25万元。

## （五）营运能力分析

表：近三年主要营运效率指标一览表

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率	9.98	4.80	5.26
存货周转率	0.09	0.09	0.18
流动资产周转率	0.07	0.06	0.12
固定资产周转率	3.43	2.58	4.44
总资产周转率	0.06	0.05	0.11

2017-2019年度，发行人应收账款周转率分别为5.26次、4.80次和9.98次，处于良好水平。2017年，公司应收账款中旧村改造项目款大幅减少，导致应收账款周转率提高。公司的应收账款多为与政府部门、国有企业和经营状况良好的企业之间的往来款，其中主要组成部分是应收潍坊高新技术产业开发区财政局的旧村改造项目款，应收

账款坏账风险较小。

2017-2019年度，发行人存货周转率分别为0.18次、0.09次和0.09次。2017年度，发行人存货周转率较高，主要系主营业务扩张带来的营业成本同时上升所致。

总体来看，发行人近三年资产周转情况良好，运营能力较为良好。综合考虑发行人主营业务的特殊性，未来营业收入的增长潜力和成本控制空间较大，各经营效率指标均处于较高水平。

## （六）盈利能力分析

表：近三年主要盈利能力指标一览表

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年
营业收入	206,688.63	141,775.58	207,973.46
毛利润	50,941.85	25,834.86	24,509.81
利润总额	28,796.72	14,072.15	12,265.33
净利润	19,821.50	9,883.97	9,000.76
营业毛利率（%）	24.65	18.22	11.79
总资本收益率（%）	1.32	1.31	1.62
净资产收益率（%）	1.84	1.28	1.19

2017-2019年度，发行人营业收入分别为207,973.46万元、141,775.58万元和206,688.63万元，2017年，增长势头良好。公司开展的旧村改造、城市基础设施建设和采暖供热及安装业务为公司带来稳定增长的营业收入，同时公司还增加了产业园区销售项目和住宅销售业务，为公司增加了新的收入来源。2018年度，公司实现营业收入141,775.58万元，同比下降31.83%，主要系旧村改造、城市基础设施建设收入减少所致。2019年度，公司实现营业收入206,688.63万元，同比上升45.79%，主要系公司旧村改造项目实现收入增长较多所致。

表：近三年期间费用明细表



单位：万元，%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,683.76	7.03	2,297.98	7.44	2,353.20	8.18
管理费用	8,267.74	34.53	5,572.55	18.03	4,754.74	16.53
研发费用	90.58	0.38	-	-	-	-
财务费用	13,898.86	58.05	23,031.99	74.53	21,651.40	75.28
期间费用合计	23,940.95	100.00	30,902.51	100.00	28,759.34	100.00
期间费用占主营业务收入	<b>11.58</b>		<b>21.80</b>		<b>13.83</b>	

2017-2019年度，公司期间费用合计分别为28,759.34万元、30,902.52万元和23,940.95万元，期间费用合计占营业收入比例分别为13.83%、21.80%和11.58%。

发行人销售费用主要为发行人主营业务销售过程中的宣传费用和职工薪酬开支。2017-2019年度，发行人销售费用分别为2,353.20万元、2,297.98万元和1,683.76万元。

发行人管理费用主要为职工薪酬开支和办公费用。2017-2019年度，发行人管理费用分别为4,754.74万元、5,572.55万元和8,267.74万元，呈逐年上升趋势。

2017-2019年度，发行人财务费用分别为21,651.40万元、23,031.99万元和13,898.86万元，财务费用较高，主要系发行人工程项目较多，借款利息资本化的比例较高所致。

目前，发行人期间费用占营业收入的比例处于较低水平，如果发行人未来不能较好的控制期间费用，则有可能造成盈利能力下降，进而影响本期债券的偿债能力。

## （七）偿债能力分析

### 1、有息债务情况

截至2019年末，发行人有息债务共1,058,195.15万元，不存在逾期未偿还的情况。有息债务结构明细情况如下表所示：

表：公司近三年末银行借款及债券余额一览表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
短期借款	24,840.00	38,999.00	4,000.00
一年内到期的非流动负债 (有息部分)	143,057.03	106,114.05	130,164.84
长期借款	261,308.00	219,875.00	249,840.00
应付债券	604,793.88	462,551.48	554,496.08
其他权益工具	-	-	90,000.00
长期应付款(有息部分)	24,196.25	37,946.47	9,762.13
<b>合计</b>	<b>1,058,195.15</b>	<b>865,486.00</b>	<b>1,038,263.05</b>

表：截至 2019 年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	借款方名称	贷款机构	贷款余额	贷款期限	利率	担保方式
1	山东高创	中信银行	117,000	2019.9.18-2028.12.29	4.90%	抵押、质押、 保证
2	济南创盈	农发行	102,391	2018.07.31-2033.07.23	5.70%	在建工程抵 押
3	山东高创	企业债	80,000	2015.06.18-2022.06.18	6.05%	企业信用
4	山东高创	公司债	80,000	2017.01.23-2023.01.23	5.50%	企业信用
5	山东高创	公司债	60,000	2017.04.26-2022.04.26	6.50%	企业信用
6	山东高创	公司债	60,000	2017.11.10-2022.11.10	6.64%	企业信用
7	山东高创	PPN	50,000	2016.05.27-2021.05.27	5.50%	企业信用
8	山东高创	PPN	46,000	2016.11.14-2021.11.14	4.50%	企业信用
9	山东高创	PPN	50,000	2017.04.05-2022.04.05	6.40%	企业信用
10	山东高创	永续中票	40,000	2017.11.06-2020.11.06	6.70%	企业信用
<b>合计</b>			<b>685,391</b>			

截至本募集说明书出具日，发行人不存在短期高利融资，且在债券存续期内，不进行与项目投资收回期限不匹配的短期高利融资。对资产负债率短期上升较快，有可能造成偿债风险的融资行为，发行人将及时披露信息，由主承销商国泰君安证券股份有限公司进行评估分析，必要时须经债券持有人会议表决通过。

发行人不存在非法私募融资行为，且在债券存续期内，不进行非法私募融资。

## 2、主要偿债能力指标情况

表：近三年主要偿债能力指标一览表

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率	71.55%	74.28%	66.45%
流动比率	1.77	1.72	2.98
速动比率	0.68	0.69	1.29
EBITDA 利息保障倍数	0.90	0.74	0.70

2017-2019 年末，发行人资产负债率分别为 66.45%、74.28% 和 71.55%。2018 年末，发行人的资产负债率较 2017 年末上升了 7.83 个百分点，主要系发行人旧村改造项目预收购房款大幅增加所致，导致负债总额增加。2019 年末，发行人的资产负债率较 2018 年末下降了 2.73 个百分点。公司的资产负债率整体处于合理水平，具备较强的偿债能力。

2017-2019 年末，公司流动比率分别为 2.98、1.72 和 1.77，速动比率分别为 1.29、0.69 和 0.68。流动比率、速动比率处于较高水平，短期偿债指标稳健。

2017-2019 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.70、0.74 和 0.90。发行人自成立以来，始终按期偿还有关债务。发行人经营状况良好，且具有较好的发展前景，在多年来的生产经营过程中，与中国农业发展银行、潍坊银行、建设银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。发行人的贷款和利息到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。基于发行人良好的经营状况和资信状况，说明发行人具有较好的间接与直接融资能力，这有助于发行人在必要时可通过银行贷款补充流动资金，从而更有力地为本期债券的偿付提供保障。总体而言，发行人财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。

### 3、偿债压力测算

假定发行人本期债券于2020年发行，10年期，结合发行人截至2019年末的银行借款、债务融资工具发行情况，在本期债券存续期内，发行人债务本金到期情况如下表所示：

表：发行人债务偿还压力测算

单位：万元

年份	有息负债当年偿付规模	其中：银行借款偿还规模	其中：已发行债券偿付规模	其中：融资租赁偿还规模	其中：其他债务偿还规模	本期债券偿还规模
2020年	168,305.82	84,940.00	60,000.00	23,365.82	-	-
2021年	293,586.64	54,336.00	220,000.00	19,250.64	-	-
2022年	342,464.84	47,016.00	290,000.00	5,448.84	-	-
2023年	85,339.45	3,084.61	80,000.00	2,254.84	-	15,000.00
2024年	3,084.61	3,084.61	-	-	-	15,000.00
2025年	3,084.61	3,084.61	-	-	-	15,000.00
2026年	3,084.61	3,084.61	-	-	-	15,000.00
2027年	3,084.61	3,084.61	-	-	-	22,500.00
2028年	3,084.61	3,084.61	-	-	-	22,500.00
2029年	3,084.61	3,084.61	-	-	-	22,500.00
2030年	3,084.61	3,084.61	-	-	-	22,500.00
合计	<b>911,289.03</b>	<b>210,968.89</b>	<b>650,000.00</b>	<b>50,320.14</b>	<b>0.00</b>	<b>150,000.00</b>

### （八）现金流量分析

表：近三年现金流量表主要科目情况表

单位：万元

科目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	<b>-196,332.67</b>	<b>-15,824.49</b>	<b>113,350.50</b>
经营活动产生的现金流入	651,649.89	928,807.56	835,791.93
经营活动产生的现金流出	847,982.56	944,632.05	722,441.43
投资活动产生的现金流量净额	<b>54,580.43</b>	<b>-65,493.27</b>	<b>-5,383.79</b>
投资活动产生的现金流入	166,351.73	31,702.58	2,882.00
投资活动产生的现金流出	111,771.30	97,195.86	8,265.79
筹资活动产生的现金流量净额	<b>241,477.35</b>	<b>-138,752.82</b>	<b>229,043.46</b>
筹资活动产生的现金流入	811,626.42	323,172.01	542,332.20
筹资活动产生的现金流出	570,149.07	461,924.83	313,288.75

科目	2019年度	2018年度	2017年度
现金及现金等价物净增加额	99,725.11	-220,070.58	337,010.17

### (1) 经营活动产生的现金流

2017-2019年度,发行人经营活动现金流量净额分别为113,350.50万元、-15,824.49万元和-196,332.67万元。近两年来发行人经营活动现金流量净额均为负值,主要系发行人承接的大量工程项目处于建设投资期,工程支出较大所致。2018年,公司经营活动产生的现金流净额为-15,824.49万元,较上期末下降113.96%,主要系公司新增建设项目较多,导致购买商品、接受劳务支付的现金较多所致。2019年,发行人经营活动产生的现金流量净额较2018年减少180,508.18万元,较2018年同期下降1140.69%,主要系公司本年度销售商品、提供劳务收到的现金降幅较大所致。

### (2) 投资活动产生的现金流

2017-2019年度,发行人投资活动现金流量净额分别为-5,383.79万元、-65,493.27万元和54,580.43万元。2018年,公司投资活动产生的现金流净额为-65,493.27万元,较上期末减少1,116.49%,主要系公司2018年增加对外投资所致。2019年,公司投资活动产生的现金流净额较上期末增加120,073.70万元,增幅为183.34%,主要系公司本年度收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金增长较多所致。

### (3) 筹资活动产生的现金流

2017-2019年度,发行人筹资活动现金流量净额分别为229,043.46万元、-138,752.82万元和241,477.35万元。公司筹资活动现金流主要来源于银行借款和发行债券。2018年度,公司筹资活动产生的现金流净额较2017年度下降160.58%,主要系公司2018年偿还了15亿元的私募公司债券“16高创01”和“16高创02”所致。2019年度,公司

筹资活动产生的现金流净额较 2018 年度上升 274.03%，主要系公司本年度吸收投资收到的现金和取得借款收到的现金增长较多所致。

2017 年度，发行人“取得借款收到的现金”为 132,000.00 万元，“发行债券收到的现金”为 247,489.00 万元，主要系发行人 2017 年 1 月发行 8 亿元公司债、2017 年 4 月发行 6 亿元公司债、2017 年 4 月发行 5 亿元 PPN 和 2017 年 11 月发行 6 亿元公司债所致，“分配股利、利润或偿付利息支付的现金”为 45,839.34 万元。

2018 年度，发行人“取得借款收到的现金”为 162,609.00 万元，“发行债券收到的现金”为 0.00 万元。“偿还债务支付的现金”为 325,765.65 万元，较 2017 年度大幅增长，主要系 2018 年度偿还 15 亿元的私募公司债券所致。

2019 年度，发行人“取得借款收到的现金”为 498,553.00 万元，“发行债券收到的现金”为 0.00 万元。“偿还债务支付的现金”为 311,061.45 万元，较 2017 年度变动较小。

### （九）对外担保情况

表：截至2019年末发行人对外担保明细表

单位：亿元

被担保人	担保金额	担保期限	担保类型
潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	1.00	2017.4.11-2020.4.10	保证担保
潍坊高新城市建设工程有限公司	5.50	2018.12.29-2033.12.29	保证担保
潍坊市建投工程管理有限公司	4.60	2018.12.29-2033.12.29	保证担保
潍坊昌大建设集团有限公司	0.80	2019.4.4-2020.4.3	保证担保
潍坊高新创业投资控股有限公司	0.77	2019.3.1-2022.3.1	保证担保
潍坊高新创业投资控股有限公司	5.00	2019.12.28-2020.12.28	保证担保
总计	17.67		-

### （十）资产受限情况

表：截至 2019 年末发行人受限资产明细

单位：万元

金融机构	受限资产	抵押金额	账面价值	受限原因	资产性质
-	货币资金	-	40,000.00	承兑保证金	货币资金
-	货币资金	-	50,000.00	结构性存款质押	货币资金
-	货币资金	-	196,000.00	定期存单质押	货币资金
江西金租	潍房权证高新字第 00340153 号	10,000	6,571.14	房产抵押	投资性房地产
	潍房权证高新字第 00340155 号		4,234.84		
	潍房权证高新字第 00340154 号		4,503.38		
中信信托	鲁(2018)潍坊市保税区不动产权第 0082870 号	50,000	11,177.67	房产抵押	存货
	鲁(2018)潍坊市保税区不动产权第 0082871 号		11,177.67		
	潍房权证高新字第 00387078 号		7,301.09		
	潍房权证高新字第 00387079 号		8,955.10		
	潍房权证高新字第 00387080 号		10,437.77		
	潍房权证高新字第 00387081 号		8,955.10		
进出口银行	鲁(2017)潍坊高新区不动产权第 0010274 号	50,000	27,462.93	土地、房产抵押	投资性房地产
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第 0014607 号		25,919.54		
农发行	《政府购买服务协议》的全部权益和收益		-	收益权质押	-
中债增信	鲁(2019)潍坊市奎文区不动产权第 0074875 号	150,000	6,652.64	房产抵押	投资性房地产
	鲁(2019)潍坊市奎文区不动产权第 0076246 号		4,454.80		
	鲁(2019)潍坊市奎文区不动产权第 0074874 号		2,567.20		
	鲁(2019)潍坊市奎文区不动产权第 0075257 号		17,491.21		
	潍房权证高新字第 00374756 号		91,368.19		
	潍房权证高新字第 00374755 号				

金融机构	受限资产	抵押金额	账面价值	受限原因	资产性质		
	潍房权证高新字第 00374808 号						
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第 0023372 号		6,638.80				
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第 0024669 号		12,331.62				
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第 0024670 号						
	潍国用 2016 第 E006 号		19,280.01			土地抵押	存货
	潍国用 2016 第 E007 号						
中信银行	潍房权证高新字第 00262252 号	147,000	53,056.47	房产抵押	投资性房地产		
	潍房权证高新字第 00262838 号		17,115.75				
	潍房权证高新字第 00262839 号						
	潍房权证高新字第 00265923 号						
	潍房权证高新字第 00265924 号						
	潍房权证高新字第 00266190 号		10,345.95				
	潍房权证高新字第 00265921 号						
	潍房权证高新字第 00265922 号						
	潍房权证高新字第 00340157 号		4,414.88				
	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第 0039054 号		4,416.62				
	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第 0054329 号		3,623.38		存货		
	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第 0054330 号		2,869.18				
	潍房权证高新字第 00340119 号		2,631.09		投资性房地产		
	潍房权证高新字第 00340158 号		3,940.95				
	潍房权证高新字第 00340121 号		4,051.28				
潍房权证高新字第 00340156 号	4,911.47						



金融机构	受限资产	抵押金额	账面价值	受限原因	资产性质
	鲁(2019)潍坊市高新区不动产权第0054328号		4,608.72		存货
	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0040723号		7,871.85		投资性房地产
	鲁(2017)潍坊市高新区不动产权第0043223号		9,046.44		
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0077360号		29,199.75		存货
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0077990号				
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0077992号				
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0077993号				
	鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第0077994号				
	鲁(2016)潍坊市高新区不动产权第0017657号		15,662.68		固定资产
合计			<b>751,247.16</b>		

### (十一) 关联方及关联交易情况

#### 1、发行人的股东情况

发行人的股东为潍坊高新创业投资控股有限公司，持有其 100.00% 股份。

#### 2、发行人子公司情况

表：截至 2019 年末发行人子公司情况表

单位：万元，%

序号	级次	子公司名称	注册地	主营业务	注册资本	持股比例	取得方式
1	一级	潍坊高新百惠热力有限公司	潍坊	供热	24,370.00	100.00	购买
2	一级	潍坊地利金德投资开发有限公司	潍坊	投资管理	3,000.00	100.00	设立
3	一级	潍坊高诚物业运营管理有限公司	潍坊	资产的运营管理与服务	1,000.00	100.00	设立
4	一级	潍坊高诚之平物业管理有限公司	潍坊	物业管理	300.00	51.00	购买
5	一级	潍坊安泰智能科技有限公司	潍坊	建筑智能化系统的设计	512.375	100.00	设立

序号	级次	子公司名称	注册地	主营业务	注册资本	持股比例	取得方式
6	一级	潍坊高新城社区投资开发有限公司	潍坊	社区投资管理	1,000.00	100.00	设立
7	一级	潍坊市大众房地产测绘有限公司	潍坊	房地产测绘	50.00	100.00	购买
8	一级	潍坊高诚物资贸易有限公司	潍坊	销售建材管件等	500.00	100.00	设立
9	一级	潍坊高新城投置业有限公司	潍坊	房地产投资开发	1,000.00	100.00	设立
10	一级	潍坊高新汇融投资有限公司	潍坊	投资管理咨询服务	11,000.00	100.00	设立
11	一级	山东高创市政工程集团有限公司	潍坊	园林绿化、建筑施工	21,000.00	100.00	购买
12	一级	潍坊高新城投物业管理有限公司	潍坊	物业管理	300.00	55.00	购买
13	一级	山东高创物流有限公司	潍坊	物流服务	200.00	100.00	设立
14	一级	山东高创新材料有限公司	潍坊	新材料推广	1,000.00	55.00	购买
15	一级	潍坊高创汽车服务有限公司	潍坊	汽车服务	1,000.00	100.00	设立
16	一级	济南创盈置业有限公司	济南	地产开发	10,000.00	100.00	设立
17	一级	高创（天津）商业保理有限公司	天津	货币金融服务	5,000.00	90.00	设立
18	一级	山东万创公墓有限公司	潍坊	公墓管理	5,000.00	60.00	设立
19	一级	山东高创商业保理有限公司	潍坊	贸易融资	20,000.00	51.00	设立
20	一级	潍坊高歌教育投资有限公司	潍坊	教育投资、教育咨询	60,000.00	60.00	设立
21	一级	济南高创置业有限公司	济南	地产开发	10,000.00	100.00	设立
22	一级	山东高诚智能科技有限公司	潍坊	工程服务、软件开发	12,500.00	100.00	设立
23	一级	山东高创鲁谷数据科技有限公司	潍坊	信息软件服务	1,000.00	100.00	设立
24	一级	山东高创动力科技园建设运营有限公司	潍坊	科技推广和应用服务业	31,700.00	100.00	设立
25	一级	山东格林检测股份有限公司	潍坊	检测服务	1,500.00	51.67	其他
26	一级	中科无人系统技术研究院（潍坊）有限公司	潍坊	研究和试验发展	10,000	100.00	设立
27	一级	山东高创航天产业投资有限公司	潍坊	商务服务业	100,000	100.00	设立
28	一级	山东高创农业科技有限公司	潍坊	科技推广和应用服务业	500.00	60.00	设立
29	一级	潍坊阳光泽润置业有限公司	潍坊	地产开发	1,000.00	100.00	设立

### 3、发行人其他重要权益投资情况

表：截至 2019 年末发行人主要联营、合营或参股公司情况表

单位：万元，%

序号	项目	被投资单位名称	注册资本	持股比例
1	联营企业	潍坊泰和热力有限公司	5,000.00	20.00

序号	项目	被投资单位名称	注册资本	持股比例
2	联营企业	昌大建筑科技有限公司	5,000.00	49.00
3	联营企业	山东丝路劲飞投资集团有限公司	10,000.00	40.00
4	联营企业	山东恒创智控机器人科技有限公司	12,500.00	40.00
5	联营企业	潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	25,000.00	30.00
6	参股企业	潍坊大兴建筑有限公司	2,206.60	9.09
7	参股企业	齐商银行股份有限公司	236,456.00	2.37
8	参股企业	北京金信华创股权投资中心（有限合伙）	50,000.00	4.00
9	参股企业	中地信地理信息股权投资基金（有限合伙）	100,000.00	0.50
10	参股企业	潍坊星泰克微电子材料有限公司	1,900.00	6.00
11	参股企业	北京航景创新科技有限公司	2,449.75	1.41

#### 4、关联交易情况

##### (1) 采购商品和接受劳务的关联交易

表：购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	2019年		2018年		2017年	
	关联交易内容	金额	关联交易内容	金额	关联交易内容	金额
潍坊大兴建筑有限公司	工程	29,186.14	工程	17,650.80	接受劳务	1,817.53
潍坊大兴建筑有限公司	-	0.00	车辆租赁	4.85	-	-
潍坊大兴建筑有限公司	-	0.00	车辆销售	3.50	-	-
潍坊泰和热力有限公司	工程、蒸汽	14,203.78	蒸汽	11,108.94	接受劳务	302.89
潍坊泰和热力有限公司	-	0.00	-	-	采购商品	6,330.53
昌大建筑科技有限公司	混凝土	10,220.27	混凝土	6,238.52	-	-
潍坊高新生物园发展有限公司	房租、物业费	5.40	-	-	-	-

##### (2) 出售商品/提供劳务情况

表：出售商品/提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	2019年	2018年	2017年
-----	-------	-------	-------

	关联交易内容	金额	关联交易内容	金额	关联交易内容	金额
潍坊大兴建筑有限公司	-	-	车辆租赁	4.85	-	-
潍坊大兴建筑有限公司	-	-	车辆销售	3.50	-	-
潍坊高创置业有限公司	门窗款	26.74	-	-	-	-
昌大建筑科技有限公司	车辆出售	3.20	-	-	-	-

### (3) 收取、支付关联方利息

报告期内，发行人及关联方无收取、支付关联方利息的关联交易。

### (4) 关联方资金拆借情况

报告期内，发行人无关联方资金拆借情况。

### (5) 关联方租赁

报告期内，发行人作为承租方的关联方租赁情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	2018年确认的租赁费	2019年确认的租赁费
潍坊高新生物园发展有限公司	房屋		40.06
潍坊高新生物园发展有限公司	设备		4.85
合计	-		44.91

### (6) 关联方担保情况

表：截至2019年末发行人为关联方提供担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	贷款行名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
山东高创	潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	渤海国际信托股份有限公司	10,000.00	2017.4.11	2020.4.10
山东高创	潍坊高新创业投资控股有限公司	中信信托股份有限公司	50,000.00	2019.12.28	2020.12.28
山东高创	潍坊高新创业投资控股有限公司	昆仑融资租赁(天津)有限公司	7,713.21	2019.3.1	2022.3.1
合计	-		67,713.21	-	-

### (6) 关联方应收款项

表：2017-2019年末发行人关联方应收款项情况

单位：万元

关联方	2019年末	2018年末	2017年末
	金额	金额	金额
<b>应收账款：</b>			
潍坊大兴建筑有限公司	12.86	12.86	-
潍坊高创置业有限公司	2.00	-	-
昌大建筑科技有限公司	3.20	-	-
合计	<b>18.06</b>	<b>12.86</b>	-
<b>其他应收款</b>			
潍坊高创新创业投资控股有限公司	63,986.33	63,986.33	25,095.93
潍坊高创教育投资有限公司	-	-	5.34
昌大建筑科技有限公司	6,511.00	6,511.00	-
潍坊大兴建筑有限公司	-	4.12	-
中科地理信息技术研究院(潍坊)有限公司	0.12	-	-
潍坊高新生物园发展有限公司	34.50	-	-
合计	<b>70,531.95</b>	<b>70,501.45</b>	<b>25,101.27</b>
<b>预付款项</b>			
潍坊泰和热力有限公司	2,152.63	1,993.86	1,435.94
合计	<b>2,152.63</b>	<b>1,993.86</b>	<b>1,435.94</b>

## (7) 关联方应付款项

表：2017-2019年末发行人关联方应付款项情况

单位：万元

关联方	2019年末	2018年末	2017年末
	金额	金额	金额
<b>应付账款</b>			
潍坊大兴建筑有限公司	1,337.58	1,000.65	1,403.62
昌大建筑科技有限公司	126.46	295.30	-
潍坊泰和热力有限公司	35.45	-	-
合计	<b>1,499.48</b>	<b>1,295.95</b>	<b>1,403.62</b>
<b>预收款项</b>			
潍坊星泰克微电子材料有限公司	-	33.02	-
合计	-	<b>33.02</b>	-

四、发行人2017至2019年经审计的合并资产负债表(见附表2)

五、发行人2017至2019年经审计的合并利润表(见附表2)

六、发行人2017至2019年经审计的合并现金流量表(见附表2)



## 第十一条已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行尚未兑付的债券

截至本募集说明书出具日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

表：截至本募集说明书出具日发行人已发行尚未兑付的债券情况

单位：万元、%、年

债券简称	发行日期	发行期限	债券余额	发行利率	债券类型	公募/私募
15 潍坊高新债	2015-06-17	7 年	60,000.00	6.05	企业债券	公募
16 高创投资 PPN001	2016-05-24	3+2 年	50,000.00	6.80	定向债务融资工具	私募
16 高创投资 PPN002	2016-11-14	3+2 年	46,000.00	4.50	定向债务融资工具	私募
17 高创投资 PPN001	2017-04-05	3+2 年	50,000.00	6.40	定向债务融资工具	私募
17 高创 01	2017-01-23	3+3 年	80,000.00	5.50	公司债券	私募
17 高创 02	2017-04-24	3+2 年	60,000.00	6.50	公司债券	私募
17 高创 03	2017-11-08	3+2 年	60,000.00	6.64	公司债券	私募
17 高创建设 MTN001	2017-11-03	3+N 年	40,000.00	6.70	中期票据	公募
19 高创 01	2019-03-29	2+2+1 年	100,000.00	6.60	公司债券	私募
19 高创 02	2019-08-30	3+2 年	100,000.00	6.10	公司债券	私募
20 高创投资 PPN001	2020-02-24	3 年	50,000.00	4.85	定向债务融资工具	私募
20 高创 01	2020-04-03	3+2 年	50,000.00	5.29	公司债券	私募
20 高创 02	2020-09-07	3+2 年	100,000.00	5.80	公司债券	私募
20 山东高创 01	2020-09-21	10 年	80,000.00	5.48	企业债券	公募
合计	-	-	<b>926,000.00</b>	-	-	-

截至本募集说明书出具日，发行人已发行未兑付企业债券为 15 潍坊高新债和 20 山东高创 01，募集资金用途情况如下：

单位：万元

债券简称	发行日期	发行金额	募集资金约定用途	募集资金实际用途	募集资金剩余金额
15 潍坊高新债	2015-06-17	100,000.00	4.00 亿元用于高新区科技孵化器东区项目,3.00 亿元用于高新区科技孵化器西区项目,3.00 亿元用于高新区小企业创业基地项目	与募集资金约定用途一致	0.00

债券简称	发行日期	发行金额	募集资金约定用途	募集资金实际用途	募集资金 剩余金额
20 山东高创 01	2020-09-21	80,000.00	2.4 亿元用于金沙江智能制造产业园，2.1 亿元用于高创工业园项目，1.1 亿元用于自动变速器配套产业园二期项目，2.4 亿元用于补充公司营运资金	与募集资金约定用途一致	0.00

发行人已发行未兑付企业债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕，募集资金使用合法、合规。

## 二、其他非贷款非债券类融资

截至 2019 年末，除银行借款及债券外，发行人其他融资情况如下：

**表：截至 2019 年末发行人其他非贷款非债券类融资明细**

单位：万元

序号	单位名称	贷款机构	贷款余额	贷款期限	利率	担保方式
1	山东高创	平安租赁	25,666.29	2018.12.6-2021.12.20	5.95%	担保
2	山东高创	中铁信托	10,000.00	2019.7.12-2020.7.12	6.05%	担保
3	百惠热力	浦银租赁	7,900.54	2017.3.17-2022.1.21	4.32%	担保
4	百惠热力	江西金租	2,999.03	2018.5.30-2021.5.30	6.50%	担保、抵押
5	百惠热力	青岛租赁	8,531.25	2018.12.24-2023.12.24	7.11%	担保
6	百惠热力	洛银租赁	8,333.33	2019.5.8-2022.5-8	6.65%	担保
合计	-	-	<b>63,430.44</b>	-	-	-

截至 2019 年末，发行人及其子公司无其他已发行尚未兑付资产证券化产品、保险债权计划的情况，同时发行人承诺不存在高利率融资事项的情况，也承诺在未来本期债券存续期间内不进行高利率融资。



## 第十二条 募集资金用途

本次债券募集资金不超过人民币 15 亿元，其中 4.5 亿元用于金沙江智能制造产业园，4.0 亿元用于高创工业园项目，2 亿元用于自动变速器配套产业园二期项目，4.5 亿元用于补充公司营运资金。本期债券发行额 7 亿元，其中 2.1 亿元用于金沙江智能制造产业园，1.9 亿元用于高创工业园项目，0.9 亿元用于自动变速器配套产业园二期项目，2.1 亿元用于补充公司营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下：

表：本期债券募集资金投向情况

单位：万元

序号	资金用途	项目总投资	发行人对项目股权比例	拟使用募集资金	拟使用资金占项目股权投资比例
1	金沙江智能制造产业园项目	68,000.00	100.00%	21,000.00	30.88%
2	高创工业园项目	72,000.00	100.00%	18,666.67	25.93%
3	自动变速器配套产业园二期项目	29,500.00	100.00%	9,333.33	31.64%
4	补充公司营运资金	-	-	21,000.00	
合计		<b>169,500.00</b>	-	<b>70,000.00</b>	

发行人承诺，本期债券募集资金不会用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不会用于弥补亏损和非生产性支出，不会用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目的建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

### 一、募集资金投资项目情况

#### （一）金沙江智能制造产业园项目

## 1、项目建设内容和实施主体

金沙江智能制造产业园项目为高端智能化标准厂房建设，主要为高新区智能制造产业做配套，所建厂房均按智能化恒温、恒湿标准建设，厂房内智能化基础设施配套齐全。项目运营模式为租赁+回购，其中，厂房回购年份为计算期的最后一年（第20年）。项目位于潍坊高新区双羊街以北，凤凰街以南，潍安路以东，项目规划用地面积80319 m<sup>2</sup>，总建筑面积85000 m<sup>2</sup>，建设5栋1F厂房，1栋5F综合楼，容积率1.06，建筑密度49.7%，绿地率10.5%，停车位139辆，厂前区比例6.1%。项目建成后主要由制造业生产厂家租赁使用，既解决了中小企业生产厂房严重不足问题，也为周边棚改后失地农民实现再就业创造了有力条件。

该项目中建设的厂房为标准化智能生产厂房，为实现产品的自动化生产服务，标准化厂房按照恒温、恒湿、无尘化的标准进行建设，该建设标准是指将一定空间范围内空气中的微粒子、有害空气、细菌等之污染物排除，并将室内之温度、洁净度、室内压力、气流速度与气流分布、噪音振动及照明、静电控制在某一需求范围内，而所给予特别设计之房间。亦即是不论外在之空气条件如何变化，其室内均能俱有维持原先所设定要求之洁净度、温湿度及压力等性能之特性。

其主要应用于精密机械工业、电子工业（半导体、集成电路等）宇航工业、高纯度化学工业、原子能工业、光磁产品工业（光盘、胶片、磁带生产）LCD（液晶玻璃）、电脑硬盘、电脑磁头生产等各大行业。

生产附房为标准化厂房中的一部分，其建设标准为恒温、恒湿，主要用于存放公用设施（生产及维修设施等）。

综合楼为钢筋混凝土框架结构，按一般公用建筑标准进行建设，

由办公室、会议室、接待室、档案室、职工培训室、多功能厅等构成，主要用于企业日常办公、资料存储、会客接待及员工休闲娱乐等。

该项目建设总投资 68,000.00 万元（包含土地费用 3,635 万元），项目建设主体为发行人，该项目不涉及商业地产。

## 2、项目批准情况

该项目已取得在潍坊高新技术产业开发区经济发展局备案的山东省建设项目备案证明（项目代码 2017-370719-41-03-039481）。

该项目已取得潍坊市规划局于 2018 年 1 月 19 日出具的《建设用地规划许可证》（地字第 3707002018G0003 号）文件。

该项目已取得潍坊高新技术产业开发区建设局于 2018 年 8 月 23 日出具的《建设工程施工许可证》（370706201808230101 号）文件。

该项目已取得编号为“鲁（2018）潍坊市高新区不动产权第 0014161 号”的土地证，坐落于双羊街以北、钢城二路以西，权利性质为出让，用途为工业用地。

该项目已取得潍坊市规划局于 2018 年 4 月 9 日出具的《建设工程规划许可证》（建字第 3707002018G0078，建设内容为金沙江智能制造产业园项目 1#车间）、《建设工程规划许可证》（建字第 3707002018G0079，建设内容为金沙江智能制造产业园项目 2#车间）、《建设工程规划许可证》（建字第 3707002018G0091，建设内容为金沙江智能制造产业园项目 3#车间）、《建设工程规划许可证》（建字第 3707002018G0092，建设内容为金沙江智能制造产业园项目综合楼）。

## 3、项目建设进度

金沙江智能制造产业园项目预计总投资 68,000.00 万元，其中拟使用自有资本金 20%，资本金已到位，外部融资 80%，采用银行贷款与发行债券相结合等方式，其中拟使用本次债券募集资金 45,000.00

万元。

该项目建设期为30个月，计划于2017年7月份开工建设，到2019年12月全部竣工并投入运营。截至2020年6月末，项目资金投入11,676.54万元，项目资金投入进度为17.17%，项目仍在建设中，建设进度晚于预期。

项目进度晚于预期的主要原因系项目资金来源部分拟使用债券募集资金，因资金到账进度存在不确定性，对项目进度造成一定影响。该项目实际开工日期为2018年6月，预计实际完工日期为2021年12月。

该项目拟使用本次债券募集资金45,000.00万元，用于后续项目建设。

#### 4、项目经济效益及盈利性分析

##### (1) 建设运营期限

该项目建设运营期限为20年，其中建设期3年，运营期17年。

##### (2) 项目收入测算

金沙江智能制造产业园为高端智能化标准厂房，主要为高新区高端制造产业做配套，所建厂房均按智能化恒温、恒湿标准建设，厂房内智能化基础设施配套齐全，故该项目租赁价格高于一般厂房租赁项目。

同时，为鼓励潍坊高新区五大产业（动力装备、声学光电、生命健康、软件信息和新材料）的发展，减少企业建设成本，扶持企业成长，项目运营模式为租赁+回购。该项目采取以租代售的方式收取租赁费用（高于一般厂房租赁项目，10年左右实现成本回收），并于第20年以极低的价格一次性售与租赁企业，故前期租赁价格相对较高，以弥补后续回购低价。

其中，智能生产厂房初期租赁费用为 2.8 元/天.m<sup>2</sup>，综合楼初期租赁费用为 2.3 元/天.m<sup>2</sup>，生产附房初期租赁费用为 1.8 元/天.m<sup>2</sup>，项目初期租赁时间段指经营期的前三年，即整个项目运营周期的 4-6 年。租赁费用将按 3 年一定价的标准进行计算，上涨比例按 15% 计；园区车位按租赁收费，收费标准为 300 元/个.月；为回馈入驻企业对高新区多年的贡献，在项目计算期最后一年，建设单位将以极低的价格（厂房回购价格 120 元/m<sup>2</sup>；综合楼回购价格 80 元/m<sup>2</sup>；生产附房回购价格 50 元/m<sup>2</sup>）将智能生产厂房、综合楼、生产附房等全部出售予租赁企业；项目中智能生产厂房面积为 75040 平方米，综合楼面积为 9200 平方米，生产附房面积为 760 平方米，计算期内年均营业收入 9266 万元。

表：销售收入、税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目	建设期			经营期																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	租赁比例				70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	销售收入				5979	6833	7678	9815	9815	9815	11280	11280	11280	12964	12964	12964	14901	14901	14901	16927	1028
1.1	厂房租赁收入（万元/年）				5368	6135	6902	8819	8819	8819	10142	10142	10142	11664	11664	11664	13413	13413	13413	15425	0
	建筑面积(m <sup>2</sup> )				52528	60032	67536	75040	75040	75040	75040	75040	75040	75040	75040	75040	75040	75040	75040	75040	0
	单价(元/m <sup>2</sup> .日)				2.80	2.80	2.80	3.22	3.22	3.22	3.70	3.70	3.70	4.26	4.26	4.26	4.90	4.90	4.90	5.63	5.63
1.2	厂房回购收入（万元/年）																				900
	建筑面积(m <sup>2</sup> )																				75040
	单价(元/m <sup>2</sup> )																				120
1.3	综合楼租赁收入（万元/年）				541	618	695	888	888	888	1021	1021	1021	1175	1175	1175	1351	1351	1351	1351	0
	建筑面积(m <sup>2</sup> )				6440	7360	8280	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200	9200	0
	单价(元/m <sup>2</sup> .日)				2.30	2.30	2.30	2.65	2.65	2.65	3.04	3.04	3.04	3.50	3.50	3.50	4.02	4.02	4.02	4.02	4.02
1.4	综合楼回购收入（万元/年）																				74
	建筑面积(m <sup>2</sup> )																				9200
	单价(元/m <sup>2</sup> )																				80
1.5	生产附房租赁收入（万元/年）				35	40	45	57	57	57	66	66	66	76	76	76	87	87	87	100	0
	建筑面积(m <sup>2</sup> )				532	608	684	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	760	0
	单价(元/m <sup>2</sup> .日)				1.80	1.80	1.80	2.07	2.07	2.07	2.38	2.38	2.38	2.74	2.74	2.74	3.15	3.15	3.15	3.62	3.62
1.6	生产附房回购收入（万元/年）																				4
	建筑面积(m <sup>2</sup> )																				760
	单价(元/m <sup>2</sup> )																				50
1.7	车位出租收入（万元/年）				35	40	36	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	数量(个)				97	111	100	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139

序号	项目	建设期			经营期																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	单价(元/个.月)				300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
2	增值税				528	605	681	873	873	873	1005	1005	1005	1157	1157	1157	1331	1331	1331	1513	82
3	销售税金及附加				58	67	75	96	96	96	111	111	111	127	127	127	146	146	146	166	9
	消费税																				
3.1	城市维护建设税				26	30	34	44	44	44	50	50	50	58	58	58	67	67	67	76	4
3.2	教育费附加				16	18	20	26	26	26	30	30	30	35	35	35	40	40	40	45	2
3.3	地方教育费附加				11	12	14	17	17	17	20	20	20	23	23	23	27	27	27	30	2
3.4	水利建设专项资金				5	6	7	9	9	9	10	10	10	12	12	12	13	13	13	15	1

(3) 经营成本测算

该项目计算期内年均总成本费用 3792 万元，其中固定成本 3711 万元，可变成本 81 万元，经营成本 394 万元。

表：总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	年均 数额	合计	建设期			经营期																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	外购原材料费																						
2	外购燃料及动力费	81	1620				69	79	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	
3	工资及福利	0	0																				
4	维修费	127	2548				150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
5	其他费用	185	3707				120	137	154	196	196	196	226	226	226	259	259	259	298	298	298	339	
6	经营成本 (1+2+3+4+5+6)	394	7874				338	365	402	444	444	444	474	474	474	507	507	507	546	546	546	587	
7	折旧费	2761	55214				1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	1499	31235	

序号	项目	年均 数额	合计	建设期			经营期																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
8	摊销费	638	12758				377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	377	6729	
9	利息支出																						
9.1	长期借款利息支出																						
9.2	流动资金借款利息																						
10	总成本费用合计 (7+8+9+10)	3792	75846				2214	2241	2277	2320	2320	2320	2349	2349	2349	2383	2383	2383	2422	2422	2422	2462	38233
	其中：可变成本	81	1620				69	79	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
	固定成本	3711	74226				2145	2162	2179	2222	2222	2222	2251	2251	2251	2285	2285	2285	2323	2323	2323	2364	38135

(4) 项目经济效益

根据项目可行性研究报告，该项目计算期内项目经济效益如下表所示：

表：项目经济效益情况表

单位：万元

项目	合计	建设期			经营期																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
营业收入	185327				5979	6833	7678	9815	9815	9815	11280	11280	11280	12964	12964	12964	14901	14901	14901	16927	1028
经营成本	7874				338	365	402	444	444	444	474	474	474	507	507	507	546	546	546	587	269
营业税金及附加	1818				58	67	75	96	96	96	111	111	111	127	127	127	147	147	147	167	9
净收益	175635	0	0	0	5583	6401	7201	9275	9275	9275	10695	10695	10695	12330	12330	12330	14208	14208	14208	16173	750



根据项目可行性研究报告，该项目建设期为三年，从运营期第一年即开始产生收益，在可研报告计算期内，该项目可实现营业收入185,327万元（其中，厂房租赁收入165,944万元，厂房回购收入900万元，综合楼租赁收入16,510万元，综合楼回购收入74万元，生产附房租赁收入1,078万元，生产附房回购收入4万元，车位出租收入811万元），实现现金流入185,422万元，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益175,635万元。该项目总投资68,000万元，运营期内净收益可以覆盖项目总投资。

该项目预计2019年12月完工，但因项目进度晚于预期，故在测算项目收益时，假设2020年为建设期的第一年开始测算，即，假设本次债券在建设期的第一年初开始存续（测算表的第1-10年为债券存续期），根据上述测算，项目在本次债券存续期内累计产生营业收入61,215万元（其中，厂房租赁收入55,004万元，综合楼租赁收入5,539万元，生产附房租赁收入357万元，车位出租收入311万元），实现现金流入61,215万元，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益57,705万元，项目拟使用本次债券资金的本息66,735万元（以7%的利率测算），项目净收益与本次债券资金本息缺口为9,030万元，资金缺口将由发行人日常经营现金流进行弥补。

## （二）高创工业园项目

### 1、项目建设内容和实施主体

高创工业园项目为高端智能化标准厂房，主要为高新区高端制造业做配套，所建厂房均按智能化恒温、恒湿标准建设，厂房内智能化基础设施配套齐全。项目运营模式为租赁+回购，其中，厂房回购年份为计算期的最后一年（第20年）。该项目位于樱前街以北、高五路以西。项目规划净用地面积200000m<sup>2</sup>，计容总建筑面积240000m<sup>2</sup>，

建筑面积 130000 m<sup>2</sup>，建设 4 栋 5F 综合楼（局部 1F），4 栋 1F 厂房，2 栋 1F 厂房（局部 2F），2 栋 2F 配套楼，3 栋 1F 厂房（局部 3F），1 栋 1F 仓库，容积率 1.0，建筑密度 46.4%，绿地率 14.8%，停车位 507 辆，厂前区比例 7%。项目的建设不仅符合国家产业政策和地产发展规划，而且为企业提供各种服务功能，从而降低企业创业成本和风险，促进地方经济和企业的快速发展，解决失地农民的再就业问题。通过实施高创工业园项目，可加快高新技术成果向现实生产力的转化。

该项目中建设的厂房为标准化智能生产厂房，为实现产品的自动化生产服务，标准化厂房按照恒温、恒湿、无尘化的标准进行建设，该建设标准是指将一定空间范围内空气中的微粒子、有害空气、细菌等之污染物排除，并将室内之温度、洁净度、室内压力、气流速度与气流分布、噪音振动及照明、静电控制在某一需求范围内，而所给予特别设计之房间。亦即是不论外在之空气条件如何变化，其室内均能俱有维持原先所设定要求之洁净度、温湿度及压力等性能之特性。其主要应用于精密机械工业、电子工业（半导体、集成电路等）宇航工业、高纯度化学工业、原子能工业、光磁产品工业（光盘、胶片、磁带生产）LCD（液晶玻璃）、电脑硬盘、电脑磁头生产等各大行业。

配套楼为标准化厂房中的一部分，其建设标准为恒温、恒湿，主要用于存放公用设施（生产及维修设施等）。

综合楼为钢筋混凝土框架结构，按一般公用建筑标准进行建设，由办公室、会议室、接待室、档案室、职工培训室、多功能厅等构成，主要用于企业日常办公、资料存储、会客接待及员工休闲娱乐等。

仓库为生产车间配套的产品、原辅材料等提供中转、储运的场所。

该项目综合楼建筑面积 35,600 平方米，厂房建筑面积 88,200 平方米，配套楼建筑面积 5,200 平方米，综合楼面积占厂房和配套楼合

计面积的 38.11%。综合楼占比较高，主要系项目根据拟入驻企业需求定制，拟入驻企业主要为山东高创新材料有限公司、鑫精合激光科技发展（北京）有限公司、潍坊明日宇航工业有限责任公司等，拟入驻企业具有研发需求，对办公室、会议室等功能具有较大需求，故高创工业园项目根据企业具体需求定制建设内容，综合楼建筑面积占比相对较高。

该项目建设总投资 72,000 万元（包含土地费用 9,589 万元），项目建设主体为发行人，该项目不涉及商业地产。

## 2、项目批准情况

该项目已取得在潍坊高新技术产业开发区经济发展局备案的山东省建设项目备案证明（项目代码 2017-370791-34-03-071317）。

该项目已取得潍坊市环境保护局高新技术产业开发区分局出具的环境影响评价备案回执（备案号 20193707000100000599 号）。

该项目已取得潍坊市规划局于 2018 年 2 月 23 日出具的《建设用地规划许可证》（地字第 3707002018G0010 号）文件。

该项目已取得潍坊高新技术产业开发区建设局于 2019 年 4 月 26 日出具的《建设工程施工许可证》（370706201904260101 号）文件。该项目已取得潍坊高新技术产业开发区建设局于 2019 年 6 月 26 日出具的《建设用地规划许可证》（地字第 370706201906180101 号）文件。

该项目已取得编号为“鲁（2018）潍坊市高新区不动产权第 0065136 号”的土地证，坐落于高新区梨园街以南、高新五路以西，权利性质为出让，用途为工业用地。

该项目已取得潍坊市规划局于 2018 年 11 月 5 日出具的《建设工程规划许可证》（建字第 3707002018G0340，建设内容为高创工业园 2#厂房）、《建设工程规划许可证》（建字第 3707002018G0341，建设

内容为高创工业园 3#厂房)、《建设工程规划许可证》(建字第 3707002018G0342,建设内容为高创工业园 4#厂房)、《建设工程规划许可证》(建字第 3707002018G0343,建设内容为高创工业园 5#仓库)、2019 年 3 月 22 日出具的《建设工程规划许可证》(建字第 3707002019G0052,建设内容为高创工业园 3#综合楼)、《建设工程规划许可证》(建字第 3707002019G0053,建设内容为高创工业园 6#厂房)、《建设工程规划许可证》(建字第 3707002019G0054,建设内容为高创工业园 8#厂房)、2019 年 7 月 3 日出具的《建设工程规划许可证》(建字第 3707002019G0151,建设内容为高创工业园 1#配套楼、1#综合楼、2#配套楼、2#综合楼)、2019 年 8 月 16 日出具的《建设工程规划许可证》(建字第 3707002019G0160,建设内容为高创工业园 4#综合楼、7#厂房、9#厂房、10#厂房)。

### 3、项目建设进度

高创工业园项目预计总投资 72,000 万元,其中拟使用自有资金 20%,资本金已到位,外部融资 80%,采用银行贷款与发行债券相结合等方式,其中拟使用本次债券募集资金 40,000.00 万元。

该项目建设期为 26 个月,于 2018 年 11 月份开工建设,到 2020 年 12 月全部竣工并投入运营。截至 2020 年 6 月末,项目 27,118.12 万元,资金投入进度为 37.66%,项目进度晚于预期。

项目进度晚于预期的主要原因系(1)项目资金来源部分拟使用债券募集资金,因资金到账进度存在不确定性,对项目进度造成一定影响;(1)受到 2020 年新冠疫情影响,对项目进度产生一定影响。该项目实际开工日期为 2018 年 11 月,预计实际完工日期为 2021 年 6 月。

该项目拟使用本次债券募集资金 40,000.00 万元,用于后续项目

建设。

#### 4、项目经济效益及盈利性分析

##### (1) 建设运营期限

该项目建设运营期限为 20 年，其中建设期 2 年，运营期 18 年。

##### (2) 项目收入测算

项目所建厂房为高端智能化标准厂房，主要为高新区高端制造产业做配套，所建厂房均按智能化恒温、恒湿标准建设，厂房内智能化基础设施配套齐全，故该项目租赁价格高于一般厂房租赁项目。

同时，为鼓励潍坊高新区五大产业（动力装备、声学光电、生命健康、软件信息和新材料）的发展，减少企业建设成本，扶持企业成长，项目运营模式为租赁+回购。该项目采取以租代售的方式收取租赁费用（高于一般厂房租赁项目，10 年左右实现成本回收），并于第 20 年以极低的价格一次性售与租赁企业，故前期租赁价格相对较高，以弥补后续回购低价。

其中，智能生产厂房初期租赁费用为 2.8 元/天\* $m^2$ ，综合楼初期租赁费用为 2.3 元/天\* $m^2$ ，配套楼初期租赁费用为 1.8 元/天\* $m^2$ ，仓库初期租赁费用为 2.5 元/天\* $m^2$ ，项目初期租赁时间段指经营期的前三年，即整个项目运营周期的 3-5 年。租赁费用将按 3 年一定价的标准进行计算，上涨比例按 15%计；园区车位按租赁收费，收费标准为 300 元/个\*月；为回馈入驻企业对高新区多年的贡献，在项目计算期最后一年，建设单位将以极低的价格（厂房回购价格 120 元/ $m^2$ ；综合楼回购价格 80 元/ $m^2$ ；配套楼回购价格 50 元/ $m^2$ ；仓库回购价格 100 元/ $m^2$ ）将智能生产厂房、综合楼、配套楼、仓库等全部出售于租赁企业；项目中智能生产厂房面积为 88,200 平方米，综合楼面积为 35,600 平方米，配套楼面积为 5,200 平方米，仓库面积为 1,000 平方

米，计算期内年均营收收入 14,948 万元。

表：销售收入、税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目	建设期		经营期																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
	租赁比例			70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
1	销售收入			8833	10094	11356	14490	14490	14490	16630	16630	16630	19117	19117	19117	21964	21964	21964	25253	25253	1562	
1.1	厂房租金收入			6310	7211	8113	10366	10366	10366	11911	11911	11911	13714	13714	13714	15775	15775	15775	18157	18157	0	
	出租价格			2.80	2.80	2.80	3.22	3.22	3.22	3.70	3.70	3.70	4.26	4.26	4.26	4.90	4.90	4.90	5.64	5.64	5.64	
	出租面积			61740	70560	79380	88200	88200	88200	88200	88200	88200	88200	88200	88200	88200	88200	88200	88200	88200	0	
1.2	厂房回购收入																				1058	
	回购价格																					120
	回购面积																					88200
1.3	综合楼租金收入			2092	2391	2690	3443	3443	3443	3963	3963	3963	4561	4561	4561	5250	5250	5250	6042	6042	0	
	出租价格			2.30	2.30	2.30	2.65	2.65	2.65	3.05	3.05	3.05	3.51	3.51	3.51	4.04	4.04	4.04	4.65	4.65	4.65	
	出租面积			24920	28480	32040	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	35600	0
1.4	综合楼回购收入																					285
	回购价格																					80
	回购面积																					35600
1.5	配套楼租金收入			239	273	307	393	393	393	452	452	452	520	520	520	598	598	598	687	687	0	
	出租价格			1.80	1.80	1.80	2.07	2.07	2.07	2.38	2.38	2.38	2.74	2.74	2.74	3.15	3.15	3.15	3.62	3.62	3.62	
	出租面积			3640	4160	4680	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	5200	0
1.6	配套楼回购收入																					26
	回购价格																					50
	回购面积																					5200
1.7	仓库租金收入			64	73	82	105	105	105	121	121	121	139	139	139	160	160	160	184	184	0	

序号	项目	建设期		经营期																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	出租价格			2.50	2.50	2.50	2.88	2.88	2.88	3.31	3.31	3.31	3.81	3.81	3.81	4.38	4.38	4.38	5.04	5.04	5.04
	出租面积			700	800	900	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	0
1.8	仓库回购收入																				10
	回购价格																				100
	回购面积																				1000
1.9	车位租金收入			128	146	164	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183	183
	出租价格			300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	出租个数			355	406	456	507	507	507	507	507	507	507	507	507	507	507	507	507	507	507
2	增值税			1132	1293	1455	1860	1860	1860	2138	2138	2138	2461	2461	2461	2832	2832	2832	3259	3259	179
3	销售税金及附加			147	168	189	242	242	242	278	278	278	320	320	320	368	368	368	424	424	23
3.1	消费税																				
3.2	城市维护建设税			79	91	102	130	130	130	150	150	150	172	172	172	198	198	198	228	228	13
3.3	教育费附加			34	39	44	56	56	56	64	64	64	74	74	74	85	85	85	98	98	5
3.4	地方教育附加税			23	26	29	37	37	37	43	43	43	49	49	49	57	57	57	65	65	4
3.5	水利建设专项资金			11	13	15	19	19	19	21	21	21	25	25	25	28	28	28	33	33	2

### (3) 经营成本测算

该项目计算期内年均总成本费用 5217 万元，其中固定成本 5052 万元，可变成本 164 万元，经营成本 1622 万元。

表：总成本费用估算表

单位：万元



序号	项目	建设期		经营期																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	外购原材料费																				
2	外购燃料及动力费			128	146	164	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
3	工资及福利费																				
4	修理费			292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	5801
5	其他费用			530	606	681	869	869	869	998	998	998	1147	1147	1147	1318	1318	1318	1515	1515	94
6	经营成本(1+2+3+4+5)			950	1044	1138	1344	1344	1344	1473	1473	1473	1622	1622	1622	1793	1793	1793	1990	1990	6077
7	折旧费			1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	1462	29003
8	摊销费			474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	474	10001
9	利息支出																				
9.1	长期借款利息支出																				
9.2	流动资金借款利息支出																				
10	总成本费用合计(6+7+8+9)			2886	2980	3074	3280	3280	3280	3408	3408	3408	3558	3558	3558	3729	3729	3729	3926	3926	45081
	其中：可变成本			128	146	164	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
	固定成本			2758	2834	2910	3098	3098	3098	3226	3226	3226	3375	3375	3375	3546	3546	3546	3743	3743	44898

#### (4) 项目经济效益

根据项目可行性研究报告，该项目计算期内经济效益如下表所示：

表：项目经济效益情况表

单位：万元

项目	合计	建设期		经营期																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
营业收入	298954			8833	10094	11356	14490	14490	14490	16630	16630	16630	19117	19117	19117	21964	21964	21964	25253	25253	1562
经营成本	31885			950	1044	1138	1344	1344	1344	1473	1473	1473	1622	1622	1622	1793	1793	1793	1990	1990	6077
营业税金及附加	4999			147	168	189	242	242	242	278	278	278	320	320	320	368	368	368	424	424	23
净收益	262070	0	0	7736	8882	10029	12904	12904	12904	14879	14879	14879	17175	17175	17175	19803	19803	19803	22839	22839	-4538

根据项目可行性研究报告，该项目建设期为2年，从运营期第一年即开始产生收益，在可研报告计算期内，该项目可实现营业收入298,954万元(其中，厂房租金收入213,246万元，厂房回购收入1,058万元，综合楼租赁收入70,908万元，综合楼回购收入285万元，配套楼租金收入8,082万元，配套楼回购收入26万元，仓库租金收入2,162万元，仓库回购收入10万元，车位租金收入3,183万元)，实现现金流入300,481万元，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益262,070万元。该项目总投资72,000万元，运营期内净收益可以覆盖项目总投资。

该项目预计2020年12月完工，但因项目进度晚于预期，假设2020年为建设期的第一年开始测算，即，假设本次债券在建设期的第一年初开始存续(测算表的第1-10年为债券存续期)，根据上述测算，项目在债券存续期内累计产生营业收入107,013万元，实现现金流入107,013万元(其中，厂房租金收入76,554万元，综合楼租赁收入25,428万元，配套楼租金收入2,902万元，仓库租金收入776万元，车位租金收入1,353万元)，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益95,117万元，能够覆盖项目拟使用本次债券资金的本息59,320万元(以7%的利率测算)。

### (三) 自动变速器配套产业园二期项目

#### 1、项目建设内容和实施主体

自动变速器配套产业园二期项目为高端智能化标准厂房建设，主要为高新区智能制造产业做配套，所建厂房均按智能化恒温、恒湿标准建设，厂房内智能化基础设施配套齐全。项目运营模式为租赁+回购，其中厂房回购年份为计算期的最后一年(第20年)。该项目位于潍坊市高新区宝通街以北，潍安路以东，该项目规划用地面积53342

m<sup>2</sup>，总建筑面积 81537 m<sup>2</sup>。其中东区项目规划用地面积 25147 m<sup>2</sup>，建筑面积 25147 m<sup>2</sup>，规划建设 1 栋 1F 仓库，1 栋 1F 仓库（局部 2F），1 栋 1F 厂房（局部办公 2F 和 3F）；西区规划用地面积 28195 m<sup>2</sup>，建筑面积 56390 m<sup>2</sup>，规划建设 2 栋 5F 综合楼。

该项目中建设的厂房为标准化智能生产厂房，为实现产品的自动化生产服务，标准化厂房按照恒温、恒湿、无尘化的标准进行建设，该建设标准是指将一定空间范围内空气中的微粒子、有害空气、细菌等之污染物排除，并将室内之温度、洁净度、室内压力、气流速度与气流分布、噪音振动及照明、静电控制在某一需求范围内，而所给予特别设计之房间。亦即是不论外在之空气条件如何变化，其室内均能俱有维持原先所设定要求之洁净度、温湿度及压力等性能之特性。厂房主要应用于精密机械工业、电子工业（半导体、集成电路等）宇航工业、高纯度化学工业、原子能工业、光磁产品工业（光盘、胶片、磁带生产）LCD（液晶玻璃）、电脑硬盘、电脑磁头生产等各大行业。

仓库作为标准化厂房中的一部分，其建设标准为恒温、恒湿，主要用于存放公用设施（生产及维修设施等）。

综合楼为钢筋混凝土框架结构，按一般公用建筑标准进行建设，由办公室、会议室、接待室、档案室、职工培训室、多功能厅等构成，主要用于企业日常办公、资料存储、会客接待及员工休闲娱乐等。

该项目智能生产车间仓库面积为 25,147 平方米，综合楼面积为 56,390 平方米，综合楼面积为智能生产车间仓库面积的 2.24 倍。综合楼占比较高，主要系自动变速器项目分为一期和二期，自动变速器项目一期与二期进行统一规划，其中自动变速器一期总建筑面积 65,408.75 平方米，新建一栋综合楼，建筑面积 11,056.9 平方米；4 座车间，建筑面积 49,895.85 平方米，一栋停车库，建筑面积 4,336 平

平方米，其他配套建筑面积 120 平方米。自动变速器一期项目中综合楼建筑面积较小，根据拟入驻企业对园区建筑内容需求，自动变速器二期项目增加了综合楼建筑面积。综合自动变速器一期和二期项目，综合楼建筑面积占车间仓库的面积为 74.48%，主要系自动变速器项目的开发模式为定向开发，拟入驻企业主要为盛瑞传动股份有限公司，盛瑞传动总部位于山东省潍坊高新区，是国家高新技术企业、国家技术创新示范企业、国家智能制造试点示范企业、国家知识产权示范企业，拥有国家乘用车自动变速器工程技术研究中心和国家认定企业技术中心。公司设有盛瑞自动变速器板块、盛瑞柴油机零部件板块、盛瑞国际贸易板块、盛瑞新能源电驱动板块。公司主要从事汽车自动变速器、柴油机零部件的研发制造。盛瑞传动对创新、研发具有较高的需求，对办公室、会议室等功能具有较大需求，故自动变速器二期项目根据企业具体需求定制建设内容，综合楼建筑面积占比相对较高。

该项目建设总投资 29,500 万元（包含土地费用 2922 万元），项目建设主体为发行人，该项目不涉及商业地产。

## 2、项目批准情况

该项目已取得在潍坊高新技术产业开发区经济发展局备案的山东省建设项目备案证明（自动变速器配套产业园二期东区项目代码 2018-370791-34-03-048696；自动变速器配套产业园二期西区项目代码 2018-370791-34-03-048704）。

该项目已取得潍坊市环境保护局高新技术产业开发区分局出具的环境影响评价备案回执（自动变速器配套产业园二期东区项目备案号 20183707000100000448，自动变速器配套产业园二期西区项目备案号 20183707000100000447）。

该项目已取得潍坊市规划局出具的《建设用地规划许可证》（地

字第 3707002018G0061 号) 文件、《建设用地规划许可证》(地字第 3707002018G0062 号) 文件。

自动变速器配套产业园二期东区项目已取得编号为“鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第 0073452 号”的土地证,坐落于樱前街以南、潍安路以东,权利性质为出让,用途为工业用地。自动变速器配套产业园二期西区项目已取得编号为“鲁(2018)潍坊市高新区不动产权第 0071523 号”的土地证,坐落于樱前街以南、潍安路以东,权利性质为出让,用途为工业用地。

该项目已取得潍坊市规划局出具的《建设工程规划许可证》(建字第 3707002018G0378,建设内容为自动变速器配套产业园项目二期厂房)、《建设工程规划许可证》(建字第 3707002018G0377,建设内容为自动变速器配套产业园项目二期 2#仓库)、《建设工程规划许可证》(建字第 3707002018G0376,建设内容为自动变速器配套产业园项目二期 1#综合楼)、《建设工程规划许可证》(建字第 3707002018G0375,建设内容为自动变速器配套产业园项目二期 1#仓库)。

### 3、项目建设进度

自动变速器配套产业园二期项目预计总投资 29,500 万元,其中拟使用自有资本金 20%,资本金已到位,外部融资 80%,采用银行贷款与发行债券相结合等方式,其中拟使用本次债券募集资金 20,000 万元。

该项目建设期 12 个月,计划于 2018 年 12 月份开工建设、于 2019 年 12 月工程全部竣工。截至 2020 年 6 月末,项目资金投入 9,265.00 万元,资金投入进度为 31.41%,目前项目仍在建设中,建设进度晚于预期。项目进度晚于预期的主要原因系项目资金来源部分拟使用债

券募集资金，因资金到账进度存在不确定性，对项目进度造成一定影响。该项目实际开工日期为2018年12月，预计实际完工日期为2020年12月。

该项目拟使用本次债券募集资金20,000万元，用于后续项目建设。

#### 4、项目经济效益及盈利性分析

##### (1) 建设运营期限

该项目建设运营期限为20年，其中建设期1年，运营期19年。

##### (2) 项目收入测算

项目所建厂房为高端智能化标准厂房，主要为高新区高端制造业做配套，所建厂房均按智能化恒温、恒湿标准建设，厂房内智能化基础设施配套齐全，故该项目租赁价格高于一般厂房租赁项目。

同时，为鼓励潍坊高新区五大产业（动力装备、声学光电、生命健康、软件信息和新材料）的发展，减少企业建设成本，扶持企业成长，项目运营模式为租赁+回购。该项目采取以租代售的方式收取租赁费用（高于一般厂房租赁项目，10年左右实现成本回收），并于第20年以极低的价格一次性售与租赁企业，故前期租赁价格相对较高，以弥补后续回购低价。

其中，智能生产车间仓库初期租赁费用为2.8元/天·m<sup>2</sup>，综合楼初期租赁费用为2.3元/天·m<sup>2</sup>，项目初期租赁时间段指经营期的前三年，即整个项目运营周期的2-4年。租赁费用将按3年一定价的标准进行计算，上涨比例按15%计；为回馈入驻企业对高新区多年的贡献，在项目计算期最后一年，建设单位将以极低的价格（车间仓库回购价格120元/m<sup>2</sup>；综合楼回购价格80元/m<sup>2</sup>）将智能生产车间仓库、综合楼等全部出售予租赁企业。项目中智能生产车间仓库面积为25147

平方米，综合楼面积为 56390 平方米，计算期内年均营业收入 9904 万元。



表：销售收入、税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目	建设期	经营期																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	出租率		70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	销售收入		5113	5843	6574	8400	8400	8400	9659	9659	9659	11108	11108	11108	12775	12775	12775	14691	14691	14691	753
1.1	车间仓库(万元/年)		1799	2056	2313	2956	2956	2956	3399	3399	3399	3909	3909	3909	4495	4495	4495	5169	5169	5169	
	单价(元/m <sup>2</sup> .日)		2.80	2.80	2.80	3.22	3.22	3.22	3.70	3.70	3.70	4.26	4.26	4.26	4.90	4.90	4.90	5.63	5.63	5.63	
	建筑面积(m <sup>2</sup> )		25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	25147	
1.2	综合楼(万元/年)		3314	3787	4261	5444	5444	5444	6261	6261	6261	7200	7200	7200	8280	8280	8280	9522	9522	9522	
	单价(元/m <sup>2</sup> .日)		2.30	2.30	2.30	2.65	2.65	2.65	3.04	3.04	3.04	3.50	3.50	3.50	4.02	4.02	4.02	4.63	4.63	4.63	
	建筑面积(m <sup>2</sup> )		56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	56390	
1.3	车间仓库回购销售收入																				302
	销售价格																				120
	面积																				25147
1.4	综合楼回购销售收入																				451
	销售价格																				80
	面积																				56390
2	增值税		444	507	570	732	732	732	846	846	846	976	976	976	1126	1126	1126	1299	1299	1299	44
3	销售税金及附加		49	56	63	81	81	81	93	93	93	107	107	107	124	124	124	143	143	143	5
3.1	消费税																				
3.2	城市维护建设税		22	25	29	37	37	37	42	42	42	49	49	49	56	56	56	65	65	65	2
3.3	教育费附加		13	15	17	22	22	22	25	25	25	29	29	29	34	34	34	39	39	39	1
3.4	地方教育费附加		9	10	11	15	15	15	17	17	17	20	20	20	23	23	23	26	26	26	1

序号	项目	建设期	经营期																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
3.5	水利建设专项资金		4	5	6	7	7	7	8	8	8	10	10	10	11	11	11	13	13	13	0

(3) 经营成本测算

该项目计算期内年均总成本费用 3186 万元，其中固定成本 3049 万元，可变成本 137 万元，经营成本 1635 万元。

表：总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	年均	建设期	经营期																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	出租率			70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	外购原材料费																					
2	外购燃料及动力费	137		99	113	127	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
3	工资及福利																					
4	维修费	526		53	60	68	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	511	511	511	511	6932
5	其他费用	973		358	467	592	840	840	840	966	966	966	1111	1111	1111	1277	1277	1277	1469	1469	1469	75
6	经营成本 (1+2+3+4+5+6)	1635		510	641	787	1057	1057	1057	1183	1183	1183	1328	1328	1328	1495	1495	1930	2121	2121	2121	7149
7	折旧费	1255		755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	755	10255
8	摊销费	296		148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	2947
9	利息支出																					
9.1	长期借款利息支出																					

序号	项目	年均	建设期	经营期																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
9.2	流动资金借款利息																						
10	总成本费用合计 (7+8+9+10)	3186		1413	1545	1690	1960	1960	1960	2086	2086	2086	2231	2231	2231	2398	2398	2833	3025	3025	3025	20352	
	其中：可变成本	137		99	113	127	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	
	固定成本	3049		1314	1431	1563	1819	1819	1819	1945	1945	1945	2090	2090	2090	2256	2256	2691	2883	2883	2883	20210	

(4) 项目经济效益

根据项目可行性研究报告，该项目计算期内经济效益如下表所示：

表：项目经济效益情况表

单位：万元

项目	合计	建设期	经营期																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
营业收入	188182		5113	5843	6574	8400	8400	8400	9659	9659	9659	11108	11108	11108	12775	12775	12775	14691	14691	14691	753	
经营成本	31074		510	641	787	1057	1057	1057	1183	1183	1183	1328	1328	1328	1495	1495	1930	2121	2121	2121	7149	
营业税金及附加	1817		49	56	63	81	81	81	93	93	93	107	107	107	124	124	124	143	143	143	5	
净收益	155291	0	4554	5146	5724	7262	7262	7262	8383	8383	8383	9673	9673	9673	11156	11156	10721	12427	12427	12427	-6401	

根据项目可行性研究报告，该项目建设期为一年，从运营期第一年即开始产生收益，在可研报告计算期内，该项目可实现营业收入188,182万元（其中，车间仓库租赁收入65,952.00万元，综合楼租赁收入121,483.00万元，车间仓库回购销售收入302.00万元，综合楼回购销售收入451.00万元），实现现金流入188,303万元，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益155,291万元。该项目总投资29,500万元，运营期内净收益足以覆盖项目总投资。

该项目预计2019年12月完工，但因项目进度晚于预期，故在测算项目收益时，假设2020年为建设期的第一年开始测算，即，假设本次债券在建设期的第一年初开始存续（测算表的第1-10年为债券存续期），项目在债券存续期内累计产生营业收入71,707万元（其中，车间仓库租赁收入25,233万元，综合楼租赁收入46,477万元，车间仓库回购销售收入和综合楼回购销售收入均为0），实现现金流入71,707万元，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益62,359万元，能够覆盖项目拟使用本次债券资金的本息29,660万元（以7%的利率测算）。

## 二、募集资金投资项目社会效益

### 1、项目的建设有利于推动入驻企业的自主创新

金沙江智能制造产业园、高创工业园及自动变速器配套产业园构造的是高成长企业创新平台，金沙江智能制造产业园、高创工业园及自动变速器配套产业园为高成长企业提供加速成长所需的养分，将成为高成长企业的家园和风险投资的乐土。

金沙江智能制造产业园、高创工业园及自动变速器配套产业园可提高企业自主创新能力，组织为入驻企业提供各种讲座、培训等服务，帮助招聘企业发展所需的人才或提供技术培训等，推动了高新技术企

业之间的技术合作。金沙江智能制造产业园、高创工业园及自动变速器配套产业园能够促进入驻企业间的知识溢出和技术溢出，提高创新的预期收益，从而提高企业自主创新能力。

## 2、项目的建设有利于增强入驻企业高成长企业的竞争力

企业将享受高性价比的服务。高成长企业对于未来发展前景预期的关键因素是新技术、新产品以及细分的市场，然而，新产品和新技术对企业的资本要求比较高，提高了企业成本。集聚性的产业发展是降低企业及产业整体成本的有效途径之一。同一发展阶段的企业对于发展环境具有类似的需求。金沙江智能制造产业园、高创工业园及自动变速器配套产业园恰好能够满足产业集聚性的特点和配套服务的标准化需求，同时也能够为企业提供更灵活的、定制式的服务，为企业提供了高性价比的服务。

## 3、促进地方经济和国民经济的发展具有积极的推动作用

项目建成后增加了当地人民的就业机会，提高了当地人民的收入，提高了居民的生活水平，为缓和社会失业率做出很大的贡献。本项目的实施能有效带动当地上下游企业及其他行业（如运输业、建材行业）的发展，从而促进当地经济的快速发展。项目的实施对当地的基础设施、社会服务容量和城市化进程起到推动作用，包括新修道路、新增排水、供电、服务网点等。该项目建成后为国家上缴大量的税金，为政府提供了较大的财政收入。

## 三、募投项目建设的必要性

### 1、符合国家产业政策

根据《产业结构调整指导目录(2019年)》，募投项目不属于淘汰类及限制类，且“创业投资”、“就业及创业指导”均为鼓励类，本项目应属鼓励类，符合国家的产业政策。

募投项目为标准化厂房建设，对潍坊高新区经济起着重要的促进作用。对我国来说，建立和改进标准化产业园是加快城市建设的一项重大措施，它有利于带活地区经济，提高竞争力，开拓外部市场。山东高创建设投资集团有限公司充分依托公司雄厚的实力开发建设智能制造产业园项目，能够为潍坊市高新区提供一个广阔的综合企业孵化平台，促进现代化城市建设的进程和经济的发展，改善城市形象，促进现代化城市建设的进程和经济的发展，是国家鼓励发展的重点产业，符合国家相关的产业政策。

## 2、符合国家宏观调控政策

本次债券募投项目为标准化厂房建设，满足产业集聚性的特点和配套服务的标准化需求，同时也能够为企业提供更灵活的、定制式的服务，能有效带动当地上下游企业及其他行业的发展，促进当地经济的快速发展，募投项目不涉及商业地产。本次债券募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度。

## 3、符合山东省有关发展规划要求

《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中指出：加快园区升级，推动要素整合，建设一批产业层次高、协同效应好、公共服务优、特色优势强的产业集聚区，深化开发区体制机制创新试点，支持现有国家级园区创建国家生态工业示范园区，优化行业结构、技术结构、产品结构、组织结构和布局结构，培育创新型产业集群，构建良好产业生态系统。支持企业间战略合作和跨行业、跨区域兼并重组，提高规模化、集约化经营水平，培育一批具有全球影响力的企业集团。激发中小企业创新创造活力，发展一批特色化、专业化、精细化的小巨人企业。鼓励大企业与中小企业通过专业分工、服务外包、订单生产等多种方式，形成一批协同创新、合作共赢的产业集群。

4、募投项目的建设可促进相关产业发展，拉动当地经济增长。标准化厂房的建设，与建筑业、建材、冶金、纺织、化工、机械、仪表等 50 多个物质生产部门紧密相关，并直接影响到家用电器、家具、装饰产品以及金融、旅游、园林、运输、商业、服务等行业的发展。同时，销售增长 10%，可带动 GDP 增长 0.5%。因此，本项目的开发建设实施将极大地促进相关产业的发展，拉动地方经济增长。

5、建立产业园区，符合工业的布局规律，是实现资源配置的有效途径。

建立标准化厂房工业园，走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电等提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，方便了企业运作，降低了企业的生产成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

6、建立标准化厂房产业园区，将大大强化园区的功能和作用，拉动当地经济增长，富民强市。

就当前高新区发展现状而言，有限的发展空间遏制了经济的纵深发展，使当地的政策优势、体制优势、对外开放优势无从施展。智能制造产业园建成后，将极大拓展了潍坊高新区经济的发展空间，通过强化产业园的功能和作用，强力推进潍坊高新区经济的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动潍坊高新区经济增长。

7、建立标准化厂房产业园，使潍坊高新区加快新型工业化进程，实现经济结构优化升级的客观要求。

建立标准化厂房产业园区，将为社会资本搭起一个发展的平台，创造下个宽松的投资环境，提供诸多良好的生产经营条件，有利于吸引省内外、国内外市场主体来投资创办高新企业，使潍坊高新区加快新型工业化进程，实现产业结构调整、优化、升级的有效途径。

综上所述产业园是潍坊高新区经济开发区经济社会发展的客观要求，有利于拉动潍坊高新区的经济增长，有效推进城市化进程和经济结构的调整、优化和升级，大力促进“科教兴市”、“开放带动”、“可持续发展”和“城市化”战略的实施，对促进潍坊高新区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，募投项目的建设是必要的。

#### 四、产业聚集优势、未来发展规划及企业入驻情况

近年来，高新区突出高端化、智能化、绿色化、服务化、国际化，做大做强动力装备、声学光电、生命健康、软件信息和新材料五大主导产业，大力发展 VR 产业，加快建设国际动力城、光电城、健康城和 VR 科技城。

募投项目中建设的标准化车间及综合楼等建筑物，主要为区内的动力装备产业、声学光电产业、生命健康产业、新材料产业等相关产业服务，引领企业走向高端化、智能化。区内产业概况如下：

##### (1) 动力装备产业

###### ① 产业优势

区内建有潍柴动力高新产业园、福田汽车工业园、盛瑞自动变速器产业园、先进制造园，已聚集 136 家企业，其中规模以上企业 50 家，拥有绿色动力、整车制造、传动系统、核心零部件、增值服务产业链，是国家火炬计划动力机械特色产业基地、国家高端动力装备创新型产业集群试点（培育）、国家新型工业化示范基地（装备制造·内燃机）、全国绿色动力研发制造基地、全国乘用车研发制造基地和



国际领先的 8 挡自动变速器生产基地，到 2020 年销售收入突破 1000 亿元。

### ②骨干企业

潍柴控股集团，目前中国综合实力最强的汽车及装备制造集团之一，2017 年收入 2200 亿元。拥有汽车业务、工程机械、动力系统、智能物流、豪华游艇和金融服务六大业务平台，荣获中国工业大奖、中国商标金奖、全国质量奖等荣誉称号。正在投资 500 亿元建设新能源动力产业园，打造中国最大的新能源驱动电机制造基地、世界领先的氢燃料电池制造基地，2030 年将达到千亿美元收入，成为竞争力持续提升的世界 500 强公司。

盛瑞传动股份有限公司，研制出世界首款前置前驱 8 挡自动变速器（8AT），现已形成年产 25 万台产能，荣获国家科技进步一等奖、中国专利金奖、中国汽车工业科技进步一等奖、山东省“省长杯”工业设计大赛金奖、山东省企业标准“领跑者”。正在建设 30 万台 8AT 智能生产线，国内首个自动变速器配套产业园一期已投用，二期正在建设，2022 年产值将达 100 亿元。

福田汽车山东多功能汽车厂，集商务汽车、乘用车、模具与汽、柴油发动机生产、研发一体化的综合性百万量级汽车生产制造基地。主营业务由商务汽车向乘用车、发动机、新能源汽车扩展，汽油发动机已批量生产。实行“互联网+”发展战略，搭建“一网三智能”的福田工业 4.0 智能制造体系，打造山东互联网汽车产业基地。

### ③产业发展方向

重点发展发动机、自动变速器、整车及新能源汽车、高端装备及零部件四大版块。引进新能源、混合动力、精密制造、电子系统、储能电池、车身及内饰系统总成等环节，发展新能源汽车产业；引进汽

车轻量化材料、新型储能材料、节能环保材料、碳纤维材料等项目，建立汽车新材料产业链。

## （2）声学光电产业

### ①产业优势

区内建有潍坊光电产业园，设有国家级科技企业孵化器、国家电声及固体照明产品质量监督检验中心、山东省3D打印暨先进制造综合服务平台、山东省工业设计创新服务平台，已聚集企业200多家，其中规模以上企业32家，先后获批科技部“十城万盏”半导体照明应用工程试点、国家半导体发光创新型产业集群建设试点、国家半导体照明工程高新技术产业化基地、国家火炬计划潍坊电声器件特色产业基地、国家火炬计划潍坊光电特色产业基地，是全国最大、国际知名电声产业集群，到2020年实现产值1000亿元。

### ②骨干企业

歌尔集团，国家重点高新技术企业、中国电声行业龙头企业、全球微电声领域领导厂商，积极布局智能穿戴、VR、机器人与无人机等领域，正在建设北航歌尔机器人与智能制造研究院、歌尔学院，声学、VR、机器人、无人机等领域研发水平已经站在国际前沿。2017年营业收入300亿元、增长30%，正投资500亿元打造“歌尔智慧城”，未来十年产值达到2000亿元，加速向人类美好生活的供应商和引领者迈进。

山东浪潮华光光电子股份有限公司，山东省重点培育的半导体照明龙头企业之一，是国内唯一同时具有全色域LED、民用LD外延材料制备、管芯生产、器件封装及应用产品一条龙生产技术的企业。产品广泛应用于照明、显示、背光、医疗、安防、军事等领域。半导体激光二极管芯片、器件，连续8年产销量稳居国内第一位，市场占有率

率 40%以上。

山东元旭光电股份有限公司，主要产品为图形化蓝宝石衬底（PSS），具有亮度高、成本低、片内均匀性与批次一致性好等独特优势。湿法腐蚀技术处于国内领先、国际先进水平，成为全球唯一湿法图形化蓝宝石衬底（PSS）供应商。

### ③产业发展方向

重点发展智能物联、半导体照明、跨界融合三大领域。围绕电声器件、半导体照明、3D 打印、智能硬件、机器人、VR 等细分领域，引进产业链关联项目，加强引进有国际竞争力的知名 VR 企业，推动产业聚集发展，打造 VR 科技城。

## （3）生命健康产业

### ①产业优势

区内已聚集各类医疗卫生机构 169 多家、相关企业 550 多家，形成现代中药、生物制药、生物农业、智慧医药物流等大健康产业链。建有潍坊生物医药科技产业园，设有国家级生物医药专业孵化器和国际一流的生物医药研发、中试公共技术服务平台，获批国家创新药物孵化基地、国家火炬计划潍坊生物制药与中成药特色产业基地、中国产学研合作创新示范基地等，是国家综合性新药研究开发技术大平台的重要组成部分，园区已聚集 150 多家企业，其中规模以上企业 19 家。

### ②骨干企业

阳光融和医院，中国 500 强企业阳光保险集团与潍坊市政府联合兴办的三级大型综合医院，全国率先、山东首家通过国际医疗服务和管理最高标准 JCI 国际认证（第六版）。在国内首创“保险+医疗”模式，实行多学科会诊 MDT 模式，汇集全国顶尖专家团队，配备国际一流

医疗设施 7000 余台，与全球一流医疗机构深入合作，是省级文明单位、全国医保定点医疗机构、全国金融系统劳模医疗体检定点医院。

山东沃华医药科技股份有限公司，潍坊首家上市医药企业，自主研发的心可舒片、通络化痰胶囊等是国家专利产品、国家中成药优质优价品种、中国中药名牌产品、国家保密技术品种，被列入国家“863”计划、国家重大科技创新中药项目。

山东华辰制药有限公司，从事基因工程药物、化学仿制药制剂、微生态制剂、DNA 疫苗、中草药制剂、营养药物等百余个品种的开发、生产和销售，在美国等国家设有多个以海归博士为研发带头人的研发中心，产品主要出口韩国、日本等。

### ③产业发展方向

重点发展现代中药、新医药、生物农业、功能食品与保健品、医疗器械、精准医疗与健康管理服务、智慧医药物流、生物新材料八个重点领域，建设集研发、孵化、产业化、销售、服务于一体的现代化大健康产业集群，打造生命健康领域的创新要素聚集地、研发孵化基地、成果转化加速基地和产业化基地。

## （4）新材料产业

### ①产业优势

区内已聚集特钢、昌大、俊富非织造、胜达科技、怡通科技、美珂新材料、天维膜、星泰克等一批企业，涵盖新型钢材、新型建材、高压绝缘新材料、功能性复合材料、先进高分子包装新材料、半导体芯片加工新材料、先进膜材料等领域，建有特钢新材料产业园、昌大新型建材产业园。

### ②骨干企业

怡通科技有限公司，主要生产调光膜、多功能性导电膜、ITO 导

电薄膜、非金属镀膜及相关产品。与中国科学院、中国科技大学联合开展微纳材料与器件技术的研发,是国内磁控溅射和电子束高端真空镀膜的唯一生产厂家。

山东俊富非织造材料有限公司,主要生产高档、高性能医疗、卫生及工业防护用功能性非织造材料。已申请专利 53 项,拥有 7 项国际领先水平的科技成果,列入国家重点火炬计划、山东省自主创新成果转化重大专项。

潍坊星泰克微电子材料有限公司,主要生产蓝宝石衬底专用光刻胶、剥离光刻胶、柔性光刻胶、纳米压印光刻胶等各类高端光刻胶及配套试剂,高硅光刻胶获得中国、美国和日本发明专利授权。

### ③产业发展方向

重点发展新型钢材、新型建材、汽车新材料、高压绝缘新材料、功能性复合材料、先进高分子包装新材料、半导体芯片加工新材料、先进膜材料等领域,打造新材料产业发展的重要一极。

## 五、潍坊高新区地产去库存现状

2019 年度,潍坊高新区完成房地产开发投资 22.06 亿元,施工面积 13,810.42 万平方米。2019 年度,潍坊高新区商品住宅施工面积 3,497.36 万平方米,本年商品住宅新开工面积 354.44 万平方米,本年商品住宅竣工面积 184.67 万平方米,商品住宅待售面积 7.6 万平方米,本季购置土地面积 3.47 万平方米,本季商品住房平均销售价格 34,569 元/平方。近年来,潍坊高新区商品房销售量、二手房成交量呈现增长趋势。其中,商品房销量增加的主要原因有:一是从全国房地产市场的大形势下看,一线城市和部分热点二线城市楼市量价齐升,带动了其余二、三线城市商品房销售量的增长。二是自 2016 年五月起高新区《关于化解房地产库存促进房地产业持续发展的意见》和细则的实

施,在一定程度上带动了商品房销售量的增加。

工业地产方面,2019年末潍坊高新区工业地产已建成面积27.64万平方米,在建面积169.14万平方米,工业地产平均去库存周期3个月。潍坊高新区工业地产去库存周期较短,主要系工业地产一般为工业园区建设,根据拟入驻企业需求定制,出租或出售时间较短。高新区内重点围绕“动力装备、声学光电、生命健康、软件信息和新材料”五大主导产业已形成了各大产业聚集区。目前,潍坊高新区总投资500亿元的潍柴新能源动力产业园、总投资500亿元的歌尔智慧城、总投资110亿元的华滋横切小镇项目、总投资53亿元的特钢金属新材料产业园、总投资58亿元的中国8AT自动变速器生产制造基地、总投资60.4亿元的福田山东互联网企业产业基地等大项目,正在加快推进。

近年来,随着高新区五大行业的快速发展,区内已有工业地产去库存进程不断加速,部分产业聚集区概况如下:

#### (1) 潍坊光电产业园(装备制造产业园)

以声学光电产业及动力装备产业为主的潍坊光电产业园已建成并运营多年,园区是以声学光电产业和动力装备产业为主的科技企业研发、生产基地。现拥有1个国家级孵化器、3个光电产业加速器,自有孵化加速面积12.9万平方米。建设国家电声及固体照明产品质量监督检验中心、潍坊3D打印技术创新中心、山东省工业设计创新服务平台等科技服务平台,引进了机械科学研究总院、工信部电子五所、中科院广州电子技术有限公司等国内知名科研院所,产业核心竞争力优势突出。园区现有上市企业29家、规模以上企业57家、高新技术企业50家,目前园区内已实现企业全额入驻。

其中,声学光电产业以歌尔股份、浪潮华光等龙头骨干企业为引

领，以华滋自动化、元旭光电、贞明半导体、蓝创科技、天恒检测等一批高成长性企业为支撑，吸引集聚企业 200 余家，主要集中在光电、电声、机电一体化、3D 打印、科技中介机构等领域。先后荣获“国家半导体照明工程高新技术产业化基地”、“国家火炬计划潍坊电声器件特色产业基地”、“国家火炬计划潍坊光电特色产业基地”、“山东省信息技术产业园”、“山东省战略性新兴产业示范基地”等号。2011 年获批国家创新型半导体发光产业集群试点，2013 年，被科技部列为重点扶持的 10 家产业集群之一，成为全国最大、国际知名电声产业集群。主营产品涵盖电声器件、智能穿戴、智能音响、智能家居、VR 虚拟现实、LED 照明、半导体激光器等高端产品，光学镜头、智能穿戴全球领先，半导体激光器市场占有率 60%以上，产销量连续多年居国内首位。

动力装备产业以潍柴集团、福田汽车、盛瑞传动等龙头骨干企业为引领，以天瑞重工、新力超导、万隆电气等 26 家规模以上业为支撑，形成“汽车电子-关键零部件-动力总成-整车制造”完整产业链条。建设国家级重点实验室 1 个、国家级企业研发机构 4 个，省级企业研发机构 24 个，获批建设国家内燃机产品质检中心。拥有汽车及动力装备产业生态联盟，装备制造、动力机械 2 个产业化基地完成国家和省级复审，盛瑞传动整合全球资源开发的世界首款前置前驱 8 档自动变速器，技术国际领先，荣获国家专利金奖，已成功实现产业化。

## （2）潍坊高新区生物医药科技产业园

潍坊高新区生物医药科技产业园是潍坊市委、市政府重点支持发展的高科技园区，规划面积 99.7 公顷，总建筑面积 83 万平方米，由研发区、产业区和商务配套区组成。其中研发区建筑面积 12 万平方米，建有生物医药公共技术平台（研发中心）、智能孵化器和企业研

发中心，配置近 2 亿元的国际先进仪器设备，配套物业、信息网络、人才网络、咨询、中介、投资融资、技术支撑、信息发布及政务代理服务，针对企业初始、成长、扩张三个不同发展阶段和产品的研发、产业化、规模化三个阶段的不同要求，致力于为中小企业、归国留学人员、国内高端人才、高等院校及科研机构进驻园区开展生物工程、新药开发、中药现代化、功能食品、医疗器械和制药设备、精细化工、现代农业等相关领域的研发及产业化提供先进的技术支持和优质高效地全程服务。园区自建设至今已十余年，区内现有标准化厂房、仓库等建构物已全部投入使用，区内入驻企业达到 101 家。

### （3）先进制造业工业园

项目位于潍安路以东，银通街以南，规划总用地面积 340 亩，总建筑面积 15.08 万平方米，总投资 4.3 亿元，主要面向大型先进制造业企业招商，重点引进和发展投资密度高、科技含量高、附加值高、成长性强、带动作用大的先进制造业企业入驻。

项目规划八个大型厂房，配套办公楼及食堂。在空间上呈组团发展态势，以绿环衔接园区不同功能区域，将生产、生活功能有机衔接。该项目周边已形成先进制造业相关配套产业链，目前，已有潍坊顺丰速运有限公司、潍坊天昊巾被有限责任公司、潍坊银通玻璃有限公司、潍坊耐普特燃气发电设备有限公司等 15 家企业入驻该园区，入住率 100%。

### （4）光电产业园第三加速器

该项目位于玉清街以北银枫路以西，已建建筑物面积 26657.09 平方米，项目配备净化车间设备，主要面向高端光电产业企业招商，目前园区内共入驻 6 家企业，建筑物已全部投入使用，无空闲建筑物。

### （5）盛瑞自动变速器配套产业园一期



该项目位于宝通街以北，潍安路以东，占地 88.3 亩，建筑面积为 53241.1 平方米，目前产业园内已实现企业全部入驻。

我国首个自动变速器配套产业园日前在潍坊国家高新区建成。该产业园由变速器领军企业——潍坊盛瑞传动股份有限公司（以下简称“盛瑞”）牵头建设。为改变我国汽车变速器产业受制于人的被动局面，盛瑞历经 8 年攻关，自主研发出世界首款前置前驱 8 挡自动变速器（简称 8AT），荣获 2016 年度国家科技进步一等奖。

#### （6）威度电子

该项目位于樱前街与高新三路交叉口东北角，规划总用地面积 51 亩，已建设总建筑面积 3 万平方米，总投资约为 1.14 亿元。目前已建设四楼座，总建筑面积 29233.47，园区内已有 4 家企业实现入驻，建筑物占用面积为 18534.3 平方米，空余建筑面积为 10699.17 平方米。

#### （7）航空航天产业园

该项目一期占地 1180 亩，园区布局发展科技含量高、带动作用强的航空航天产业及配套项目。按照统筹共享、产城融合的理念，同步建设科研孵化、总部办公、生态社区等配套设施，打造极具活力的航空航天产业现代化小镇。

园区规划引进航空航天相关领域高端装备制造上下游企业，合作模式可采用一次性购买、分期购买、先租后买、长期租赁等方式。园内计划引进规模性企业 50 家以上。目前，已引进投资 20 亿元的华控高端装备制造项目、投资 7 亿元的鑫精合激光打印项目、投资 10 亿元的卡麦龙石油机械项目。园区内现有标准化厂房、综合楼等建筑物约 121,160 平方米，已全部占用，无空余建筑物。

## 六、发债募集资金使用计划及管理制度

### （一）募集资金使用计划

本期债券发行额 7 亿元，其中 2.1 亿元用于金沙江智能制造产业园，1.9 亿元用于高创工业园项目，0.9 亿元用于自动变速器配套产业园二期项目，2.1 亿元用于补充公司营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下：

表：本期债券募集资金投向情况

单位：万元

序号	资金用途	项目总投资	发行人对项目公司股权比例	拟使用募集资金	拟使用资金占项目股权投资比例
1	金沙江智能制造产业园项目	68,000.00	100.00%	21,000.00	30.88%
2	高创工业园项目	72,000.00	100.00%	18,666.67	25.93%
3	自动变速器配套产业园二期项目	29,500.00	100.00%	9,333.33	31.64%
4	补充公司营运资金	-	-	21,000.00	
合计		<b>169,500.00</b>	-	<b>70,000.00</b>	

## （二）募集资金管理制度

发行人将制定严格的募集资金使用计划和管理制度，严密监控募集资金的使用情况，保证项目收益按照约定用于本期债券的本息偿付，及时、足额偿还应付债券利息和本金。

使用本期债券募集资金的投资项目将根据实际情况统一纳入本公司的年度投资计划中进行管理。公司财务计划部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务计划部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时公司融资管理部将对募集资金使用情况进行日常监查。

## 第十三条 偿债保障措施

本期债券偿债资金主要将来源于募投项目产生的稳定收益，发行人良好的经营业绩为本期债券的到期偿还提供了保障。同时，发行人对本期债券的本息偿付作出了充分可行的制度安排，以具体有效的措施保障债券投资者的合法权益。

### 一、 发行人自身偿付能力

2017-2019 年度，发行人经营活动产生的现金流入分别为 83.58 亿元、92.88 亿元和 65.16 亿元。发行人目前有住宅销售、旧村改造项目，随着在建项目的陆续竣工，现金回流已实现收入，能够对发行人偿还债务提供良好的保障。

开发区作为产业型发展区域，常住人口较少，市政及行政等固定开支较少，作为山东省政府的派出机构具有独立的财政。近年来区域经济的不断发展，带动了高新开发区财政收入的稳步增长。

发行人是潍坊高新区唯一的基础设施建设投资主体，能够在资金和业务上获得高新区管委会的较强支持。发行人近年来多次收到政府的财政性资本投入和财政补贴。2017-2019 年度分别确认补助资金 2.12 亿元、0.03 亿元和 0.69 亿元。随着承担高新区基础设施建设任务的加大，发行人获得的补助资金有望持续和进一步增加。

发行人与多家商业银行保持着良好的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2020 年 3 月末，发行人已获得 38.56 亿元授信额度，其中尚有 9.23 亿元额度未使用。

整体来看，发行人财务状况良好，盈利能力较优，能够为本期偿债还本付息提供有力保障。

### 二、 项目收益测算

本次债券募集资金不超过人民币 15 亿元，其中 4.5 亿元用于金

沙江智能制造产业园，4.0亿元用于高创工业园项目，2亿元用于自动变速器配套产业园二期项目，4.5亿元用于补充公司营运资金。

根据金沙江智能制造产业园项目可行性研究报告，该项目建设期为三年，从运营期第一年即开始产生收益。根据可行性研究报告，该项目预计2019年12月完工，但因项目进度晚于预期，故在测算项目收益时，假设2020年为建设期的第一年开始测算，即，假设本次债券在建设期的第一年初开始存续(测算表的第1-10年为债券存续期)，根据上述测算，项目在债券存续期内累计产生营业收入61,215万元，实现现金流入61,215万元，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益57,705万元，项目拟使用本次债券资金的本息66,735万元(以7%的利率测算)，项目净收益与债券资金本息缺口为9,030万元，资金缺口将由发行人日常经营现金流进行弥补。

根据高创工业园项目可行性研究报告，该项目建设期为两年，从运营期第一年即开始产生收益。该项目预计2020年12月完工，但因项目进度晚于预期，假设2020年为建设期的第一年开始测算，即，假设本次债券在建设期的第一年初开始存续(测算表的第1-10年为债券存续期)，根据上述测算，项目在债券存续期内累计产生营业收入107,013万元，实现现金流入107,013万元，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益95,117万元，能够覆盖项目拟使用本次债券资金的本息59,320万元(以7%的利率测算)。

根据自动变速器配套产业园二期项目可行性研究报告，该项目建设期为一年，从运营期第一年即开始产生收益。该项目预计2019年12月完工，但因项目进度晚于预期，故在测算项目收益时，假设2020年为建设期的第一年开始测算，即，假设本次债券在建设期的第一年初开始存续(测算表的第1-10年为债券存续期)，项目在债券存续期

内累计产生营业收入 71,707 万元，实现现金流入 71,707 万元，扣除营业成本、营业费用等及税金后可实现净收益 62,359 万元，能够覆盖项目拟使用本次债券资金的本息 29,660 万元(以 7%的利率测算)。

因此，募投项目盈利能力良好，预期将产生稳定的收益，是本次债券本息偿付的基础。详见下表：

表：募投资项目收益情况表

单位：万元

金沙江智能制造产业园项目收益测算表																					
项目	债券存续期合计	债券存续期																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
营业收入	61,215				5,979	6,833	7,678	9,815	9,815	9,815	11,280	11,280	11,280	12,964	12,964	12,964	14,901	14,901	14,901	16,927	1,028
经营成本	2,911				338	365	402	444	444	444	474	474	474	507	507	507	546	546	546	587	269
营业税金及附加	599				58	67	75	96	96	96	111	111	111	127	127	127	147	147	147	167	9
净收益	57,705	0	0	0	5,583	6,401	7,201	9,275	9,275	9,275	10,695	10,695	10,695	12,330	12,330	12,330	14,208	14,208	14,208	16,173	750
高创工业园项目收益测算表																					
项目	债券存续期合计	债券存续期																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
营业收入	107,013			8833	10094	11356	14490	14490	14490	16630	16630	16630	19117	19117	19117	21964	21964	21964	25253	25253	1562
经营成本	10,110			950	1044	1138	1344	1344	1344	1473	1473	1473	1622	1622	1622	1793	1793	1793	1990	1990	6077
营业税金及附加	1,786			147	168	189	242	242	242	278	278	278	320	320	320	368	368	368	424	424	23
净收益	95,117	0	0	7736	8882	10029	12904	12904	12904	14879	14879	14879	17175	17175	17175	19803	19803	19803	22839	22839	-4538
自动变速器配套产业园二期项目收益测算表																					

项目	债券存续期合计	债券存续期																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
营业收入	71,707		5,113	5,843	6,574	8,400	8,400	8,400	9,659	9,659	9,659	11,108	11,108	11,108	12,775	12,775	12,775	14,691	14,691	14,691	753
经营成本	8,658		510	641	787	1,057	1,057	1,057	1,183	1,183	1,183	1,328	1,328	1,328	1,495	1,495	1,930	2,121	2,121	2,121	7,149
营业税金及附加	690		49	56	63	81	81	81	93	93	93	107	107	107	124	124	124	143	143	143	5
净收益	62,359	0	4,554	5,146	5,724	7,262	7,262	7,262	8,383	8,383	8,383	9,673	9,673	9,673	11,156	11,156	10,721	12,427	12,427	12,427	-6,401

### 三、担保情况

中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债信用增进公司”或“公司”）为本期债券提供信用增进服务。

中债信用增进公司是按照中国人民银行发展中国债券市场的战略规划创设的我国首家专业债券信用增进机构。公司定位于成为债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者。中债信用增进公司是在中国人民银行的指导下，由中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管理中心、首钢总公司、中银投资资产管理有限公司，于2009年9月正式发起设立，注册资本60亿元人民币。公司具备人民银行核发的银行间市场同业拆借资格。公司长期主体信用等级连续十年保持在AAA级水平。

本期债券的信用增进情况如下：

中债信用增进公司根据信用增进函就本期债券存续期发行人即山东高创建设投资集团有限公司应偿还的不超过人民币15亿元本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用提供不可撤销的连带责任保证。中债信用增进公司的信用增进责任项下的本金及利息以本期债券的实际募集金额及其相应票面利息为准。

在本期债券存续期内，如果发行人在付息日未按照本期债券募集说明书的要求将本期债券当期应付利息足额偿还债券持有人，则中债信用增进投资股份有限公司在本期债券付息日代发行人偿付本期债券当期应付未付的票面利息；如果发行人在兑付日未按照本期债券募集说明书的要求将本期债券本金和当期应付利息足额偿还债券持有



人，则中债信用增进投资股份有限公司在本期债券兑付日代发行人偿付本期债券应付未付的本金和当期应付未付的票面利息。

## （一）信用增进机构基本情况

### 1、信用增进机构概况

注册名称：中债信用增进投资股份有限公司

法定代表人：谢多

注册资本：人民币600,000.00万元

首次注册登记日期：2009年9月7日

统一社会信用代码：91110000695027137L

注册地址：北京市西城区月坛南街1号院6号楼8层801、9层901、10层1001

办公地址：北京市西城区月坛南街1号院6号楼8层801、9层901、10层1001

邮政编码：100045

电话：010-88007608

传真：010-88007610

经营范围：企业信用增进服务；信用增进的评审、培训、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设和交易；资产投资；资产受托管理；投资策划、投资咨询等。

联系人：刘丹星

### 2、信用增进机构的历史沿革与股东情况

中债信用增进公司是我国首家专业债券信用增进机构。2009年9月7日，在中国人民银行的指导下，中国银行间市场交易商协会联合中国石油天然气集团公司、国网英大国际控股集团有限公司（原国网资产管理有限公司）、中国中化股份有限公司、北京国有资本经营管

理中心、首钢总公司、中银投资资产管理有限公司（原北京万行中兴实业投资有限公司）共同发起设立。中债信用增进公司注册地为北京，注册资本600,000.00万元人民币，由股东在成立时以货币形式一次性缴足。各股东均为我国银行间市场的重要参与者，综合实力雄厚，为公司开展信用增进业务、建立健全信用风险分散分担机制提供了保证。截至2019年末，中债信用增进公司的股东持股情况如下：

### 中债信用增进公司的股东持股情况表

单位：万元

股东名称	出资金额	持股比例
中国石油集团资本有限责任公司	99,000.00	16.50%
国网英大国际控股集团有限公司	99,000.00	16.50%
中国中化股份有限公司	99,000.00	16.50%
北京国有资本经营管理中心	99,000.00	16.50%
首钢集团有限公司	99,000.00	16.50%
中银投资资产管理有限公司	99,000.00	16.50%
中国银行间市场交易商协会	6,000.00	1.00%
<b>合计</b>	<b>600,000.00</b>	<b>100.00%</b>

中国人民银行对中债信用增进公司开展信用增进业务进行监管，中国银行间市场交易商协会对中债信用增进公司开展信用增进业务进行自律管理。

中债信用增进公司是我国金融市场发展到一定阶段的必然产物，体现了政府对于推动债券市场发展、优化社会融资结构、支持中小企业发展的政策意图，同时也顺应了建立信用风险分散分担机制、进行风险专业管理的发展趋势，为扩展市场发展空间、进行信用增进产品和制度创新开辟了重要渠道。

中债信用增进公司成立以来，按照债券市场信用增进及风险管理专业服务的提供商、债券市场信用增进及风险管理工具创新的引领者、

债券市场信用增进及风险管理标准的制定者和实践者的定位，始终致力于信用增进产品创新和制度创新，推动信用风险分散分担机制建设，面向中小企业及中低信用等级企业提供专业的信用增进服务，缓解中小企业融资难困境，不断打造自身经营特色。

### 3、信用增进机构的信用能力

经中诚信国际信用评级有限责任公司、大公国际资信评估有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司、东方金诚国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估有限公司综合评定，中债信用增进公司长期主体信用等级连续十年保持在AAA级水平。

### 4、信用增进机构资格与资质

中国人民银行核发的银行间市场同业拆借资格；

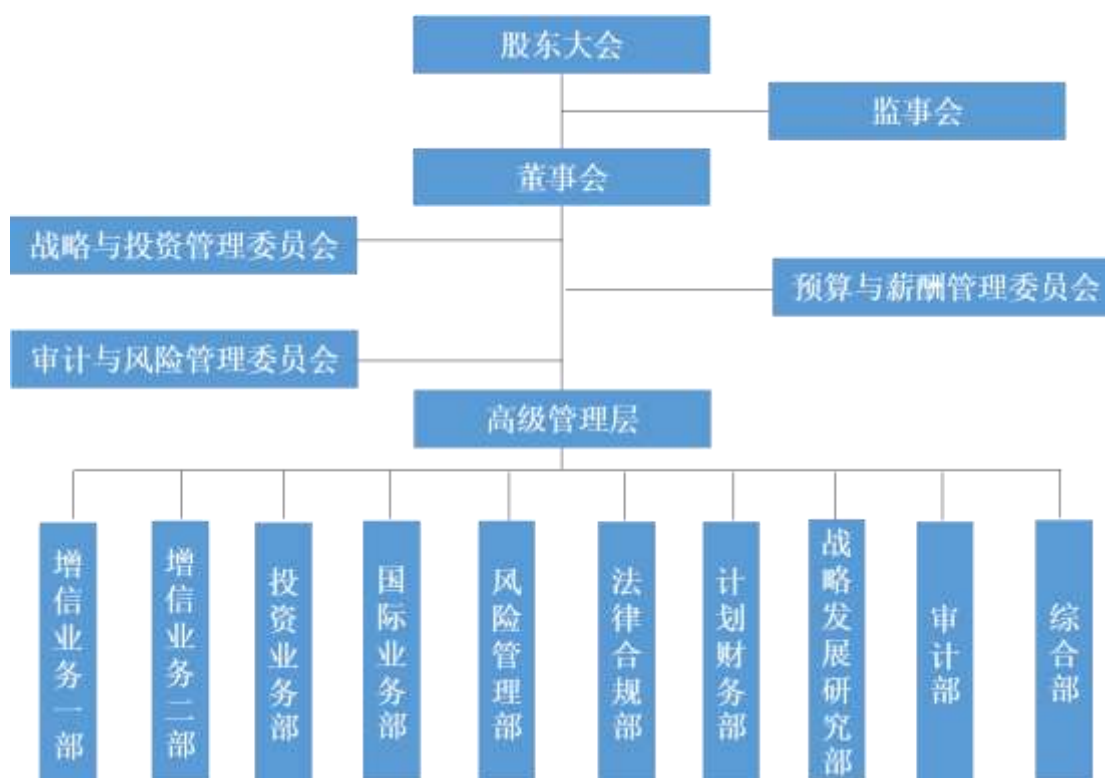
中国人民银行核发的银行间市场乙类托管资格；

中国人民银行核发的公开市场业务一级交易商；

中国银行间市场交易商协会备案的信用风险缓释凭证创设机构及交易商。

### 5、信用增进机构的公司治理情况

中债信用增进公司按照建立现代企业法人治理结构的要求，规范运作，成立了股东大会、董事会和监事会，董事会下设战略与投资管理委员会、预算与薪酬管理委员会、审计与风险管理委员会等专业委员会，为决策提供支持。经营管理层实行总裁负责制，并构建了符合内部控制管理要求的前、中、后台组织管理架构。



### 中债信用增进公司组织架构图

董事会由九名董事组成，除一名职工董事外，分别由七家股东单位提名推荐，股东大会选举产生。公司监事会由三名监事组成，除一名职工监事外，股东代表监事由股东大会选举产生。高级管理人员均由拥有多年相关领域从业经验、取得良好业绩的专业人士担任，具备较高的专业化营运水平。

截至2019年末，公司共有员工106名，平均年龄35岁，绝大多数为硕士及以上学历，涉及经济金融、金融工程、金融信息工程、保险精算、数理统计、应用数学、财务、法律、管理等专业。专业化、年轻化的高素质人才队伍将为公司持续稳健发展提供人力资源保障。

### （二）业务开展情况

中债信用增进公司成立后，以创新为手段，以专业化市场细分经营为载体，致力于为金融市场健康发展提供多种类、高技术含量的信用增进服务产品。

截至 2019 年末，中债信用增进公司提供信用增进服务的项目累计 361 个，增信金额累计 2749.17 亿元。目前公司仍承担信用增进责任金额为 960.50 亿元，其中：未到期项目为 128 个，责任余额 958.34 亿元，已到期仍承担责任余额 2.16 亿元。民营企业债务融资支持工具责任余额 13.15 亿元。

表：截至 2019 年末到期项目各业务品种分布情况

项目类型		项目数量	企业数量	金额/亿
非金融 企业债 务融资 工具	中期票据(MTN)	29	22	211.40
	短期融资券(CP)	3	3	18.00
	超短期融资券(SCP)	4	3	18.00
	非公开定向债务融资工具(PPN)	21	13	226.51
	其中：一般企业 PPN	15	10	65.00
	保障房项目 PPN	-	-	13.51
	小城镇项目 PPN	6	3	148.00
	项目收益票据(PRN)	5	4	25.00
	资产支持票据(ABN)	4	1	14.80
绿色票据 (GN)	1	1	6.00	
企业债	29	26	278.80	
公司债	10	5	105.20	
资产支持证券	9	1	6.77	
金融债	1	1	20.00	
信托	8	3	41.70	
保险债权计划	4	2	51.00	
委托债权计划	1	1		
合计		128	83*	1017.18

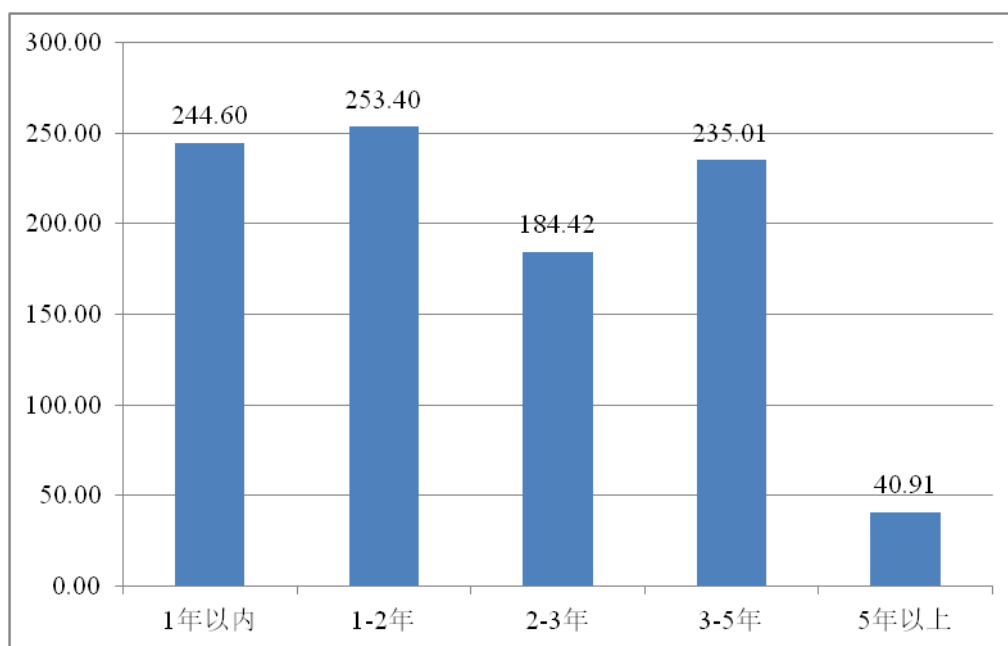
\*未到期项目中有三家企业中债信用增进公司为其提供了多种类型的信用增进服务。

### 1、增信主体评级分布

截至 2019 年末，公司未到期项目责任余额以高信用等级企业发行额为主，AA 及以上企业共计 79 家，涉及金额 942.94 亿元，占全部增信责任余额的 98.39%，资金安全性高，违约风险较小。

### 2、到期期限分布

公司承担增信责任的项目期限分布在 1-15 年不等，未来 5 年到期的项目分布较为平均，期限配置合理。



图：2019年12月31日公司未到期信用增进项目到期分布情况（单位：亿元）

### 3、区域分布

截至2019年12月31日，公司已在全国24个省、自治区、直辖市成功开展了增信业务，有力地支持了地区经济的发展(如图所示)。



图：2019年12月31日公司信用增进业务累计开展项目区域分布

## 4、行业分布

公司增信业务重点覆盖基础设施建设、金融、采矿业、公用事业、保障房建设等方向，符合国家产业发展政策导向，支持关系国计民生的行业及项目建设。

### （三）风险管理体系

#### 1、风险管理体系建设

作为全国首家专业债券信用增进机构，中债信用增进公司围绕风险资产的优化配置机制、风险资产的监控管理机制、风险资产的对冲与转移机制，建立并不断完善适用信用增进行业特点的经营风险下的全面风险管理体系。

在风险文化方面，公司倡导并培育“全员、全业务、全流程”的风险管理文化，强化风险观念和 risk 意识。同时，强调将风险文化建立在制度和规则基础上，将风险管理融入日常管理制度与操作流程中，使风险管理工作能够覆盖所有的部门和岗位，实现全体人员的参与。

在风险管理组织架构方面，公司构建起了以董事会风险管理专业委员会为最高风险决策机构，以专业审批人业务审批会为项目审批机构，三道风险防线相互协调、相互配合的风险管理全流程框架体系。在具体业务条线方面，建立了风险管理的三道防线：业务部门是抵御风险的第一道防线，负责本部门内现存或将出现的所有风险，建立了合理的流程有效地识别、评估和控制风险；风险管理、法律合规、财务等运营支持部门是抵御风险的第二道防线，负责制定相应制度，明确相关部门的防线管理职责和业务流程，识别、评估和平衡所有风险；内审职能部门是抵御风险的第三道防线，对公司内部控制体系的完整性和执行有效性进行独立测试和评估，提出改善经营管理、加强风险

防控的建议。三道防线相互协调配合，形成了公司的重大风险决策、风险资产配置、风险资产管理的组织支撑。

在风险政策方面，构建起了由基于风险偏好的年度总体风险政策，基于行业、地区、客户、风险缓释措施、产品等维度的信用增进业务组合风险政策，基于利率、汇率、股价、交易对手等组合维度的投资业务组合风险政策，以及信用风险和市场风险的对冲与转移政策所组成的风险政策体系。通过定性引导与定量限额的政策综合运用与执行，使组合层面的准备金计提与资本占用维持在合理水平，防止总体及结构性风险压力的过度承担，进而达到信用增进业务组合配置的优化。通过限额、止损、套期保值等手段的综合运用，使公司投资业务各组合风险敞口控制在安全范围内，实现投资资产的优化配置。

在风险制度方面，公司结合中国金融市场发展的现状和规律，借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以《风险管理指引》为纲领，以基础类信用增进、投资交易、创新型信用增进业务等各项业务管理办法为支撑，各类具体业务品种操作规程为基础，涉及风险识别、计量、定价、风险缓释、资本管理以及后续管理等各个环节全方位、多层次的风险管理政策制度体系，促进各类业务规范、稳健开展。

风险控制流程与模式方面，公司对信用增进业务的项目受理和立项、项目尽职调查、项目合规性审查和风险评估、项目审批、风险缓释措施落实、合同签订、项目发行和收费以及增信后管理等关键环节的风险管理要求和各部门的职能进行明确，实现对信用增进业务的全流程管理。投资业务方面，公司对各投资品种的业务发起、交易操作、合规监控、交割清算、档案管理等环节的风险管理要求进行明确，建立起风险限额、交易授权与交易监测相结合的管理模式，监控公司



的整体风险水平。

风险管理技术方面，公司构建了以内部评级、风险计量与定价、资本覆盖和风险准备金、风险缓释转移对冲为核心的风险管理技术体系，以实现风险的准确识别、计量、精细化组合管理，使风险资产的配置、监控与管理、对冲与转移的效果有严格的量化标准，对风险和收益有科学、公允的衡量依据。

## 2、风险状况分析

### (1) 信用风险缓释措施覆盖充分

为有效控制风险，公司主要以担保公司担保、第三方保证担保、股票质押、股权质押、应收账款质押和房产土地抵押等形式作为风险缓释措施。截至 2019 年末，公司已发行未到期增信项目中，除部分主体评级为 AA+级及以上企业外，绝大部分增信主体都向公司提供了风险缓释措施，以覆盖其信用风险敞口的部分或全部；其中，评级为 AA-及以下级别企业都向公司提供了全额覆盖其信用风险敞口的风险缓释措施。

### (2) 风险分类正常

为全面、真实、动态地反映增信业务的状况，公司根据增信业务出现代偿、损失的可能性，将增信业务划分为正常、可疑、次级、损失四个不同的类别，其中正常类细分为稳定档和关注档两个子类，并按季度对未到期项目进行风险分类。2019 年末，全部增信项目均为正常类，无可疑类及以下项目。

### (3) 准备金计提充分

为了提高公司风险抵御能力，保持业务稳健经营和持续发展，公司以谨慎、客观、及时、重要为原则，足额计提风险准备金，以期弥

补业务的可能性损失。截至2019年末，公司计提增信业务风险准备金17.60亿元。

#### **(4) 市场风险可控**

市场风险是指因市场价格(利率、汇率、商品价格和股票价格等)发生不利变动而使公司表内外业务发生损失的风险。截至2019年末，公司持有资产组合中绝大部分资产为债券资产,整体信用等级良好,评级AA+及以上债券占债券资产的比例为86%。公司对交易账户和可供出售账户头寸进行每日估值,并定期对资产组合进行压力测试和市场风险VaR分析,保证资产组合各项指标符合公司风险限额规定。若发生超出限额情况,则及时对资产进行处置,将市场风险控制合理范围内。

#### **(5) 流动性风险较小**

为保障公司业务健康发展,公司在保证增信业务代偿能力的情况下,充分、合理利用资金,提高资金使用效率。截至2019年末,公司拥有一定规模的易变现资产可随时以回购、出售等方式变现。同时,公司还获得了各大金融机构总计291.25亿元授信额度,为公司短期流动性支持提供了较好的保障。

### **(四) 财务情况及分析**

#### **1、中债信用增进公司近年财务报表审计情况**

中债信用增进公司2017年财务报表和2018年财务报表均经过致同会计师事务所的审计,致同会计师事务所分别出具了“致同审字(2018)第110ZB2102号”和“致同审字(2019)第110ZB0956号”标准无保留意见审计报告。中债信用增进公司2019年财务报表经过毕马威华振会计师事务所的审计,毕马威华振会计师事务所出具了“毕马威华振审字第2002197号”标准无保留意见审计报告。

上述审计报告认为，中债信用增进公司财务报表已经按照财政部《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允地反映了中债信用增进公司2017年、2018年和2019年的财务状况以及2017年、2018年和2019年的经营成果和现金流量。

## 2、中债信用增进公司财务报表适用的会计准则

中债信用增进公司2017年、2018年和2019年财务报告均按照财政部《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》、《企业会计准则解释公告》和适用的财政部其他相关规定的要求编制。

## 3、中债信用增进公司主要财务数据

(1) 中债信用增进公司2017至2019年经审计的合并资产负债表（见附表3）

(2) 中债信用增进公司2017至2019年经审计的合并利润表（见附表3）

(3) 中债信用增进公司2017至2019年经审计的合并现金流量表（见附表3）

## 4、中债信用增进公司财务概要分析

中债信用增进公司主要财务指标表

项目	2019年	2018年	2017年
资产负债率	32.39%	40.22%	47.14%
信用增进服务收入（万元） <sup>1</sup>	71,099.04	71,377.80	66,550.89
投资收益（万元）	56,711.19	49,369.19	53,808.23
净资产收益率 <sup>2</sup>	7.25%	8.01%	7.46%
总资产净利率	4.64%	4.52%	3.78%
风险准备金（万元）	176,032.90	163,586.30	194,147.92

注：公司于2019年7月份发行了金融永续债，同时将年度审计机构更换为毕马威会计

<sup>1</sup>本指标为年度区间指标，“投资收益（万元）”亦同。

<sup>2</sup>本指标为年化收益指标，“总资产净利率”亦同。

师事务所。经过沟通，公司2019年审计报告采用了金融企业财务报表格式，并按照准则要求对2018年的同期比较数据进行了追溯调整，相关财务指标也发生了变化。因此，公司按照毕马威出具的标准无保留意见的审计报告内容，对公司2018年的财务指标进行追溯调整。

截至2019年末，中债公司总资产为150.47亿元、净资产101.74亿元，2019年度，中债公司营业收入13.51亿元、净利润6.61亿元、资产负债率32.39%。

截至2019年12月末，中债公司净资产（净资产的计算口径是根据非合并财务报表计算、扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资，下同）为101.74亿元，对应净资产的10%为10.17亿元。除本期企业债券外，中债公司不存在为发行人提供其他增信的情形，也不存在为发行人关联方提供其他增信的情形。发行人主体评级为AA+，由本期企业债券发行而将形成的按权重折算后的单一主体担保责任余额为9亿元，未超过净资产10%的指标要求。

截至2019年12月末，中债公司按权重折算后的增信责任余额为799.104亿元。根据最新一期财务报告，截至2019年12月末，中债公司净资产101.74亿元，净资产放大倍数为7.85倍，未超过10倍的指标要求。

根据中债信用增进公司出具的承诺及相关指标测算，在本期企业债券申报及发行完成后，中债信用增进公司的增信责任余额、对发行人的单一主体担保责任余额及集中度、对发行人及其关联方的担保责任余额及集中度均符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第六83号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37号）的要求。

#### （五）内部管理制度

中债信用增进公司内部管理制度主要包括公司治理基本制度、内控管理制度、信用增进业务管理制度、财务管理制度和档案管理类制

度。

**1、公司治理制度：**按照现代企业法人治理结构的要求，中债信用增进公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事长办公会议事规则》、《董事会预算与薪酬委员会议事规则》、《董事会战略与投资管理委员会议事规则》、《董事会审计与风险管理委员会议事规则》、《总裁办公会议事规则》等规章制度。

**2、内控管理制度：**加强公司内控管理，中债信用增进公司制定了《内部控制制度》、《授权管理方法》以及《法律合规事务管理办法》等内控制度。

**3、业务管理制度：**为规范债券信用增进业务的开展，提高资产使用效率，有效控制业务风险，中债信用增进公司借鉴巴塞尔新资本协议风险管理的理念和方法，构建了以《风险管理指引》为纲领，以《信用增进业务管理办法》、《信用增进业务客户营销与立项操作规程》、《信用增进业务尽职调查操作规程》、《业务审批委员会议事规则》、《信用增进业务审批操作规程》、《总裁专题会议事规则》、《风险缓释措施管理办法》、《风险准备金计提管理办法》、《资本覆盖率管理办法》、《信用增进业务重大风险事件应急处置办法》、《信用增进业务运营管理办法》、《信用增进业务运营管理操作规程》、《中债信用增进投资股份有限公司资产损失核销管理办法》等制度为支撑的业务管理制度体系。

**4、财务管理制度：**为规范财务工作，防范管理风险，根据国家相关财务法律制度，中债信用增进公司制定了会计核算、资产管理、清算结算等方面的财务管理制度，包括《会计基本制度》、《资金管理办法》、《银行账户管理办法》、《财务信息报告管理规程》、《会计信息化管理规程》、《财务部印章管理规程》、《财务档案管理规程》、《发票

管理规程》、《支票管理规程》等。

**5、档案管理制度：**为规范公司的档案管理工作，依据《中华人民共和国档案法》、《中华人民共和国保密法》，中债信用增进公司制定了《档案管理办法》。

## （六）信息披露安排

### 1、发行前信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《中债信用增进投资股份有限公司银行间市场信息披露管理办法》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具发行日的5个工作日前，通过中国货币网和中国债券信息网披露如下文件：

- （1）信用增进函；
- （2）经审计的2017-2019年财务报告；
- （3）信用评级报告及跟踪评级报告。

### 2、存续期间信息披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《中债信用增进投资股份有限公司银行间市场信息披露管理办法》等法律法规、自律管理规则及公司办法相关规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，将按照办法相关规定通过中国货币网和中国债券信息网定期披露以下信息：

- （1）每年4月30日以前，披露上一年度的审计报告；
- （2）每年8月31日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

(3) 每年4月30日和10月31日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

第一季度信息披露不得早于上一年度信息披露时间。

### 3、重大事项披露

中债信用增进公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《中债信用增进投资股份有限公司银行间市场信息披露管理办法》等法律法规、自律管理规则及公司办法规定，在所提供信用增进服务的非金融企业债务融资工具存续期间，及时向市场公开披露可能影响中债信用增进公司履行信用增进责任的重大事项，包括但不限于以下事项：

- (1) 公司名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- (2) 公司经营的外部条件发生重大变化；
- (3) 公司涉及可能对资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的合同；
- (4) 公司发生可能影响履行信用增进责任能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- (5) 公司发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- (6) 公司发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响公司正常经营且难以消除的；
- (7) 公司发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失；
- (8) 公司一次性免除他人债务超过一定金额，可能影响偿债能力的；
- (9) 公司三分之一以上董事，三分之二以上监事，董事长、总裁发生变动；董事长或总裁无法履行职责；

(10) 公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

(11) 公司涉及需要说明的市场传闻；

(12) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

(13) 公司涉嫌违法违规被有权机构调查，或受到刑事处罚、重大行政处罚；公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机构调查或采取强制措施；

(14) 公司发生可能影响履行信用增进责任能力的资产被查封、扣押或冻结的情况，公司主要或全部业务陷入停顿，可能影响履行信用增进责任能力的。

#### (七) 行业政策及执行情况

信用增进行业是一个新兴行业，相关的行业政策及外部环境正逐步完善。行业立法方面，中国人民银行印发的《中国人民银行关于印发〈中国人民银行“十二五”立法规范〉的通知》（银发[2011]290号），明确将制定《银行间债券市场信用增进业务管理办法》列入中国人民银行规章类立法项目；行业自律管理规则方面，中国银行间市场交易商协会常务理事会议审议通过《银行间市场信用增进业务自律管理规则》制定工作，拟报中国人民银行备案后发布实施；行业标准方面，全国金融技术标准委员会通过了中债信用增进公司联合中国光大银行股份有限公司和中债资信评估有限责任公司共同发起的《信用增进机构业务规范》、《信用增进机构风险管理规范》等两项行业标准的立项申请，并已正式发布实施。

#### (八) 信用增进函的主要内容

被担保的债券种类、数额：被担保的债券为 10 年期企业债券，发行面额总计为不超过人民币 15 亿元。



债券的到期日：本担保函项下的债券到期日为被担保的债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照被担保的债券的相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

保证责任的承担：在本担保函项下的债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

保证范围：担保人保证的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。

保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起两年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

主债权的变更：经国家发展和改革委员会批准，本期债券利率、期限、还本付息方式发生变更时，未加重担保人责任的，不需另行通

知并征得担保人同意，担保人继续在原担保范围内承担本担保函项下的保证责任。

**加速到期：**在本保证合同项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

**担保函的生效：**本担保函自法定代表人（或授权代理人）签字（或盖章），并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更。

#### **四、其他偿债保障措施**

##### **（一）本期债券偿债计划**

公司在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

##### **（二）人员制度安排**

自本次发行起，公司将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理任组长，带领相关职能部门多名专业人员，所有成员将保持相对稳定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

本期债券建立债权代理人制度，与资金监管银行签订资金监管协

议，保证募集资金严格按照募集资金用途使用，制定债券持有人会议规则，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### **（三）聘请账户监管人，设立募集资金使用专户和偿债资金专户**

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券账户监管人，与账户监管人签署了《账户监管协议》。账户监管人将监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，并负责本期债券到期利息及本金的归集和兑付。

### **（四）偿债的财务安排**

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，公司将作出多层次、互为补充的财务安排，进行统一的公司内部资金规划，有效提高公司资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付利息。同时，公司将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

综上所述，发行人资产质量较好，经营收入稳定可靠，募投项目收益良好，偿债措施保障有力，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

## 第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

### 一、与本期债券有关的风险与对策

#### （一）利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

#### （二）偿付风险与对策

风险：如果受市场环境变化等不可控因素影响，项目预期收益不能覆盖债券本息，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保项目的正常运营。发行人与国内各大银行常年保持着良好的合作关系，间接融资渠道较为畅通。同时，发行人在上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行建立了偿债资金专户，在本期债券存续期的第3至第10个计息年度末分别偿还债券本金的10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%、15%，平缓债券存续期内还款现金流，并提前安排必要的还本资金，以保证发行人按时还本付息。

#### （三）流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够在相关的证券交易场所上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请，争取尽快获得批准。另外，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

## 二、与行业相关的风险与对策

### （一）产业政策风险与对策

风险：在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整。发行人以城市基础设施建设、旧村改造和园区开发等为主营业务，受国家产业政策的影响较大，未来相关产业政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

对策：作为潍坊高新区基础设施建设领域的重要运营实体，发行人在现有的政策条件下将加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，尤其是与发行人基础设施建设业务、旧村改造紧密相关的宏观调控政策，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据市场情况的波动制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

### （二）经济周期风险与对策

风险：城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期存在

明显的相关性。发行人所从事业务的投资规模及收益水平受经济发展状况和经济周期的影响较大，本期债券期限较长，如果在本期债券存续期内，经济增长放缓，政府对基础设施投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：随着中国国民经济的快速增长和潍坊市经济发展水平的提高，发行人所在区域对城市基础设施、保障房建设和园区开发的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。同时，发行人将依托其地方政府综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低外部环境波动和经济周期对其造成的不利影响。

### 三、与发行人相关的风险与对策

#### （一）工程建设质量风险与对策

风险：由于建设管理等多方面原因，发行人负责的工程可能未能严格按照规划要求实施、随意改变项目计划或改变项目建设内容，从而导致工程项目不能满足原定要求或达到原定标准，带来潜在的违约风险，可能给发行人造成损失。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目的相关规划或标准。

#### （二）运营风险与对策

风险：作为潍坊高新区旧村改造、基础设施建设及园区开发领域的重要运营实体，如发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及公司运营效益。此外，旧村改造、基础设施建设及园区开发作为发行人主要

的收入来源，发行人的持续运营能力较易受到宏观调控及市场波动的影响。

对策：发行人今后将不断加强管理、提高公司整体运营实力，并进一步加强政府的沟通、协商，在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，争取获得持续稳定的营业收入。同时发行人将积极丰富收入来源，增加投资收益，增强发展后劲，提高盈利能力。未来随着潍坊市的基础设施及配套设施建设的逐渐完善，也将进一步拓展发行人业务范围，形成新的利润增长点。发行人将不断优化产业结构，培育其它经营性板块成长，积极应对经济周期波动及政策环境变动对发行人可能造成的不利影响。此外，发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，通过资本运营加强经营管理，提高运营效率。

### （三）持续融资风险与对策

风险：发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资来源部分为银行贷款，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；另一方面，发行人未来将采用债券融资等多种融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响。

### （四）未来资本支出压力较大的风险

发行人作为潍坊高新区内园区开发的主要经营实体，承担着潍坊高新区内旧村改造、基础设施建设以及园区房地产开发等重要职责，此类项目建设周期长、资金需求量大、投资回报期长。截至 2019 年

末,公司在建的项目有银通社区项目、金融广场项目、金宸公馆项目、高新城市广场(中央商务区)及聚福四坊项目等,持续的资本支出将给公司的资金筹措和经营管理带来一定的压力。

对策:发行人作为潍坊高新区旧村改造、基础设施建设及园区开发领域的重要运营实体,经营情况良好,各业务板块为发行人带来良好的现金流入,2017-2019年度,发行人经营性现金活动流入分别为835,791.93万元、928,807.56万元和651,649.89,能够为发行人项目建设提供一定的资金保障。同时,发行人与银行等金融机构建立了长期稳定的合作关系,融资能力较强,亦能为将来项目建设资本支出提供一定支持。

#### (五) 政府补贴波动风险

2017-2019年度,发行人政府补助分别为21,247.60万元、253.19万元和6,939.64万元。最近两年政府补贴款是公司利润来源的重要补充渠道。发行人是经政府授权的从事潍坊高新区城市基础设施建设的主要经营实体,潍坊高新区管委会在工程项目完工并验收后将对公司项目进行回购。随着开发区继续全力推进高新技术产业、现代服务业、城市化建设三大战略任务,财政收入及政府对民生工程以及基础设施的投入都可能会有较大幅度增加,政府给予公司的财政补贴及回购资金能否及时足额拨付存在一定不确定性,可能影响发行人的盈利能力。

对策:近年来,潍坊高新区政府高度重视公司的发展,通过补贴等方式大力支持公司发展。未来,潍坊高新区政府将继续通过财政支持、政策支持等方式,大力支持公司的不断发展壮大。另一方面,公司将不断强化营运能力,拓宽业务领域,提高自身盈利能力,逐渐降低对政府补助的依赖性,届时上述营业外收入对盈利水平的影响将逐步下降。



#### （六）资产流动性较弱风险

发行人流动资产中其他应收款和存存货占比较高，对公司资金形成较大占用，整体资产流动性较弱。

对策：发行人将加强往来款管理，合理控制其他应收款规模；做好账期管理，减少坏账的发生。发行人将密切关注国家宏观调控政策对存货产品的价格影响，提前采取措施可以减少政策、法规等变更对房产、商品等存货的价值造成的负面影响，同时提高库存管理水平，提高存货周转率，减少库存风险。此外，发行人将按照企业会计准则的要求，合理计提存货跌价准备，真实的反映出存货价值。

截至2019年末，发行人货币资金593,406.74万元，较为充足的货币资金有助于发行人克服由于受限资产规模较大而引起的临时流动性困难。发行人授信额度高，较大的授信余额有助于发行人避免出现流动性不足的问题。发行人未来将努力提升公司流动性管理水平，保持公司充足的流动性。

#### （七）盈利能力较弱风险

2017-2019年度，发行人分别实现营业收入207,973.46万元、141,775.58万元和206,688.63万元，分别实现净利润9,000.76万元、9,883.97万元和19,821.50万元。最近三年，受公司业务性质、所售项目业务模式变更等因素影响，发行人的综合毛利率呈现较大幅度的波动，2017-2019年度发行人的综合毛利率分别为11.79%、18.22%和24.65%。同时，发行人期间费用金额较高，期间费用对发行人利润造成一定的侵蚀，利润总额对财政补贴依赖性较强，若发行人未来业务发展如不及预期，发行人存在盈利能力较弱的风险。

对策：发行人目前有住宅销售、旧村改造项目，随着在建项目的陆续竣工，现金回流实现收入，发行人盈利能力将得到进一步提升。

同时，公司将不断强化营运能力，拓宽业务领域，持续提高自身盈利能力，逐渐降低对政府补助的依赖性。

#### （八）募投项目收益不确定性风险

本期债券的募投项目的收益是本期偿债资金的主要来源之一。根据募投项目收益测算情况表，募投项目在债券存续期内合计产生净收益 21.52 亿元，能够覆盖本期债券项目建设使用额度本息。但是考虑到项目预测收益的不可控性，本期债券募投项目收益的实现规模和时间具有一定不确定性，未来存在实际收益无法达到预期的可能性。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将严格选择施工单位，加强工程监督管理，保证工程项目建设符合项目的相关规划或标准。募投项目实施前，发行人已聘请第三方具有资质的机构进行可行性分析，项目内部报酬率较高，具有较高的可行性。同时，本期债券由中债信用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，进一步增强了债券到期按期兑付的安全性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

#### （九）募投项目无法在预期时间完工达产并获取收益的风险

本期债券的募投项目分别为金沙江智能制造产业园、高创工业园和自动变速器二期项目。

金沙江智能制造产业园项目拟使用本次债券募集资金 4.5 亿元，该项目建设期为 30 个月，计划于 2017 年 7 月份开工建设，到 2019 年 12 月全部竣工并投入运营，截至 2020 年 6 月末，项目资金投入进度为 17.17%，项目仍在建设中，建设进度晚于预期；高创工业园项目拟使用本次债券募集资金 4 亿元，该项目建设期为 26 个月，预计于 2018 年 11 月份开工建设，到 2020 年 12 月全部竣工并投入运营，截至 2020 年 6 月末资金投入进度为 37.66%，建设进度晚于预期；自

动变速器配套产业园二期拟使用本次债券募集资金2亿元，该项目建设期12个月，计划于2018年12月份开工建设、于2019年12月工程全部竣工，截至2020年6月末资金投入进度为31.41%，目前项目仍在建设中，建设进度晚于预期。

上述项目进度晚于预期的主要原因系（1）受到2020年新冠疫情影响，对项目进度产生一定影响；（2）项目资金来源部分拟使用债券募集资金，因资金到账进度存在不确定性，对项目进度造成一定影响。

本期债券募投项目建设进度均晚于预期，收益的实现规模和时间具有一定不确定性，未来无法在预期时间完工达产并获取收益的风险。

对策：发行人在施工建设管理方面具有较为丰富的经验，将加强工程监督管理，加快项目建设进度，保证工程项目建设符合项目的相关规划或标准。募投项目实施前，发行人已聘请第三方具有资质的机构进行可行性分析，项目内部报酬率较高，具有较高的可行性。同时，本期债券由中债信用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，进一步增强了债券到期按期兑付的安全性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

#### （十）投资回收期较长的风险

发行人产业园区项目以出租为主，投资回收期较长。目前，公司外部融资来源部分为银行贷款，若银行贷款的融资成本和融资条件发生不利于发行人的较大变化，将影响发行人的持续融资规模和盈利能力。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系；另一方面，发行人未来将采用债券融资等多种融资方式，以拓宽融资渠道，避免银行贷款受限给公司的正常经营带来的不利影响。

(十一) 与政府相关的工程项目账面价值占比较大的风险

发行人以城市基础设施建设、旧村改造等为主营业务，城市基础设施建设、旧村改造项目账面价值占发行人总资产的比例较高。2019年末，发行人存货为1,895,564.18万元，占流动资产的比例为61.27%，存货主要由开发成本和开发产品构成，两者合计约占存货余额的99%左右，主要由发行人旧村改造项目和城市基础设施建设项目构成。发行人与政府相关的工程项目账面价值占比较大，虽然目前工程回款情况良好，但若未来回款情况恶化，发行人存在一定的与政府相关的工程项目回款风险。

对策：公司作为潍坊高新区内旧村改造、基础设施建设重要运营主体，潍坊高新区政府和公司股东在资本金注入、财政补贴、项目建设专项资金拨付等方面给予公司有力支持，截至目前，发行人基础设施建设和旧村改造项目回款情况良好。同时，公司将不断强化营运能力，拓宽业务领域，持续提高自身盈利能力。

(十二) 报告期内经营性现金流量净额下降的风险

2017-2019年度，发行人经营活动现金流量净额分别为113,350.50万元、-15,824.49万元和-196,332.67万元。近两年来发行人经营活动现金流量净额均为负值，主要系发行人承接的大量工程项目处于建设投资期，工程支出较大所致。2019年度发行人经营性现金流量净额较2018年度减少180,508.18万元，较2018年同期下降1140.69%，主要系2018年度集中收到旧村改造项目预收款项60.18亿元，故2018年度销售商品、提供劳务收到的现金金额较大，为74.29亿元，2019年度收到旧村改造项目预收款项较2018年度大幅减少，故销售商品、提供劳务收到的现金为27.67亿元，较2018年度亦大幅减少。

发行人旧村改造工程业务会计处理主要为：公司根据交房进度确

认收入，收到拨付的预购房款时，借记“银行存款，贷记“预收账款”。项目交房时确认收入，借“预收账款”，贷“主营业务收入”，并同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。现金流量表处理上，工程投入计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到项目款或预收款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

对策：公司作为潍坊高新区内旧村改造、基础设施建设重要运营主体，潍坊高新区政府和公司股东在资本金注入、财政补贴、项目建设专项资金拨付等方面给予公司有力支持，随着后续发行人基础设施建设和旧村改造项目回款，预计发行人经营性现金流情况将得到改善。同时，公司将不断强化营运能力，拓宽业务领域，持续提高自身盈利能力，改善自身现金流情况。

## 第十五条 投资者保护措施

发行人为有效保护投资者利益制定了有效措施，包括聘请债权代理人、制定《债券持有人会议规则》、签订《账户及资金监管协议》，具体内容如下：

### 一、聘请债权代理人

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，国泰君安证券股份有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益

#### 1、债权代理人的职权

（1）文件。对于债权代理人因依赖发行人的指示而采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。债权代理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式作出的、债权代理人合理地认为是由发行人或发行人的授权代表发出的指示，且债权代理人应就该等合理依赖得到法律保护。

（2）违约通知。债权代理人或其代理人在知悉违约事件发生后，应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知债券持有人。

（3）违约处理。在违约事件发生时，债权代理人或其代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合

法权益；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权人或其代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；发行人到期未按时支付本期债券本息时，债权人应协调全体债券持有人向发行人进行追索；在债券存续期间，债权人或其代理人应依照募集说明书的约定，勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼仲裁事务；在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼或仲裁的情况下，协调全体债券持有人提起诉讼或仲裁，诉讼或仲裁结果由全体债券持有人承担，诉讼中发生的费用由全体债券持有人自行承担（如为共同费用，则按其债券持有人持有份额承担）；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法协调债券持有人提起或参与有关发行人的破产诉讼、申报债权、整顿、和解、重组、出席债券持有人会议及其他与破产程序相关的活动。

（4）募集资金使用监督。在本期债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

（5）信息披露监督。债权人应督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

（6）债券持有人会议的召集。

债权人应按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权人的职责和义务。

债权人应严格执行债券持有人会议决议，协调债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（7）破产及整顿。发行人不能偿还债务时，债权人将依法受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(8) 其他。债券持有人会议授权的其他事项。

## 2、债权代理人的变更

(1) 更换。发行人或单独和/或合计代表10%以上未偿还的本期债券的债券持有人可以提议更换债权代理人，债权代理人应自前述提议提出之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，债权代理人的更换必须经债券持有人会议批准且新的债权代理人被正式、有效地聘任后方可生效。发行人应在债券持有人会议通过更换债权代理人的决议之日起90日内聘任新的债权代理人，并通知债券持有人。

(2) 辞职。债权代理人未获得发行人的书面同意，均不得辞去聘任（第（3）条所约定的情况除外）。在获得发行人书面同意债权代理人辞去聘任的情况下，债权代理人应积极协助发行人选择新的债权代理人，或向发行人推荐符合发行人要求的，中国境内声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格的新的债权代理人，该聘任应经过债券持有人会议决议通过，并签订新的《债权代理协议》。新的债权代理人聘任后，发行人应立即通知债券持有人。若未能找到发行人满意的新的债权代理人，协议继续有效，债权代理人须继续执行本协议，承担作为债权代理人的职权和义务，不得以任何理由终止本协议。只有在新的债权代理人被正式、有效地聘任后，其辞职方可生效。否则，债权代理人应承担由此产生的所有合理损失。

(3) 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债权代理人的聘任应立即终止：1) 债权代理人丧失行为能力；2) 债权代理人被宣告破产；3) 债权代理人主动提出破产申请；4) 债权代理人同意任命接管人、管理人或其他类似官员接管其全部或大部分财产；5) 债权代理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；6) 政府有关主管部门对债权代理人采取责令停业整顿、指定其他机构托管、



接管或者撤销等监管措施；7) 政府有关主管部门对债权人全部或大部分财产任命接管人、管理人或其他类似官员；8) 法院裁定批准由债权人提出的或针对其提出的破产申请；9) 政府有关主管部门为重整或清算之目的掌管或控制债权人或其财产或业务。如对债权代理人的聘任根据本款的规定被终止，发行人应立即指定一个替代债权人，并通知债券持有人。

(4) 档案的移交。如果债权人被更换、辞职或其聘任自动终止，其应在被更换、辞职或聘任自动终止生效的10个工作日内向新的债权人移交其根据本协议保管的与本期债券有关的档案资料。

## 二、制定债券持有人会议规则

### 1、债券持有人会议的职权

债券持有人会议依据法律法规、持有人会议规则、本期债券募集说明书的规定行使如下职权：

(1) 变更本期债券募集说明书的约定；

(2) 发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息；

(3) 发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，是否接受发行人提出的建议，以及本期债券持有人依法享有权利的行使；

(4) 变更本期债权人；

(5) 决定是否同意发行人与债权人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

(6) 在法律、法规许可的范围内变更或修改本规则；

(7) 发行人拟进行事关企业盈利前景和偿债能力的资产重组时，

是否同意发行人提出的资产重组方案；

(8) 决定是否同意本期债券担保人或担保物发生重大变化；

(9) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本期债券持有人依法享有权利的行使；

(10) 法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## 2、会议的召开

债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。采取现场方式召开的原则上应在发行人的公司所在地召开。

## 3、会议的召集

在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

(1) 拟变更本期债券募集说明书的约定；

(2) 发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金；

(3) 发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或申请破产；

(4) 拟变更本期债权代理人；

(5) 发行人与债权代理人拟修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

(6) 拟变更或修改本规则；

(7) 发行人拟进行事关企业盈利前景和偿债能力的资产重组；

(8) 本期债券担保人或担保物发生重大变化；

(9) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除前款第（4）项外，发行人应在上述事项发生之日起5个工作日内书面通知债权代理人，并公告债券持有人，债权代理人应在收到

发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权人未在规定的期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 30%以上未偿还的本期债券的债券持有人有权自行召集和主持。

发生本条第一款第（4）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定的期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 30%以上未偿还的本期债券的债券持有人可以自行召集和主持：

（1）发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内；

（2）单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券的债券持有人提议变更债权人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内；

（3）债权人辞职的，在债权人提出辞职之日起 15 个工作日内。

### **三、聘请账户及资金监管人，设置专项偿债账户**

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本次债券到期本金和利息，发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行作为本次债券账户及资金监管人，发行人在账户及资金监管人处开立募集资金使用专户和偿债资金专户，与账户及资金监管人签署了《账户及资金监管协议》，委托账户及资金监管人对上述账户进行监管。

#### **1、募集资金的使用及监管**

发行人应当按照债券募集说明书中说明的用途使用债券募集资

金，确需变更募集资金用途的，必须按照主管部门及其他相关要求履行相关手续。账户监管人对发行人募集资金的使用履行监管义务。

## 2、债券当期还本付息金额

债券当期还本付息金额根据债券披露的募集说明书确定，在暂时无法确定具体数额时，暂以最大可能金额计算。

## 3、偿债资金的归集

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前5个工作日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，账户监管人应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当期付息日和/或本金兑付日前3个工作日通知债券的债权代理人。

## 4、资金账户资金的提取

除债券募集资金外，资金账户资金优先用于债券还本付息。账户监管人应在每次还本付息前1个月内，对资金账户中当期还本付息金额以内部分的资金予以冻结，专项用于债券还本付息。在债券还本付息期间，经发行人申请，账户监管人同意，该部分冻结资金划至债券托管机构用于还本付息。

对资金账户中超出当期还本付息金额部分资金，发行人可经账户监管人确认后提取。

## 第十六条信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+级，评级展望为稳定，本期债券信用级别为AAA级。

### 一、信用评级报告的内容摘要

#### （一）评级观点

山东高创建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）是潍坊高新技术产业开发区（以下简称“潍坊高新区”或“高新区”）内旧村改造、基础设施建设、园区开发和采热供暖的重要投融资和运营主体。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了公司在外部经营环境、政府和股东支持、业务专营地位等方面的优势。同时，联合资信也关注到公司资产流动性较弱、产业园项目投资回收期较长、外部融资压力大等因素对公司经营发展和偿债能力带来的不利影响。

公司经营活动现金流入量及本期债券募投项目预期所得税前净现金流对本期债券的保障能力较强；本期债券设置了分期偿还条款，在一定程度上缓解了公司未来的集中偿付压力。本期债券由中债信用增进投资股份有限公司（以下简称“中债信用”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其担保有效提升了本期债券到期偿付的安全性。

潍坊高新区经济和财力持续增长，潍坊高新区政府和股东给予公司持续有力支持，为公司未来发展提供了有力保障，公司旧村改造、基础设施建设、采热供暖和房地产业务有望持续推进，联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用和本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险极低。

## （二）主要优势/机遇

1、近年来潍坊市和潍坊高新区经济持续增长，潍坊高新区财政实力较强，公司外部发展环境良好。

2、公司作为潍坊高新区内旧村改造、基础设施建设和采热供暖的重要运营主体，在高新区内具有一定业务专营性优势。潍坊高新区政府和公司股东在资本金注入、财政补贴、项目建设专项资金拨付等方面给予公司有力支持。

3、公司旧村改造项目回款速度加快，缓解了公司资金压力，预收款项金额大，未来收入规模有保障。

4、本期债券设置了分期偿还条款，在一定程度上缓解了公司未来的集中偿付压力；本期债券由中债信用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，其担保有效提升了本期债券到期偿付的安全性。

## （三）主要风险/挑战

1、公司流动资产中其他应收款和存货占比较高，对公司资金形成较大占用，整体资产流动性较弱。

2、公司产业园项目以出租为主，投资回收期较长。

3、公司在建项目未来投资规模大，外部融资压力大。

4、考虑到项目预测收益的不可控性，本期债券募投项目收益的实现规模和时间具有一定不确定性，未来存在实际收益无法达到预期的可能性。

## 二、跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

山东高创建设投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清

单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后2个月内发布跟踪评级报告。

山东高创建设投资集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对山东高创建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，山东高创建设投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注山东高创建设投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现山东高创建设投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对山东高创建设投资集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如山东高创建设投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对山东高创建设投资集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与山东高创建设投资集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

### 三、发行人信用记录

截至募集说明书签署日，发行人未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行征信中心2019年11月28日出具的发行人母公司《企业信用报告》显示，发行人未结清信贷均为正常类，无不良已结清贷款业务，亦无不良或关注类已结清银行承兑汇票业务。发行人信用良好，无逾期贷款。

## 第十七条法律意见

本期债券的发行人律师山东日中律师事务所已出具法律意见书，认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的国有独资企业，具备本期债券发行的主体资格。

二、发行人已经履行本期债券发行所需内部授权和出资人的批准程序，并已获得国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]210号注册文件通知同意发行，且该等批准和授权合法、有效。

三、发行人的本期债券发行符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

四、发行人本期债券募集资金所使用的项目已经获得相关主管部门的同意，符合国家产业政策和行业发展方向，所需相关手续齐全，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构、资金监管机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格和从业资格，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

六、本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本期债券《募集说明书》内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

山东日中律师事务所认为，发行人发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的发行本期债券的主体资格和实质条件。



## 第十八条其他应说明的事项

### 一、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

### 二、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

### 三、承诺

本期债券最终发行规模及用于项目和补充流动资金占比符合企业债券管理的相关要求。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (二) 《2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (三) 发行人2017年至2019年经审计的财务报告；
- (四) 《2019年山东高创建设投资集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- (五) 《2019年山东高创建设投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- (六) 《2019年山东高创建设投资集团有限公司公司债券账户监管协议》；
- (七) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (八) 山东日中律师事务所出具的法律意见书；
- (九) 担保函；
- (十) 中债信用增进投资股份有限公司2018年度审计报告及2019年度审计报告。

### 二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅上述备查文件：

- (一) 山东高创建设投资集团有限公司

地址：潍坊高新区健康东街6699号

联系人：宗培通

联系电话：0536-8191293

传真：0536-8792062

(二) 国泰君安证券股份有限公司

地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：孟德敏、王静远

联系电话：021-38675953

传真：021-38677193

互联网网址：[www.gtja.com](http://www.gtja.com)

投资者也可以在本期债券发行期限内到中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 ([www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)) 和中央国债登记结算有限责任公司网站 ([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)) 查阅本期债券募集说明书全文。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

## 附表 1:

## 2020年第二期山东高创建设投资集团有限公司公司债券

## 发行网点表

地点	序号	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
北京市	1	国泰君安证券股份有限公司	资本市场部	北京市西城区金融大街9号金融街中心南楼17层	姚贺	15201479285
上海市	2	申港证券股份有限公司	资本市场部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	周金龙	18782071837

## 附表 2:

表：公司近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
货币资金	593,406.74	349,682.13	427,752.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,678.05	635.56	-
衍生金融资产	-	-	-
交易性金融资产	180.54	-	-
应收票据及应收账款	22,267.97	52,335.73	37,374.67
其中：应收票据	11,332.00	21,848.00	8,837.00
应收账款	10,935.97	30,487.73	28,537.67
预付款项	6,551.08	4,889.84	2,222.79
其他应收款	514,559.17	589,256.56	378,592.25
其中：应收利息	1,277.32	357.51	1.57
应收股利	-	-	-
存货	1,895,564.18	1,523,338.19	1,116,860.34
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	59,373.91	26,542.51	1,681.61
<b>流动资产合计</b>	<b>3,093,581.64</b>	<b>2,546,680.50</b>	<b>1,964,483.89</b>
可供出售金融资产	27,715.67	20,578.71	20,946.40
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	72,810.01	40,638.78	-
长期股权投资	198,884.76	19,187.50	10,532.42
其他权益工具投资	10.00	-	-
投资性房地产	315,640.32	314,748.15	195,382.09
固定资产	60,946.42	59,450.13	50,493.57
在建工程	2,928.75	874.29	475.32
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	857.74	732.88	324.81
开发支出	-	-	-
商誉	1,024.32	-	-
长期待摊费用	54.36	-	-
递延所得税资产	414.07	500.09	3,987.96
其他非流动资产	3,928.31	3,351.83	31.02
<b>非流动资产合计</b>	<b>685,214.74</b>	<b>460,062.36</b>	<b>282,173.59</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,778,796.38</b>	<b>3,006,742.86</b>	<b>2,246,657.47</b>
短期借款	24,840.00	38,999.00	4,000.00

项目	2019年末	2018年末	2017年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据及应付账款	398,346.53	223,793.93	59,039.04
预收款项	1,086,811.18	1,044,144.11	393,789.08
应付职工薪酬	1,264.74	915.74	657.38
应交税费	35,442.98	33,768.81	31,836.27
其他应付款	62,071.81	29,112.38	39,893.24
其中：应付利息	907.21	769.57	475.71
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	143,057.03	106,114.05	130,164.84
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,751,834.27</b>	<b>1,476,848.01</b>	<b>659,379.84</b>
长期借款	261,308.00	219,875.00	249,840.00
应付债券	604,793.88	462,551.48	554,496.08
其中：优先股		-	-
永续债		40,000.00	-
长期应付款	31,294.58	46,131.20	18,385.51
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	14,675.33	10,081.59	3,487.80
递延所得税负债	19,709.54	17,257.14	5,517.10
其他非流动负债	20,136.57	781.92	1,779.75
<b>非流动负债合计</b>	<b>951,917.89</b>	<b>756,678.33</b>	<b>833,506.24</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,703,752.16</b>	<b>2,233,526.35</b>	<b>1,492,886.08</b>
实收资本	664,992.35	564,992.35	495,637.00
其他权益工具		-	90,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	90,000.00
资本公积	178,020.57	2,945.06	2,945.06
减：库存股		-	-
其他综合收益	122,771.04	122,141.79	92,635.98
专项储备		-	-
盈余公积	9,439.33	7,141.48	6,352.95
一般风险准备		-	-
未分配利润	91,722.52	74,562.03	65,472.64
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,066,945.80</b>	<b>771,782.70</b>	<b>753,043.63</b>
少数股东权益	8,098.42	1,433.82	727.77
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,075,044.22</b>	<b>773,216.52</b>	<b>753,771.39</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,778,796.38</b>	<b>3,006,742.86</b>	<b>2,246,657.47</b>

表：公司近三年合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>206,688.63</b>	<b>141,775.58</b>	<b>207,973.46</b>
其中：营业收入	206,688.63	141,775.58	207,973.46
<b>二、营业总成本</b>	<b>182,559.42</b>	<b>150,776.78</b>	<b>219,030.80</b>
其中：营业成本	155,746.78	115,940.72	183,463.65
税金及附加	2,871.69	3,933.54	6,795.87
销售费用	1,683.76	2,297.98	2,353.20
管理费用	8,267.74	5,572.55	4,754.74
研发费用	90.58	-	-
财务费用	13,898.86	23,031.99	21,651.40
其中：利息费用	21,257.51	25,411.24	24,046.53
利息收入	7,641.29	2,592.69	2,479.80
资产减值损失	1,542.98	248.37	11.93
加：其他收益	1,589.32	253.19	21,247.60
投资收益（损失以“-”号填列）	3,240.66	3,986.79	-122.53
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,699.31	3,867.76	2,135.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-56.41	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-581.57	14,837.03	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>28,477.55</b>	<b>13,695.20</b>	<b>12,203.57</b>
加：营业外收入	356.93	514.98	69.3
减：营业外支出	37.76	138.03	7.53
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>28,796.72</b>	<b>14,072.15</b>	<b>12,265.33</b>
减：所得税费用	8,975.22	4,188.18	3,264.57
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>19,821.50</b>	<b>9,883.97</b>	<b>9,000.76</b>
归属于母公司所有者的净利润	19,458.34	9,877.92	8,946.79
少数股东损益	363.16	6.06	53.97
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>629.26</b>	<b>29,505.81</b>	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	629.26	29,505.81	-

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>七、综合收益总额</b>	<b>20,450.75</b>	<b>39,389.78</b>	<b>9,000.76</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,122.42	39,383.72	8,946.79
归属于少数股东的综合收益总额	363.16	6.06	53.97
<b>八、每股收益：</b>	-	-	-

表：公司近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	276,703.78	742,912.29	531,244.49
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	374,946.11	185,895.27	304,547.43
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>651,649.89</b>	<b>928,807.56</b>	<b>835,791.93</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	566,345.55	547,756.30	378,986.07
支付给职工以及为职工支付的现金	7,456.94	5,906.15	4,620.23
支付的各项税费	7,815.51	16,699.29	6,988.48
支付其他与经营活动有关的现金	266,364.55	374,270.32	331,846.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>847,982.56</b>	<b>944,632.05</b>	<b>722,441.43</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-196,332.67</b>	<b>-15,824.49</b>	<b>113,350.50</b>
收回投资收到的现金	59,615.59	27,564.19	-
取得投资收益收到的现金	168.45	3,951.76	40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16.26	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	106,551.43	186.62	2,842.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>166,351.73</b>	<b>31,702.58</b>	<b>2,882.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,439.44	10,466.94	5,119.79
投资支付的现金	66,857.41	14,728.91	2,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,645.45	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	36,829.00	72,000.00	946
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>111,771.30</b>	<b>97,195.86</b>	<b>8,265.79</b>



项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>54,580.43</b>	<b>-65,493.27</b>	<b>-5,383.79</b>
吸收投资收到的现金	100,000.00	47,700.00	112,880.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		700.00	-
取得借款收到的现金	498,553.00	162,609.00	132,000.00
发行债券收到的现金	-	-	247,489.00
收到其他与筹资活动有关的现金	213,073.42	112,863.01	49,963.20
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>811,626.42</b>	<b>323,172.01</b>	<b>542,332.20</b>
偿还债务支付的现金	311,061.45	325,765.65	254,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,930.89	62,721.81	45,839.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	209,156.73	73,437.37	13,249.41
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>570,149.07</b>	<b>461,924.83</b>	<b>313,288.75</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>241,477.35</b>	<b>-138,752.82</b>	<b>229,043.46</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>99,725.11</b>	<b>-220,070.58</b>	<b>337,010.17</b>
加：期初现金及现金等价物余额	207,681.63	427,752.21	90,742.04
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>307,406.74</b>	<b>207,681.63</b>	<b>427,752.21</b>

## 附表 3:

表：中债信用增进公司资产负债表  
(资产部分)

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年度
流动资产：			
货币资金	771.03	8,614.88	5,262.62
存放同业款项		-	25,499.63
拆出资金	-	23,000.00	-
交易性金融资产	165,092.08	100,192.26	89,514.25
衍生金融资产	126.36	10.8	-
买入返售金融资产	23,900.00	11,908.00	87,807.00
应收账款	313.15	35.19	353.31
应收代偿款	1,593.73	308.2	40,284.70
其他应收款	-	-	21,117.97
预付账款	-	-	179.75
委托贷款	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>191,796.35</b>	<b>144,069.33</b>	<b>270,019.23</b>
非流动资产：			
持有至到期投资	386,889.26	335,591.91	383,284.27
可供出售金融资产	625,712.52	565,026.28	561,615.20
贷款	-	-	13,745.00
长期股权投资	444.78	346.22	280.18
投资性房地产	117,071.91	116,023.65	91,381.28
长期应收款	-	-	-
固定资产	106,817.21	109,935.74	134,317.90
在建工程	-	-	-
无形资产	481.74	572.69	661.82
商誉	-	-	-
长期待摊费用	179.01	75.69	159.51
递延所得税资产	48,134.24	51,504.81	53,604.25
其他资产	27,164.48	24,836.91	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,312,895.15</b>	<b>1,203,913.90</b>	<b>1,239,049.42</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,504,691.50</b>	<b>1,347,983.24</b>	<b>1,509,068.64</b>

表：中债信用增进公司资产负债表  
(负债和所有者权益部分)

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年度
流动负债：			

项目	2019年	2018年	2017年度
短期借款	-	-	-
拆入资金	-	-	10,000.00
交易性金融负债	-	3,000.00	3,000.00
卖出回购金融资产款	69,588.00	135,339.40	282,714.20
衍生金融负债	974.00	-	-
应付账款	-	-	-
预收账款	-	-	3,380.35
应付职工薪酬	16,021.39	14,119.03	13,131.34
应交税费	588.05	475.28	5,542.33
其他应付款	-	-	2,349.10
一年内到期的非流动负债	-	-	100
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>320,217.32</b>
非流动负债：	-	-	-
长期借款	191,594.93	191,594.93	191,694.93
风险准备金	-	-	194,147.92
信用增进业务准备金	176,032.90	163,586.30	-
递延所得税负债	-	-	5,385.54
其他负债	32,529.84	33,957.47	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>391,228.39</b>
负债合计	487,329.11	542,172.40	711,445.71
所有者权益：	-	-	-
股本	600,000.00	600,000.00	600,000.00
其他权益工具	150,000.00	-	-
其他综合收益	30,497.26	5,077.37	8,327.49
盈余公积	48,286.51	41,673.35	37,529.54
未分配利润	188,578.61	159,060.11	151,765.90
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,017,362.39</b>	<b>805,810.83</b>	<b>797,622.93</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,504,691.50</b>	<b>1,347,983.24</b>	<b>1,509,068.64</b>

## 中债信用增进公司利润表

单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年度
<b>一、营业收入</b>	<b>135,087.11</b>	<b>134,483.62</b>	<b>126,567.48</b>
信用增进业务净收入	71,099.04	71,377.79	66,550.89
利息收入	1,646.76	1,772.16	2,994.96
投资收益（损失以“-”号填列）	56,711.19	49,369.19	53,808.23
公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-4,371.10	3,844.69	73.03
其他收益（损失以“-”号填列）	110.08	73.45	-
其他业务收入	9,891.15	8,046.33	3,140.38
<b>二、营业成本</b>	<b>49,959.72</b>	<b>50,684.11</b>	<b>50,145.29</b>
主营业务成本		-	1,882.50

提取风险准备金	12,446.60	23,061.88	9,248.22
利息支出	11,530.56	12,540.69	13,275.11
业务税金及附加	2,703.62	2,620.81	2,069.48
业务及管理费	19,239.12	16,988.41	17,911.52
资产减值损失	-87.59	-6,532.87	5,758.46
其他业务成本	4,127.40	2,005.19	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>85,127.39</b>	<b>83,799.51</b>	<b>76,422.19</b>
加：营业外收入	-	0.05	27.01
减：营业外支出	-	2.06	28.08
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>85,127.40</b>	<b>83,797.50</b>	<b>76,421.13</b>
减：所得税费用	18,995.73	20,455.59	17,853.05
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>66,131.67</b>	<b>63,341.92</b>	<b>58,568.07</b>
其他综合收益的税后净额	25,419.89	-3,250.11	-2,698.94
<b>六、综合收益总额</b>	<b>91,551.56</b>	<b>60,091.80</b>	<b>55,869.14</b>

表：中债信用增进公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年	2018年	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
提供增信服务取得的现金	77,220.39	74,777.87	70,703.09
收到增信合同代偿的现金	4,708.04	5,175.00	9,283.83
收到其他与经营活动有关现金	11,039.69	9,261.66	5,835.46
经营活动现金流入小计	<b>92,968.12</b>	<b>89,214.54</b>	<b>85,822.37</b>
支付增信合同赔付等款项现金	3,211.25	-	5,236.99
支付给职工以及为职工支付现金	12,029.51	11,107.87	10,602.95
净支付的各项税费	30,328.22	32,876.62	32,003.86
支付其他与经营活动有关现金	8,425.41	5,712.60	8,323.12
经营活动现金流出小计	<b>53,994.39</b>	<b>49,697.09</b>	<b>56,166.92</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>38,973.73</b>	<b>39,517.45</b>	<b>29,655.45</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	1,065,613.88	1,011,572.10	937,485.85
取得投资收益收到的现金	54,477.82	53,720.90	62,413.56
收到买入返售金融资产现金款	398,249.00	2,431,615.23	4,631,951.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	21.06
收到其他与投资活动有关现金	280	240	240
投资活动现金流入小计	<b>1,518,620.71</b>	<b>3,497,148.22</b>	<b>5,632,111.76</b>
投资支付的现金	1,193,719.36	1,002,482.68	879,385.95
支付买入返售金融资产现金款	410,241.00	2,355,716.23	4,620,800.97
构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	912.21	97.85	8,951.59

项目	2019年	2018年	2017年度
支付其他与投资活动有关现金	-	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,604,872.57</b>	<b>3,358,296.76</b>	<b>5,509,138.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-86,251.86</b>	<b>138,851.46</b>	<b>122,973.25</b>
三、筹资活动产生的现金流量		-	-
吸收投资收到的现金	149,895.00	-	-
取得借款收到的现金	10,000.00	97,000.00	264,794.93
收到卖出回购金融资产现金款	12,390,810.50	14,304,937.90	26,437,843.10
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>12,550,705.50</b>	<b>14,401,937.90</b>	<b>26,702,638.03</b>
偿还债务支付的现金	13,100.00	107,100.00	197,477.06
分配股利支付的现金	30,000.00	30,000.00	30,000.00
偿付利息支付的现金	11,463.41	12,728.98	14,778.66
支付卖出回购金融资产现金款	12,456,561.90	14,452,312.70	26,606,401.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>12,511,125.31</b>	<b>14,602,141.68</b>	<b>26,848,657.22</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>39,580.19</b>	<b>-200,203.78</b>	<b>-146,019.19</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-7,697.95</b>	<b>-21,834.87</b>	<b>6,003.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额	<b>8,321.75</b>	<b>30,156.62</b>	<b>24,152.73</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>623.80</b>	<b>8,321.75</b>	<b>30,156.62</b>