

2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司

公司债券上市公告

证券简称：“15 潍高新”

证券代码：127229

上市时间：2015 年 7 月 20 日

上市地：上海证券交易所

上市推荐人：国泰君安证券股份有限公司

发 行 人

潍坊高新城市建设投资开发有限公司

主承销商



国泰君安证券股份有限公司

二〇一五年七月

第一节 绪言

潍坊高新城市建设投资开发有限公司（简称“发行人”或“公司”）已批准该上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的连带责任。

上海证券交易所对 2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券（简称“本期债券”）上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等导致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对潍坊高新城市建设投资开发有限公司 2012 年至 2014 年的财务报表出具的标准无保留意见审计报告[瑞华审字【2015】37030013 号]，2012 年至 2014 年公司归属于母公司净利润分别为 15,597.70 万元、17,025.64 万元及 8,502.25 万元。公司最近 3 年实现的年均归属于母公司净利润为 13,708.53 万元，为本期债券每年应付利息 6,050 万元的 2.27 倍。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人净资产（含少数股东权益）为 439,563.61 万元。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

名称：潍坊高新城市建设投资开发有限公司

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 314,310.00 万元

法定代表人：程辉

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：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）。

潍坊高新城市建设投资开发有限公司系由潍坊高新技术产业开发区国有资产管理局出资成立的有限责任公司，股东为潍坊高新创业投资控股有限公司（占 84.09%股权）、山东省国际信托有限公司（占 15.91%股权）。

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、基础设施建设以及园区开发等重要职责，在高新区乃至潍坊市为实现“十二五”规划目标的过程中发挥着极其重要的作用。

截至 2014 年末，发行人资产总计 1,082,870.22 万元，负债总计 643,306.61 万元，所有者权益合计为 439,563.61 万元。其中，归属于母公司所有者权益合计 439,487.61 万元。2014 年度发行人实现营业收入 61,122.18 万元，利润总额 11,593.64 万元，净利润 8,431.26 万元，归属于母公司所有者的净利润 8,502.25 万元。

二、历史沿革

2009 年 5 月 10 日，潍坊高新技术产业开发区管委会通过了《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》（潍高管复字[2009]19 号），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 5,000 万元成立潍坊高新城市建设投资开发有限公司。上述出

资事项业经山东正源和信有限责任会计师事务所出具的编号鲁正信验字（2009）第 3009 号的验资报告予以验证。

2010 年 3 月、4 月，经潍坊高新技术产业开发区管委会批准，公司注册资本分两次由 5,000 万元增加至 25,000 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。

2010 年 6 月 25 日，经潍坊高新技术产业开发区管委会批准，公司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。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，公司注册资本及实收资本由 25,000 万元增加到 31,000 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，由公司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，公司全体股东通过决议，公司注册资本由 31,000 万元增加至 75,310 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，分10次经公司股东会同意，公司注册资本由75,310万元逐步增加至175,310万元，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（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，经公司股东会同意，山东国际信托有限公司将其持有公司59,310万元（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。公司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，分2次经公司股东会同意，公司注册资本由175,310万元逐步增加至200,310万元，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，经公司股东会决定，同意吸收山东省国际信托有限公司为公司股东，公司注册资本由200,310万元增加至250,310万元，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。

2013 年 8 月，经公司股东会决定，公司注册资本由 250,310 万元逐步增加至 260,310 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，经公司股东会决定，公司注册资本增加至 275,310 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）3-1091 号验资报告予以验证。

2013 年 12 月，经公司股东会决定，公司注册资本增加至 314,310 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）3-1162 号验资报告予以验证。

三、发行人股东情况

公司股东为潍坊高新创业投资控股有限公司（占 84.09%股权）和山东省国际信托有限公司（占 15.91%股权）。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。

第三节 债券发行概况

一、发行人：潍坊高新城市建设投资开发有限公司。

二、债券名称：2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券（银行间简称“15 潍坊高新债”，上交所简称“15 潍高新”）。

三、发行总额：人民币 10 亿元。

四、债券期限：7 年期。

五、债券利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率根

据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定。上海银行间同业拆放利率基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期限内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。最终票面利率 6.05%。

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：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

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 2015 年 6 月 17 日。

十、发行首日：本期债券发行的第 1 日，即 2015 年 6 月 18 日。

十一、发行期限：3 个工作日，自发行首日至 2015 年 6 月 23 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 6 月 18 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 2015 年 6 月 18 日至 2022 年 6 月 17 日。

十四、还本付息方式：每年付息一次，在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别偿还债券本金的 20%，到期利息随本金一起支付。

十五、付息日：本期债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 6 月 18 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 2018 年至 2022 年每年的 6 月 18 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、认购与托管：通过承销团成员公开发行的债券，在中央国债登记公司登记托管。通过上海证券交易所发行的债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

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，副主承销商为银泰证券有限责任公司，分销商为国海证券股份有限公司和摩根士丹利华鑫证券有限公司。

二十一、债券担保：本期债券无担保。

二十二、信用级别：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA。

二十三、跟踪信用安排：联合信用评级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。

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。

第四节 债券上市与托管情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于 2015 年 7 月 20 日起在上海证券交易所挂牌交易，证券代码为 127229，证券简称“15 潍高新”。

根据债项评级对应主体评级基础上的孰低原则，发行人主体评级为 AA。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已完成在中国证券登记结算有限责任公司的登记托管。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务概况

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告之附注。

发行人 2012 年至 2014 年的财务报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（瑞华审字【2015】37030013 号）。如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司 2012 年度至 2014 年度经审计的财务报告。

发行人 2012 年至 2014 年主要财务数据

单位：万元

项目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
----	-----------	-----------	-----------

项目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
资产总额	1,082,870.22	946,845.12	579,473.45
其中：流动资产	878,568.78	837,696.79	505,190.02
负债合计	643,306.61	550,257.81	346,448.60
其中：流动负债	171,895.45	132,044.01	79,533.30
所有者权益	439,563.61	396,587.31	233,024.84
归属于母公司所有者权益合计	439,487.61	396,587.31	233,024.84
营业收入	61,122.18	60,983.67	43,081.09
营业利润	11,374.18	6,943.81	6,499.69
利润总额	11,593.64	19,575.85	17,283.10
净利润	8,431.26	17,025.64	15,597.70
归属于母公司所有者的净利润	8,502.25	17,025.64	15,597.70
经营活动产生的现金流量净额	-85,897.60	-237,934.16	-175,594.24
投资活动产生的现金流量净额	-19,660.26	-17,801.03	-12,676.73
筹资活动产生的现金流量净额	41,331.68	305,642.50	231,234.34

发行人 2012 年至 2014 年主要财务指标

项目	2014 年度/末	2013 年度/末	2012 年度/末
流动比率 ¹	5.11	6.34	6.35
速动比率 ²	1.31	3.39	3.07
资产负债率 ³	59.41%	58.11%	59.79%
应收账款周转率（次） ⁴	3.03	2.40	2.67
存货周转率（次） ⁵	0.08	0.15	0.13
总资产周转率（次） ⁶	0.06	0.08	0.07
净利润率 ⁷	13.79%	27.92%	36.21%
净资产收益率 ⁸	2.02%	5.41%	6.69%
总资产收益率 ⁹	0.83%	2.23%	2.69%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净利润率=净利润/营业收入

8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

2012年涉及平均概念的财务指标，如应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净

资产周转率、总资产收益率，均以2012年年末数据为测算依据。

二、发行人财务分析

（一）概述

截至 2014 年末，发行人资产总额 1,082,870.22 万元，负债总额 643,306.61 万元，所有者权益合计为 439,563.61 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 439,487.61 万元。2012 年至 2014 年，发行人分别实现营业收入 43,081.09 万元、60,983.67 万元和 61,122.18 万元，分别实现净利润 15,597.70 万元、17,025.64 万元和 8,431.26 万元。

（二）主要资产及权属来源分析

截至 2014 年末，发行人资产情况详见下表：

单位：万元

项目	金额	占资产总额比例	资产构成说明
货币资金	44,709.94	4.13%	其中现金 12.19 万元，银行存款 41,547.76 万元，其他货币资金 3,150.00 万元。
应收票据	5,262.52	0.49%	均为银行承兑汇票，2014 年末发行人无质押的应收票据。
应收账款	5,545.89	0.51%	其中按账龄组合计提坏账准备的应收账款余额 6,444.63 万元，计提坏账准备 898.74 万元；按账龄组合计提坏账准备的应收账款 90.58% 账龄在 1 年内，9.42% 账龄在 4 年以上。
预付款项	1,107.91	0.10%	均为 1 年以内预付款项。
其他应收款	166,448.70	15.37%	其中按账龄组合计提坏账准备的其他应收款 3,100.23 万元，计提坏账准备 400.02 万元，其他性质的其他应收款 163,748.49 万元。按账龄组合计提坏账准备的其他应收款 66.60% 账龄在 1 年内，1.89% 账龄在 1-2 年以上，21.00% 账龄在 2-3 年，7.61% 账龄在 3-4 年，2.90% 在 4 年以上。其他性质的其他应

项目	金额	占资产总额比例	资产构成说明
			收款为应收母公司、内部关联单位、政府部门款项，不提坏账准备。
存货	652,584.85	60.26%	其中原材料 125.35 万元，库存商品 5.19 万元，开发成本 618,502.32 万元，开发产品 33,884.83 万元，周转材料 67.14 万元。
其他流动资产	2,901.81	0.27%	委托贷款 2,900.00 万元，租赁费及物业费 1.81 万元。
流动资产合计	878,568.78	81.13%	
长期股权投资	1,080.38	0.10%	均为其他股权投资。
投资性房地产	160,010.42	14.78%	均为以公允价值计量且其变动计入当期损益的房屋建筑物 160,010.42 万元，其中 69,850.54 万元用于抵押
固定资产	24,867.03	2.30%	其中房屋及建筑物 4,976.74 万元，供热管网 17,298.68 万元，运输设备 241.89 万元，机器设备 2,136.93 万元。本年由在建工程转入固定资产原价为 3,048.04 万元。
工程物资	26.70	0.00%	
无形资产	273.16	0.03%	其中土地使用权 228.39 万元，软件 44.77 万元。
递延所得税资产	324.56	0.03%	
其他非流动资产	6,618.60	0.61%	其中售后回租未实现损益 4,238.60 万元，借款担保保证金 2,380.00 万元。
非流动资产合计	204,301.45	18.87%	
资产总计	1,082,870.22	100.00%	

发行人相关资产产权明晰，不存在 2010 年 6 月后新注入公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性

截至 2014 年末，发行人土地使用权账面总价值为 363,430.63 万元，其中已取得土地权证且未抵押的可变现土地资产约 792 亩，账面价值 90,974.22 万元。发行人土地资产情况明细如下：

序号	坐落位置	土地权证编号	使用权类型	土地性质	面积	账面价值	抵押情况
					(平方米)	(万元)	
1	健康东街以北、 潍安路以东	潍国用 (2010)第 E043号	出让	其他商服	7,754.00	1,046.79	-
2	金马路以西、玉 清东街以北	潍国用 (2011)第 E115号	出让	其他商服	19,373.00	2,615.36	抵押
3	浞景A路以南、 高新二路以西	潍国用 (2011)第 E118号	出让	城镇住宅	4,448.00	600.48	抵押
4	高新二路以西、 浞景A路以南、 浞景B路以东	潍国用 (2011)第 E098号	出让	城镇住宅、其 他商服	3,578.00	805.05	抵押
5	东风东街以北， 潍安路以东	潍国用 (2011)第 E124号	出让	城镇住宅	10,563.00	1,426.01	抵押
6	东风东街以北， 潍安路以东	潍国用 (2011)第 E123号	出让	城镇住宅	12,907.00	1,742.45	抵押
7	青银高速北，马 宿路以东，园区 三路西，园区一 路北	潍国用 (2011)第 E138号	出让	商服	20,661.00	2,479.32	抵押
8	银通街以南，高 二路以西	潍国用 (2011)第 E147号	出让	城镇住宅	14,793.00	1,775.16	抵押
9	银通街以南，高 二路以西	潍国用 (2011)第 E148号	出让	商服、城镇住 宅	121,371.00	14,564.52	抵押
10	潍胶路以南，钢 四路以东	潍国用 (2011)第 E146号	出让	商服、城镇住 宅	45,020.00	3,376.50	抵押
11	玉清街以南，健 康街以北	潍国用 (2011)第 E068号	出让	城镇住宅、其 他商服	36,351.00	5,997.92	抵押
12	高二路以西，健 康街以南	潍国用 (2011)第 E145号	出让	商服	22,306.00	3,011.31	抵押
13	东风东街以南， 志远路以东	潍国用 (2012)第 E031号	出让	城镇住宅	69,233.00	15,577.43	-

序号	坐落位置	土地权证编号	使用权类型	土地性质	面积	账面价值	抵押情况
					(平方米)	(万元)	
14	东风东街以南，志远路以西	潍国用(2012)第E028号	出让	城镇住宅	43,212.00	9,722.70	抵押
15	东风东街以北，潍县中路以东	潍国用(2012)第E032号	出让	商服	64,522.00	14,517.45	-
16	富华路以东、东风街以北	潍国用(2012)第E027号	出让	城镇住宅	3,136.00	940.80	-
17	潍县中路以东，健康街以北	潍国用(2011)第E133号	出让	商服	15,330.00	2,737.94	抵押
18	银枫路以西，玉清东街以北	潍国用(2012)第E040号	出让	工业	19,610.00	1,029.53	抵押
19	东风东街以北，规划支路以东	潍国用(2012)第E063号	出让	商服、城镇住宅	7,803.00	1,287.50	抵押
20	潍安路以西，健康东街以南	潍国用(2012)第E077号	出让	商服	43,664.00	10,479.36	抵押
21	东风东街以北、潍县中路以东	潍国用(2012)第E073号	出让	商服	20,442.00	5,519.34	-
22	东风东街以北，潍安路以东	潍国用(2012)第E099号	出让	城镇住宅	8,173.00	1,103.36	抵押
23	东风东街以北，潍安路以东	潍国用(2012)第E105号	出让	城镇住宅	8,253.00	1,361.75	抵押
24	东风东街以北，潍安路以东	潍国用(2012)第E100号	出让	城镇住宅	17,623.00	2,379.11	抵押
25	东风东街以北，潍安路以东	潍国用(2012)第E104号	出让	商服、城镇住宅	17,864.00	3,215.52	抵押
26	福寿街以北，潍县中路以东	潍国用(2012)第E097号	出让	商服	16,419.00	4,433.13	抵押
27	东风东街以南，永春路以东	潍国用(2012)第E096号	出让	商服	24,815.00	4,838.93	抵押

序号	坐落位置	土地权证编号	使用权类型	土地性质	面积	账面价值	抵押情况
					(平方米)	(万元)	
28	梨园街以南、高新一路以西	潍国用(2012)第E111号	出让	商服、城镇住宅	72,118.00	12,981.24	抵押
29	健康东街以南、高新二路以西	潍国用(2013)第E001号	出让	城镇住宅	36,497.00	6,569.46	抵押
30	青银高速公路以南、银枫路以东	潍国用(2013)第E050号	出让	工业	34,977.00	1,731.36	-
31	福寿东街以南、潍县中路以东	潍国用(2013)第E028号	出让	城镇住宅	15,712.00	3,535.20	-
32	潍安路以东、银通街以南	潍国用(2013)第E027号	出让	商服	86,673.00	13,000.95	抵押
33	东风东街以北、潍县中路以东	潍国用(2013)第E082号	出让	商业	5,638.00	1,522.26	-
34	银通街以南、潍安路以东	潍国用(2013)第E075号	出让	商服	139,994.00	20,999.10	-
35	樱前街以北、高新三路以东	潍国用(2013)第E085号	出让	工业	34,020.00	1,530.90	-
36	健康街以南、高新二路以西	潍国用(2014)第E018号	出让	商服、城镇住宅	50,573.00	9,103.14	抵押
37	新昌一路以西、青银高速公路以北	潍国用(2013)第E087号	出让	商服、城镇住宅	8,614.00	1,033.60	-
38	健康东街以南、志远路以东	潍国用(2013)第E081号	出让	商服	42,105.00	9,473.63	-
39	高新区东风街以北、志远路以东	潍国用(2014)第E001号	出让	商服	4,467.00	221.12	-
40	东风东街以南、志远路以西	潍国用(2014)第E050号	出让	商住	15,415.00	3,699.60	-
41	浞景A路以南、高新二路以西	潍国用(2014)第E055号	出让	商住	1,715.00	231.53	-

序号	坐落位置	土地权证编号	使用权类型	土地性质	面积	账面价值	抵押情况
					(平方米)	(万元)	
42	新昌一路以西，青银高速公路以北	潍国用(2014)第E051号	出让	住宅	20,444.00	2,146.62	-
43	梨园街以南、高新一路以西	潍国用(2014)第E049号	出让	住宅	19,251.00	2,887.65	-
44	樱前街以南、高新二路以东	潍国用(2014)第E066号	出让	商住	79,613.00	11,941.95	抵押
45	志远路以东、桃园街以北	潍国用(2014)第E076号	出让	住宅	7,694.00	1,500.33	-
46	桃园街以北、潍安路以东	潍国用(2014)第E060号	出让	商住	64,832.00	11,669.76	抵押
47	高新区健康街以南、潍安路以西	潍国用(2014)第E075号	出让	城镇住宅、商住	64,241.00	12,527.00	抵押
48	健康街以北、惠贤路以西	潍国用(2014)第E080号	出让	其他商服	12,709.00	2,859.53	-
49	惠贤路以东、北官东街以北	已缴纳土地出让金，证件办理中	出让	商住	99,976.00	17,995.68	
50	钢城二路以东，工业二街以北	已缴纳土地出让金，证件办理中	出让	商住	39,800.00	4,776.00	
51	潍坊高新区健康东街以南、潍安路以西	东方国资抵账资产，办理转让手续中	出让	其他商服、城镇住宅	78,955.00	26,055.15	
52	潍坊高新区健康东街以南、永春路以东	东方国资抵账资产，办理转让手续中	出让	其他商服、城镇住宅	61,714.00	20,365.62	
53	潍坊高新区健康东街以北、高新五路以西	东方国资抵账资产，办理转让手续中	出让	其他商服、城镇住宅	94,465.00	21,254.63	
54	潍坊高新区健康东街以北、高新五路以西	东方国资抵账资产，办理转让手续中	出让	其他商服、城镇住宅	103,259.00	23,233.28	
合计					1,994,695.00	363,430.63	

（三）资产负债结构分析

1、资产结构

2012 年末至 2014 年末,发行人资产总额分别为 579,473.45 万元、946,845.11 万元和 1,082,870.22 万元,资产规模迅速增长。具体资产构成情况如下表:

单位: 万元、%

项 目	2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:						
货币资金	44,709.94	4.13	115,066.16	12.15	83,644.19	14.43
应收票据	5,262.52	0.49	5,578.00	0.59	-	-
应收账款	5,545.89	0.51	34,750.41	3.67	16,111.75	2.78
预付款项	1,107.91	0.10	4,224.36	0.45	1,297.09	0.22
应收利息	7.14	0.00	-	-	-	-
其他应收款	166,448.70	15.37	287,648.80	30.38	143,208.25	24.71
存货	652,584.85	60.26	390,428.76	41.23	260,924.29	45.03
其他流动资产	2,901.81	0.27	0.29	0.00	4.45	0.00
流动资产合计	878,568.78	81.13	837,696.79	88.47	505,190.02	87.18
非流动资产:						
可供出售金融资产	11,100.60	1.03	-	-	-	-
长期股权投资	1,080.38	0.10	1,200.60	0.13	1,200.60	0.21
投资性房地产	160,010.42	14.78	77,171.36	8.15	46,496.07	8.02
固定资产	24,867.03	2.30	20,272.70	2.14	20,747.56	3.58
在建工程	-	-	904.86	0.10	690.93	0.12
工程物资	26.70	0.00	23.80	0.00	278.78	0.05
无形资产	273.16	0.03	250.25	0.03	241.36	0.04
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	324.56	0.03	209.43	0.02	143.12	0.02
其他非流动资产	6,618.60	0.61	9,115.33	0.96	4,485.00	0.77
非流动资产合计	204,301.45	18.87	109,148.33	11.53	74,283.42	12.82
资产总计	1,082,870.22	100.00	946,845.12	100.00	579,473.45	100.00

2013 年末,发行人资产较 2012 年末增加 367,371.67 万元,增幅为 63.40%,主要系(1)发行人出于项目建设和生产经营需要,增加对中国农业发展银行潍坊分行、潍坊银行、中国建设银行金融机构长

短期借款 158,445.00 万元导致货币资金、存货等相应增加；（2）发行人股东潍坊高新创业投资控股有限公司、山东省国际信托有限公司以货币形式增资和利润留存因素导致实收资本和未分配利润分别较 2012 年末增加 139,000.00 万元和 15,689.94 万元。

2014 年末，发行人资产较 2013 年末增加 136,025.11 万元，增幅为 14.37%，主要系（1）发行人出于项目建设和生产经营需要，增加对华夏银行、农业发展银行、潍坊分行等金融机构长期借款 70,705.00 万元导致存货等相应增加；（2）潍坊市东方国有资产管理有限公司用部分优质土地及房产冲抵应付发行人账款，发行人将置换所得的创新大厦 1-3 号楼作为投资性房地产核算增加投资性房地产 82,839.07 万元；（3）利润留存因素导致未分配利润增加。

发行人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。2012 至 2014 年末，货币资金、其他应收款和存货合计占流动资产的比例分别为 96.55%、94.68%和 98.31%。

2013 年末，发行人货币资金较 2012 年末增加 31,421.97 万元，增幅为 37.57%，主要系发行人银行借款增加、潍坊高新创业投资控股有限公司和山东省国际信托有限公司对发行人增资、利润留存等多种因素综合影响所致。2014 年末，发行人货币资金较 2013 年末减少 70,356.22 万元，降幅 61.14%，主要系发行人根据工程进展，部分货币资金投入项目建设中导致开发成本增加，以及部分贷款到期偿还银行贷款所致。

2013 年末，发行人应收账款较 2012 年末增加 18,638.66 万元，

增幅为 115.68%，主要系发行人威度电子项目、锦城公寓项目和外延炉项目部分楼座建设完毕通过竣工验收，应收高新区财政局项目建设款增加所致。2014 年末，发行人应收账款较 2013 年末截至减少 29,204.51 万元，降幅 84.04%，主要系发行人与潍坊市东方国有资产经营管理有限公司 2014 年 11 月签订了财产抵账协议，东方国资用三宗房产及四宗土地冲抵发行人应收东方国资、高新区财政局、高新区国资局部分款项，高新区财政局将应付的威度电子项目、锦城公寓项目和外延炉项目等工程建设款结清所致。

2014 年末发行人应收账款前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	应收账款余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
山东成泰控股有限公司	购房款	5,783.34	1 年之内	89.74
潍坊市市级机关事务管理局	供热款	86.50	1-2 年	1.34
山东瑞森华光光电有限公司	供热款	199.50	4-5 年年	3.1
潍坊鲁伟实业公司	供热款	243.18	5 年以上	3.77
潍坊东方大酒店赋海仁居	供热款	77.11	4-5 年	1.2
合计		6,839.63		99.15

2013 年末，发行人其他应收款较 2012 年末增加 144,440.55 万元，增幅为 100.86%，主要为发行人 2013 年度与潍坊市东方国有资产经营管理有限公司往来款项增加所致。2014 年末，发行人其他应收款较 2013 年末减少 121,200.10 万元，降幅 42.13%，主要系发行人与潍坊市东方国有资产经营管理有限公司 2014 年 11 月签订了财产抵账协议，东方国资用三宗房产及四宗土地冲抵发行人应收东方国资、高新区财政局、高新区国资局部分款项所致。

潍坊市东方国有资产经营管理有限公司系潍坊高新区管委会对

外投资和开发建设的主体，隶属于潍坊高新区管委会。2014 年 11 月发行人与其签订了财产顶账协议，双方约定用三宗房产、四宗土地冲抵东方国资应付发行人款项 5,147.80 万元、高新区财政局应付发行人款项 56,918.14 万元、高新区国资局应付发行人全资子公司潍坊地利金德投资开发有限公司款项 23,000.00 万元、东方国资应付发行人全资子公司潍坊地利金德投资开发有限公司 54,000.00 万元。

2014 年末发行人其他应收款前五大单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
潍坊市东方国有资产经营管理 有限公司	往来款	79,796.54	1 年之内	47.82
潍坊高新技术开发区财政局	往来款	14,959.05	1 年之内	8.96
潍坊高新创业投资控股有 限公司	往来款	32,510.30	1 年之内	19.48
		9,035.16	1-2 年	5.41
潍坊高新科技投资有限公司	往来款	10,000.00	1-2 年	5.99
潍坊高新市政工程有限公司	往来款	2,300.00	1 年之内	1.37
		350.00	1-2 年	0.21
合计		148,951.05		89.24

为充分保障发行人对政府应收款项和其他应收款的及时到位，潍坊高新区管委会在高新区划定 4,735 亩土地，将该地块的土地出让净收益专项用于上述款项的偿付。按照地块当前市场价格，结合未来土地出让计划及土地价格增长趋势，该地块出让净收益完全可以覆盖公司对高新区管委会相关部门及财政局下属潍坊市东方国有资产经营管理有限公司应收账款、其他应收款金额。未来高新区将按照应付发行人款项偿付计划安排逐步出让该地块，确保应收账款和其他应收款

及时足额到位。截至 2014 年末，公司应收账款 5,545.89 万元，其他应收款余额 166,448.70 万元，分别较 2013 年末下降 84.04%和 42.13%。

2013 年末，发行人存货较 2012 年末增加 129,504.47 万元，增幅为 49.63%，主要是发行人智慧园项目、金融广场等项目顺利推进引起开发成本增加 129,801.53 万元所致。2014 年末，发行人存货较 2013 年末增加 262,156.09 万元，增幅 67.15%，主要系发行人智慧园项目、银通社区项目、高新区小企业创业基地项目、山东地理测绘项目、浞河项目和新昌生物医药项目顺利推进开发，使得开发成本增加 228,237.81 万元。

发行人非流动资产主要由投资性房地产和固定资产构成。2012 至 2014 年末，投资性房地产和固定资产合计占非流动资产比例为 90.52%、 89.27%和 90.49%。

2013 年末，发行人投资性房产较 2012 年末增加 30,675.29 万元，增幅为 65.97%，主要系（1）发行人高新区光电产业加速器和生物园生活配套区于 2013 年建成后作为投资性房地产核算，投资性房地产增加 26,853.70 万元；（2）发行人作为投资性房地产核算的软件园·置城世贸中心评估增值 3,821.59 万元增幅 8.22%所致。上述资产评估增值事项依据具备证券期货相关业务评估资格的中财宝信（北京）资产评估有限公司出具的中财评报字【2013】第 1001 号、中财评报字【2014】第 1001 号评估报告作出。

2014 年末，发行人投资性房产较 2013 年末增加 82,839.07 亿元，增幅 107.34%，主要系 2014 年潍坊市东方国有资产管理公司用创意

大厦三宗房产及四宗土地偿还应付公司往来款，发行人将创意大厦 1-3 号楼（创新大厦 41,140.49 平方米；创新大厦 2 号楼 13,847.61 平方米；创新大厦 3 号楼 13,807.99 平方米）作为投资性房地产核算所致。经山东卓越全程土地房地产评估有限公司出具的鲁卓越房评报字【2014】（估）字第 068 号评估报告评估。2013 年末，发行人固定资产较 2012 年末减少 474.87 万元，降幅为 2.29%。2014 年末，发行人固定资产较 2013 年增加 4,594.34 万元，增幅 22.66%。2014 年末，发行人固定资产明细如下：

2014 年末固定资产明细

单位：万元

项目	2014 年末	2013 年末
房屋及建筑物	4,976.74	1,410.28
供热管网	17,298.68	18,149.79
运输设备	241.89	383.64
机器设备	2,136.93	230.26
其他	212.80	98.73
合计	24,867.03	20,272.70

2013 年末，发行人在建工程较 2012 年末增加 213.93 万元，增幅为 30.96%，主要系发行人开展城市热力管网铺设工程所致。2014 年末，发行人在建工程较 2013 年减少 904.86 万元，降幅 100.00%，主要系发行人在建工程中供热管网项目完工转入固定资产所致。

2、负债结构

2012 至 2014 年末，发行人负债总额分别为 346,448.60 万元、550,257.81 万元和 643,306.61 万元，负债规模上升主要系随着发行人基础设施建设和旧村改造业务的快速推进、工程量不断扩大，发行人

向潍坊银行、农业发展银行、华夏银行等金融机构长短期借款增加所致。

2012-2014 年末发行人负债结构

单位：万元、%

项 目	2014 年末		2013 年末		2012 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	11,000.00	1.71	18,500.00	3.36	8,500.00	2.45
应付票据	5,000.00	0.78	11,280.00	2.05	18,974.77	5.48
应付账款	50,834.81	7.90	24,263.87	4.41	11,478.18	3.31
预收款项	53,809.60	8.36	43,919.25	7.98	16,157.53	4.66
应付职工薪酬	151.66	0.02	55.46	0.01	46.13	0.01
应交税费	13,817.01	2.15	7,890.60	1.43	6,216.86	1.79
应付利息	915.89	0.14	720.96	0.13	478.56	0.14
其他应付款	19,566.47	3.04	25,413.89	4.62	17,681.28	5.10
一年内到期的非流动负债	16,800.00	2.61	-	-	-	-
流动负债合计	171,895.45	26.72	132,044.01	24.00	79,533.30	22.96
非流动负债：						
长期借款	456,150.00	70.91	402,245.00	73.10	253,800.00	73.26
长期应付款	8,896.54	1.38	11,659.24	2.12		
专项应付款	1,253.92	0.19	160.08	0.03	10,294.94	2.97
递延收益	1,183.33	0.18	1,283.33	0.23	1,383.33	0.40
递延所得税负债	2,368.68	0.37	1,962.75	0.36	901.76	0.26
其他非流动负债	1,558.69	0.24	903.38	0.16	535.27	0.15
非流动负债合计	471,411.16	73.28	418,213.80	76.00	266,915.30	77.04
负债合计	643,306.61	100.00	550,257.81	100.00	346,448.60	100.00

2013 年末，发行人负债规模较 2012 年末增加 203,809.21 万元，增幅为 58.83%，主要系发行人向潍坊银行、农业发展银行、华夏银行等金融机构短期借款、长期借款等有息负债增加 158,445.00 万元以及预收购房款、供热费导致预收款项增加 27,761.72 万元所致。

2014 年末，发行人负债规模较 2013 年末增加 93,048.80 万元，增幅 16.91%，主要系（1）发行人增加对农业发展银行、潍坊银行等

金融机构的借款，导致长期借款增加 53,905.00 万元（2）发行人应付工程结算款项增多，导致应付账款增加 26,570.95 万元。

从负债构成来看，发行人非流动负债在负债中占主要地位，2012 至 2014 年末，发行人非流动负债占总负债的比例分别为 77.04%、76.00%和 73.28%，保持在较高水平，短期偿债压力小，债务结构合理。

发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、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构成。2012 至 2014 年末，发行人短期借款、应付票据、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合计占 91.52%、93.44%和 91.34%。

2013 年末，发行人短期借款较 2012 年末增加 10,000.00 万元，增幅为 117.65%，主要系发行人业务量增加向潍坊银行新城支行等金融机构借款增加所致。

2014 年末，发行人短期借款较 2013 年减少 7,500.00 万元，降幅 40.54%，主要系发行人偿还潍坊银行、农业银行、恒丰银行和民生银行短期借款，新增短期借款较少所致。

2013 年末，发行人应付票据较 2012 年末减少 7,694.77 万元，降幅为 40.55%；2014 年末，发行人应付票据较 2013 年末减少 6,280.00 万元，降幅 55.67%，主要系发行人结算施工单位及供货单位到期票据所致。

2013 年末，发行人应付账款较 2012 年末增加 12,785.69 万元，增幅为 111.39%，主要为应付工程款、应付材料款、应付设计勘测款

增加所致。2014 年末，发行人应付账款较 2013 年末增加 26,570.95 万元，增幅为 109.51%，主要系发行人应付工程款增多所致。

2013 年末，发行人预收款项较 2012 年末增加 27,761.72 万元，增幅为 171.82%，其中预收购房款增加 31,192.66 万元，预收采暖蒸汽费增加 1,145.35 万元。2014 年末，发行人预收款项较 2013 年末增加 9,890.35 万元，增幅 22.52%，主要系发行人住宅销售量增大，预收购房款增加 8,624.50 万元所致。

发行人 2014 年末预收账款明细

单位：万元

项 目	2014 年末
预收购房款	46,356.06
预收采暖蒸汽费	6,399.92
预收项目工程款	810.00
预收租赁费	230.98
预收物业管理费等	12.64
合 计	53,809.60

2013 年末，发行人应交税费较 2012 年末增加 1,673.74 万元，增幅为 26.92%，2014 年末，发行人应交税费较 2013 年末增加 5,926.41 万元，增幅 75.11%，主要系由发行人业务发展引起营业税和所得税增加所致。

2013 年末，发行人其他应付款较 2012 年末增加 7,732.61 万元，增幅为 43.73%，其中应付往来款增加 3,731.30 万元，应付购房认购金增加 4,378.46 万元。2014 年末，发行人其他应付款较 2013 年末减少 5,847.41 万元，降幅 23.01%，其中，应付往来款减少 7,641.79 万元。

2013 年末，发行人长期借款较 2012 年末增加 148,445.00 万元，

增幅为 58.49%，主要系发行人 2013 年度增加向中国农业发展银行潍坊分行、潍坊银行新城支行、建设银行高新支行、华夏银行潍坊分行等金融机构借款所致。2014 年末，发行人长期借款较 2013 年末增加 53,905.00 万元，增幅为 13.40%，主要系发行人 2014 年度增加向华夏银行潍坊分行、中国农业发展银行潍坊分行等金融机构借款所致。

2013 年末，发行人长期应付款增加 11,659.24 万元，均为发行人子公司百惠热力开展设备融资租赁业务产生的融资租赁款项。2014 年末，发行人长期应付款较 2013 年末减少 2,762.70 万元，降幅 23.70%，主要系发行人子公司百惠热力偿还部分融资租赁款项所致。

2013 年末，发行人专项应付款较 2012 年末减少 10,134.86 万元，降幅为 98.45%，主要系发行人锦城公寓项目建设完毕，公租房及经适房专项建设资金减少所致。2014 年末，发行人专项应付款较 2013 年末增加 1,093.84 万元，增幅 683.31%，主要系发行人获得再生能源建筑应用示范补助资金和区域战略推建专项基金。

（四）营运能力分析

2012 年至 2014 年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
资产总计	1,082,870.22	946,845.12	579,473.45
应收账款	5,545.89	34,750.41	16,111.75
存货	652,584.85	390,428.76	260,924.29
营业收入	61,122.18	60,983.67	43,081.09
营业成本	39,158.18	49,401.57	33,786.23
应收账款周转率	3.03	2.40	2.67
存货周转率	0.08	0.15	0.13
总资产周转率	0.06	0.08	0.07

2012 年至 2014 年，发行人应收账款周转率分别为 2.67、2.40 和

3.03。2014 年，发行人应收账款周转率大幅上升，主要系发行人与潍坊市东方国有资产经营管理有限公司于 2014 年 11 月签订了财产抵账协议，东方国资用三宗房产及四宗土地冲抵发行人应收东方国资、高新区财政局、高新区国资局部分款项，高新区财政局将应付的威度电子项目、锦城公寓项目和外延炉项目等工程建设款结清所致。

2012 年至 2014 年，发行人存货周转率分别为 0.13、0.15 和 0.08，2014 年发行人存货周转率较 2013 年大幅下降，主要系发行人智慧园项目、银通社区项目、高新区小企业创业基地项目、山东地理测绘项目、浞河项目和新昌生物医药项目顺利推进开发，使得开发成本增加 228,237.81 万元，导致存货大幅增长。2012 年至 2014 年，发行人总资产周转率分别为 0.07、0.08 和 0.06，保持平稳。

综上所述，公司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。

（五）盈利能力分析

1、发行人收入来源情况分析

2012 年至 2014 年收入构成情况

单位：万元

业务板块	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入						
旧村改造项目	-	-	7,062.66	11.58	24,792.61	57.55
城市基础设施建设	-	-	35,571.19	58.33	6,737.44	15.64
产业园区项目销售	29,807.31	48.77	2,966.22	4.86	-	-
采热供暖及安装	11,162.89	18.26	10,624.53	17.42	8,301.86	19.27
住宅销售	9,520.66	15.58			-	-

主营业务收入小计	50,490.86	82.61	56,224.60	92.19	39,831.91	92.46
其他业务收入						
房产出租	7,185.76	11.76	1,256.30	2.06	1,250.00	2.90
入网费及其他	3,445.56	5.64	3,502.77	5.74	1,999.19	4.64
其他业务收入小计	10,631.32	17.40	4,759.07	7.80	3,249.19	7.54
合计	61,122.18	100.00	60,983.67	100.00	43,081.09	100.00

2012 年至 2014 年，发行人营业收入分别为 43,081.09 万元、60,983.67 万元和 61,122.18 万元，呈快速增长趋势。2012 年至 2014 年，发行人政府补贴收入分别为 10,899.99 万元、12,657.87 万元和 431.69 万元，发行人补贴收入/（营业收入+补贴收入）的比例分别为 20.19%、17.19%和 0.70%。2012 年至 2014 年，发行人每年获得的政府补助占总收入的比例均低于 30%。发行人收入构成符合《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》。

从营业收入构成来看，发行人的营业收入主要来自旧村改造项目收入、城市基础设施建设收入和采暖供热及安装收入。

2、盈利能力指标分析

2012 年至 2014 年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	61,122.18	60,983.67	43,081.09
营业成本	39,158.18	49,401.57	33,786.23
利润总额	11,593.64	19,575.85	17,283.10
净利润	8,431.26	17,025.64	15,597.70
净利润率	13.79%	27.92%	36.21%
净资产收益率	2.02%	5.41%	6.69%
总资产收益率	0.83%	2.23%	2.69%

2012 年至 2014 年，发行人盈利状况良好，体现了较好的盈利能力。2012 年至 2014 年，发行人营业收入分别为 43,081.09 万元、

60,983.67 万元和 61,122.18 万元，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。2014 年，发行人净利润较 2013 年减少 8,594.38 万元，降幅为 50.48%，主要系发行人获得的政府补助减少所致。未来，随着发行人毛利率较高的产业园区销售项目和住宅销售业务的推进，发行人净利润将稳步增长。

2012 年至 2014 年，发行人净利润率分别 36.21%、27.92%和 13.79%；净资产收益率分别为 6.69%、5.41%和 2.02%；总资产收益率分别为 2.69%、2.23%和 0.83%。2013 年发行人净利润率较 2012 年下降 8.29 个百分点，主要系发行人主营业务中城市基础设施建设收入占比大幅度提高，利润相对较低所致。2013 年发行人净资产收益率和总资产收益率较 2012 年下降主要系 2013 年潍坊高新创业投资控股有限公司、山东省国际信托有限公司增资 139,000.00 万元以及利润留存导致发行人资产规模和净资产规模大幅增加所致。2014 年上述指标均有所下降主要系发行人获得的政府补助减少，导致净利润下降，未来随着发行人毛利率较高的产业园区销售项目和住宅销售业务的推进，发行人净利润水平将得到改善，上述指标也将有所提升。

（六）偿债能力分析

2012 年至 2014 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
资产总额	1,082,870.22	946,845.12	579,473.45
负债总额	643,306.61	550,257.81	346,448.60

所有者权益合计	439,563.61	396,587.31	233,024.84
流动资产	878,568.78	837,696.79	505,190.02
流动负债	171,895.45	132,044.01	79,533.30
净利润	8,431.26	17,025.64	15,597.70
资产负债率	59.41%	58.11%	59.79%
流动比率	5.11	6.34	6.35
速动比率	1.31	3.39	3.07

从短期偿债能力来看，2012 年末至 2014 年末，发行人流动比率分别为 6.35、6.34 和 5.11；速动比率分别为 3.07、3.39 和 1.31。流动比率、速动比率处于较高水平，短期偿债指标稳健。2014 年，发行人速动比率较 2013 年大幅下降主要系发行人存货大幅增长所致。

从长期偿债能力来看，2012 年末至 2014 年末，发行人资产负债率分别为 59.79%、58.11%和 59.41%，发行人负债规模处于稳健水平。

（七）现金流量分析

2012 年至 2014 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目		2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流量	经营现金流入	130,945.93	89,098.44	53,368.48
	经营现金流出	216,843.53	327,032.60	228,962.72
	流量净额	-85,897.60	-237,934.16	-175,594.24
投资活动现金流量	投资现金流入	0.00	5.00	110.00
	投资现金流出	19,660.26	17,806.03	12,786.73
	流量净额	-19,660.26	-17,801.03	-12,676.73
筹资活动现金流量	筹资现金流入	114,877.79	358,765.37	262,422.05
	筹资现金流出	73,546.11	53,122.87	31,187.70
	流量净额	41,331.68	305,642.50	231,234.34

2012 年至 2014 年，发行人经营活动现金流量净额分别为 -175,594.24 万元、-237,934.16 万元和 -85,897.60 万元。近年来发行人经营活动现金流量均为负值，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。截至 2013 年末，发行人应收账款和其他应收款共计 32.24 亿元，其中，对高新区管委会相关部门及财

政局下属潍坊市东方国有资产经营管理有限公司的应收账款、其他应收款合计为 24.54 亿元，高新区管委会已出具《潍坊高新区管委会关于潍坊高新城市建设投资开发有限公司对政府应收账款和其他应收款情况说明和解决措施》，计划在 2014 年至 2019 年分别按照对政府应收账款、其他应收款 24.54 亿元的 30%、20%、20%、10%、10%、10%逐年偿还。未来随着发行人主营业务收入的稳步增长及应收账款、其他应收款的顺利回笼，发行人经营性净现金流的状态将得到改善。

2012 年至 2014 年，公司投资活动产生的现金流量净额绝对金额较小，主要系发行人以基础设施建设作为主营业务，按照实质大于形式的会计原则将基础设施建设项目产生的现金流在经营活动产生的现金流量科目中体现所致。

筹资活动方面，发行人目前主要通过银行筹措项目资金。2012 年，潍坊高新创业投资控股有限公司对发行人增资 50,000 万元。2013 年，潍坊高新创业投资控股有限公司、山东国际信托有限公司增资 139,000.00 万元。同时，发行人每年还可以从银行等金融机构获取大量银行借款，筹资活动产生的现金流量净额不断改善。

总体来看，发行人具备很强的筹资能力，同时其经营活动能够带来较为充足的现金流。

综合来看，公司各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处于快速发展阶段，资金需求量较大，本期定向工具的发行将有利于公司进一步调整债务结构，节约财务成本，增强公司的竞争力，有利于公司长期健康发展。

三、发行人对外担保情况

截至 2014 年末，公司无对外担保。

四、发行人 2012 年至 2014 年经审计的财务报表

发行人 2012 年至 2014 年经审计的合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产：			
货币资金	44,709.94	115,066.16	83,644.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	5,262.52	5,578.00	-
应收账款	5,545.89	34,750.41	16,111.75
预付款项	1,107.91	4,224.36	1,297.09
应收利息	7.14	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	166,448.70	287,648.80	143,208.25
存货	652,584.85	390,428.76	260,924.29
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	2,901.81	0.29	4.45
流动资产合计	878,568.78	837,696.79	505,190.02
非流动资产：	-	-	-
可供出售金融资产	11,100.60	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,080.38	1,200.60	1,200.60
投资性房地产	160,010.42	77,171.36	46,496.07
固定资产	24,867.03	20,272.70	20,747.56
在建工程	-	904.86	690.93
工程物资	26.70	23.80	278.78
无形资产	273.16	250.25	241.36
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	324.56	209.43	143.12
其他非流动资产	6,618.60	9,115.33	4,485.00
非流动资产合计	204,301.45	109,148.33	74,283.42
资产总计	1,082,870.22	946,845.12	579,473.45
流动负债：	-	-	-

项目	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
短期借款	11,000.00	18,500.00	8,500.00
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	5,000.00	11,280.00	18,974.77
应付账款	50,834.81	24,263.87	11,478.18
预收款项	53,809.60	43,919.25	16,157.53
应付职工薪酬	151.66	55.46	46.13
应交税费	13,817.01	7,890.60	6,216.86
应付利息	915.89	720.96	478.56
应付股利	-	-	-
其他应付款	19,566.47	25,413.89	17,681.28
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	16,800.00	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	171,895.45	132,044.01	79,533.30
非流动负债：	-	-	-
长期借款	456,150.00	402,245.00	253,800.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	8,896.54	11,659.24	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	1,253.92	160.08	10,294.94
预计负债	-	-	-
递延收益	1,183.33	1,283.33	1,383.33
递延所得税负债	2,368.68	1,962.75	901.76
其他非流动负债	1,558.69	903.38	535.27
非流动负债合计	471,411.16	418,213.80	266,915.30
负债合计	643,306.61	550,257.81	346,448.60
股东权益：	-	-	-
实收资本	314,310.00	314,310.00	175,310.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	665.00	665.00	665.00
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	76,354.03	41,955.99	34,419.16
专项储备	-	-	-
盈余公积	3,724.20	2,930.64	1,594.94
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	44,434.37	36,725.68	21,035.74
归属于母公司股东权益	439,487.61	396,587.31	233,024.84

项目	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
合计			
少数股东权益	76.01	-	-
股东权益合计	439,563.61	396,587.31	233,024.84
负债和股东权益总计	1,082,870.22	946,845.12	579,473.45

发行人 2012 年至 2014 年经审计的合并利润及利润分配表

单位：人民币万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	61,122.18	60,983.67	43,081.09
其中：营业收入	61,122.18	60,983.67	43,081.09
二、营业总成本	50,112.14	57,861.46	39,766.06
其中：营业成本	39,158.18	49,401.57	33,786.23
营业税金及附加	3,932.18	3,757.72	2,571.86
销售费用	1,121.56	650.89	74.9
管理费用	3,506.71	2,562.75	2,756.79
财务费用	1,932.49	1,223.29	400.15
资产减值损失	461.02	265.24	176.13
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	283.76	3,821.59	3,184.66
投资收益（损失以“-”号填列）	80.38	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,374.18	6,943.81	6,499.69
加：营业外收入	495.13	12,706.25	10,929.36
其中：非流动资产处置利得	0.58	37.08	12.33
减：营业外支出	275.67	74.21	145.96
其中：非流动资产处置损失	36.84	-	57.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,593.64	19,575.85	17,283.10
减：所得税费用	3,162.38	2,550.21	1,685.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,431.26	17,025.64	15,597.70
归属于母公司股东的净利润	8,502.25	17,025.64	15,597.70
少数股东损益	-70.99	-	-
六、其他综合收益的税后净额	34,398.05	7,536.83	3,184.66
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	34,398.05	7,536.83	3,184.66
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	34,398.05	7,536.83	3,184.66
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2、投资性房地产公允价值变动损益	34,398.05	7,536.83	3,184.66
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	42,829.30	24,562.47	18,782.36
归属于母公司股东的综合收益总额	42,900.30	24,562.47	18,782.36
归属于少数股东的综合收益总额	-70.99	-	-

发行人 2012 年至 2014 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	100,952.63	73,149.70	40,223.76
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	29,993.29	15,948.74	13,144.73
经营活动现金流入小计	130,945.93	89,098.44	53,368.48
购买商品、接受劳务支付的现金	203,181.89	204,205.09	203,990.64
支付给职工以及为职工支付的现金	2,141.06	1,536.88	1,194.74
支付的各项税费	2,071.74	4,411.05	2,063.87
支付其他与经营活动有关的现金	9,448.84	116,879.59	21,713.48
经营活动现金流出小计	216,843.53	327,032.60	228,962.72
经营活动产生的现金流量净额	-85,897.60	-237,934.16	-175,594.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	0.00	5.00	0.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	110.00
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	-	-	-

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资活动现金流入小计	0.00	5.00	110.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,860.26	17,806.03	12,581.13
投资支付的现金	10,900.00	0.00	205.60
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,900.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	19,660.26	17,806.03	12,786.73
投资活动产生的现金流量净额	-19,660.26	-17,801.03	-12,676.73
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	147.00	139,000.00	50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	98,000.00	192,000.00	209,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	16,730.79	27,765.37	2,922.05
筹资活动现金流入小计	114,877.79	358,765.37	262,422.05
偿还债务支付的现金	34,795.00	21,895.76	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,372.83	21,947.08	10,186.74
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	3,378.28	9,280.03	21,000.96
筹资活动现金流出小计	73,546.11	53,122.87	31,187.70
筹资活动产生的现金流量净额	41,331.68	305,642.50	231,234.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-64,226.19	49,907.31	42,963.38
加：期初现金及现金等价物余额	105,786.13	55,878.82	12,915.44
六、期末现金及现金等价物余额	41,559.94	105,786.13	55,878.82

第六节 本期债券偿债保障措施

本期债券采取无担保方式，其偿债资金主要将来源于募投项目产生的稳定的收益回报。发行人将以良好的经营业绩、募投项目的稳定收益、高新区管委会的大力支持为本期债券的到期偿还创造基础条

件。同时，发行人对本期债券的本息支付作出了充分可行的制度安排，以具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、本期债券的偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

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）设立资金专户

发行人将在上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金监管协议的约定，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，监管银行将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。监管银行将在每次还本付息前 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。

（三）偿债计划的人员安排

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。

（四）偿债计划的财务安排

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，进行统一的集团内部资金规划，有效提高集团资金使用效率，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。偿债资金将主要来源于募投项目产生的稳定的收益回报。

1、具体财务安排

偿债资金将来源于募投项目产生的稳定的收益回报。募投项目完成后至 2022 年，发行人共可实现项目净收益 329,404.22 万元，约为本期项目投资规模的 1.36 倍，足以覆盖本期债券的还本付息金额。

2、补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指公司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：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）良好的盈利状况是本期债券偿付的基础

发行人是潍坊高新区内城市基础设施建设的主要经营实体，潍坊高新区管委会高度重视发行人的发展，发行人财务和经营状况良好，具备较强的偿债能力。

发行人资产规模较大，资产质量好，流动比率较高，资产变现能

力较强。截至 2014 年末，发行人资产总额 1,082,870.22 万元，负债总额 643,306.61 万元，所有者权益合计为 439,563.61 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 439,487.61 万元。2012 年至 2014 年，发行人分别实现营业收入 43,081.09 万元、60,983.67 万元和 61,122.18 万元，分别实现净利润 15,597.70 万元、17,025.64 万元和 8,431.26 万元。发行人良好的盈利能力是本期偿债还本付息的坚实基础。

（二）募投项目稳定的收益回报是本期债券偿付的根本保证

根据潍高管复字【2014】30 号文件，高新区科技孵化器东区项目、高新区科技孵化器西区项目和高新区小微企业创业基地项目建设完毕后办公场所须用于高新技术小微企业的培育、孵化及科技成果转化。发行人可以采用“全部出租”或“租售结合”的方式实现项目收益，出售面积比例不得高于项目建设面积的 10%，对入驻企业收取的租金不得高于市场平均价格的 85%。同时高新区管委会将承担旧村改造后腾空后的部分商住用地未来的土地出让收入扣除开发成本及相关税费后全部返还给发行人，作为项目建设的投资回报。本期募投项目收益情况如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
高新区科技孵化器东区								
出租净收益	3,197.48	7,578.02	8,793.05	9,272.67	9,699.00	10,178.63	10,711.54	59,430.39
出售净收益	2,705.55	9,469.43	1,366.29	--	--	--	--	13,541.27
土地净收益	3,900.00	5,733.00	6,879.60	9,028.50	9,483.50	9,958.00	11,295.18	56,277.78
停车费净收益	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	2,800.00
小计	10,203.03	23,180.45	17,438.94	18,701.17	19,582.50	20,536.63	22,406.72	132,049.44
高新区科技孵化器西区								
出租净收益	2,004.69	4,751.10	5,512.88	5,813.59	6,080.88	6,381.58	6,715.69	37,260.41
出售净收益	1,696.28	5,936.98	848.14	--	--	--	--	8,481.40
土地净收益	3,120.00	4,914.00	5,159.70	7,222.80	7,586.80	7,966.40	8,366.80	44,336.50
停车费净收益	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	2,205.00

小计	7,135.97	15,917.08	11,835.72	13,351.39	13,982.68	14,662.98	15,397.49	92,283.31
高新区小企业创业基地项目								
出租净收益	5,068.67	6,006.37	6,969.41	7,349.56	7,687.48	8,067.62	8,490.02	49,639.10
出售净收益	2,031.62	7,110.10	1,015.80	--	--	--	--	10,157.52
土地净收益	3,900.00	4,095.00	4,299.75	4,514.25	7,586.80	7,966.40	9,412.65	41,774.85
停车费净收益	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	3,500.00
小计	11,500.29	17,711.47	12,784.96	12,363.81	15,774.28	16,534.02	18,402.67	105,071.47
合计	28,839.29	56,809.00	42,059.62	44,416.37	49,339.46	51,733.63	56,206.88	329,404.22

募投项目完成后至 2022 年，发行人共可实现项目净收益 329,404.22 万元，约为本期项目投资规模的 1.36 倍，足以覆盖本期债券的还本付息金额。

（三）发行人良好的资产变现能力是本期债券偿付的重要保障

发行人 2011 年末、2012 年末和 2013 年末的流动资产总额分别为 50.52 亿元、83.77 亿元和 87.86 亿元，占总资产的比重分别为 87.18%、88.47%和 81.13%。2013 年度发行人应收账款和其他应收款合计达 32.24 亿元，其中 24.54 亿元为高新区管委会相关部门及财政局下属潍坊市东方国有资产经营管理有限公司的基础设施建设款和往来款，高新区管委会已出具《潍坊高新区管委会关于潍坊高新城市建设投资开发有限公司对政府应收账款和其他应收款情况说明和解决措施》（潍高管字【2014】6 号）文件，计划在 2014 年至 2019 年分别按照对政府应收账款、其他应收款 245,428.80 万元的 30%、20%、20%、10%、10%、10%逐年偿还。

截至 2014 年末，发行人土地使用权账面总价值为 363,430.63 万元，其中已取得土地权证且未抵押的可变现土地资产约 792 亩，账面价值 90,974.22 万元。发行人土地资产情况明细如下：

序号	坐落位置	土地权证编号	使用权类型	土地性质	面积	账面价值	抵押情况
					(平方米)	(万元)	
1	健康东街以北、潍安路以东	潍国用(2010)第 E043 号	出让	其他商服	7,754.00	1,046.79	-

序号	坐落位置	土地权证编号	使用权类型	土地性质	面积	账面价值	抵押情况
					(平方米)	(万元)	
2	东风东街以南, 志远路以东	潍国用(2012)第 E031 号	出让	城镇住宅	69,233.00	15,577.43	-
15	东风东街以北, 潍县中路以东	潍国用(2012)第 E032 号	出让	商服	64,522.00	14,517.45	-
16	富华路以东、东风街以北	潍国用(2012)第 E027 号	出让	城镇住宅	3,136.00	940.80	-
21	东风东街以北、潍县中路以东	潍国用(2012)第 E073 号	出让	商服	20,442.00	5,519.34	-
30	青银高速公路以南、银枫路以东	潍国用(2013)第 E050 号	出让	工业	34,977.00	1,731.36	-
31	福寿东街以南、潍县中路以东	潍国用(2013)第 E028 号	出让	城镇住宅	15,712.00	3,535.20	-
33	东风东街以北, 潍县中路以东	潍国用(2013)第 E082 号	出让	商业	5,638.00	1,522.26	-
34	银通街以南, 潍安路以东	潍国用(2013)第 E075 号	出让	商服	139,994.00	20,999.10	-
35	樱前街以北, 高新三路以东	潍国用(2013)第 E085 号	出让	工业	34,020.00	1,530.90	-
37	新昌一路以西, 青银高速公路以北	潍国用(2013)第 E087 号	出让	商服、城镇住宅	8,614.00	1,033.60	-
38	健康东街以南、志远路以东	潍国用(2013)第 E081 号	出让	商服	42,105.00	9,473.63	-
39	高新区东风街以北、志远路以东	潍国用(2014)第 E001 号	出让	商服	4,467.00	221.12	-
40	东风东街以南、志远路以西	潍国用(2014)第 E050 号	出让	商住	15,415.00	3,699.60	-
41	浞景 A 路以南、高新二路以西	潍国用(2014)第 E055 号	出让	商住	1,715.00	231.53	-
42	新昌一路以西, 青银高速公路以北	潍国用(2014)第 E051 号	出让	住宅	20,444.00	2,146.62	-
43	梨园街以南、高新一路以西	潍国用(2014)第 E049 号	出让	住宅	19,251.00	2,887.65	-
45	志远路以东、桃园街以北	潍国用(2014)第 E076 号	出让	住宅	7,694.00	1,500.33	-
48	健康街以北、惠贤路以西	潍国用(2014)第 E080 号	出让	其他商服	12,709.00	2,859.53	-
合计					527,842.00	90,974.24	

公司资产结构稳定合理, 良好的资产变现能力为本期债券提供有

效支撑。

(四)签订公司债券流动性贷款支持协议为本期债券还本付息增加了多重保障

根据上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行与发行人签订的《流动性贷款支持协议》第四条规定,在本期债券存续期内,当发行人对本期债券付息和兑付发生临时资金流动性不足时,上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行在不违反国内法律、法规的前提下,承诺在付息或兑付日前 20 日给予发行人不超过本期债券本息偿还金额的流动性支持贷款(具体金额依据每一期偿债资金缺口为准),该流动性支持贷款用于为本期债券偿付本息,以解决发行人本期债券本息偿付困难。这一流动性支持贷款,极大地增强了发行人控制流动性风险的能力,为本期债券还本付息增加了多重保障。

(五)潍坊高新区雄厚的经济实力以及管委会在业务上的大力支持助推发行人的发展

2014 年,全区实现全区实现地区生产总值(GDP)340.94 亿元,按可比价计算增长 11.1%,按可比价计算增长 11.1%;财政总收入 68.38 亿元,增长 20.1%;公共财政预算收入完成 32.28 亿元,增长 16.4%,增幅高出全市平均 4.3 个百分点;公共财政预算支出 13.93 亿元,下降 1.2%。潍坊高新区经济竞争力逐年提升,地方政府具备较为雄厚的财政实力。为提高发行人持续经营能力,潍坊高新区管委会在资产注入、财政补贴方面给予发行人大大力支持。2012 年及 2013 年,潍坊高新区管委会及其他股东分别增加对发行人资本金 5 亿元及 13.9 亿元。管委会还给予发行人较大规模的财政补贴支持,发行人 2011 至 2013 年分别获得财政部门拨付的专项补贴收入 0.43 亿元、1.09 亿元和 1.21 亿元,成为公司利润的重要来源。综合来看,潍坊高新

区经济快速稳定的发展、高新区管委会的大力支持能够为发行人的项目建设和债务偿还提供有效的资金补充，也为本期债券的还本付息提供了保障。同时，潍坊高新区管委会的强有力支持，提升了发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供了充裕的现金保障。

(六)发行人与金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支持

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有良好的资信和较强的融资能力，具有较强的融资能力。截至 2014 年末，发行人获得银行授信额度为 694,800 万元，已使用额度为 498,800 万元，未使用 188,000 万元。公司自成立以来，在偿还银行债务方面从无违约纪录，诚信程度高。与多家商业银行存在稳固的合作关系，在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，公司可凭借自身良好资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过银行的资金拆借予以解决，筹措本期债券还本付息所需资金。

(七)签订《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》和《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》保障债权人的利益

发行人与上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行签订了《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》和《债权代理协议》，并制订了《债券持有人会议规则》，进一步保障了本期债券资金安全和债券投资人的权益。上述协议明确上海浦东发展银行股份有限公司潍坊分行作为本期债券的募集资金监管人、偿债资金账户监管人和债权代理人，将代理债券投资人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。

（八）其他配套偿债措施

1、发行人将在资金使用中严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。切实保障专款专用，合理合规使用。

2、发行人将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的获取能力、平衡能力和调剂能力，为本期债券本息按时、足额兑付创造条件。

3、严格的监督管理。发行人将定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，每年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公告年报后 2 个月内对潍坊高新城市建设投资开发有限公司 2015 年公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

潍坊高新城市建设投资开发有限公司应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。潍坊高新城市建设投资开发有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注潍坊高新城市建设投资开发有限公司的经

营管理状况及相关信息，如发现潍坊高新城市建设投资开发有限公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如潍坊高新城市建设投资开发有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至潍坊高新城市建设投资开发有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用评级网站予以公布并同时报送潍坊高新城市建设投资开发有限公司、监管部门、交易机构等。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年发行人不存在违法违规情况。

第九节 募集资金用途

本期债券募集资金 10 亿元，其中，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。募集资金投向具体情况如下：

序号	资金用途	项目总投资 (亿元)	发行人股权 比例	拟使用募集资 金(亿元)	拟使用资金占项 目投资比例
1	高新区科技孵化器东区项目	9.72	100%	4.00	41.15%
2	高新区科技孵化器西区项目	6.525	100%	3.00	45.98%
3	高新区小企业创业基地项目	8.01	100%	3.00	37.45%
合计		24.255		10.00	

一、高新区科技孵化器东区项目

(一) 项目建设内容

该项目属新建项目，建设地点位于潍坊高新区潍安路以东、银通

街以南，项目总投资 97,200 万元。项目占地面积 209.991 亩，建设两栋综合楼、四栋实验楼、一栋职工餐厅，总建筑面积 204,000m²。

项目建设主体为发行人自身，即潍坊高新城市建设投资开发有限公司。

（二）项目批准情况

该项目已经潍坊市环境保护局高新技术产业开发区分局《关于潍坊高新城市建设投资开发有限公司高新区科技孵化器项目环境影响报告书的批复》（潍环高书审字【2012】13 号）文件批复。

该项目已经潍坊高新技术产业开发区经济发展局《关于对潍坊高新城市建设投资开发有限公司高新区科技孵化器东区项目节能评估报告表的审查批复》（潍高经能【2012】91 号）文件批复。

该项目已经潍坊高新技术产业开发区经济发展局《潍坊高新区投资项目核准证明》（潍高经发改【2013】11 号）文件核准。

该项目已取得潍坊市规划局高新技术产业开发区分局《建设用地规划许可证》（地字第 3707002013G0078 号）文件。

该项目已取得潍国用【2013】第 E075 号土地使用权证书。

该项目已取得潍坊市规划局高新技术产业开发区分局《建设工程规划许可证》（建字第 3707002013G0292 号）文件。

该项目已取得潍坊高新技术产业开发区建设局《建筑施工许可证》（编号 2013 GX132 号）文件。

（三）项目建设进度

该项目为新建项目，建设工期为 2 年，总投资为 97,200 万元，拟使用本期债券募集资金 57,500 万元。该项目已于 2013 年 6 月开工建设，预计 2016 年 5 月完工。截至 2015 年 3 月末，该项目已完成部分楼座的主体工程，项目已投资约 38,050 万元，完工比例约 39.15%。

（四）项目效益及资金回收方式

1、经济效益

（1）出租净收益

项目预计于 2016 年 5 月建成，建成后办公场所（不含职工餐厅和地下车库）90%用于出租，预计可出租面积为 162,226 平方米。出租净收益具体如下：

年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
出租价格 (元/平方米/天)	1.50	1.58	1.65	1.74	1.82	1.91	2.01	
入驻率(%)	80	90	100	100	100	100	100	
出租收入 (万元)	3,552.75	8,420.02	9,770.06	10,302.97	10,776.67	11,309.59	11,901.71	66,033.77
经营费用(万元)	355.28	842.00	977.01	1,030.30	1,077.67	1,130.96	1,190.17	6,603.38
出租净收益(万元)	3,197.48	7,578.02	8,793.05	9,272.67	9,699.00	10,178.63	10,711.54	59,430.39

注：1、根据发行人提供的出租合同和网上报价情况，周边办公楼出租平均价格约 1.925 元/平方米/天。根据潍高管复字【2014】30 号文件，本项目建设完毕后办公场所须用于高新技术小微企业的培育、孵化及科技成果转化，发行人可采用“全部出租”或“租售结合”的形式实现项目收益，出售面积比例不得高于项目建设面积的 10%，对入驻企业收取的租金不得高于平均价格的 85%。综上项目租金价格按 1.5 元/平方米/天测算，租金上涨幅度按每年 5%测算。

2、考虑项目建设期限因素，2016 年出租净收益按半年度测算。

（2）出售净收益

根据潍坊高新区管委会出具的《关于潍坊高新城市建设投资开发有限公司实施高新区科技孵化器东区项目、高新区科技孵化器西区项目及高新区小企业创业基地项目收益实现方式的批复》（潍高管复字【2014】30 号）文件，本项目建设完毕后，办公场所须用于高新技术小微企业的培育、孵化及科技成果转化项目，出售面积比例不得高于项目建设面积的 10%。按项目建成后 10%用于出售测算，可出售面积为 18,025 平方米。该 18,025 平方米可出售面积按 2016 年销售 20%、2017 年销售 70%、2018 年销售 10%测算，销售价格根据周边办公楼平均售价 7,900 元/平方米测算，发行人 2016 年至 2018 年分别实现出售收入 2,847.95 万元、9,967.83 万元和 1,423.98 万元，分别实

现出售净收益 2,705.55 万元、9,469.43 万元和 1,366.29 万元。出售净收益具体如下：

年度	2016 年	2017 年	2018 年	合计
出售价格 (元/平方米)	7,900	7,900	7,900	
出售面积 (平方米)	3,605	12,617.5	1,820.5	18,025
出售收入 (万元)	2,847.95	9,967.83	1,438.20	14,253.97
销售费用(万元)	142.40	498.39	71.91	712.70
出售净收益(万元)	2,705.55	9,469.43	1,366.29	13,541.27

(3) 土地开发整理净收益

根据潍高管复字【2014】30 号文件，高新区管委会同意将承担旧村改造后腾空后的北至樱前街、南至宝通街、西至高新二路、东至高新三路的约 608 亩商住用地未来的土地出让收入，扣除开发成本及相关税费后全部返还给发行人，作为高新区科技孵化器东区项目的建设的投资回报。结合上述地块周边的出让价值，出让价格预计可达到 120 万元/亩，综合未来土地出让计划及出让价格上涨因素，发行人土地开发整理净收益具体如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
土地出让计划 (亩)	50	70	80	100	100	100	108	608
土地出让价格	120	126	132.3	138.9	145.9	153.2	160.9	
土地开发整理 收益	6,000.00	8,820.00	10,584.00	13,890.00	14,590.00	15,320.00	17,377.20	86,581.20
相关税费	2,100.00	3,087.00	3,704.40	4,861.50	5,106.50	5,362.00	6,082.02	30,303.42
土地开发整理 净收益	3,900.00	5,733.00	6,879.60	9,028.50	9,483.50	9,958.00	11,295.18	56,277.78

2016 年至 2022 年，发行人将获得上述地块土地出让总收入约 86,581.20 万元，扣除土地开发成本及相关税费后，发行人将获得土地开发整理净收益约 56,277.78 万元。

(4) 停车费净收益

高新区科技孵化器项目预计建设机动车停车位 1,096 个。预计每年停车费净收益为 40 万车次/年 × 10 元/车次=400 万元；预计 2016 年至 2022 年，发行人停车费净收益合计为 2,800 万元。

综上所述，发行人在高新区科技孵化器东区项目建设完成后至 2022 年共可实现项目净收益合计 132,049.44 万元。

2、社会效益

本项目能够为入驻企业提供研究、生产、经营的场地，通讯、网络与办公等方面的共享设施，系统的培训和咨询，政策、融资、法律和市场推广等方面的支持，同时能够进一步提升高新区地区资源价值，使之更好地服务于当地企业，为高新区更好更快的发展奠定基石。此外，该项目还将加快培育高新区新的经济增长点，推动高新区经济快速发展。

3、项目对发行人业务状况及财务状况的影响

发行人为潍坊高新区园区开发的重要实施主体，本期债券募投项目的建成将会进一步巩固发行人在潍坊高新区的行业主体地位，同时该项目的建成将为发行人带来至少 13.20 亿元的净收益，将有效提升发行人的业务状况和财务状况。

二、高新区科技孵化器西区项目

（一）项目建设内容

该项目属于新建项目，位于潍坊高新区潍安路以东、银通街以南，项目总投资 65,250 万元。项目占地 130.0095 亩，总建筑面积 130,500m²，建设三栋实验楼。

项目建设主体为发行人自身，即潍坊高新城市建设投资开发有限公司。

（二）项目批准情况

该项目已经潍坊市环境保护局高新技术产业开发区分局《关于潍坊高新城市建设投资开发有限公司高新区科技孵化器项目环境影响报告书的批复》（潍环高书审字【2012】13号）文件批复。

该项目已经潍坊高新技术产业开发区经济发展局《关于对潍坊高新城市建设投资开发有限公司高新区科技孵化器西区项目节能评估登记表的审查批复》（潍高经能【2012】92号）文件批复。

该项目已经潍坊高新技术产业开发区经济发展局《潍坊高新区投资项目核准证明》（潍高经发改【2013】2号）文件核准。

该项目已取得潍坊市规划局高新技术产业开发区分局《建设用地规划许可证》（地字第 3707002013G0077 号）文件。

该项目已取得潍国用【2013】第 E027 号土地使用权证书。

该项目已取得潍坊市规划局高新技术产业开发区分局《建设工程规划许可证》（建字第 3707002013G0248 号）文件。

该项目已取得潍坊高新技术产业开发区建设局《建筑施工许可证》（编号 2013 GX72 号）文件。

（三）项目建设进度

该项目建设工期为 2 年，总投资为 65,250 万元，拟使用本期债券募集资金 37,500 万元。该项目已于 2013 年 6 月开工建设，预计于 2016 年 5 月建设完毕。截至 2015 年 3 月末，该项目已完成部分楼座的主体工程，项目投资约 23,030 万元，完工比例约 35.30%。

（四）项目效益及资金回收方式

1、经济效益

（1）出租净收益

项目预计于 2016 年 5 月建成，建成后办公场所（不含地下车库）90%用于出租，预计可出租面积为 101,709 平方米。出租净收益具体

如下:

年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
出租价格 (元/平方米/天)	1.50	1.58	1.65	1.74	1.82	1.91	2.01	
入驻率 (%)	80	90	100	100	100	100	100	
出租收入 (万元)	2,227.43	5,279.00	6,125.42	6,459.54	6,756.53	7,090.64	7,461.88	41,400.45
经营费用 (万元)	222.74	527.90	612.54	645.95	675.65	709.06	746.19	4,140.05
出租净收益(万元)	2,004.69	4,751.10	5,512.88	5,813.59	6,080.88	6,381.58	6,715.69	37,260.41

注: 1、根据发行人提供的出租合同和网上报价情况, 周边办公楼出租平均价格约 1.925 元/平方米/天。根据潍高管复字【2014】30 号文件, 本项目建设完毕后办公场所须用于高新技术小微企业的培育、孵化及科技成果转化, 发行人可采用“全部出租”或“租售结合”的形式实现项目收益, 出售面积比例不得高于项目建设面积的 10%, 对入驻企业收取的租金不得高于平均价格的 85%。综上项目租金价格按 1.5 元/平方米/天测算, 租金上涨幅度按每年 5%测算。

2、考虑项目建设期限因素, 2016 年出租净收益按半年度测算。

(2) 出售净收益

根据潍高管复字【2014】30 号文件, 本项目建设完毕后, 办公场所须用于高新技术小微企业的培育、孵化及科技成果转化项目, 出售面积比例不得高于项目建设面积的 10%。按项目建成后 10%用于出售测算, 可出售面积为 11,301 平方米。该 11,301 平方米可出售面积按 2016 年销售 20%、2017 年销售 70%、2018 年销售 10%测算, 销售价格根据周边办公楼平均售价 7,900 元/平方米测算, 发行人 2016 年至 2018 年分别实现出售收入 1,785.56 万元、6,249.45 万元和 892.78 万元, 分别实现出售净收益 1,696.28 万元、5,936.98 万元和 848.14 万元。出售净收益具体如下:

年度	2016 年	2017 年	2018 年	合计
出售价格 (元/平方米)	7,900	7,900	7,900	
出售面积 (平方米)	2260.2	7910.7	1130.1	11,301
出售收入 (万元)	1,785.56	6,249.45	892.78	8,927.79
销售费用 (万元)	89.28	312.47	44.64	446.39
出售净收益 (万元)	1,696.28	5,936.98	848.14	8,481.40

(3) 土地开发整理净收益

根据潍高管复字【2014】30号文件，高新区管委会同意将承担旧村改造后腾空后的北至樱前街、南至宝通街、西至高新三路、东至高四路的约480亩商务金融用地未来的土地出让收入，扣除开发成本及相关税费后全部返还给发行人，作为高新区科技孵化器西区项目建设的投资回报。结合上述地块周边的出让价值，出让价格预计可达到120万元/亩，综合土地出让计划及土地价格上涨因素，发行人土地开发整理净收益具体如下：

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
土地出让计划 (亩)	40	60	60	80	80	80	80	480
土地出让价格	120	126	132.3	138.9	145.9	153.2	160.9	
土地开发整理 收益	4,800.00	7,560.00	7,938.00	11,112.00	11,672.00	12,256.00	12,872.00	68,210.00
相关税费	1,680.00	2,646.00	2,778.30	3,889.20	4,085.20	4,289.60	4,505.20	23,873.50
土地开发整理 净收益	3,120.00	4,914.00	5,159.70	7,222.80	7,586.80	7,966.40	8,366.80	44,336.50

该项目2016年至2022年可取得土地出让总收入约68,210.00万元，扣除土地开发成本及相关税费后，发行人将获得土地开发整理净收益约44,336.50万元。

(4) 停车费净收益

高新区科技孵化器西区项目预计建设机动车停车位864个。预计停车费净收益每年为31.5万车次/年×10元/车次=315万元；预计2016年至2022年，发行人停车费净收益合计为2,205万元。

综上所述，发行人在高新区科技孵化器西区项目建设完成后至2022年共可实现项目净收益合计92,283.31万元。

2、社会效益

本项目能够为入驻企业提供研究、生产、经营的场地，通讯、网络与办公等方面的共享设施，系统的培训和咨询，政策、融资、法律

和市场推广等方面的支持，同时能够进一步提升高新区地区资源价值，使之更好地服务于当地企业，为高新区更好更快的发展奠定基石。此外，该项目还将加快培育高新区新的经济增长点，推动高新区经济快速发展。

3、项目对发行人业务状况及财务状况的影响

发行人为潍坊高新区园区开发的重要实施主体，本期债券募投项目的建成将会进一步巩固发行人在潍坊高新区的行业主体地位，同时该项目的建成将为发行人带来至少 9.23 亿元的净收益，将有效提升发行人的业务状况和财务状况。

三、高新区小企业创业基地项目

（一）项目建设内容

该项目属于新建项目，位于潍坊高新区健康东街以南、永春路以东，项目总投资 80,100 万元。项目占地 43,664m²，规划建设两栋 16F 综合楼、两栋 21F 综合楼、一栋 28F 综合楼、一栋 2F 科研楼，地下车库、设备用房，总建筑面积 165,380m²，其中地上建筑面积 143,720m²，包括办公楼建筑面积 141,615 m²，科研楼 2,105 m²，地下建筑面积 21,660m²。

项目建设主体为发行人自身，即潍坊高新城市建设投资开发有限公司。

（二）项目批准情况

该项目已经潍坊市环境保护局高新技术产业开发区分局《关于潍坊高新城市建设投资开发有限公司高新区小企业创业基地项目环境影响报告书的批复》（潍环高书审字【2012】1 号）文件批复。

该项目已经潍坊高新技术产业开发区经济发展局《关于对潍坊高新城市建设投资开发有限公司高新区小企业创业基地项目节能评估

登记表的审查批复》（潍高经能【2012】36号）文件批复。

该项目已经潍坊高新技术产业开发区经济发展局《潍坊高新区投资项目核准证明》（潍高经发改【2012】7号）文件核准。

该项目已取得潍坊市规划局高新技术产业开发区分局《建设用地规划许可证》（地字第 3707002012G0072 号）文件。

该项目已取得潍国用【2012】第 E077 号土地使用权证书。

该项目已取得潍坊市规划局高新技术产业开发区分局《建设工程规划许可证》（建字第 3707002013G0247 号）文件。

该项目已取得潍坊高新技术产业开发区建设局《建筑施工许可证》（编号 2013 GX101 号）文件。

（三）项目建设进度

该项目建设工期为 2 年，总投资为 80,100 万元，拟使用本期债券募集资金 45,000 万元。该项目已于 2013 年 2 月开工建设。截至 2015 年 3 月末，已投资约 48,900 万元，完工比例约 61.05%。

（四）项目效益及资金回收方式

1、经济效益

（1）出租净收益

项目预计于 2016 年 1 月建成，建成后办公场所（不含地下车库）90%用于出租，预计可出租面积为 128,581 平方米。出租净收益具体如下：

年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
出租价格 (元/平方米/天)	1.50	1.58	1.65	1.74	1.82	1.91	2.01	
入驻率(%)	80	90	100	100	100	100	100	
出租收入 (万元)	5,631.85	6,673.74	7,743.79	8,166.18	8,541.64	8,964.02	9,433.35	55,154.56
经营费用(万元)	563.185	667.374	774.379	816.618	854.164	896.402	943.335	5,515.456
出租净收益(万元)	5,068.67	6,006.37	6,969.41	7,349.56	7,687.48	8,067.62	8,490.02	49,639.10

注：1、根据发行人提供的出租合同和网上报价情况，周边办公楼出租平均价格约

1.925 元/平方米/天。根据淮高管复字【2014】30 号文件，本项目建设完毕后办公场所须用于高新技术小微企业的培育、孵化及科技成果转化，发行人可采用“全部出租”或“租售结合”的形式实现项目收益，出售面积比例不得高于项目建设面积的 10%，对入驻企业收取的租金不得高于平均价格的 85%。综上项目租金价格按 1.5 元/平方米/天测算，租金上涨幅度按每年 5%测算。

（2）出售净收益

根据淮高管复字【2014】30 号文件，本项目建设完毕后，办公场所须用于高新技术小微企业的培育、孵化及科技成果转化项目，出售面积比例不得高于项目建设面积的 10%。按项目建成后 10%用于出售测算，可出售面积为 14,287 平方米。该 14,287 平方米可出售面积按 2016 年销售 20%、2017 年销售 70%、2018 年销售 10%，销售价格根据周边办公楼平均售价 7,900 元/平方米测算，发行人 2016 年至 2018 年每年实现出售收入 2,257.35 万元、7,900.11 万元和 1,128.67 万元，分别实现出售净收益 2,031.62 万元、7,110.10 万元和 1,015.80 万元。出售净收益具体如下：

年度	2016 年	2017 年	2018 年	合计
出售价格 (元/平方米)	7,900	7,900	7,900	
出售面积 (平方米)	2,857.40	10,000.90	1,428.70	14,287
出售收入 (万元)	2,257.35	7,900.11	1,128.67	11,286.13
销售费用(万元)	225.74	790.01	112.87	1,128.61
出售净收益(万元)	2,031.62	7,110.10	1,015.80	10,157.52

（3）土地开发整理净收益

根据淮高管复字【2014】30 号文件，高新区管委会同意将承担旧村改造后腾空后的位于北至樱前街、南至宝通街、西至高新三路、东至高四路的约 450 亩商住用地未来的土地出让收入，扣除相关税费后全部返还给发行人，作为高新区小企业创业基地项目建设的投资回报。结合上述地块周边的出让价值，出让价格预计可达到 120 万元/亩，综合土地出让计划及土地价格上涨因素，发行人土地开发整理净收益具体如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
土地出让计划 (亩)	50	50	50	50	80	80	90	450
土地出让价格	120	126	132.3	138.9	145.9	153.2	160.9	
土地开发整理 收益	6,000.00	6,300.00	6,615.00	6,945.00	11,672.00	12,256.00	14,481.00	64,269.00
相关税费	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,430.75	4,085.20	4,289.60	5,068.35	22,494.15
土地开发整理 净收益	3,900.00	4,095.00	4,299.75	4,514.25	7,586.80	7,966.40	9,412.65	41,774.85

该项目 2016 年至 2022 年可取得土地出让总收入约 64,269.00 万元，扣除土地开发成本及相关税费后，发行人将获得土地开发整理净收益约 41,774.85 万元。

(4) 停车费净收益

高新区小企业创业基地项目预计建设机动车停车位 1,342 个。预计停车位费用净收益为每年：50 万车次/年 × 10 元/车次=500 万元；预计 2016 年至 2022 年，该项目总计停车位费用净收益为 3,500 万元。

综上所述，发行人在高新区小企业创业基地项目建设完成后至 2022 年共可实现项目净收益合计 105,071.47 万元。

2、社会效益

该项目能够为创业项目、初创企业提供研发、生产、经营场所、公共设施与配套服务，能够有效解决中小企业初创阶段普遍存在的规模偏小、布局分散、产业层次低、用地难、融资难等问题。小企业创业基地的建立，有利于优化工业布局，促进中小企业产业升级，对于培育区域经济成长源和新的经济增长点，加快中小企业集聚和原始资本积累，促进人、财、物等生产要素的优化配置具有十分重要的意义。

3、项目对发行人业务状况及财务状况的影响

发行人为潍坊高新区园区开发的重要实施主体，本期债券募投项目的建成将会进一步巩固发行人在潍坊高新区的行业主体地位，同

时该项目的建成将为发行人带来至少 10.51 亿元的净收益，将有效提升发行人的业务状况和财务状况。

四、发债募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 10 亿元。具体分配情况如下：

序号	资金用途	项目总投资 (亿元)	发行人股权 比例	拟使用募集资 金(亿元)	拟使用资金占项 目投资比例
1	高新区科技孵化器东区项目	9.72	100%	4.00	41.15%
2	高新区科技孵化器西区项目	6.525	100%	3.00	45.98%
3	高新区小企业创业基地项目	8.01	100%	3.00	37.45%
合计		24.255		10.00	

（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，保证项目收益优先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。本公司财务审计中心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。财务审计中心将不定期对各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。同时公司的内审部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

第十节 其他重要事项

本期公司债券发行后至上市公告书公告前，公司运转正常，未发生可能对公司有较大影响的其他重要事项。

1、主要业务发展目标进展顺利；

- 2、所处行业和市场未发生重大变化；
- 3、无重大投资；
- 4、无重大资产（股权）收购、出售；
- 5、住所未发生变化；
- 6、无重大诉讼、仲裁案件；
- 7、重大会计政策未发生变动；
- 8、会计师事务所未发生变动；
- 9、未发生新的重大负债或重大债项的变化；
- 10、公司资信情况未发生变化；
- 11、无其他应披露的重大事项。

第十一节 有关当事人

一、 发行人：潍坊高新城市建设投资开发有限公司

法定代表人：程辉

住所：潍坊高新区健康东街 6699 号

经办人员：隋娟娟、王珏

办公地址：潍坊高新区健康东街 6699 号

联系电话：0536-8191293

传真：0536-8191293

邮政编码：261205

二、 承销团

（一）主承销商/簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：杨德红

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

经办人员：杨鹏、雷磊、孟德敏、陈信丞

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号 29 层

联系电话：021-38674650、021-38675953

传真：021-50688712

邮政编码：200120

（二）副主承销商：银泰证券有限责任公司

法定代表人：黄冰

住所：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道 18 号光大银行 18 楼

经办人员：吴锦波

办公地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道 18 号光大银行 18 楼

联系电话：0755-83538245

传真：0755-25336775

邮政编码：518040

（三）分销商

1、国海证券股份有限公司

法定代表人：张雅锋

住所：广西桂林市辅星路 13 号

经办人员：张璐

办公地址：北京市海淀区西直门外大街 168 号腾达大厦 1501 室

联系电话：010-88576899-813

传真：010-88576910

邮政编码：100044

2、摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

法定代表人：王文学

住所：上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心 75 楼

75T30 室

经办人员：耿琳、杨婕

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心

75 层

联系电话：021-20336000

传真：021-20336046

邮政编码：200120

三、交易所系统发行场所：上海证券交易所

法定代表人：黄红元

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

法定代表人：吕世蕴

住所：北京市西城区金融大街 10 号

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

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

法定代表人：高斌

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

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）

执行事务合伙人：杨剑涛、顾仁荣

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：赵艳美、王宗佩

办公地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

电话：（010）88095588

传真：（010）88091199

邮政编码：100039

六、信用评级机构：联合信用评级有限公司

法定代表人：吴金善

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

经办人员：过国艳

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：北京德和衡律师事务所

负责人：蒋琪

住所：北京市朝阳区永安东里 16 号 CBD 国际大厦 16 层 08A 单元

经办人员：郭芳晋、郭恩颖

办公地址：北京市朝阳区永安东里 16 号 CBD 国际大厦 16 层

联系电话：010-85219100

传真：010-85219992

邮政编码：100022

八、债权代理人/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：朱金禄

住所：潍坊市奎文区胜利东街 288 号综合楼一、二、三层

经办人员：侯磊、蒋萌

办公地址：潍坊市奎文区胜利东街 288 号综合楼一、二、三层

联系电话：0536-8100820-871

传真：0536-8100820

邮政编码：201041

第十二节 备查文件目录

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) 《2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》;
- (三) 《2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (四) 发行人 2012-2014 年经审计的财务报告;
- (五) 联合信用评级有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

（六）北京德和衡律师事务所为本期债券出具的法律意见书；

（七）《2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理协议》；

（八）《2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券持有人会议规则》；

（九）《2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券资金账户监管协议》。

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）潍坊高新城市建设投资开发有限公司

地址：潍坊高新区健康东街 6699 号

联系人：隋娟娟、王珏

联系电话：0536-8191293

传真：0536-8191293

（二）国泰君安证券股份有限公司

地址：上海浦东银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

联系人：杨鹏、雷磊、孟德敏、陈信丞

联系电话：021-38674650、021-38675953

传真：021-50688712

互联网网址：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.sdpc.gov.cn）和中央国债登记结算有限责任公司网站（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。

（本页无正文，为潍坊高新城市建设投资开发有限公司关于
《2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券上市公告》
的签署页）

潍坊高新城市建设投资开发有限公司

2015 年 7 月 16 日



(本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《2015 年潍坊高新城市建设投资开发有限公司公司债券上市公告》的签署页)



国泰君安证券股份有限公司

2015 年 7 月 16 日