

记录编号:C00-16-02-06

## 央企信托

央企信托•XXX号集合资金信托计划

## 尽职调查报告

(报告完成日期:【2022】年【10】月【18】日)

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《中国金谷国际信托有限责任公司受托责任尽职指引》和有关规定，根据交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

直接调查人签字：



年 月 日

信托经理签字：



年 月 日

部门负责人签字：



年 月 日

## 目录

一、项目概况 .....	4
二、发行人—山东高创 .....	5
(一) 基本情况 .....	5
(二) 财务状况 .....	16
(三) 财务指标 .....	28
(四) 有息负债明细及结构 .....	30
(六) 资信情况 .....	37
三、区域情况 .....	39
(一) 潍坊市及高新区经济概况 .....	39
(二) 潍坊市及高新区财政数据 .....	41
(三) 履约记录介绍 .....	43
五、资金用途 .....	44
(一) 标的债券基本情况 .....	44
(二) 标的债券资金用途 .....	45
(四) 投资债券交易流程说明 .....	46
六、信托概述 .....	48
(一) 信托要素 .....	48
(二) 交易结构 .....	49
八、风险资本及效益测算 .....	50
(一) 计提风险资本测算 .....	50
(二) 公司收益预测 .....	51
九、风险措施 .....	51
十、资金来源/发行方案 .....	51
十一、南商行合作 .....	51
十二、尽调方式 .....	51
十三、暂停续作客户及反洗钱查询结果 .....	52
十四、期间管理 .....	53
十五、结论建议 .....	54

## 一、项目概况

潍坊市具备良好的区位条件，城市地处山东半岛中部，位于山东省内陆腹地通往半岛地区的咽喉，胶济铁路横贯市境东西，东连海港城市青岛、烟台，西接工矿城市淄博、东营，南连临沂、日照。该市总面积 15,859 平方公里，下辖 4 区（奎文、潍城、坊子、寒亭）2 县（临朐、昌乐）6 市（青州、诸城、寿光、安丘、昌邑、高密），至 2021 年末，全市常住人口 940 万，户籍人口 920.3 万人

潍坊市产业基础较好，工业门类较为齐全，其中装备制造、生物医药、纺织服装、海洋化工、造纸包装、食品加工等具有较强竞争力。潍坊市地区经济发展水平较高，主要经济指标在山东省各地级市位居前列。

央企信托（以下简称“央企信托信托”或“受托人”）拟设立“央企信托·XXX 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过【5】亿元（以实际募集金额为准），信托计划总期限预计不超过【24】个月，各期期限不超过【24】月（债券到期日为 2024 年 9 月 3 日）。

信托计划资金用于认购山东高创建设投资集团有限公司（以下简称“山东高创”或“发行人”，AA+发债主体）在上海交易所发行的山东高创建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）（牵头主承销商为中原证券，债券代码 19 高创 02(FI162066)），从二级市场认购，可折价交易（如有）。

山东高创主要负责潍坊高新区内的旧村改造、城市基础设施建设、园区及配套房地产开发和采热供暖等业务。截至 2022 年 6 月末，公司总资产 525.19 亿元，营业收入 21.26 亿元，同比增加 47.43%，资产负债率 69.91%。东方金诚对其主体信用等级评为 AA+，评级展望为稳定，YY 评级 7+。该公司不在地方政府融资平台名单内。

本信托交易对手均系潍坊市高新区主要平台，主要信息详见下表：

序号	名称	注册资本 (亿元)	2022年6月末 资产规模 (亿元)	外部评 级	YY 评 级	控股股东	功能 定位	主营业务	发债规模 (亿元)
1	山东高创	102.32	525.19	AA+	7+	潍坊高新技术产业 开发区财政金 融局	资产 整合 主体	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	87.47

								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（不含危险化学品及易制毒化学品）；建设规划技术服务	
2	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	7	343.55	AA	7	潍坊高新技术产业开发区管理委员会	运营主体	棚户区改造.	16.55
3	潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	2.50		AA	7+	潍坊市国资委	资产整合主体	对授权范围内的国有资产转让、出租、出售、重组、兼并、收购业务的咨询服务；对企业进行投资、参股、控股；对授权范围内的资产收益进行收缴和再投入；对授权的城市基础设施、公共设施和固定资产项目建设投资经营	23.97

## 二、发行人—山东高创

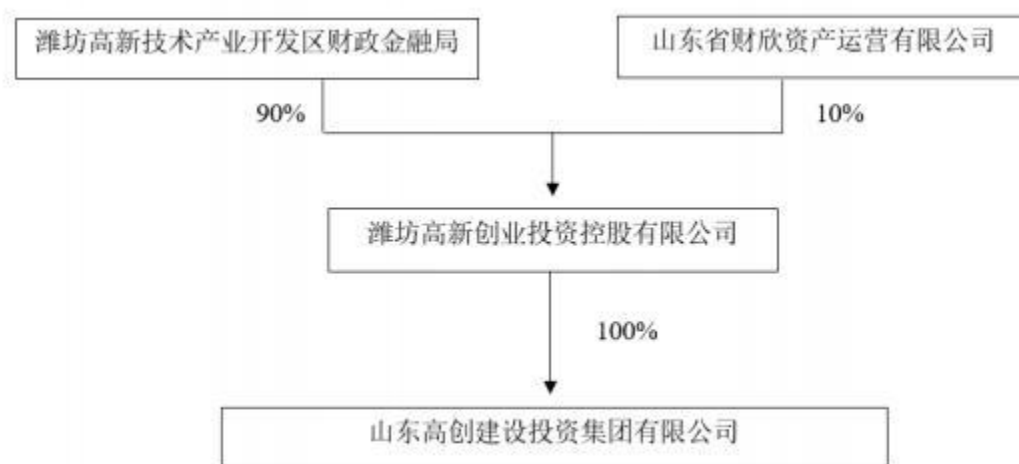
### （一）基本情况

#### 1、企业概况

注册名称	山东高创建设投资集团有限公司
法定代表人	程辉
注册资本	1,023,239.43万元人民币
实缴资本	973,739.43万元人民币
设立(工商注册)日期	2009-05-26
统一社会信用代码	913707006894847290
住所(注册地)	潍坊高新区健康东街6699号
邮政编码	261205
所属行业	S90综合
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(不含危险化学品及易制毒化学品)；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)
--	--

## 2、股权结构



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。

发行人实际控制人为潍坊高新技术产业开发区财政金融局。

## 3、历史沿革

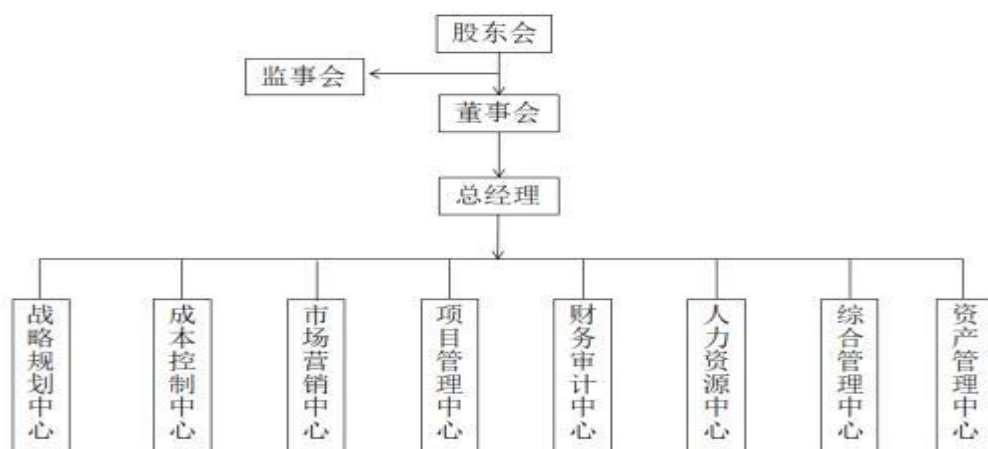
山东高创建设投资集团有限公司原名潍坊高新城市建设投资开发有限公司。2009 年 5 月 10 日，潍坊高新技术产业开发区管委会核发潍高管复字[2009]19 号《关于同意成立潍坊高新城市建设投资开发有限公司的批复》同意发行人成立申请。高新区国有资产管理局依据《公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规的规定以及批复文件，以货币方式出资 5,000.00 万元，成立潍坊高新城市建设投资开发

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》。

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2009年5月	设立	发行人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。
2	2010年3月	增资	2010年3月，发行人注册资本由5,000.00万元增加至18,000.00万元。
3	2010年4月	增资	2010年4月，发行人注册资本由18,000.00万元增加至25,000.00万元。
4	2010年6月	股权转让	2010年6月25日，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%股权转让给潍坊爱德乐投资发展有限公司(后更名为潍坊高新创业投资控股有限公司)。
5	2010年10月	增资	2010年10月，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。
6	2011年4月	股权转让	2011年4月，潍坊高新创业投资控股有限公司将持有发行人的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。
7	2011年5月	增资	2011年5月，发行人注册资本由31,000.00万元增加至75,310.00万元。
8	2011年8月-2012年9月	增资	2011年8月至2012年9月，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。
9	2013年4月	股权转让	2013年4月，山东国际信托有限公司将其持有发行人59,310.90万元(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，发行人成为其全资子公司。
10	2013年5月	增资	2013年5月，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。
11	2013年6月	增资	2013年6月，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。
12	2013年8月	增资	2013年8月，发行人注册资本由250,310.00万元逐步增加至260,310.00万元。
13	2013年11月	增资	2013年11月，发行人注册资本增加至275,310.00万元。
14	2013年12月	增资	2013年12月，发行人注册资本增加至314,310.00万元。
15	2015年8月	股权转让	2015年8月，山东省国际信托有限公司将其持有发行人50,000.00万元(占当期注册资本的15.91%)的股权全部转让给潍坊高新创业投资控股有限公司。
16	2015年9月	更名	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。
17	2015年9月	增资	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。
18	2015年12月	增资	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

#### 4、发行人公司治理和组织架构



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。

#### 5、子公司情况

截至2021年末发行人合并范围内的主要子公司共 13 家。简况如下：

主要子公司具体情况								
								单位：亿元
序号	企业名称	收入板块	持股(%)	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	山东高创市政工程集团有限公司	市政工程	100.00	1.21	0.57	0.64	2.59	0.17
2	山东高创热力有限公司	供热	100.00	11.57	7.56	4.01	2.35	0.24
3	山东高创新材料有限公司	新材料推广	55.00	0.59	0.43	0.16	0.69	0.04
4	山东高创物业管理有限公司	物业管理	55.00	0.48	0.36	0.12	0.60	0.10
5	潍坊安泰智能科技有限公司	自控研发	100.00	0.42	0.35	0.06	0.14	0.00
6	山东高创产业发展投资集团有限公司	投资管理	100.00	35.43	30.69	4.74	0.24	0.01



7	潍坊高诚物业管理运营有限公司	物业管理	100.00	5.18	5.38	-0.20	0.06	-0.02
8	山东万创公墓有限公司	公墓管理	60.00	0.20	0.13	0.08	0.04	0.01
9	潍坊市大众房地产测绘有限公司	测绘	100.00	0.04	0.01	0.02	0.02	0.01
10	山东格林检测股份有限公司	检测服务	51.67	1.78	0.15	1.63	0.76	0.20
11	济南创盈投资有限公司(原济南创盈置业有限公司)	地产开发	100.00	34.04	30.45	3.59	-	-0.29
12	山东高诚智能科技有限公司	工程服务、软件开发	100.00	14.35	10.21	4.14	-	-0.02
13	潍坊国维置业有限公司	住宅销售	100.00	27.99	22.14	5.85	0.06	-0.20

截至 2021 年末，发行人主要的参股公司、合营企业和联营企业共 4 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况								
单位：亿元、%								
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	潍坊泰和热力有限公司	电力热力生产供应	20.00	3.92	2.83	1.09	6.25	-0.01
2	昌大建筑科技有限公司	非金属矿物制品业	49.00	9.95	5.38	4.56	4.73	0.04
3	潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	投资管理	45.00	91.33	36.12	55.22	0.46	0.70
4	齐商银行股份有限公司	吸收存款及发放贷款	1.75	1,914.74	1,750.14	164.61	32.19	6.87

## 6、管理层及团队建设情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
程辉	董事长	2014.04.30至今	是	否

刘华善	董事、总经理	2016.01.28至今	是	否
明从田	董事、副总经理	2011.05.30至今	是	否
齐红红	董事、财务总监	2014.04.30至今	是	否
李光东	董事、副总经理	2014.05.16至今	是	否
隋娟娟	董事、副总经理	2020.08.11至今	是	否
刘伟强	董事、人力资源中心总监	2019.12.02至今	是	否
张瑞杰	监事会主席	2015.09.09至今	是	否
于聪	职工监事	2022.02.22至今	是	否
付艳丽	监事	2015.09.09至今	是	否

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。

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。

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。

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。

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。

隋娟娟，女，中共党员，本科学历，历任山东圣荣建设集团有限公司财务经理，山东高创建设投资集团有限公司财务主管，山东高创建设投资集团有限公司总经理助理、财务审计中心总监。现任山东高创建设投资集团有限公司董事、副总经理。

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。

## 7、公司经营情况

### (1) 经营情况分析

发行人是经政府授权的潍坊高新技术产业开发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发展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。

发行人主营业务分为旧村改造业务、产业园区项目销售业务、住宅销售业务、采热供暖及安装业务和市政工程建设业务等业务板块。截至目前，发行人营业收入及毛利率构成情况如下：

表：发行人营业收入及毛利率构成情况

项目名称	2022年中		2021年		2020年		2019年	
	规模	占比	规模	占比	规模	占比	规模	占比
收入结构分析								
收入合计(亿元\%)	21.26	100.00%	44.90	100.00%	36.87	100.00	20.67	100.00%
旧村改造项目	9.59	45.11%	17.62	39.24%	20.69	56.12%	14.99	72.52%
城市基础设施建设	0.56	2.63%	0.00	0.00%	0.03	0.08%	0.44	2.13%
房地产销售	7.93	37.30%	19.58	43.61%	9.72	26.36%	0.50	2.42%
采热供暖及安装	1.10	5.17%	2.01	4.48%	1.79	4.85%	1.78	8.61%
产业园区出租出售	0.23	1.08%	1.96	4.37%	1.93	5.23%	1.54	7.45%
市政工程及其他	1.85	8.70%	3.73	8.31%	2.71	7.35%	1.42	6.87%
毛利结构分析								
毛利合计(亿元\%)	2.74	12.87	7.16	15.95	5.52	14.98	5.09	24.65
旧村改造项目	1.66	17.34	3.57	20.26	5.20	25.12	3.02	20.18
城市基础设施建设	-0.03	-4.89	/	/	/	/	0.06	13.42

房地产销售	0.2	0.03	0.45	2.3	-2.24	-23.07	0.06	11.62
采热供暖及安装	-0.04	-3.74	-0.07	-3.48	-0.29	-16.22	-0.13	-7.52
产业园区出租出售	0.03	13.04	1.82	92.86	1.65	85.66	1.44	93.39
市政工程及其他	0.92	49.73	1.39	37.27	1.01	37.27	0.65	45.54

2019-2021年及2022年6月，发行人分别实现营业收入20.67亿元、36.87亿元、44.90亿元和21.26亿元。发行人营业收入主要来自旧村改造项目、采热供暖及安装、住宅销售及产业园区项目配套房产出租。2019-2021年及2022年6月，发行人营业收入呈稳定上涨趋势。其中公司2021年营业收入较2020年增长8.03亿元，增幅21.79%，主要系住宅销售、产业园区项目销售板块收入大幅增收所致。公司开展的旧村改造业务、住宅销售业务、采暖供热及安装业务为公司带来稳定增长的营业收入，同时门窗加工业务、物业和测绘业务等开始实现收入，为公司增加了新的收入来源。未来，公司将不断扩大业务范围，增加业务多样性，形成以产业园区建设项目为主体，其他项目为支持的收入结构。

2019-2021年及2022年6月，发行人分别实现毛利润5.09亿元、5.52亿元、7.16亿元和2.74亿元，近三年呈小幅增长趋势。发行人分别实现综合毛利率24.65%、14.98%、15.95%和12.87%，毛利率在合理区间内。

## (2) 发行人主营业务经营模式

### 1) 旧村改造业务

2019-2021年及2022年6月，发行人旧村改造项目分别实现收入14.99亿元、20.69亿元、17.62亿元和9.59亿元，占营业收入的比例分别为72.52%、56.12%、39.24%和45.11%，旧村改造项目收入小幅下滑。近两年，发行人旧村改造项目分别实现毛利润3.02亿元、5.20亿元、3.57亿元和1.66亿元，实现毛利率分别为20.18%、25.12%、20.26%和17.34%。

业务模式方面，发行人本部承担着潍坊高新区内旧村改造项目的承建工作。发行人旧村改造业务具体运作模式为由潍坊高新区城市建设发展有限公司(简称“城发公司”)、潍坊市建投工程管理有限公司(简称“建投工程管理公司”)和潍坊高新城市建设工程有限公司(简称“城市建设工程公司”)等第三方单位与发行人签订委托建设合同，对发行人旧村改造业务进行回购，回购金额参考项目建设期内指导单价和项目面积约定一定固定收益进行结算，由回购方筹措资金支付至发行人进行项目建

设。旧村改造项目由回购方统一回购后按有关规定对被拆迁业主进行安置和补偿(一般为异地安置)。

截至目前,公司旧村改造业务收入主要来源于健康八号三期四期、渭水苑三期东区项目、银通社区、水岸蓝湾等项目产生的收入。截至目前,发行人旧村改造业务主要已建项目情况如下:

序号	项目名称	总投资额	开工时间	完工时间	已确认收入金额	实际到账金额
1	张营一期	5,916.65	2010年5月	2011年6月	7,226.53	7,226.53
2	邱家项目(一期)	6,348.37	2010年1月	2011年12月	8,117.97	8,117.97
3	清宁花园31#-35#	4,512.02	2009年11月	2011年10月	5,864.39	5,864.39
4	清平项目一期	19,071.24	2011年11月	2012年7月	24,792.61	24,792.61
5	西清安置区一期(清宁花园15#-18#)	5,432.82	2012年5月	2013年11月	7,062.66	7,062.66
6	渭水苑一期	23,976.45	2011年1月	2015年11月	30,377.66	30,377.66
7	银通社区6#、8#、13#、15#、19#、25#	23,687.31	2012年5月	2016年6月	29,327.14	29,327.14
8	健康八号一期	20,904.54	2016年4月	2017年11月	24,752.94	24,752.94
9	银通社区31#-35#、40#-44#	47,425.26	2012年5月	2016年10月	25,488.14	25,488.14
10	钢城渭水苑1#、2#、8#、9#	16,198.02	2011年1月	2017年6月	18,227.92	18,227.92
11	浞水苑(马宿片区)一期4#、6#、7#、11#	21,742.10	2013年7月	2017年8月	27,133.76	27,133.76
12	健康八号二期	24,926.16	2016年12月	2018年5月	33,571.21	33,571.21
13	浞水苑三期	18,593.90	2014年1月	2018年4月	21,818.36	21,818.36
14	健康八号三期四期	45,973.29	2017年8月	2019年4月	60,791.17	60,791.17
15	渭水苑三期东区项目	18,130.50	2017年8月	2019年3月	20,781.35	20,781.35
16	银通社区20#22#29#楼	13,941.00	2012年5月	2016年10月	16,990.78	16,990.78
17	邱家1、2、3、10、12-15号楼	18,494.97	2017年5月	2020年9月	21,434.39	21,434.39
18	渭水苑三期项目	29,792.17	2013年4月	2019年12月		
19	浞景社区	2,205.94	2017年5月	2020年9月		
20	寨子社区项目	38,904.15	2015年9月	2019年12月		
	合计	<b>406,176.86</b>	-	-	<b>383,758.98</b>	<b>383,758.98</b>

## 2) 产业园区开发业务

发行人产业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。

最近两年，发行人产业园区项目销售业务分别实现收入 0.02 亿元、6.80 亿元，占营业收入的比例分别为 0.06%、15.15%。报告期内，发行人产业园区项目销售业务分别实现毛利润 0.01 亿元、0.12 亿元，实现毛利率分别为 25.80%、1.75%。

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。

具体来看，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，如潍柴国际配套产业园项目，该项目由山东高创动力科技园公司按照入驻企业使用要求建设，建设完成后由入驻企业购买。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、高创工业园项目。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。

### **(3) 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，具有开发一级资质，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、融发嘉苑、图兰朵、高创公寓等项目，该项目均为配合高新区招商引资，服务园区入驻企业，为园区配套开发的住宅项目。发行人的住宅销售业务主要由发行人本部负责，由于近年来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。

2019-2021 年及 2022 年 6 月，发行人住宅销售板块收入分别为 0.5 亿元、9.70 亿元、12.78 亿元和 7.93 亿元，主要来源于锦程公寓、潍柴佳苑项目、高新城市广场(中央商务区)、金宸公馆项目、图兰朵、高创公寓等项目。

### **(4) 采热供暖及安装业务**

发行人全资子公司山东高创热力有限公司(简称“高创热力”，为原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。高创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 23.00 元/平方米

/季和 28.30 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。因供暖周期跨年，按收取供暖费的 37.50%确认为当年收入，按收取供暖费的 62.50%确认为次年收入。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 45.00%和 55.00%。根据用热合同，高创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，高创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。

2019-2021 年及 2022 年 6 月，发行人采热供暖及安装业务分别实现收入 1.78 亿元、1.79 亿元、2.01 亿元和 1.10 亿元，占营业收入的比例分别为 8.61%、4.85%、4.48%和 5.17%。发行人采热供暖及安装业务板块毛利率较低且亏损，一方面系公司最近几年新增供热小区面积增加较多，导致供热成本逐年增加，新增供热小区入住率相对较低，该业务板块收入增加比例低于成本增加比例，毛利率下降；另一方面，根据当地物价局相关文件要求，从 2015 年开始潍坊地区供暖费实行降价，潍坊地区居民采暖费和非居民采暖费由 2012-2014 年的 25.60 元/平方米/季和 31.20 元/平方米/季降至 23.00 元/平方米/季和 28.30 元/平方米/季，但公司供热成本并未下降。综上所述，导致公司采热供暖及安装业务板块的收入低于成本，毛利率为负。未来随着高新区的稳定发展，同时高创热力“汽改水”项目顺利推进，预计盈利情况将有所改善。

#### **（5）产业园区出租出售及其他业务**

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。供暖入网费收入是由发行人子公司山东高创热力有限公司（原潍坊高新百惠热力有限公司）铺设供热管网所收取的入网配套费。

发行人产业园区开发模式中，主要采用“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。报告期内，发行人产业园区项目配套房产出租收入分别为 1.54 亿元、1.93 亿元、1.96 亿元和 0.23 亿元，主要为部分园区厂房、孵化器以及办公楼的出租收入。

## （二）财务状况

### 1、财务分析

2019-2021年及2022年6月的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下，其中2019-2021年为审计报告数据，2022年6月数据未审计：

合并资产负债表

项目	2022年中报	2021年年报	2020年年报	2019年年报
报表类型	合并期末	合并期末	合并期末	合并期末
截止日期	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产				
货币资金（万元）	545,257.67	441,902.87	407,730.91	593,406.74
交易性金融资产（万元）	1,493.33	1,811.90	213.88	1,858.59
应收票据及应收账款（万元）	16,896.15	15,648.40	17,979.89	22,267.97
应收票据（万元）	2,352.83	1,740.08	3,961.10	11,332.00
应收账款（万元）	14,543.32	13,908.32	14,018.79	10,935.97
应收款项融资（万元）	13,130.00	17,370.00		
预付款项（万元）	9,897.63	23,650.39	62,174.43	6,551.08
其他应收款项（万元）	532,751.43	489,234.86	399,793.64	514,559.17
应收利息（万元）			2,081.93	
其他应收款（万元）			397,711.71	
存货（万元）	2,818,539.13	2,817,843.09	2,528,102.47	1,895,564.18
其他流动资产（万元）	107,112.21	110,643.40	84,879.23	59,373.91
流动资产合计（万元）	4,045,077.55	3,918,104.91	3,500,874.45	3,093,581.64
非流动资产				
可供出售金融资产（万元）			28,665.06	27,715.67
长期应收款（万元）	52,033.46	51,480.18	51,935.97	72,810.01
长期股权投资（万元）	400,077.00	403,944.88	290,494.74	198,884.76
其他权益工具投资（万元）	26,651.51	26,651.51	20.00	10.00
其他非流动金融资产（万元）	1,153.83	2,431.28		
投资性房地产（万元）	656,479.86	656,479.86	410,313.71	315,640.32
固定资产及清理合计（万元）	58,155.23	61,140.79	154,117.31	60,946.42
固定资产（万元）			154,117.31	
在建工程合计（万元）	7,435.00	3,355.31	1,553.44	2,928.75
在建工程（万元）			1,534.64	
工程物资（万元）			18.80	
使用权资产（万元）	50.00	57.14		
无形资产（万元）	1,208.88	1,276.20	1,113.86	857.74
商誉（万元）	878.91	878.91	878.91	1,024.32
长期待摊费用（万元）	446.07	449.94	493.29	54.36
递延所得税资产（万元）	1,235.97	959.51	755.13	414.07
其他非流动资产（万元）	1,039.19	942.50	16,002.49	3,928.31



非流动资产合计（万元）	1,206,844.92	1,210,048.02	956,343.92	685,214.74
<b>资产总计（万元）</b>	<b>5,251,922.46</b>	<b>5,128,152.93</b>	<b>4,457,218.37</b>	<b>3,778,796.38</b>
流动负债				
短期借款（万元）	115,111.18	21,333.50	22,740.00	24,840.00
应付票据及应付账款（万元）	351,360.01	390,549.97	302,191.15	398,346.53
应付票据（万元）	223,310.00	251,174.00	189,040.50	296,586.00
应付账款（万元）	128,050.01	139,375.97	113,150.65	101,760.53
预收账款（万元）	1,048.62	4,572.40	954,681.14	1,086,811.18
合同负债（万元）	405,355.54	300,107.73	68.36	
应付职工薪酬（万元）	681.98	1,357.41	1,302.84	1,264.74
应交税费（万元）	41,656.79	50,775.99	41,559.36	35,442.98
其他应付款项（万元）	119,924.67	133,731.75	116,089.42	62,071.81
应付利息（万元）			4,021.10	907.21
其他应付款（万元）			112,068.32	61,164.60
一年内到期非流动负债（万元）	480,905.98	626,665.62	318,817.29	143,057.03
其他流动负债（万元）	23,592.69	25,305.78	1.54	
流动负债合计（万元）	1,539,637.46	1,554,400.15	1,757,451.10	1,751,834.27
非流动负债				
长期借款（万元）	744,942.72	706,827.80	551,498.25	261,308.00
应付债券（万元）	690,810.72	576,858.60	811,566.67	604,793.88
租赁负债（万元）	43.78	43.78		
长期应付款合计（万元）	152,315.12	76,665.71	74,270.27	31,294.58
长期应付款（万元）			67,171.94	
专项应付款（万元）			7,098.33	
长期递延收益（万元）	39,067.53	35,573.55	23,812.86	14,675.33
递延所得税负债（万元）	71,545.60	71,615.15	29,496.63	19,709.54
其他非流动负债（万元）	433,150.33	533,177.84	20,777.00	20,136.57
非流动负债合计（万元）	2,131,875.79	2,000,762.43	1,511,421.67	951,917.89
<b>负债合计（万元）</b>	<b>3,671,513.25</b>	<b>3,555,162.58</b>	<b>3,268,872.77</b>	<b>2,703,752.16</b>
股东权益				
股本（万元）	973,739.43	973,739.43	823,239.43	664,992.35
资本公积（万元）	267,697.62	267,697.62	178,387.06	178,020.57
专项储备（万元）	38.42	19.63	10.01	
其他综合收益（万元）	261,672.99	261,672.99	135,108.88	122,771.04
盈余公积（万元）	13,991.24	13,991.24	12,381.52	9,439.33
未分配利润（万元）	45,045.13	37,703.86	24,826.25	91,722.52
归属于母公司股东的权益合计（万元）	1,562,184.84	1,554,824.77	1,173,953.14	1,066,945.80
少数股东权益（万元）	18,224.38	18,165.57	14,392.46	8,098.42
<b>所有者权益合计（万元）</b>	<b>1,580,409.22</b>	<b>1,572,990.35</b>	<b>1,188,345.60</b>	<b>1,075,044.22</b>

资产结构分析：发行人资产结构较为稳定，以流动资产为主，占比近80%，主要构成为货币资金、其他应收款与存货；非流动资产主要构成为长期股权投资、投资性房地产和固定资产。

主要资产科目明细分析：

(1) 货币资金

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，货币资金余额分别为 593,406.74 万元、407,730.91 万元、441,902.87 万元和 545,257.67 万元，占各期资产总额的比例分别为 10%左右。2021 年末货币资金较 2020 年末增加 34,171.96 万元，增幅 8.38%，变动较小。

(2) 其他应收款

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人其他应收款金额分别为 513,281.85 万元、399,793.64 万元、489,234.83 万元和 532,751.43 万元，占各期资产总额的比例分别为 15.7%、9.15%、8.62%和 10.38%，发行人其他应收款主要为与潍坊高新技术产业开发区财政局、潍坊高新创业投资控股有限公司等的保证金、往来款项等。截至 2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 89,441.22 万元，增 22.37%，主要系发行人新增与潍坊国迈置业有限公司及山东高创控股集团有限公司的应收款项所致。

截至 2022 年 6 月末，其他应收款情况如下表所示，担保对象均为国企，无减值计提：

截至 2022 年 6 月末发行人其他应收账款前五名明细

单位：元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
潍坊高新创业投资集团有限公司	往来款	1,338,287,043.53	1 年以内、1-3 年	25.04	
潍坊高新技术产业开发区财政局	往来款	1,304,719,236.01	1 年以内	24.41	
潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	往来款	541,555,738.00	3-4 年年以内	10.13	
潍坊国迈置业有限公司	往来款	507,000,000.00	1 年以内、1-2 年、3-4 年、5 年以上	9.49	
上海高创实业有限公司	往来款	505,000,000.00	1 年以内	9.45	
合计		4,196,562,017.54		78.52	

(3) 存货

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人存货余额分别为 1,895,564.18 万元、2,528,102.4 万元、2,817,843.09 万元和 2,818,539.13 万元，占各期资产总额的比例分别为 50.16%、56.72%、54.95%和 53.67%，发行人存货主要由开发成本及开发产

品构成，不计提跌价准备。2021 年末较 2020 年末增加 289,740.62 万元，增幅 11.46%。

表：截至 2022 年 6 月末发行人存货明细表

单位：万元、%

项目名称	2022年6月末	2021 年末
原材料	1,015.87	664.69
在产品		-
生产成本	1,729.97	2,862.29
库存商品	24.51	24.32
消耗性生物		316.06
开发成本	2,084,964.30	2,087,926.92
开发产品	728,549.86	724,313.29
工程施工	1,718.31	1,530.03
低值易耗品	191.45	190.37
委托加工物资	28.75	15.11
周转材料		-
<b>小计</b>	<b>2,818,539.12</b>	<b>2,817,843.09</b>
减：存货跌价准备		-
<b>合计</b>		<b>2,817,843.09</b>

#### (4) 长期股权投资

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人长期股权投资金额分别为 198,884.76 万元、290,494.74 万元、403,944.88 万元和 400,077.00 万元，占同期资产总额的比重分别为 5.26%、6.52%、7.88%和 7.62%。2021 年末较年初增加 113,450.14 万元，主要系新增对潍坊高新科技投资有限公司投资 9.00 亿元及新增对上海巴安水务股份有限公司投资 3.37 亿元所致。

表：2022 年 6 月末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位		
	持股比例	账面价值
潍坊泰和热力有限公司	20.00%	2,170.58
昌大建筑科技有限公司	49.00%	21,836.56
山东丝路劲飞投资集团有限公司（原山东丝路劲飞投资有限公司）	40.00%	71.84
山东恒创智控科技有限公司（原山东恒创智控机器人科技有限公司）	40.00%	1,448.00
潍坊市东方国有资产经营管理有限公司	45.00%	266,318.54

山东新蓝环保科技有限公司	12.00%	1,077.20
山东威坊电梯有限公司	20.00%	32.41
山东万创市政工程集团有限公司	40.00%	187.40
上海巴安水务股份有限公司	9.90%	20,794.91
潍坊高新科技投资有限公司	30.00%	90,007.44
<b>合计</b>	-	<b>403,944.88</b>

#### (5) 投资性房产

2019-2021年及2022年6月末，发行人投资性房地产金额分别为315,640.32万元、410,313.71万元、656,479.86万元和656,479.86万元，占同期资产总额的比重分别为8.38%、9.21%、12.80%和12.50%。2021年末较2020年末增长246,166.15万元，增幅为59.99%，主要系公允价值变动以及存货转入所致。

#### (6) 固定资产

2019-2021年及2022年6月末，发行人固定资产余额分别为60,946.42万元、154,117.31万元、61,140.79万元和58,155.23万元，占同期资产总额的比例分别为1.61%、3.46%、1.19%和1.11%，发行人固定资产主要由供热管网和房屋、建筑组成。2021年末固定资产较2020年末减少92,976.52万元，降幅60.33%，主要系对潍坊高新科技投资有限公司投资导致的房屋及建筑物减少、部分固定资产的处置和报废所致。

## (2) 负债结构分析

发行人流动负债主要是由应付票据、应付账款、预收账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债等组成，非流动负债主要是由长期借款、应付债券和长期应付款组成。最近三年及最近一期，发行人负债总额分别为2,703,752.16万元、3,268,872.77万元、3,555,162.58万元。2020年末负债总额较2019年末增长565,120.61万元，增幅为20.90%，主要系公司新增长期借款和应付债券所致；2021年末负债总额较2020年末增加286,289.81万元，主要系新增长期借款及其他非流动负债所致。

#### (1) 短期借款

2019-2021年及2022年6月末，发行人短期借款余额分别为24,840.00万元、22,740.00万元、21,333.50万元和115,111.18万元，占各期负债总额的比例分别为0.92%、0.70%、0.60%和3.14%。发行人短期借款主要由信用借款、保证借款构

成，报告期内发行人短期借款占比较小。2021年末短期借款较2020年末减少1,406.50万元，降幅6.19%。

#### (2) 应付票据

2019-2021年及2022年6月末，发行人应付票据余额分别为296,586.00万元、189,040.50万元、251,174.00万元和223,310.00万元，占同期负债总额的比例分别为10.97%、5.78%、7.07%和6.08%。2021年末较2020年末增加62,133.50万元，增幅32.87%，主要系公司应付银行承兑汇票增加所致。

#### (3) 应付账款

2019-2021年及2022年6月末，应付账款余额分别为101,760.53万元、113,150.65万元、139,375.97万元和128,050.01万元，占各期负债总额的比例分别为3.76%、3.46%、3.92%和3.49%。发行人的应付账款主要由应付工程项目款、应付材料款和应付设计勘测款构成。2021年末应付账款较2020年末增加26,225.32万元，增幅23.18%，主要系应付工程款增加。

#### (4) 预收账款

2019-2021年及2022年6月末，发行人预收账款分别为1,086,811.18万元、954,681.14万元、4,572.40万元和1,048.62万元，占同期负债总额的比例分别为40.20%、29.21%、0.13%和0.03%。2021年末预收账款较2020年末减少950,108.74万元，降幅99.52%，主要系预收款会计政策变更发行人部分预收款项转入合同负债、其他流动负债及其他非流动负债科目所致。

#### (5) 其他应付款

2019-2021年及2022年6月末，发行人其他应付款余额分别为61,164.60万元、116,089.42万元、133,731.75万元和119,924.67万元，占同期负债总额的比例分别为2.26%、3.43%、3.76%和3.27%。发行人其他应付款包括应付利息及其他应付款，其中其他应付款主要为应付往来款、应付购房认购金等。2021年末，其他应付款较2020年末增加17,642.33万元，增幅15.20%，主要系往来款增加所致。

#### (6) 一年内到期的非流动负债

2019-2021年及2022年6月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为143,057.03万元、318,817.29万元、626,665.62万元和480,905.98万元。截至2022

年6月，发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券、一年内到期的长期应付款(融资租赁款)构成。最近两年末，发行人一年内到期的非流动负债逐年增长，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。

截至2022年6月末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下表所示：

**表：发行人一年内到期的非流动负债明细表**

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年12月31日
一年内到期的长期借款	1,665,07.69	168,349.36
一年内到期的应付债券	1,891,78.59	325,000.00
一年内到期长期应付款	932,005,817.07	102,446.38
长期借款应付利息	13,561,826.90	1,780.63
应付债券应付利息	297,531,263.88	22,992.99
长期应付款应付利息	8,638,508.70	6,050.27
租赁负债	460,000.00	46.00
<b>合计</b>	<b>4,809,059,836.34</b>	<b>626,665.62</b>

#### (7) 长期借款

2019-2021年及2022年6月末，发行人长期借款余额分别为261,308.00万元、551,498.25万元、706,827.80万元和744,942.72万元，占各期负债总额的比例分别为9.66%、16.87%、19.88%和21%。最近三年，发行人长期借款逐年增长，主要系业务发展需要，公司对银行贷款需求增加所致。报告期末，发行人长期借款主要由抵押借款、保证借款和信用借款构成。

#### (8) 应付债券

2019-2021年及2022年6月末，发行人应付债券余额分别为604,793.87万元、811,566.67万元、576,858.60万元和690,810.72万元，占各期负债总额的比例分别为22.37%、24.83%、16.23%、17.99%。2021年末，发行人应付债券较2020年末减少234,708.08万元，降幅28.92%，主要系部分债券偿还和部分转为一年内到期的应付债券所致。报告期内发行人应付债券主要为公司债、企业债和非公开定向债务融资工具等。

#### (9) 长期应付款

2019-2021年及2022年6月末，发行人长期应付款分别为31,294.58万元、

74,270.27 万元、76,665.71 万元和 152,315.12 万元,占负债总额的比例分别为 1.16%、2.27%、2.16%、2.88%。最近两年,发行人长期应付款逐年增长,主要系融资租赁款增加所致。报告期末,发行人长期应付款主要为融资租赁款和专项应付款等。

### 合并利润表 (单位:万元)

项目	2022 年中报	2021 年年报	2020 年年报	2019 年年报
报表类型	合并期末	合并期末	合并期末	合并期末
截止日期	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
营业总收入 (万元)	212,635.73	448,994.02	368,658.63	206,688.63
营业收入 (万元)	212,635.73	448,994.02	368,658.63	206,688.63
营业总成本 (万元)	200,933.02	423,680.93	339,934.70	182,559.42
营业成本 (万元)	185,259.39	377,376.67	313,434.26	155,746.78
营业税金及附加 (万元)	2,405.27	7,968.09	6,228.46	2,871.69
销售费用 (万元)	2,204.33	4,640.19	1,901.09	1,683.76
管理费用 (万元)	4,211.86	10,368.71	8,994.52	8,267.74
财务费用 (万元)	6,706.31	22,832.39	9,097.86	13,898.86
研发费用 (万元)	145.85	494.89	278.49	90.58
其他损益项目				
公允价值变动收益 (万元)	3.33	1,311.05	-7,188.90	1,699.31
投资收益 (万元)	-1,646.74	-7,690.70	3,752.26	3,240.66
其中:对联营企业与合营企业的投资收益 (万元)		-10,149.15	737.83	-480.83
信用减值损失 (万元)	-884.09	-212.57	-36.40	-56.41
资产减值损失 (万元)			-1,858.60	-1,542.98
资产处置收益 (万元)	173.89	2,588.68	26.94	-581.57
其他收益 (万元)	703.34	488.18	3,574.53	1,589.32
营业利润 (万元)	10,052.43	21,797.74	26,993.77	28,477.55
加:营业外收入 (万元)	69.16	149.78	84.19	356.93
减:营业外支出 (万元)	30.91	250.70	68.92	37.76
利润总额 (万元)	10,090.68	21,696.81	27,009.05	28,796.72
减:所得税费用 (万元)	2,704.25	6,105.23	10,519.99	8,975.22
净利润 (万元)	7,386.43	15,591.58	16,489.05	19,821.50
持续经营净利润 (万元)	7,386.43	15,591.58	16,489.05	19,821.50
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	7,341.27	14,487.34	16,030.63	19,458.34
少数股东损益 (万元)	45.17	1,104.24	458.42	363.16
其他综合收益 (万元)		126,564.11	12,337.84	629.26

归属母公司股东的其他综合收益（万元）		126,564.11	12,337.84	629.26
综合收益总额（万元）	7,386.43	142,155.69	28,826.89	20,450.75
归属母公司股东的综合收益总额（万元）	7,341.27	141,051.45	28,368.47	20,087.60
归属少数股东的其他综合收益（万元）	45.17	1,104.24	458.42	363.16



(1) 营业收入、毛利分析

2019-2021年及2022年6月末，发行人营业收入分别为206,688.63万元、368,658.63万元、448,994.02万元和212,635.73万元，营业成本分别为155,746.78万元、313,434.26万元、377,376.67万元和200,933.02万元，毛利润分别为50,941.85万元、55,224.37万元、71,617.35万元和27,376.34。发行人营业收入包括旧村改造业务收入、城市基础设施建设收入、房地产销售收入、采热供暖及安装收入、产业园房产出租收入、市政工程及其他收入等，收入种类相对多元化，主要以旧村改造收入、房地产销售收入为主。2021年，发行人营业收入较2020年增加80,335.39万元，同比增长21.79%，主要系产业园区项目销售业务及房地产销售业务收入增长所致。

(2) 利润总额和净利润

2019-2021年及2022年6月末，发行人利润总额分别为28,796.72万元、27,009.05万元、21,696.81万元和10,090.68万元，净利润分别为19,821.50万元、16,489.05万元、15,591.58万元和7,386.43万元，利润总额和净利润在最近三年小幅下降，总体较为稳定。

公司营业收入主要来源于旧村改造、城市基础设施建设、房地产销售、采热供暖及安装、产业园房产出租等业务板块，报告期内发行人营业收入大幅增长，主营业务毛利润情况良好，毛利率处于合理范围内。发行人业务具备一定区域专营性，拥有较强的竞争优势，盈利能力可观。

发行人作为潍坊高新区旧村改造、基础设施建设、园区开发和采热供暖的重要投资和运营主体，未来将继续突出公司主业，以主业带动相关产业的发展，多种形式参与基础设施建设，成为潍坊高新区的综合性投资经营公司，盈利能力有望进一步提升。

合并现金流量表 (单位：万元)

指标名称	2022年中报	2021年年报	2020年年报	2019年年报
报表类型	合并期末	合并期末	合并期末	合并期末
截止日期	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31

经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金（万元）	217,759.40	471,324.46	269,076.05	276,703.78
收到的税费返还（万元）			695.52	
收到的其他与经营活动有关的现金（万元）	261,183.82	674,777.23	803,057.64	374,946.11
经营活动现金流入小计（万元）	478,943.23	1,146,101.70	1,072,829.21	651,649.89
购买商品、接受劳务支付的现金（万元）	150,352.61	520,234.41	631,859.02	566,345.55
支付给职工以及为职工支付的现金（万元）	3,570.60	11,406.14	10,138.35	7,456.94
支付的各项税费（万元）	20,652.42	21,840.51	18,201.08	7,815.51
支付的其他与经营活动有关的现金（万元）	287,321.45	807,933.22	1,099,612.96	266,364.55
经营活动现金流出小计（万元）	461,897.07	1,361,414.28	1,759,811.41	847,982.56
经营活动产生的现金流量净额（万元）	17,046.15	-215,312.58	-686,982.20	-196,332.67
投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金（万元）	5,411.90	499.10	5,943.76	59,615.59
取得投资收益所收到的现金（万元）	842.11	2,409.63	402.78	168.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额（万元）		211.20	220.16	16.26
收到的其他与投资活动有关的现金（万元）		20,916.11	69,057.83	106,551.43
投资活动现金流入小计（万元）	6,254.01	24,036.04	75,624.53	166,351.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金（万元）	4,455.01	7,392.46	8,480.33	6,439.44
投资所支付的现金（万元）	3,600.00	40,601.46	15,588.96	66,857.41
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额（万元）			11,172.60	1,645.45
支付的其他与投资活动有关的现金（万元）		63,281.46	40,466.00	36,829.00
投资活动现金流出小计（万元）	8,055.01	111,275.38	75,707.89	111,771.30
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-1,801.00	-87,239.33	-83.36	54,580.43
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金（万元）	8.00	153,561.00	4,530.00	100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金（万元）	3,061.00	3,061.00	4,530.00	
取得借款收到的现金（万元）	502,390.00	895,927.24	932,513.51	498,553.00
收到其他与筹资活动有关的现金（万元）	134,200.00	228,279.04	146,750.17	213,073.42
筹资活动现金流入小计（万元）	636,598.00	1,277,767.28	1,083,793.68	811,626.42
偿还债务支付的现金（万元）	326,031.34	626,190.22	224,916.57	311,061.45
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金（万元）	63,601.02	122,310.47	77,588.85	49,930.89
支付其他与筹资活动有关的现金（万元）	64,715.50	260,575.77	168,454.93	209,156.73
筹资活动现金流出小计（万元）	454,347.86	1,009,076.46	470,960.35	570,149.07
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	182,250.14	268,690.83	612,833.33	241,477.35

现金及现金等价物净增加额（万元）	197,495.30	-33,861.09	-74,232.23	99,725.11
加：期初现金及现金等价物余额（万元）	199,312.31	233,174.51	307,406.74	207,681.63
期末现金及现金等价物余额（万元）	396,807.60	199,313.42	233,174.51	307,406.74
补充资料				
将净利润调节为经营活动的现金流量				
净利润（万元）	7,386.43	15,591.58	16,489.05	19,821.50
资产减值准备（万元）			1,858.60	1,542.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性物资折旧（万元）	3,828.33	8,836.08	7,245.01	6,444.56
无形资产摊销（万元）	74.46	183.48	116.40	81.57
长期待摊费用摊销（万元）	56.75	64.50	35.08	8.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（万元）	-11.19	-2,588.68	-26.94	581.57
固定资产报废损失（万元）		-4.87	2.56	1.37
公允价值变动损失（万元）	3.33	-1,311.05	7,188.90	-1,699.31
财务费用（万元）	13,188.96	33,692.86	13,037.58	17,769.96
投资损失（万元）	1,646.74	7,690.70	-3,752.26	-3,240.66
递延所得税资产减少（万元）	-276.47	-204.37	-341.07	-66.81
递延所得税负债增加（万元）	-69.55	-299.68	5,119.92	2,464.21
存货的减少（万元）	-696.04	-203,123.00	-434,716.09	-346,524.21
经营性应收项目的减少（万元）	-27,569.52	-52,457.01	-221,819.02	103,893.16
经营性应付项目的增加（万元）	18,599.83	-21,624.23	-77,456.33	2,532.60
经营活动产生的现金流量净额（万元）	17,046.15	-215,312.58	-686,982.20	-196,332.67
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动				
现金及现金等价物净变动				
现金的期末余额（万元）	396,807.60	199,313.42	233,174.51	307,406.74
减：现金的期初余额（万元）	199,312.31	233,174.51	307,406.74	207,681.63
现金及现金等价物净增加额（万元）	197,495.30	-33,861.09	-74,232.23	99,725.11

2019-2021年及2022年6月末，发行人经营活动现金流入分别为651,649.89万元、1,072,829.21万元、1,146,101.70万元和478,943.23万元，发行人经营活动现金流入主要为因旧村改造、基础设施建设业务收到的现金、收到的财政补贴款及往来款等。2021年度较2020年度发行人经营活动现金流入金额增加73,272.49万元，增幅6.83%，变动较小。2020年度、2021

年度和最近一期，发行人经营活动现金流出分别为 847,982.56 万元、1,759,811.41 万元、1,361,414.28 万元和 461,897.07 万元。发行人经营活动现金流出主要为支付因旧村改造、基础设施建设业务形成的现金、支付的各项税费、支付的期间费用款项及其他往来款等。整体来看，公司业务发展势头良好，承担了潍坊市高新区大量基础设施建设项目，营业收入规模稳定，具备较强的盈利能力。此外，公司承接的工程项目对于改善居民的生活条件，推进城市化建设，促进区域内社会和谐稳定具有重要意义，在资本注入、财政补助方面均得到潍坊市高新区政府的大力支持。

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 54,580.43 万元、-83.36 万元、-87,239.33 万元、-1,801.00 万元。报告期内，发行人投资性现金净流量变动幅度较大，主要系发行人投资支付的现金以及购买理财产品、定期存单、结构性存款等导致支付的其他与投资活动有关的现金增加所致。

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 241,477.35 万元、612,833.33 万元、268,690.83 万元、182,250.14 万元。发行人筹资活动产生的现金流量主要来源于吸收投资收到的现金、银行借款和发行债券取得的现金。报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为正值，主要系公司债务融资渠道畅通、取得外部借款所致。

### （三）财务指标

#### 1、偿债能力分析

指标名称	2022 年中报	2021 年年报	2020 年年报	2019 年年报
类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
<b>资本结构</b>				
资产负债率	69.91%	69.33%	73.34%	71.55%
权益乘数	3.32	3.26	3.75	3.52
流动资产/总资产	77.02%	76.40%	78.54%	81.87%
非流动资产/总资产	22.98%	23.60%	21.46%	18.13%
归母净资产/投入资本	43.47%	44.60%	40.78%	50.78%
有息债务/投入资本	56.53%	55.40%	59.22%	49.22%

流动负债/总负债	41.93%	43.72%	53.76%	64.79%
非流动负债/总负债	58.07%	56.28%	46.24%	35.21%
<b>短期偿债能力</b>				
流动比率	2.63 倍	2.52 倍	1.99 倍	1.77 倍
速动比率	0.80 倍	0.71 倍	0.55 倍	0.68 倍
保守速动比率	0.37 倍	0.30 倍	0.24 倍	0.35 倍
现金比率	0.36 倍	0.29 倍	0.23 倍	0.34 倍
营运资金	250.54 亿	236.37 亿	174.34 亿	134.17 亿
经营活动净现金/流动负债	0.01 倍	-0.14 倍	-0.39 倍	-0.11 倍
现金到期债务比	0.03 倍	-0.33 倍	-2.01 倍	-1.17 倍
<b>长期偿债能力</b>				
利息保障倍数	1.77 倍	1.64 倍		0.79 倍
EBITDA 利息保障倍数	2.07 倍	1.91 倍		0.90 倍
现金流量利息保障倍数	1.29 倍	-6.39 倍		-3.11 倍
经营活动净现金/总负债	0	-0.06	-0.21	-0.07
经营活动净现金/有息债务	0.01 倍	-0.11 倍	-0.40 倍	-0.19 倍
经营活动净现金/非流动负债	0.01 倍	-0.11 倍	-0.45 倍	-0.21 倍
经营活动净现金/净债务	0.01 倍	-0.14 倍	-0.53 倍	-0.45 倍
EBITDA/有息债务	0.01 倍	0.03 倍	-0.02 倍	0.05 倍
有息债务/EBITDA	74.59 倍	29.96 倍		18.27 倍

从短期偿债能力来看，2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.77、1.99、2.52、2.63，速动比率分别为 0.68、0.55、0.71 和 0.80。报告期内，发行人流动比率、速动比率较为稳定，发行人流动资产能够较好覆盖公司流动负债。未来随着公司在建项目的逐渐完工与交付、预收款项结转收入，公司流动负债将有所下降，短期偿债能力将得到提升。

从长期偿债能力来看，2019-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 71.55%、73.34%、69.33%和 69.91%，呈下降趋势。总体来看，公司的资产负债率偏高，主要系有大额预收款项所致，后续随着公司在建项目的逐渐完工与交付，公司的预收款项将逐渐结转收入，资产负债率也将回归正常水平。2019-2021 年及 2022 年 6 月末，EBITDA 利息倍数有所降低，随着公司盈利能力的提高，公司利润对利息的保障能力将逐渐得到增强。

发行人自成立以来，始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，在多年来的生产经营过程中，公司与中国农业发展银行、淮

坊银行、建设银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。公司的贷款和利息到期均能按时偿付，报告期内从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。基于公司良好的经营状况和资信状况，公司具有较好的间接与直接融资能力，这有助于公司在必要时可通过银行贷款补充营运资金，从而更有力地为本次债券的偿付提供保障。

总体而言，公司财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。

#### （四）有息负债明细及结构

2019-2021年及2022年6月末，发行人有息负债平稳增长，余额分别为1,033,998.90万元、1,771,794.15万元、1,987,788.56万元、2,033,429.98万元。

表：发行人有息债务情况表

单位：万元、%

指标名称	2022年中报	2021年年报	2020年年报	2019年年报
截止日期	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
短期债务(万元)	596,017.17	647,999.12	341,557.29	167,897.03
短期借款(万元)	115,111.18	21,333.50	22,740.00	24,840.00
短期保证借款(万元)	42,600.00	9,800.00	15,000.00	22,000.00
短期信用借款(万元)	13,000.00	11,500.00	7,740.00	2,840.00
短期质押借款(万元)	59,500.00			
一年内到期的非流动负债(万元)	480,905.98	626,665.62	318,817.29	143,057.03
一年内到期的长期借款(万元)	166,507.70		76,900.00	60,000.00
一年内到期的应付债券(万元)	189,178.54		216,000.00	60,000.00
一年内到期的长期应付款(万元)	93,200.58	102,446.38	25,917.29	23,057.03
长期债务(万元)	1,435,753.43	1,283,686.40	1,363,064.92	866,101.88
长期借款(万元)	744,942.72	706,827.80	551,498.25	261,308.00
长期抵押借款(万元)	226,516.90	161,703.50	318,523.25	136,042.00
长期保证借款(万元)	235,376.00	104,900.00		22,000.00
长期信用借款(万元)	143,531.00	144,539.00	89,875.00	27,875.00
长期质押借款(万元)			220,000.00	135,391.00
减：一年内到期的长期借款(万元)	-167,863.88	-170,129.98	-76,900.00	-60,000.00
应付长期债券(万元)	690,810.72	576,858.60	811,566.67	604,793.88
有息债务合计(万元)	2,033,429.98	1,931,685.52	1,704,622.21	1,033,998.90

截至2022年6月山东高创有息负债明细如下：

序号	机构	担保措施	起始日	到期日	利率	余额(万)
1	国开行 2015		2015.12.21	2040.12.20	4.15%	26531
2	进出口银行	抵押	2019.09.02	2025.12.21	4.90%	21242
3			2021.08.27	2025.12.21	4.90%	2461.5
4	中信银行	抵押	2019.09.18	2028.09.18	4.90%	32500
5	潍坊银行	潍坊创投担保	2020.03.19	2023.03.19	6.50%	3430
6	潍坊银行		2020.06.19	2023.03.19	6.50%	1540
7	潍坊银行		2020.09.09	2023.03.19	6.50%	1030
8	浙商银行	创投、城建担保	2020.09.16	2023.9.15	5.75%	49700
9	中国银行	在建工程抵押	2020.12.31	2025.12.31	6.05%	3000
10			2021.12.29	2025.12.31	6.05%	7000
11	广发银行	保证	2022.01.05	2022.07.04	5.20%	3500
12		保证	2022.01.19	2022.07.18	5.20%	5200
13	中国银行		2021.09.01	2024.08.30	6.05%	17765
14			2021.11.30	2024.08.30	6.05%	8840
15			2022.01.26	2024.08.30	6.05%	5100
16			2022.04.28	2024.08.30	5.90%	7100
17	光大银行	土地抵押	2021.12.14	2024.12.13	6.18%	35000
18			2022.01.25	2024.12.13	6.18%	8750
19	恒丰银行		2022.01.26	2023.01.25	5.00%	10000
20	恒丰银行		2022.3.25	2023.3.25	5.00%	10000
21	民生银行		2022.3.25	2023.3.24	5.90%	5000
22	民生银行		2022.4.19	2023.4.19	5.90%	4500
23	北信鼎	保证	2021.10.20	2022.10.20	8.2%-8.8%	13650
24			2021.11.20	2022.11.20		5170
25	成都金交所		2021.03.19	2023.03.19	7.2%-7.8%	20000
26	粤财信托		2020.08.14	2022.08.14	7.50%	40000
27	华润信托	保证	2021.01.28	2024.01.28	8.00%	60000
28	光大兴陇信托	国有资本担保	2021.04.22	2023.04.22	6.90%	17000
29	远东租赁	潍坊创投担保	2021.05.27	2024.05.27	7.30%	21000
30	青银租赁	创投、百惠担保	2020.01.10	2023.01.10	6.18%	4005.7694
31	20 山东高创 01		2020.09.25	2030.09.25	5.48%	80000
32	20 山东高创 02		2020.11.26	2030.11.26	5.70%	70000
33	17 高创 01		2017.01.23	2023.01.23	6.50%	80000
34	17 高创 03		2017.11.10	2022.11.10	6.64%	60000
35	19 高创 01		2019.04.04	2023.04.04	6.30%	39000
36	19 高创 02		2019.09.03	2022.09.03	6.10%	100000
37	20 高创 01		2020.04.08	2023.04.08	5.29%	50000
38	20 高创 02		2020.09.07	2023.09.07	5.80%	100000
39	20 高创 04		2020.11.02	2023.11.02	5.80%	50000
40	20 高创投资 PPN001		2020.02.26	2023.02.26	4.85%	50000

41	21 高创投资 PPN001		2021.05.21	2024.05.21	5.80%	50000
42	20 鲁高创建设 ZR001		2020.08.26	2022.08.26	5.50%	20000
43	21 鲁高创建设 ZR001		2021.07.12	2023.07.12	6.30%	14500
44	21 鲁高创建设 ZR002		2021.07.12	2022.07.12	6.30%	15000
45	22 高创投资 PPN001		2022.01.10	2025.01.10	6.50%	30000
46	22 高创投资 MTN001		2022.01.24	2027.01.24	3.89%	60000
47	22 高创投资 MTN002		2022.4.27	2027.4.27	4.08%	20000
48	浙商银行	高创担保	2021.10.22	2022.10.20	5.66%	1000.00
49	浙商银行	高创担保	2021.10.22	2022.10.21	6.09%	4000.00
50	民生银行	高创担保	2022.01.21	2023.01.21	6.09%	7000.00
51	北京银行	高创担保	2022.3.24	2023.3.24	5.220%	1000.00
52	青岛租赁	高创担保	2018.12.24	2023.12.24	7.11%	3323.38
53	同煤租赁	高创担保	2020.03.25	2023.03.25	6.555%	2000.00
54			2020.04.03	2023.04.03	6.555%	3000.00
55	同煤租赁	高创担保	2021.02.01	2024.02.01	6.555%	4666.66
56	海通恒信	高创担保	2021.09.10	2024.09.28	6.50%	5983.58
57			2021.09.10	2024.09.28	6.50%	5983.58
58	融越租赁	高创担保	2022.01.28	2025.01.28	5.250%	4000.00
59	昆仑租赁	高创担保	2022.3.11	2025.3.10	6.500%	13860.98
60	同煤租赁	高创担保	2022.3.25	2025.3.25	5.920%	5000
61	同煤租赁	高创担保	2022.3.25	2025.3.25	5.920%	3000
62	农发行济阳县分行棚 改贷款	高创担保	2017.09.28	2032.09.24	5.39%	920
63			2017.11.13			6300
64			2017.12.08			15580
65			2018.05.31			4583.4
66			2020.01.10			27500
67			2020.7.10		4.89%	6416.6
68	农发行济阳县分行棚 改贷款	高创担保	2018.07.31	2033.07.22	5.70%	6500
69			2018.08.30			7500
70			2018.09.19			20000
71			2018.10.31			8000
72			2019.1.14			24624
73			2019.05.21			25316
74			2019.9.24			10451
75			2020.3.12		5.20%	20000
76			2020.04.30		4000	
77			2020.09.22		4.70%	17994
78			2020.12.10		5615	
79	农发行济阳县分行棚 改贷款	高创担保	2021.07.28	2030.06.28	5.50%	25000
80			2021.11.25			6000
81	建行	高创担保	2022.2.11	2023.2.10	5.46%	2800



82	潍坊银行	高创担保	2021.9.26	2022.09.25	6.50%	1000
83	北京银行		2022.6.20	2023.6.20	6.50%	6000
84	潍坊银行	高创担保	2021.07.30	2022.07.29	6.00%	1000
85	中国银行	高创担保	2021.12.24	2022.12.23	4.00%	800
86	中国银行	高创担保	2022.3.23	2023.3.23	4.00%	1000
87	潍坊银行	高创担保	2022.3.16	2023.3.16	4.05%	1000
88	光大银行		2020.11.30	2023.11.30	6.175%	11000
89	恒丰银行		2021.8.30	2022.8.30	4.000%	22444
90	交通银行		2020.04.23	2028.12.21	5.10%	27750
91			2020.06.30	2028.12.21	5.10%	18500
92	国开行		2021.02.03	2031.02.03	4.65%	15000
93			2021.05.26	2031.02.03	4.65%	14000
94	日照银行	高创担保	2022.3.9	2023.3.3	5.10%	3000
95	日照银行	高创担保	2022.3.10	2023.3.3	5.10%	2000
96	中信银行	抵押	2022.04.29	2036.12.29	6.50%	20000
97	交行		2021.11.08	2026.10.20	5.20%	27000
98			2022.01.12	2026.10.20	5.20%	10000.00
99	进出口银行		2021.11.05	2026.10.20	5.20%	27000
100	进出口银行		2022.01.12	2026.10.20	5.20%	10000.00
101	中国银行		2021.02.09	2030.12.20	5.39%	30000
102			2021.05.27	2030.12.20	5.39%	17800
103	潍坊银行		2020.08.06	2023.08.05	6.80%	7342.39
104			2020.08.10	2023.08.05	6.80%	9514.325
105			2021.04.20	2023.08.05	6.80%	638.93
106			2021.06.25	2023.08.05	6.80%	1106.87
107	光大银行		2021.09.17	2022.9.15	4.785%	1000
108	潍坊银行	高创担保	2022.3.24	2023.3.24	5.050%	1000
109	中国银行	高创担保	2022.2.7	2023.2.7	4.000%	800
110	潍坊银行	高创担保、抵押	2022.2.9	2025.1.28	7%	15000
111	潍坊银行	高创担保、抵押	2022.3.3	2025.1.28	7%	15000
112	专项债券基金		2021.5.27	2036.5.26	3.710%	8000.00
113	专项债券基金		2021.5.27	2036.5.26	3.710%	16,000.00
114	专项债券基金		2021.11.1	2036.10.30	3.590%	5,000.00
115	专项债券基金		2021.11.1	2036.10.30	3.59%	12000.00
116	专项债券基金		2022.1.28	2037.1.27	3.19%	4,000.00
117	专项债券基金		2022.2.28	2037.2.27	3.37%	17,400.00
118	专项债券基金		2022.6.28	2037.6.27	3.24%	5,900.00
<b>有息债务合计</b>						<b>2033429.98</b>

### 融资渠道分析：

截至 2022 年 6 月末,发行人有息债务主要融资渠道为银行信贷与债券(含公司债与专项债基金),两者规模分别为 83.7 亿元、95.68 亿元,合计占比有息债务规模为 88%。

**非标融资不到 24 亿元,占比有息债务规模不到 12%且呈现持续下降趋势。**其中信托合计 11.7 亿元,到期时间均在两年内。存续合作的信托公司有:粤财信托 4 亿(一年内到期),华润信托 6 亿元,光大信托 1.7 亿元。租赁合计 8.38 亿元、定融 3.88 亿元。

#### 到期期限分析:

截至 2022 年 6 月末,发行人有息债务余额 203.34 亿元,到期期限结构如下表所示:

到期期限	2022 年末	2023 年末	2024 年 9 月末	2024 年末	2025 年及以后
规模合计(万)	293,764.00	572,231.66	186,439.00	230,188.83	936,245.49
占比(%)	14.45%	28.19%	9.17%	11.32%	46.04%

山东高创本部及各子公司融资期限较为合理,银行续作授信空间大。2022 年末-2024 年末融资到期 293,764.00 万元、572,231.66 万元、230,189.83 万元,占比分别为 14.45%、28.19%和 11.32%,2025 年及以后到期的主要为银行和债券,到期规模 937,044.98 万元,占比 46.04%。

本信托投向标的债券 19 高创 02,刚性兑付时间为 2024 年 9 月,2024 年 9 月末当年累计到期 186,439.00 万元,占比 9.17%。信托存续期间累计到期融资规模 1,052,434.66 万元,占比 51.81%,有一定的兑付压力,但是考虑到发行人和所在潍坊高创区较好的融资资质,预计续作授信和再融资的概率较大。

#### (五) 对外担保

截至 2022 年 6 月末,发行人对外担保(合并口径)余额为 76.83 亿元,占当期末净资产的比例为 48.84%,目前被担保企业经营状况良好,无违约情况。被担保企业大部分为区域内国企或关联公司,担保程序符合国资管理部门要求,被担保企业大部分为国企,经营状况良好,无违约情况。被担保民营控股企业余额 22800 万元,其中担保昌大建筑科技有限公司 9300 万元,系发行人合资企业(发行人控股 49%,有一定的控制权);担保潍坊昌大建设集团有限公司 11000

万元，该公司为发行人工程施工领域的主要合作伙伴；担保山东道远建设工程集团有限公司 2500 万元，该公司为发行人部分工程的施工主体，经查询被担保民营企业经营正常未有重大负面舆情。

表：2022 年 6 月末末发行人作为担保方的担保情况

单位：万元

序号	被担保单位	贷款银行	保证类型	担保金额	担保余额	期限
1	潍坊高新城市建设工程有限公司	工商银行	保证	100000	42274	2018.12.29-2033.12.29
2	潍坊市建投工程管理有限公司	工商银行	保证	100000	37806	2018.12.29-2033.12.29
3	潍坊高新城市建设工程有限公司	工商银行	保证	30000	21500	2020.2.18-2033.8.20
4	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	安徽国元信托	保证	19760	19560	2020.12.18-2022.12.30
5	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	光大银行	保证	20000	19500	2020.3.26-2029.9.20
6	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	中国银行开发区支行	保证	52000	51749.52	2020.12.25-2035.12.20
7	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	国泰租赁	保证	15000	9087.07	2021.1.21-2024.1.21
8	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	国通信托	保证	30000	30000	2020.11.18-2022.11.18
9	潍坊昌大建设集团有限公司	恒丰银行潍坊分行	保证	3000	3000	2022.5.13-2023.4.25
10	山东道远建设工程集团有限公司	农村商业银行	保证	2500	2500	2022.4.20-2023.4.15
11	潍坊高新创业投资控股有限公司	华融金租	保证	25000	12803	2020.12.10-2023.12.10
12	潍坊高新创业投资控股有限公司	中航信托	保证	30000	1850	2020.7.28-2022.7.28
13	潍坊高新创业投资控股有限公司	江苏金租	保证	10000	6582.68	2020.10.30-2024.10.25
14	山东高创热力有限公司	昆仑融资租赁(天津)有限公司	保证	15000	13860.98	2022.3.11-2025.3.11
15	潍坊高新创业投资控股有限公司	国泰租赁	保证	13000	7875.46	2021.1.28-2024.1.28
16	济南创盈置业有限公司	农发行济阳县分行	保证	105000	96300	2017.9.28-2032.9.24
17	山东高创动力科技园建设运营有限公司	中信银行潍坊分行	保证	20000	20000	2022.4.29-2036-12.29
18	山东高创热力有限公司	浙商银行	保证	5000	4000	2021.10.22-2022.10.21

19	山东高创热力有限公司	海通恒信租赁公司	保证	16000	11967.16	2021.9.10-2024.9.10
20	山东高创新材料有限公司	潍坊银行新城支行	保证	1000	1000	2022.3.16-2023.3.15
21	山东高创动力科技园建设运营有限公司	交通银行	保证	50000	46250	2020.4.23-2028.12.21
22	潍坊世纪金源房地产开发有限公司	潍坊银行新城支行	保证	30000	30000	2022.2.9-2025.1.18
23	山东高创动力科技园建设运营有限公司	国家开发银行	保证	29000	29000	2021.2.3-2031.2.2
24	国维置业有限公司	潍坊银行新城支行	保证	50000	18602.52	2020.8.10-2023.8.5
25	山东高诚智能科技有限公司	交通银行与进出口银行	保证	75000	74000	2021.11.5-2026.12.20
26	山东高诚智能科技有限公司	中国银行	保证	66500	47800	2021.2.9-2030.12.20
27	诸暨高创置业有限公司	恒丰银行杭州分行	保证	60000	8890.2	2021.9.30-2022.6.20
28	阳光泽润置业	光大银行潍坊分行	保证	20000	10678	2020.11.27-2023.11.26
29	阳光泽润置业	恒丰银行潍坊分行	保证	30000	18000	2021.9.2-2023.8.31
30	昌大建筑科技有限公司	潍坊银行	保证	5000	4800	2021.5.31-2022.11.30
31	昌大建筑科技有限公司	兴业银行	保证	2000	2000	2021.11.8-2022.11.7
32	潍坊安泰智能科技有限公司	中国银行潍坊分行	保证	800	800	2021.12.24-2022.12.24
33	山东高创物流有限公司	光大银行潍坊分行	保证	1000	1000	2021.9.17-2022.9.15
34	山东高创物流有限公司	中国银行潍坊分行	保证	800	800	2022.2.7-2023.2.7
35	山东高创新材料有限公司	中国银行潍坊分行	保证	1000	1000	2022.3.23-2023.3.23
36	山东高创物流有限公司	潍坊银行新城支行	保证	1000	1000	2022.3.24-2023.3.23
37	潍坊高新区国有资本运营管理有限公司	21 潍新 03	保证	50000	50000	2021.12.30-2023.12.31
38	昌大建筑科技有限公司	农村商业银行	保证	2500	2500	2022.6.16-2025.6.13
39	潍坊昌大建设集团有限公司	浙商银行潍坊银行	保证	8000	8000	2022.4.11-2023.4.7
合计				1094860	768336.59	

## (六) 资信情况

### 1、企业信用及涉诉查询情况

经全国法院被执行人信息查询、中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，发行人没有被执行信息；无经营异常信息，无行政处罚。截至报告期末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

发行人目前涉诉金融借款合同纠纷一案，经查询天眼查及裁判文书网，案情如下：自然人胡维剑，张国荣购买发行人开发的十套房，向兴业银行潍坊分行申请了按揭贷款，发行人与购房人、兴业银行签署《个人购房抵押（保证）借款合同》，约定发行人提供阶段性连带担保。购房人无力还款，拖欠兴业银行贷款本息、罚息等合计近162万元，兴业银行上诉，官司经历二审后发行人被判承担连带责任。发行人认为“兴业银行已经取得了房屋的抵押权及优先受偿权，阶段性担保责任已经解除，山东高创不应当承担责任的问题”，目前已向当地中院提出再审，案号为（2022）鲁07民再174号。

项目组将持续关注该系列官司再审进展，同时需要说明的是，上述金融借款合同纠纷涉案标的仅为162万元，不会对发行人正常的经营产生实质影响。不是发行人对金融机构债务违约，而是楼盘按揭中开发商提供阶段性担保导致的代偿纠纷，风险敞口较小，不会对发行人征信或者信用记录有不良影响。

序号	案件名称	相关案号	案由	案件类型	案件身份	当前审理程序	当前审理程序日期	操作
1	山东高创建设投资集团有限公司与兴业银行股份有限公司潍坊分行, 山东正银管理服务集团有限公司等相关金融借款合同纠纷 全部4个同系列案件 >	(2022)鲁07民再174号	金融借款合同纠纷	民事案件	民事再审申请人	民事再审	2022-10-28	详情
2	山东高创建设投资集团有限公司与兴业银行股份有限公司潍坊分行, 张国荣等相关金融借款合同纠纷	(2022)鲁07民终964号	金融借款合同纠纷	民事案件	驳回上诉 民事二审 上诉人	民事二审	2022-05-14	详情
3	兴业银行股份有限公司潍坊分行与山东正银管理服务集团有限公司, 山东高创建设投资集团有限公司等相关金融借款合同纠纷 全部3个同系列案件 >	(2021)鲁0791民初1507号	金融借款合同纠纷	民事案件	民事一审被告	民事一审	2021-10-19	详情
4	兴业银行股份有限公司潍坊分行与山东华和融资担保有限公司潍坊分公司, 山东高创建设投资集团有限公司等相关金融借款合同纠纷 全部3个同系列案件 >	-	金融借款合同纠纷	-	被告	其他	2021-03-11	详情

The screenshot shows the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Website) interface. The search criteria are:
 

- 被执行人姓名/名称: 山东高创建设投资集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码: 需完整填写
- 执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)
- 验证码: sgp2 (verified as correct)

 The search result section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 山东高创建设投资集团有限公司 相关的结果。' (No results found for Shandong Gaocreat Investment Group Co., Ltd. within the national courts including local courts at all levels.)

## 2、金融机构授信及负债情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行、信托等非银机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至2022年6月，授信额度151.52亿元，已使用140.09亿元，超过2亿元的机构授信合作明细情况如下：

表：发行人银行授信情况表

序号	授信机构	授信额度 (亿)	已使用 (亿)	未使用 (亿)
1	中国农业发展银行	25.50	25.10	0.40
2	中信银行股份有限公司	17.70	16.70	1.00
3	中国银行股份有限公司	15.91	12.48	3.43
4	潍坊银行	10.15	10.15	0.00
5	国家开发银行	9.96	7.52	2.44
6	光大银行	8.10	5.10	3.00
7	交行、进出口银行银团放款	7.50	7.50	0.00
8	华润深国投信托有限公司	6.00	6.00	0.00
9	浙商银行股份有限公司	5.50	5.50	0.00
10	恒丰银行股份有限公司	5.00	5.00	0.00
11	中国进出口银行	5.00	3.87	1.13
12	交通银行股份有限公司	5.00	5.00	0.00
13	广东粤财信托有限公司	4.00	4.00	0.00
14	远东国际融资租赁有限公司	3.50	3.50	0.00
15	同煤漳泽(上海)融资租赁有限责任公司	3.10	3.10	0.00
16	光大兴陇信托有限责任公司	3.00	3.00	0.00

17	青岛青银金融租赁有限公司	2.49	2.49	0.00
18	四川金融资产交易所有限公司	2.00	2.00	0.00
19	厦门国际银行股份有限公司	2.00	2.00	0.00
20	其他金融机构	10.11	10.08	0.03
21	合计	151.52	140.09	11.43

经查询中国人民银行征信系统，截至2022年10月12日，发行人共在33家金融机构办理过信贷业务，目前在16家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为33.15亿元。无不良和违约负债，担保债权五级分类均为正常。

### 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2009	33	16	2017

借贷交易		担保交易	
余额	331540.56	余额	77100
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

### 3、评级情况

报告期内联合资信、东方金诚国际信用评估有限公司两家评级公司为发行人进行主体评级（评级时间均为2022年6月）。东方金诚给予公司主体评级AA+，联合资信给予公司主体评级AA+，YY给予公司主体评级7+。

## 三、区域情况

### （一）潍坊市及高新区经济概况

2021年，全市实现生产总值（GDP）7010.6亿元，按可比价格计算，比上年增长9.7%。分产业看，第一产业增加值628.4亿元，增长7.6%；第二产业增加值



2831.4 亿元，增长 10.0%；第三产业增加值 3550.9 亿元，增长 9.8%。三次产业结构由上年的 9.1:39.8:51.1 调整为 9.0:40.4:50.6。按常住人口计算，人均 GDP 达到 74606 元。各县市区、市属开发区生产总值完成情况：潍城区 364.0 亿元，寒亭区（含经济开发区）270.3 亿元，坊子区 211.6 亿元，奎文区 361.7 亿元，青州市 676.8 亿元，诸城市 767.4 亿元，寿光市 953.6 亿元，安丘市 403.9 亿元，高密市 614.6 亿元，昌邑市 527.9 亿元，临朐县 389.4 亿元，昌乐县 405.3 亿元，高新技术产业开发区 615.7 亿元，滨海经济技术开发区 336.9 亿元，峡山生态经济开发区 50.3 亿元，综合保税区 45.4 亿元。

潍坊市统计局发布《2022 年上半年潍坊市经济运行情况》，2022 年上半年，潍坊市实现生产总值 3523 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.7%。其中，第一产业增加值 359.8 亿元，同比增长 4.3%；第二产业增加值 1410 亿元，同比增长 4.1%；第三产业增加值 1753.2 亿元，同比增长 3.2%。潍坊市经济总量依然稳居山东前四。

潍坊市十大重点产业分别为新一代信息技术、高端装备、新能源新材料、现代海洋、医养健康、高端化工、现代农业、现代物流、文化旅游、现代金融。其所对应的重点园区载体如下表所示：

潍坊十大重点产业及重点园区汇总	
十大重点产业	重点园区
新一代信息技术	歌尔智慧城、新松（潍坊）智慧园、光电产业园、潍坊软件园、AI物联网产业园、山东测绘地理信息产业园、富锐激光雷达产业园、奎文智慧产业园等
高端装备	潍柴国际配套产业园、北汽福田汽车产业基地零部件产业园、坊子国家智能农机产业基地、高密豪迈装备产业园、山东矿机智能制造产业园、装备产业集聚区、潍城智能泊车产业园、潍坊智能制造 2025 产业园、高端教育装备产业园、迈赫智能机器人产业园等
新能源新材料	生物基新材料产业园、寿光巨能生物科技产业园、诸城先进高分子材料产业聚集区、临朐高端铝材基地、坊子碳化硅新材料产业基地、中国超纤产业基地、佳诚数码新材料产业园等
现代海洋	潍柴国际配套产业园、潍坊滨海海洋高端装备制造产业园、青州海洋装备制造产业园、滨海绿色化工园、昌邑龙池海洋化工产业园、寿光侯镇化工产业园、潍坊生物医药产业园、潍坊国家科技兴海产业示范基地、生物基新材料产业园、潍坊滨海风情旅游区等
医养健康	潍坊生物医药产业园、青州健康产业园、诸城生物医药产业园、阳光融和生态健康城、安丘健康产业创新发展试验区等
高端化工	滨海临港化工园、羊口渤海化工园、侯镇海洋化工园、田柳精细化工园、昌邑下营工业园、昌邑龙池工业园等
现代农业	中国食品谷、寿光市国家级现代蔬菜种业创新创业基地、峡山华以高科技农业孵化园、临朐全国区域性良种繁育基地、玉泉洼现代农业园区、嘉实高端食品产业园、安丘农谷产业园、青州花卉大学生创业园等
现代物流	滨海临港物流园、寒亭高铁物流园、青岛保税港区诸城功能区、鲁东物流中心、普洛斯物流园、传化公路港、晨鸣国际物流中心、山东中沃优达中俄农副产品出口示范基地、诸城杨春国际水产品冷链物流园等
文化旅游	锦绣潍坊文化园、国家版权示范园、数字出版基地、云计算版权交易园、潍坊文化创意产业园、齐鲁酒地文化创意园、新影华安峡山创意文化产业园、青州古城、龙韵文化城、红高粱特色文化影视区、杨家埠民间艺术大观园、坊茨小镇等
现代金融	奎文总部金融集聚区、高新开发区金融小镇、金融服务外包产业园、峡山开发区金融创新小镇、金融小镇、半岛创新谷、国际贸易中心等

制图：中商情报网WWW.ASKCI.COM

2021 年高新区生产总值 615.91 亿元，比上年增长 4.2%，两年平均增长 5.7%。



其中，第一产业增加值 0.22 亿元；第二产业增加值 407.63 亿元，增长 2.2%；第三产业增加值 208.06 亿元，增长 8.1%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 0.04%，第二产业增加值比重为 66.18%，第三产业增加值比重为 33.78%。

初步核算，2022 年上半年高新区地区生产总值 290.21 亿元，按不变价格计算，同比增长 0.3%。分产业看，第二产业增加值 188.83 亿元，同比下降 0.8%，其中工业增加值 160.44 亿元，同比下降 1.3%；第三产业增加值 101.38 亿元，同比增长 2.1%。二、三产业增加值占 GDP 比重分别为 65.07%、34.93%。

2021 年，潍坊市曾对潍坊高新区进行表扬通报：该区利用不到全市 1%的土地，完成了全市 1/3 的限上社会消费品零售总额、1/7 的工业增加值、1/7 的税收收入、1/10 的 GDP，规上工业企业利润率、利税率均居全市第 1 位，工业经济总量居全市第 2 位，一般公共预算收入居全市第 3 位。高新区围绕动力装备、新一代信息技术产业 2 个千亿级产业链和新材料、生物医药、磁技术产业链 3 个百亿级产业链进行重点扶持。区内现有歌尔股份、潍柴动力、盛瑞传动、沃华医药、天瑞重工等 7 家上市公司（总部）、8 只股票，进入资本市场企业 211 家。

## （二）潍坊市及高新区财政数据

2021 年，潍坊市一般公共预算收入为 657 亿元，同比增长 14.5%，超过烟台市，历史性的跻身山东省前三。潍坊市最近 4 年的财政数据及指标如下：

潍坊市级财政	2021	2020	2019	2018
一般公共预算收入（亿元）	656.9	573.9	571.06	569.8
转移性收入（亿元）	352.79	336.09	331.33	268.06
税收收入（亿元）	499.57	426.1	435.6	458.25
政府性基金收入	824.61	753.06	704.46	607.58
国有资本经营收入（亿元）	9.93	20.02	4.9	0.8
一般公共预算支出（亿元）	879.84	796.12	777.9	733.49
潍坊市级债务				
地方政府债务余额（亿元）	1672.88	1435.68	1263.95	1148.59
地方政府债务限额（亿元）	1701.18	1498.72	1280.04	1156.6
财政自给率（%）	74.66	72.09	73.41	77.68
负债率（%）	23.86	24.45	22.22	20.9
债务率（%）	91.20	85.3	78.42	79.42

### 1、财政收入

一般公共预算收入方面：2018年-2020年，一般公共预算收入维持在570亿元左右，其中税收收入占比均保持在70%以上，一般公共预算收入质量较高。2021年，一般公共预算收入实现快速增长，达到656.9亿元。

政府性基金收入方面：潍坊市政府性基金收入持续增长，2021年高达824.61亿元。

### 2、财政支出

潍坊市财政支出以一般公共预算支出为主。2021年，潍坊市一般公共预算支出880亿元，近年来保持平稳。

### 3、地方政府债务

政府债务率方面：近年来潍坊市政府债务余额持续增长，2018年-2021年文登区政府债务余额分别为1,148.59亿元、1,263.95亿元、1,435.68亿元及1,672.88亿元，政府债务率分别为79.42%、78.42%、85.3%及91.20%，政府债务率较低。

负债率方面：潍坊市2018-2021年无论是经济发展还是财政实力都得到了不同程度的增强，负债率保持在20-25%区间，负债率略高但可控。

### 4、财政自给率

2018-2021年，潍坊市地方财政自给率保持在72-78%区间，地方财政自给程度较高。

2022年1-9月份，潍坊全市一般公共预算收入完成463.7亿元，按自然口径计算下降14.8%。考虑留抵退税因素后，全市收入同口径下降7.6%，较7月末、8月末分别回升12.4和3.6个百分点。其中，全市税收收入完成290.8亿元，下降27.7%，占一般公共预算收入的比重为62.7%。考虑留抵退税因素后，全市税收收入下降17.7%，占一般公共预算收入的比重为66.6%。收入和税收增幅下降，主要受政策性减税、疫情冲击、重点税源减收等多重因素叠加影响。受此影响，**潍坊市一般公共预算收入被烟台（前三季度524.4亿元）超越，排名依旧位于山东省前四，仍然处于较好水平。**

2021年高新区全年一般公共预算收入71.3亿元，比上年增长18.0%。其中

税收收入 64.2 亿元，增长 16.4%，占一般公共预算收入的 90%，税收占比连续 5 年保持在 90%以上。全年一般公共预算支出 41.3 亿元，比上年增长 35.2%。

2022 年 1-9 月，高新区一般公共预算收入完成 50.28 亿元，下降 14.4%，扣除留抵退税因素后同口径下降 12.5%，其中税收收入完成 40.02 亿元，下降 25.5%，占一般公共预算收入的 79.6%。一般公共预算支出 16.10 亿元，下降 18.6%。

高新区税源充足，一般预算收入质量较高，税收占比保持在 9 成左右。一般公共预算支出近三年仅为 33.87 亿元、30.53 亿元、41.27 亿元，持续小于一般公共预算收入，属于一般预算盈余的状态，这在潍坊市乃至山东省实属难得。

地方债务方面：高新区是潍坊市重点扶持的区域，区域债务限额与潍坊市合并计算，不单独核算。2019-2021 年政府债务余额和债务指标维持较低水平，分别为 34.57 亿元、34.56 亿元、44.32 亿元，债务扩张适度。负债率仅为 6.92%、6.36%、7.20%；债务率仅为 27.44%、26.06%、29.94%；财务自给率 174.44%、197.82%、172.64%。

潍坊高新区财政	2021	2020	2019
一般公共预算收入（亿元）	71.25	60.39	59.09
转移性收入（亿元）	13.41	9.03	13.17
税收收入（亿元）	64.14	55.13	53.76
政府性基金收入	63.38	72.21	57.22
国有资本经营收入（亿元）			
一般公共预算支出（亿元）	41.27	30.53	33.87
<b>潍坊高新区债务</b>			
地方政府债务余额（亿元）	44.32	34.56	34.57
地方政府债务限额（亿元）			
财政自给率（%）	172.64	197.82	174.44
负债率（%）	7.20	6.36	6.92
债务率（%）	29.94	26.06	27.44

### （三）履约记录介绍

经查询公开信息，近 5 年来潍坊市高新区平台公司不存在公开市场债券违约情形，也不存在非标逾期等舆情。当地平台债务情况由潍坊市政府统筹管控，平台公司涉及到重大融资需要向市国资委报备或审批方可实施，本信托投向交易所标准化债券，债券获得无异议函及发行备案前需按照要求完成相关报批工作。本

项目发行人的实控人均为潍坊高新区管委会，发行人已按照交易所债券发行的要求履行了相关国资机关报批手续。发行人作为高新区头部平台公司，主要融资渠道为银行及公开市场发债，非标融资占比较少，高新区产业经济繁荣，财税资源丰富，区域及平台偿债风险可控。

#### 四、资金用途

##### （一）标的债券基本情况

资金具体用于二级市场投资山东高创建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）（债券代码：19 高创 02）。标的债券基本情况如下：

1、债券名称：山东高创建设投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）。

2、发行主体：山东高创建设投资集团有限公司。

3、存续规模：10 亿元

4、债券期限：3+2 年，起息日 2019/9/3，到期日 2024/9/3，已无回售窗口期，持有到期至刚性兑付日。

5、债券利率及确定方式：固定票面利率 6.65%，持有到期不会变动。

6、兑付方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日即 9 月 3 日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

9、付息日：本期债券的付息日为【2023】年至【2024】年每年的【9】月【3】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）

10、兑付日：本期债券的兑付日为【2024】年【9】月【3】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

11、担保情况：无。

12、主承销商：中原证券股份有限公司

14、赎回选择权：存续债券已不含权。

15、拟挂牌转让场所：上海证券交易所；

16、募集资金用途：券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券及其他有息负债。

17、标的债券备案情况：无异议函为上证函【2019】194号。

## （二）标的债券资金用途

本期债券发行募集资金为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），50%的募集资金拟用于偿还公司到期回售的公司债券，50%的募集资金拟用于偿还公司其他有息负债。其中拟偿还债券如下：

单位：万元

债券简称	品种	债券余额	拟偿还金额	利率	起息日	期限（年）	回售日
17 高创 01	非公开发行公司债券	80,000.00	30,000.00	5.50%	2017.1.24	6（3+3）	2020.1.24
17 高创 02	非公开发行公司债券	60,000.00	20,000.00	6.50%	2017.4.26	5（3+2）	2020.4.26
合计	-	140,000.00	50,000.00	-		-	-

## （三）中原证券介绍

中原证券（A 股代码：601375.SH；H 股简称：中州证券，股票代码：01375.HK）成立于 2002 年 11 月 8 日，是注册地在河南的法人证券公司和全省资本市场发展的重要载体，也是全国 140 多家证券公司中第 8 家同时在香港和境内主板上市的券商之一。2014 年 6 月成功实现了在香港上市，2017 年 1 月在上海证券交易所主板上市。截至目前，中原证券总资产近 550 亿元，管理客户资产 2000

多亿元，现有员工近 3000 名，在上海、北京、广州、深圳、香港和全国三分之二以上的省会城市以及河南省内各省辖市和经济强县都设有分支经营机构。

中原证券已成为一家以投资银行和投资业务为先导、包含财富管理、资产管理等各项业务在内的综合类券商。在综合性证券业务稳健发展的基础上，公司形成了中原股权交易中心、中州蓝海股权投资公司、中鼎开源创业投资公司、中原期货公司及上海中心、广深总部、北京分公司和香港子公司等八大业务板块。

2021 年以来，在河南省委、省政府的正确领导和省委组织部、省财政厅、省政府国资委等有关方面的大力支持下，公司取得了党建工作和经营业绩双丰收，进入了新一轮快速发展的新阶段。2021 年公司实现利润总额 7.18 亿元，比上年增长了近 4 倍，增幅位居行业前列；上缴税金近 7 亿元，实现利润和上缴税金均创近五年新高。特别是投行业务发展势头强劲，全年帮助郑州百川环能、周口凯旺科技及上海港湾等 13 家企业实现上市或过会，保荐企业上市数量和过会率 2021 年底排在全行业第 9 位，进入全国先进行列；上海债券自营投资收益率持续稳居行业领先水平；所投资的一批中小企业发展势头良好，有望陆续实现上市、进入资本市场。

中原证券承销的城投债未发现有逾期或不能兑付的情形。

#### （四）投资债券交易流程说明

##### 1、常规流程

完成投资债券前的内部审查流程，在信托计划设立前，受托人就本信托计划在中国信托登记有限责任公司登记系统完成预登记操作，并向当地监管机构完成事前报备。

委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《资金信托合同》，受托人将以自己的名义认购标的债券。与公司、三方代销机构、主承销商或二级市场持仓主体(如有)确认募集资金进度和后续安排。

##### 2、债券投资专门流程

受托人确定托管银行及服务券商，签署托管协议、证券经纪服务协议等文件，在托管行处开立信托专户，通过券商开立证券账户和资金账户。

根据中国证券登记结算有限责任公司《特殊机构及产品证券账户业务指南》，集合信托产品申请开户需提供产品预登记完成通知书且需提供两份不同委托人签署的信托合同。因此，需要及时完成信托产品预登记，并先行确定两个投资者，签署两份信托文件，以用于开立证券账户（开户时间约为一周）；

本信托从二级市场认购标的债券，本信托计划承担债券应计利息，按照债券的票面金额 100 元认购，如无特殊安排，本信托将平价接债

### 3、退出方式

标的债券到期期限固定为 2024/9/3，二级市场交易活跃度较低，债券流动性较差，本信托计划投资方式为持有至到期。持有期间不进行债券交易，除非发生违约事件时，本信托不会通过二级市场转让的方式处置变现。

本信托计划终止时，受托人依信托文件对信托财产进行清算分配，若因标的债券发生上述违约情形导致信托财产尚未全部变现的，受托人将现金形式的信托财产在扣除信托税费和信托管理费用等费用后向受益人分配。受托人对剩余非现金形式信托财产进行处置，本信托计划进入处置变现期，处置变现期为自信托计划存续期限届满之日（含提前终止）至信托财产全部变现完毕之日（不含该日）止。

处置变现期内，受托人有权处置标的债券并采取相应措施，包括但不限于转让债券、召开债券持有人会议，要求债券受托管理人依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，受托人有权追究债券受托管理人的违约责任。非现金形式财产变现完成后，受托人将现金形式的信托财产向受益人进行分配。受托人因处置信托财产而产生的处置费用、诉讼费、律师费等由信托财产承担。信托财产变现期内，受托人有权按信托文件继续收取信托管理费用。

## 五、信托概述

### （一）信托要素

- 信托名称：央企信托•XXX号集合资金信托计划；
- 信托类型：集合资金信托计划；
- 产品类型：固定收益类(投向标准化债券)
- 风险等级：R2
- 委托人/受益人：合格投资者
- 受托人：央企信托；
- 交易对手：山东高创（偿债主体/发行人）；
- 信托规模：不超过5亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- 信托期限：信托计划总期限预计不超过24个月，各期期限不超过24个月，可分期发行。
- 标的债券期限：标的债券到期期限固定为2024/9/3，持有到期。
- 信托资金用途：信托计划资金用于投资19高创02及认购信保基金。
- 信托财产收益分配：按固定信托收益率分配信托收益。收益分配的核算顺序如下：①信托费用固定部分（包括第三方服务费、保管费、固定信托报酬和投资服务费、认购债券的相关交易费用、债券账户开户费用、代销费等）；②信托受益人基准收益；③受益人信托本金；④若信托计划有剩余资金归受托人所有。
- 发行方式：自主发行、银行代销或其他渠道销售。
- 预期投资收益率：不低于【6.6】%/年（暂定，平价接债与票面挂钩）。



- 受益人业绩比较基准：不超过 6.2%/年（以代销机构确定为准，含代销费、保管费和固定受益人业绩比较基准的打包价），无浮动收益，具体以合同约定为准。
- 信托报酬率：固定信托报酬不低于【0.1】%/年（不含税），浮动报酬另计。
- 还本付息方式：标的债券采用单利按年计息，不计复利，每年 9 月 3 日付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
- 信托利益收取方式：与债券一致，按年收取收息。
- 信托利益分配方式：按年分配利益，债券约定付息日后五个工作日内完成分配。
- 保管费：不超过【0.02】%/年，保管行暂定光大银行青岛分行。
- 估值机构：费率为十万分之三，由中信建投证券提供估值外包服务。
- 信托业保障基金：由信托财产承担，认购份额按信托计划规模的 1% 计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托的收益。
- 相关税费：印花税双方各自承担，增值税由信托财产承担。
- 征信录入：本项目为债券投资产品，不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。
- 预警线：标的债券为持有至到期投资，除非发生违约事件，本信托不会转让处置债券，不设置预警线。

## （二）交易结构

### 交易结构

➤ 投入：

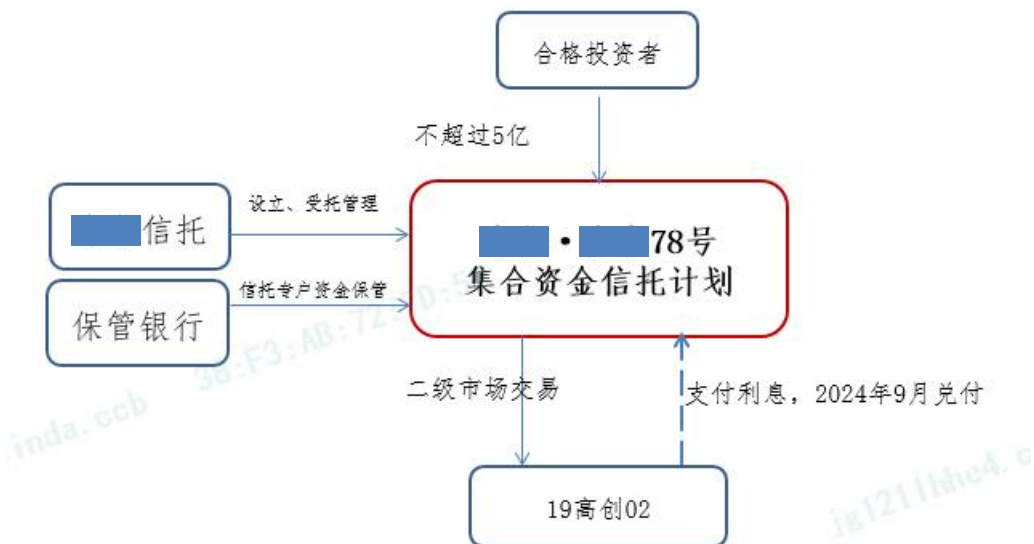
(1) 委托人将合法所有资金委托给央企信托信托设立“央企信托•XXX号集合资金信托计划”；

(2) 央企信托信托与保管行、证券公司签署《资金保管协议》、《经纪服务协议》等相关文件；

(3) 央企信托信托和交易对手在二级市场交割标的债券，支付转让价款。

➤ 退出：通过标的债券到期足额兑付本息退出。受托人特别申明：若标的债券提前支付本信托计划投资收益并返回本金，受托人有权不需经受益人大会同意提前终止本信托计划。

交易结构图：



## 六、风险资本及效益测算

### (一) 计提风险资本测算

如由我司自主发行，则对应的风险资本计提系数为0.5%，按信托金额【5】亿计算，风险资本计提【250】万元。

## （二）公司收益预测

本信托的信托报酬不低于【0.1】%/年，按信托金额【5】亿计算，每年预计可收取固定信托报酬【50】万元，另外本信托分配完毕后剩余的信托财产均为浮动信托报酬。

## 七、风险措施

本信托计划的保障措施为：

- 1、抵押担保（ 是 否 ）
- 2、质押担保（ 是 否 ）
- 3、保证担保（ 是 否 ）
- 4、交易合同强制执行公证（ 是 否 ）

## 八、资金来源/发行方案

本信托自主发行，具体发行方案另行确定。受益人业绩比较基准以合同约定的为准。

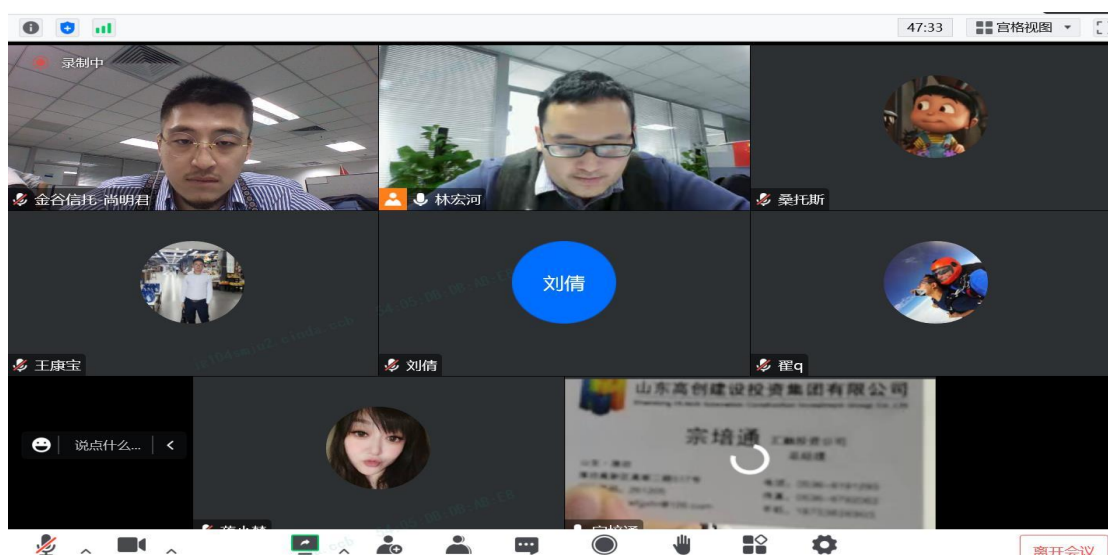
上述发行方案实际操作时若涉及异地发行，我部将按照监管要求进行异地推介报备。

## 九、南商行合作

- （1）本业务不是“提交总部由董事会、股东会决策的重大项目”；
- （2）与商业银行合作事项：委托资金托管（待定）；
- （3）是否与南商银行合作及原因：南商银行没有信托资金托管资格。

## 十、尽调方式

2022年10月10日，央企信托信托信托经理林宏河和尚明君通过视频会议与发行人的融资部领导宗培通等进行访谈及尽调。



### 十一、暂停续作客户及反洗钱查询结果

经公司《暂停续作客户查询系统》查询，本项目发行人不在暂停续作客户名单中，反洗钱查询无记录。



序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	山东高创建设投资集团有限公司	统一社会信用代码	913707006894847290	2022/10/26 9:20:53	0000		0

## 十二、期间管理

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与经营管理部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

### （一）期间管理责任人及主要职责

#### 1. 信托经理及团队：

信托经理：林宏河、尚明君

团队成员：刘平

#### 2. 项目外派管理人员：

无。

### （二）期间管理工作安排

#### 1、日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配、信息披露等内容，及时录入企业征信等信息系统，按约定向受益人披露相关信息，严格依据合同进行管理等等。

#### 2、项目跟踪检查

每季度收集的内容包括但不限于：1) 发行人和保证人的财务报表；2) 合同约定的其他期间管理资料，如银行保管报告等。

跟进交易对手整体履约情况、新取得融资情况等；了解发行人、保证人资信状况、履约还款和担保能力等情况；密切关注发行人、保证人的融资情况和担保余额。

### 3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定提醒并督促交易对手按时还本付息，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前 3-6 个月密切关注还款情况。拟在相关合同中约定：交易对手按季付息，我司按季/半年分配受益人收益，如若出现付息问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

## 十三、结论建议

通过上述分析，我认为该项目可操作性强，操作流程成熟，风险可控，并能为公司带来可观收益，建议公司予以实施。

信托业务三部