

金谷·国兴 115 号集合资金信托计划
尽职调查报告

目录

| | |
|-----------------------------|----|
| 第一节 项目要点介绍..... | 5 |
| 一、项目概述..... | 5 |
| 二、区域情况及平台公司分析..... | 5 |
| 第二节 发行人—山东高创建设投资集团有限公司..... | 9 |
| 一、基本情况..... | 9 |
| （一）历史沿革..... | 9 |
| （二）子公司情况..... | 12 |
| （三）股权结构、控股股东及实际控制人情况..... | 12 |
| （四）组织结构..... | 12 |
| （五）董事、监事及高管人员情况..... | 13 |
| 二、经营情况..... | 13 |
| （一）经营情况概述..... | 13 |
| （二）营业收入及利润情况..... | 13 |
| （三）公司业务板块经营情况..... | 16 |
| 三、财务情况..... | 17 |
| （六）有息债务分析..... | 21 |
| （七）担保情况分析..... | 22 |
| （八）银行授信情况分析..... | 22 |
| （九）政府的支持..... | 22 |
| 四、资信情况..... | 23 |
| （一）企业信用及涉诉查询情况..... | 23 |
| （二）评级情况..... | 23 |
| （三）反洗钱调查结果..... | 23 |
| （四）暂停续作客户系统查询..... | 23 |
| 五、交易对手小结..... | 24 |
| 第三节 标的债券..... | 24 |
| 一、发行决议和备案情况..... | 24 |
| 二、本次债券基本条款..... | 24 |
| 三、承销商情况介绍..... | 25 |
| 第三节 资金用途分析..... | 28 |
| 第四节 交易方案..... | 28 |
| 一、信托要素..... | 28 |
| 二、交易方案及交易结构图..... | 29 |
| 三、尽调记录..... | 30 |
| 第五节 项目风险评估及控制措施..... | 30 |

| | |
|----------------------|----|
| 一、项目风险评估 | 30 |
| 二、项目风险控制措施 | 31 |
| 第六节 风险资本及收益测算 | 31 |
| 一、风险资本计提 | 31 |
| 二、收益预测 | 32 |
| 第七节 期间管理工作方案 | 32 |
| 一、期间管理责任人及主要职责 | 32 |
| 二、期间管理工作安排 | 32 |
| 第八节 部门意见及建议 | 33 |

第一节 项目要点介绍

一、项目概述

中国金谷国际信托有限责任公司（以下简称“金谷信托”或“受托人”）拟发起设立“金谷·国兴 115 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），本信托计划总规模不超过【5】亿元；信托总期限不超过【36】个月，各期信托期限不超过 36 个月。信托计划所募集资金用于从二级市场投资购买山东高创建设投资集团有限公司（简称“山东高创”或“发行人”）发行的山东高创建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（简称“标的债券”）及认购信托业保障基金。

标的债券每年度付息一次，具体付息日以实际发行募集约定为准，到期还本并支付最后一期利息。如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。信托计划拟投资标的债券票面利率为【6.6】%/年（以实际发行为准）。

受托人自信托计划各期成立之日起每年度收到债券付息分配一次信托费用及信托收益；信托计划期限届满时，受托人以信托财产支付相关税费并分配最后一期信托相关费用与信托利益，具体分配日以最终信托合同约定为准。

二、区域情况及平台公司分析

（一）区域情况

1、潍坊市情况

潍坊市地处山东内陆腹地通往山东半岛地区的关键位置，胶济铁路横贯市境东西。直线距离西至省会济南 183 公里，西北至首都北京 410 公里。全市总面积 16140 平方公里，约占全省总面积的 10%。潍坊市辖奎文、潍城、寒亭、坊子 4 个区，青州、诸城、寿光、安丘、高密、昌邑 6 个县级市，临朐、昌乐 2 个县，另有高新技术产业开发区、潍坊滨海经济技术开发区（以下简称“滨海开发区”）、峡山生态经济发展区、综合保税区 4 个开发区。根据《潍坊市国民经济和社会发展统计公报》，2021 年潍坊市实现地区生产总值 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。财政实力方面，2021 年潍坊市一般公共预算收入 656.9 亿元，比上年增长 14.5%。其中，税收收入 499.6 亿元，增长 17.2%，占一般公共预算收入比重为 76.1%。一般公共预算支出 879.8 亿元，增长 10.5%。财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为 74.66%。政府性基金收入 824.6 亿元，较上年增长 9.5%。政府负债率 23.86%，债务率 91.2%。2022 年上半年，潍坊市实现地区生产总值 3523 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.7%。分产业看，其中，第一产业增加值 359.8 亿元，第二产业增加值 1410 亿元，第三产业增加值 1753.2 亿元。财政实力方面，2022 年上半年潍坊市一般公共预算收入 371.5 亿元。其中，税收收入 215.9 亿元，占一般公共预算收入比重为 58.12%。一般公共预算支出 418.3 亿元。财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为 88.81%。

| 指标 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------|---------|---------|---------|
| 地区生产总值 | | | |
| GDP（亿元） | 7010.6 | 5872.17 | 5688.50 |
| GDP 增速(%) | 9.70 | 3.6 | 3.67 |
| 财政收支 | | | |
| 一般公共预算收入（亿元） | 656.9 | 573.9 | 571.06 |
| 一般公共预算支出（亿元） | 879.84 | 796.12 | 777.90 |
| 地方债务 | | | |
| 地方政府债务余额（亿元） | 1672.88 | 1435.68 | 1263.95 |
| 负债率（%） | 23.86 | 24.45 | 22.22 |
| 债务率（%） | 91.20 | 86.33 | 78.26 |
| 财政自给率（%） | 74.46 | 72.09 | 73.41 |

2、高新区情况

潍坊高新区是 1992 年经国务院批准设立的全国 54 个国家级高新区之一，面积 110 平方公里，人口 19 万。近年来，潍坊高新区全力推进高新技术产业、现代服务业、城市化建设三大战略任务，获批建设国家创新型科技园区、国家

知识产权试点园区和国家可持续发展实验区。根据《2021 年潍坊高新区国民经济和社会发展统计公报》，2021 年潍坊高新区实现地区生产总值 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%。2021 年，潍坊高新区固定资产投资增长 17.5%。其中，民间投资增长 30.0%；工业技改投资增长 5.3%；基础设施投资增长 81.1%。房地产开发投资 124.4 亿元，比上年下降 5.3%；商品房销售面积 185.5 万平方米，比上年增长 24.1%。2021 年，潍坊高新区一般公共预算收入 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 90.04%；一般公共预算支出 41.3 亿元，比上年增长 35.2%；财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为 172.64%。同期，潍坊高新区政府性基金收入 63.38 亿元。政府负债率 7.2%，债务率 29.94%。2022 年上半年，潍坊市高新区实现地区生产总值 290.21 亿元，按可比价格计算，同比增长 0.3%。分产业看，第二产业增加值 188.83 亿元，第三产业增加值 101.38 亿元。财政实力方面，2022 年上半年潍坊高新区一般公共预算收入 39.5 亿元,总量全市第 2，高于全市 3.9%。其中，税收收入 32.84 亿元，占一般公共预算收入比重为 83.14%。一般公共预算支出 12.19 亿元。财政自给率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为 324.03%。

| 指标 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值 | | | |
| GDP（亿元） | 615.91 | 543.62 | 499.92 |
| GDP 增速(%) | 4.20 | 7.7 | 7.7 |
| 财政收支 | | | |
| 一般公共预算收入（亿元） | 71.25 | 60.39 | 59.09 |
| 一般公共预算支出（亿元） | 41.27 | 30.53 | 33.93 |
| 地方债务 | | | |
| 地方政府债务余额（亿元） | 44.32 | 34.56 | 34.57 |
| 负债率（%） | 7.2 | 6.36 | 6.91 |

| | | | |
|----------|--------|--------|--------|
| 债务率（%） | 29.94 | 24.40 | 26.22 |
| 财政自给率（%） | 172.64 | 197.81 | 173.41 |

（二）区域平台公司分析

根据项目组通过企业预警通（<https://www.qyyjt.cn/>）查询，截至 2021 年 12 月 31 日，按资产规模排名，公司为归属地潍坊市高新区排名第 1 平台公司，情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 名称 | 注册资本 | 资产规模 | 外部评级 | YY 评级 | 控股股东 | 功能定位及主营业务 |
|----|-------------------|--------|--------|------|-------|----------------|--|
| 1 | 山东高创建设投资有限公司 | 102.32 | 512.82 | AA+ | 7+ | 潍坊高新创业投资控股有限公司 | 公司为运营主体，从事棚户区改造、城市基础设施建设、市政工程建设、园区开发等业务。 |
| 2 | 潍坊高新区国有资本运营管理有限公司 | 1 | 297.59 | AA | 7 | 潍坊市高新区财政金融局 | 公司为运营主体，公司负责潍坊高新区内的棚户区改造、公务派遣管理、国有资产经营管理及园区房地产开发等业务。 |

公开信息查询，发行人资产规模排名潍坊市高新区第 1，外部评级为 AA+。区域整体信用较好。经与发行人尽调访谈，政府对当地平台举债融资有统一管控，由公司根据自身需求自定，需要报融资计划。

第二节 发行人—山东高创建设投资集团有限公司

一、 基本情况

| | |
|--------------------|--|
| 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） |
| 电话及传真号码 | 0536-8191293、0536-8792062 |
| 信息披露事务负责人及其职位与联系方式 | 齐红红（董事、财务总监）、0536-8191293 |

（一）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。 |
| 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。 |

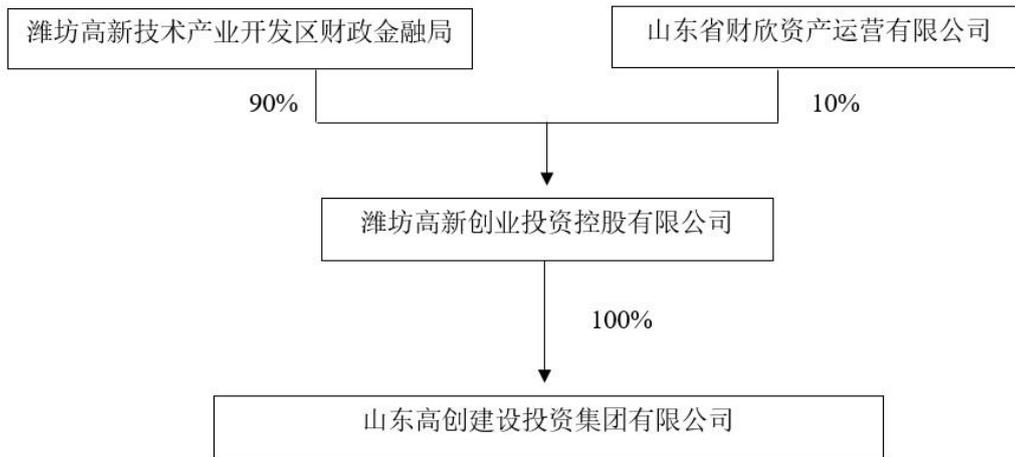
| | | | |
|----|----------|------|---|
| 18 | 2015年12月 | 增资 | 2015年12月25日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币30,000.00万元，以货币出资，增资后的注册资本为人民币354,310.00万元。 |
| 19 | 2016年2月 | 增资 | 2016年2月15日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币3,669.00万元，以货币出资，增资后的注册资本为人民币357,979.00万元。 |
| 20 | 2016年5月 | 增资 | 2016年5月25日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币3,000.00万元，以货币出资，增资后的注册资本为人民币360,979.00万元。 |
| 21 | 2016年12月 | 股权转让 | 2016年12月20日，长安国际信托股份有限公司将其持有公司30,000.00万元（占注册资本的8.31%）的股权全部转让给潍坊高新创业投资控股有限公司，发行人成为其全资子公司。 |
| 22 | 2016年12月 | 增资 | 2016年12月26日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币58,021.00万元，以房产权及土地使用权出资，增资后的注册资本为人民币419,000.00万元。 |
| 23 | 2016年12月 | 增资 | 2016年12月28日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币30,000.00万元，中信信托有限责任公司以货币出资，增资后的注册资本为人民币449,000.00万元。 |
| 24 | 2017年12月 | 增资 | 2017年12月15日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币120,000.00万元，增资后的注册资本为人民币569,000.00万元。 |
| 25 | 2018年12月 | 股权回购 | 2018年12月20日，潍坊高新创业投资股份有限公司回购中信信托有限责任公司股权，回购后发行人的注册资本为人民币569,000.00万元。 |
| 26 | 2019年1月 | 增资 | 2019年1月18日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币50,000.00万元，增资后的注册资本为人民币619,000.00万元。 |
| 27 | 2019年3月 | 增资 | 2019年3月7日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币50,000.00万元，增资后的注册资本为人民币669,000.00万元。 |
| 28 | 2020年9月 | 增资 | 2020年9月15日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币100,126.90万元，增资后的注册资本为人民币769,126.90万元。 |
| 29 | 2020年12月 | 增资 | 2020年12月31日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币54,112.53万元，增资后的注册资本为人民币823,239.43万元。 |
| 30 | 2021年12月 | 增资 | 2021年12月22日，山东高创建设投资集团有限公司增加注册资本人民币200,000.00万元，增资后的注册资本为人民币1,023,239.43万元。 |

（二）子公司情况

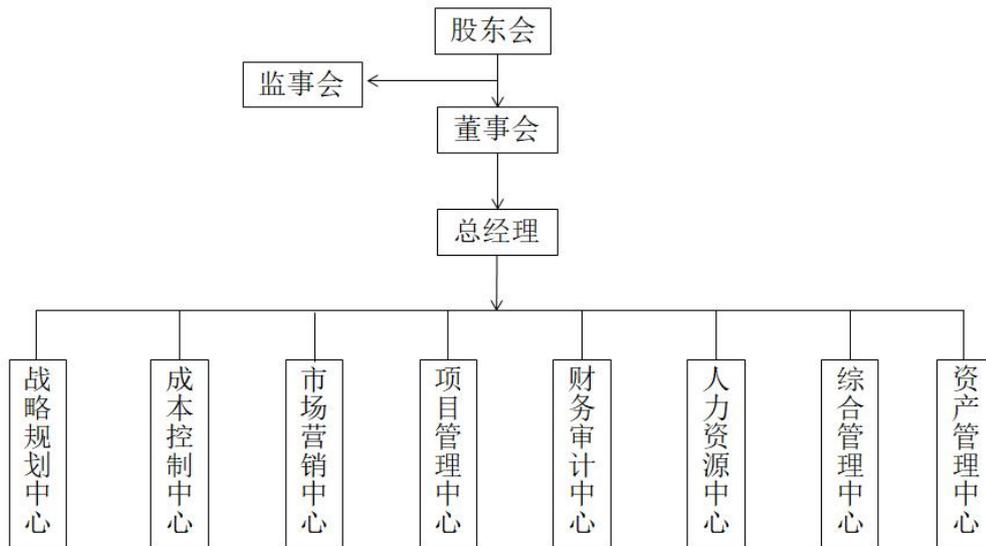
截至 2021 年末，发行人合并范围内的主要子公司共 13 家。

（三）股权结构、控股股东及实际控制人情况

截至 2022 年 6 月末，发行人控股股东为潍坊高新技术产业开发区财政金融局，实际控制人为潍坊高新技术产业开发区财政金融局。具体股权结构图如下：



截至2022年6月末，发行人的组织结构图如下：



（五）董事、监事及高管人员情况

截至2022年6月末，发行人董监高情况如下：

| 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 |

二、 经营情况

（一）经营情况概述

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有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。基础设施建设

（二）营业收入及利润情况

发行人营业收入情况如下：

| 公司营业收入情况 | | | | 单位：亿元、% |
|----------|-----------|--------|--------|---------|
| 业务板块名称 | 2022年1-6月 | 2021年度 | 2020年度 | |
| | | | | 2019年度 |

| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 旧村改造项目 | 9.59 | 45.12 | 17.62 | 39.24 | 20.69 | 56.11 | 14.99 | 72.5 |
| 城市基础设施建设 | 0.56 | 2.64 | - | - | 0.03 | 0.07 | 0.44 | 2.15 |
| 住宅销售 | 7.93 | 37.30 | 12.78 | 28.46 | 9.70 | 26.31 | 0.5 | 2.42 |
| 采热供暖及安装 | 1.11 | 5.21 | 2.01 | 4.47 | 1.79 | 4.84 | 1.78 | 8.59 |
| 市政工程建设 | 0.07 | 0.31 | 0.29 | 0.64 | 0.26 | 0.71 | 1.42 | 6.89 |
| 门窗加工业务 | 0.08 | 0.38 | 0.01 | 0.03 | 0.01 | 0.03 | - | - |
| 物业业务 | 0.23 | 1.08 | 0.57 | 1.26 | 0.43 | 1.16 | - | - |
| 产业园区项目销售 | 0.00 | 0.00 | 6.8 | 15.15 | 0.02 | 0.06 | | |
| 测绘业务 | 0.01 | 0.05 | 0.02 | 0.05 | 0.02 | 0.07 | - | - |
| 保理业务 | 0.29 | 1.38 | 0.58 | 1.28 | 0.37 | 1.00 | - | - |
| 检测业务 | 0.34 | 1.60 | 0.74 | 1.65 | 0.45 | 1.23 | - | - |
| 公墓运营维护 | 0.01 | 0.06 | 0.04 | 0.08 | 0.04 | 0.09 | - | - |
| 物流业务 | 0.34 | 1.60 | 0.99 | 2.21 | 0.59 | 1.59 | - | - |
| 车辆租赁 | 0.02 | 0.08 | 0.03 | 0.07 | 0.00 | 0.00 | - | - |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | - | - | 0.06 | 0.17 | - | - |
| 主营业务小计 | 20.59 | 96.81 | 42.48 | 94.60 | 34.45 | 93.45 | 19.13 | 92.55 |
| 产业园区项目配套房产出租 | 0.58 | 2.73 | 1.96 | 4.37 | 1.93 | 5.23 | 1.54 | 7.45 |
| 入网费及其他 | 0.10 | 0.46 | 0.46 | 1.03 | 0.48 | 1.31 | - | - |
| 其他业务小计 | 0.68 | 3.19 | 2.42 | 5.40 | 2.41 | 6.55 | 1.54 | 7.45 |
| 合计 | 21.26 | 100.00 | 44.90 | 100.00 | 36.87 | 100.00 | 20.67 | 100.00 |

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 20.67 亿元、36.87 亿元、44.90 亿元及 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。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。

近三年及一期，发行人营业收入情况如下：

| 公司营业毛利润情况 | | | | | | | | |
|--------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 单位：亿元、% | | | | | | | | |
| 业务板块名称 | 2022年1-6月 | | 2021年度 | | 2020年度 | | 2019年度 | |
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 旧村改造项目 | 1.66 | 60.78 | 3.57 | 49.89 | 5.20 | 94.09 | 3.02 | 59.33 |
| 城市基础设施建设 | -0.03 | -1.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.04 | 0.06 | 1.18 |
| 住宅销售 | 0.20 | 7.21 | 0.33 | 4.55 | -2.25 | -40.74 | 0.06 | 1.18 |
| 采热供暖及安装 | -0.04 | -1.52 | -0.07 | -0.91 | -0.29 | -5.24 | -0.13 | -2.55 |
| 市政工程建设 | 0.01 | 0.38 | 0.05 | 0.64 | 0.05 | 0.93 | 0.65 | 12.77 |
| 门窗加工业务 | 0.00 | 0.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.02 | - | - |
| 物业业务 | 0.03 | 1.21 | 0.13 | 1.77 | 0.08 | 1.49 | - | - |
| 产业园区项目销售 | 0.00 | 0.00 | 0.12 | 1.66 | 0.01 | 0.11 | - | - |
| 测绘业务 | 0.01 | 0.27 | 0.02 | 0.21 | 0.02 | 0.28 | - | - |
| 保理业务 | 0.17 | 6.05 | 0.33 | 4.57 | 0.20 | 3.60 | - | - |
| 检测业务 | 0.10 | 3.68 | 0.37 | 5.20 | 0.13 | 2.30 | - | - |
| 公墓运营维护业务 | 0.01 | 0.25 | 0.02 | 0.29 | 0.03 | 0.46 | - | - |
| 物流业务 | 0.08 | 2.95 | 0.22 | 3.12 | 0.12 | 2.11 | - | - |
| 车辆租赁业务 | 0.01 | 0.40 | 0.02 | 0.31 | 0.00 | 0.00 | - | - |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | - | - | 0.00 | -0.04 | - | - |
| 主营业务小计 | 2.21 | 80.70 | 5.11 | 71.30 | 3.28 | 59.41 | 3.65 | 71.71 |
| 产业园区项目配套房产出租 | 0.47 | 17.13 | 1.82 | 25.44 | 1.85 | 33.43 | 1.44 | 28.29 |
| 入网费及其他 | 0.06 | 2.17 | 0.23 | 3.27 | 0.40 | 7.17 | - | - |
| 其他业务小计 | 0.53 | 19.30 | 2.06 | 28.70 | 2.24 | 40.59 | 1.44 | 28.29 |
| 合计 | 2.74 | 100.00 | 7.16 | 100.00 | 5.52 | 100.00 | 5.09 | 100.00 |

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 5.09 亿元、5.52 亿元、7.16 亿元及 2.74 亿元。最近两年，发行人毛利润小幅增长。

（三）公司业务板块经营情况

发行人主要业务板块包括旧村改造业务、产业园开发、住宅销售业务等。

1、旧村改造业务

最近三年及一期，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 亿元及 9.59 亿元，占营业收入的比例分别为 72.5%、56.11%、39.24% 及 45.12%，最近两年旧村改造项目收入小幅下滑。近三年及一期，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 亿元及 1.66 亿元，实现毛利率分别为 24.65%、25.12%、20.28% 及 17.34%。

2、产业园区开发业务

最近三年，发行人产业园区项目销售业务分别实现收入 0 元、0.02 亿元、6.80 亿元，占营业收入的比例分别为 0%、0.06%、15.15%。最近三年，发行人产业园区项目销售业务分别实现毛利润 0 元、0.01 亿元、0.12 亿元，实现毛利率分别为 0、25.80%、1.75%。2022 年 1-6 月，发行人产业园区项目销售业务未实现收入，主要系没有园区项目出售所致。

3、住宅销售业务

最近三年及一期，发行人住宅销售板块收入分别为 0.5 亿元、9.70 亿元、12.78 亿元及 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

最近三年及一期，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 亿元及 1.11 亿元，占营业收入的比例分别为 8.59%、4.84%、4.47% 及 5.21%。同期，发行人采热供暖及安装业务分别实现毛利润-0.13 亿元、-0.29

亿元、-0.07 亿元及-0.04 亿元，实现毛利率分别为-2.55%、-16.22%、-3.26%及-3.74%。

5、其他主营业务

发行人是潍坊市高新区内主要的城市基础设施建设主体，负责园区内基础设施建设、学校建设等项目。业务模式为高新区管委会根据具体项目情况与发行人单独签署回购协议，约定具体回购款构成，发行人以此确认为基础设施建设业务收入。发行人城市基础设施建设业务存量规模较小，报告期内实现收入金额较小。近三年及一期，发行人城市基础设施建设业务分别实现收入 0.44 亿元、0.03 亿元、0.00 亿元及 0.56 亿元，占营业收入的比例分别为 2.15%、0.07%、0.00%及 2.64%。截至截至 2022 年 6 月，该板块目前已完工未全部结算的项目较少，在建项目为中央商务区学校项目，总投资金额 25,000.00 万元，已投资金额 19,392.83 万元。

发行人其他主营业务收入还包括：市政工程建设、门窗加工收入、物业收入、测绘收入、保理业务收入、检测收入、公墓运营维护收入、物流收入、车辆租赁收入、其他，在业务板块中进行单独列示。最近三年及一期，公司以上业务合计实现收入分别为 0 元、2.23 亿元、3.27 亿元及 1.39 亿元，占营业收入的比例分别为 0、6.05%、7.27%及 6.54%。

6、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。

三、 财务情况

1、资产负债表

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2022年6月30日 | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 545,257.67 | 441,902.87 | 407,730.91 | 593,406.74 |
| 交易性金融资产 | 1,493.33 | 1,811.90 | 213.88 | 1,858.59 |
| 应收票据 | 2,352.83 | 1,740.08 | 3,961.10 | 11,332.00 |
| 应收账款 | 14,543.32 | 13,908.32 | 14,018.79 | 10,936.97 |
| 应收款项融资 | 13,130.00 | 17,370.00 | - | |
| 预付款项 | 9,897.63 | 23,650.39 | 62,174.43 | 6,551.08 |
| 其他应收款 | 532,751.43 | 489,234.86 | 399,793.64 | 514,559.17 |
| 存货 | 2,818,539.13 | 2,817,843.09 | 2,528,102.47 | 1,895,564.18 |
| 其他流动资产 | 107,112.21 | 110,643.40 | 84,879.23 | 59,373.31 |
| 流动资产合计 | 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 | - | - | 28,665.06 | 27,715.67 |
| 长期应收款 | 52,033.46 | 51,480.18 | 51,935.97 | 72,810.01 |
| 长期股权投资 | 400,077.00 | 403,944.88 | 290,494.74 | 198,884.76 |
| 其他权益工具投资 | 26,651.51 | 26,651.51 | 20.00 | 10.00 |
| 其他非流动金融资产 | 1,153.83 | 2,431.28 | - | |
| 投资性房地产 | 656,479.86 | 656,479.86 | 410,313.71 | 315,640.32 |
| 固定资产 | 58,155.23 | 61,140.79 | 154,117.31 | 60,946.42 |
| 在建工程 | 7,435.00 | 3,355.31 | 1,553.44 | 2,913.04 |
| 使用权资产 | 50.00 | 57.14 | - | |
| 无形资产 | 1,208.88 | 1,276.20 | 1,113.86 | 857.74 |
| 商誉 | 878.91 | 878.91 | 878.91 | 1,024.32 |
| 长期待摊费用 | 446.07 | 449.94 | 493.29 | 54.36 |
| 递延所得税资产 | 1,235.97 | 959.51 | 755.13 | 414.07 |
| 其他非流动资产 | 1,039.19 | 942.50 | 16,002.49 | 3,928.31 |
| 非流动资产合计 | 1,206,844.92 | 1,210,048.02 | 956,343.92 | 685,214.74 |
| 资产总计 | 5,251,922.46 | 5,128,152.93 | 4,457,218.37 | 3,778,796.38 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 115,111.18 | 21,333.50 | 22,740.00 | 24,840.00 |
| 应付票据 | 223,310.00 | 251,174.00 | 189,040.50 | 296,586.00 |
| 应付账款 | 128,050.01 | 139,375.97 | 113,150.65 | 101,760.53 |
| 预收款项 | 1,048.62 | 4,572.40 | 954,681.14 | 1,086,811.18 |
| 合同负债 | 405,355.54 | 300,107.73 | 68.36 | |
| 应付职工薪酬 | 681.98 | 1,357.41 | 1,302.84 | 1,264.74 |
| 应交税费 | 41,656.79 | 50,775.99 | 41,559.36 | 35,442.98 |
| 其他应付款 | 119,924.67 | 133,731.75 | 116,089.42 | 62,071.81 |
| 一年内到期的非流动负债 | 480,905.98 | 626,665.62 | 318,817.29 | 143,057.03 |
| 其他流动负债 | 23,592.69 | 25,305.78 | 1.54 | |
| 流动负债合计 | 1,520,625.16 | 1,554,400.15 | 1,757,451.10 | 1,751,834.27 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 744,942.72 | 706,827.80 | 551,498.25 | 261,308.00 |
| 应付债券 | 690,810.72 | 576,858.60 | 811,566.67 | 604,793.88 |
| 租赁负债 | 43.78 | 43.78 | 0.00 | |
| 长期应付款 | 152,315.12 | 76,665.71 | 74,270.27 | 31,294.58 |
| 递延收益 | 39,067.53 | 35,573.55 | 23,812.86 | 14,676.33 |
| 递延所得税负债 | 71,545.60 | 71,615.15 | 29,496.63 | 19,709.54 |

| | | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其他非流动负债 | 433,150.33 | 533,177.84 | 20,777.00 | 20,136.57 |
| 非流动负债合计 | 2,131,875.79 | 2,000,762.43 | 1,511,421.67 | 951,917.89 |
| 负债合计 | 3,671,513.25 | 3,555,162.58 | 3,268,872.77 | 2,703,752.16 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本 | 973,739.43 | 973,739.43 | 823,239.43 | 664,992.35 |
| 资本公积 | 267,697.62 | 267,697.62 | 178,387.06 | 178,020.57 |
| 减：库存股 | - | - | - | - |
| 其他综合收益 | 261,672.99 | 261,672.99 | 135,108.88 | 122,771.04 |
| 专项储备 | 38.42 | 19.63 | 10.01 | |
| 盈余公积 | 13,991.24 | 13,991.24 | 12,381.52 | 9,439.33 |
| 一般风险准备 | - | - | - | - |
| 未分配利润 | 45,045.13 | 37,703.86 | 24,826.25 | 91,722.52 |
| 归属于母公司所有者权益 | 1,562,184.84 | 1,554,824.77 | 1,173,953.14 | 1,066,945.80 |
| 少数股东权益 | 18,224.38 | 18,165.57 | 14,392.46 | 8,098.42 |
| 所有者权益合计 | 1,580,409.22 | 1,572,990.35 | 1,188,345.60 | 1,075,044.22 |
| 负债和所有者权益总计 | 5,251,922.46 | 5,128,152.93 | 4,457,218.37 | 3,778,796.38 |

2、合并利润表

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2022年1-6月 | 2021年度 | 2020年度 | 2019年度 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 212,635.73 | 448,994.02 | 368,658.63 | 206,688.63 |
| 其中：营业收入 | 212,635.73 | 448,994.02 | 368,658.63 | 206,688.63 |
| 二、营业总成本 | 200,933.02 | 423,680.93 | 339,934.70 | 182,559.42 |
| 其中：营业成本 | 185,259.39 | 377,376.67 | 313,434.26 | 155,746.78 |
| 税金及附加 | 2,405.27 | 7,968.09 | 6,228.46 | 2,871.69 |
| 销售费用 | 2,204.33 | 4,640.19 | 1,901.09 | 1,638.76 |
| 管理费用 | 4,211.86 | 10,368.71 | 8,994.52 | 8,267.74 |
| 研发费用 | 145.85 | 494.89 | 278.49 | 90.58 |
| 财务费用 | 6,706.31 | 22,832.39 | 9,097.86 | 13,898.86 |
| 其中：利息费用 | 13,188.96 | 33,692.86 | 39,291.77 | 21,257.51 |
| 利息收入 | 7,620.68 | 11,203.33 | 31,262.72 | 7,641.29 |
| 加：其他收益 | 703.34 | 488.18 | 3,574.53 | 1,589.32 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -1,646.74 | -7,690.70 | 3,752.26 | 3,240.66 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资 | -2,790.68 | -10,149.15 | 737.83 | -480.83 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 3.33 | 1,311.05 | -7,188.90 | 1,699.31 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -884.09 | -212.57 | -36.40 | -56.41 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | -1,858.60 | -1,542.98 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 173.89 | 2,588.68 | 26.94 | -581.57 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 10,052.43 | 21,797.74 | 26,993.77 | 28,477.55 |
| 加：营业外收入 | 69.16 | 149.78 | 84.19 | 356.93 |
| 减：营业外支出 | 30.91 | 250.70 | 68.92 | 37.76 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 10,090.68 | 21,696.81 | 27,009.05 | 28,796.72 |

| | | | | |
|--------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 减：所得税费用 | 2,704.25 | 6,105.23 | 10,519.99 | 8,975.22 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 7,386.43 | 15,591.58 | 16,489.05 | 19,821.50 |

3、合并现金流量表

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2022年1-6月 | 2021年度 | 2020年度 | 2019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 | 217,759.40 | 471,324.46 | 269,076.05 | 276,703.78 |
| 收到的税费返还 | - | - | 695.52 | 0.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 261,183.82 | 674,777.23 | 803,057.64 | 374,946.11 |
| 经营活动现金流入小计 | 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 | 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 | 3,570.60 | 11,406.14 | 10,138.35 | 7,456.94 |
| 支付的各项税费 | 20,652.42 | 21,840.51 | 18,201.08 | 7,815.51 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 287,321.45 | 807,933.22 | 1,099,612.96 | 266,364.55 |
| 经营活动现金流出小计 | 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 | 17,046.15 | -215,312.58 | -686,982.20 | -196,332.67 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | 0.00 |
| 收回投资收到的现金 | 5,411.90 | 499.10 | 5,943.76 | 59,615.59 |
| 取得投资收益收到的现金 | 842.11 | 2,409.63 | 402.78 | 168.45 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期 | - | 211.20 | 220.16 | 16.26 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的 | - | - | - | 0.00 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | 20,916.11 | 69,057.83 | 106,551.43 |
| 投资活动现金流入小计 | 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 | 4,455.01 | 7,392.46 | 8,480.33 | 6,439.44 |
| 投资支付的现金 | 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 | - | - | 11,172.60 | 1,645.45 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | 63,281.46 | 40,466.00 | 36,829.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 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 | -1,801.00 | -87,239.33 | -83.36 | 54,580.43 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | 0.00 |
| 吸收投资收到的现金 | 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 | 3,061.00 | 3,061.00 | 4,530.00 | 0.00 |
| 取得借款收到的现金 | 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 | 134,200.00 | 228,279.04 | 146,750.17 | 213,073.42 |
| 筹资活动现金流入小计 | 636,598.00 | 1,277,767.28 | 1,083,793.68 | 811,626.42 |
| 偿还债务支付的现金 | 326,031.34 | 626,190.22 | 224,916.57 | 311,061.45 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现 | 63,601.02 | 122,310.47 | 77,588.85 | 49,930.89 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股 | - | - | - | 0.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 64,715.50 | 260,575.77 | 168,454.93 | 209,156.73 |
| 筹资活动现金流出小计 | 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 | 182,250.14 | 268,690.83 | 612,833.33 | 241,477.35 |

| | | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的 | - | - | - | 0.00 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 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 | 199,312.31 | 233,174.51 | 307,406.74 | 207,681.63 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 396,807.60 | 199,313.42 | 233,174.51 | 307,406.74 |

发行人最近三年及一期合并口径主要财务数据和财务指标如下：

| 项目 | 2022年1-6月（末） | 2021年（末） | 2020年（末） | 2019年（末） |
|------------------|--------------|----------|----------|----------|
| 总资产（亿元） | 525.19 | 512.82 | 445.72 | 377.88 |
| 总负债（亿元） | 367.15 | 355.52 | 326.89 | 270.38 |
| 所有者权益（亿元） | 158.04 | 157.30 | 118.83 | 107.50 |
| 营业总收入（亿元） | 21.26 | 44.90 | 36.87 | 20.67 |
| 利润总额（亿元） | 1.01 | 2.17 | 2.70 | 2.88 |
| 净利润（亿元） | 0.74 | 1.56 | 1.65 | 1.98 |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元） | 1.70 | -21.53 | -68.70 | 6.69 |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元） | -0.18 | -8.72 | -0.01 | 2.09 |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元） | 18.23 | 26.87 | 61.28 | 0.002 |
| 流动比率（倍） | 2.63 | 2.52 | 1.99 | 1.76 |
| 速动比率（倍） | 0.80 | 0.71 | 0.55 | 0.68 |
| 资产负债率（%） | 69.91 | 69.33 | 73.34 | 71.55 |
| EBITDA 利息倍数（倍） | 0.45 | 0.55 | 0.68 | - |

（六）有息债务分析

根据发行人提供的有息负债明细表，截至2022年6月发行人集团合并口径有息负债余额2,033,429.98万元。

1、到期结构分析

| 序号 | 到期期限 | 金额（万元） | 占比 |
|----|-------|------------|--------|
| 1 | 2022年 | 293,764.00 | 14.45% |
| 2 | 2023年 | 573,231.66 | 28.19% |
| 3 | 2024年 | 230,188.83 | 11.32% |

| | | | |
|---|-----------|---------------------|----------------|
| 4 | 2025 年及以后 | 936,245.49 | 46.04% |
| | 合计 | 2,033,429.98 | 100.00% |

截至 2022 年 6 月末，公司有息债务合计 2,033,429.98 万元，未来两年到期债务占比 39.51%，2025 年及以后到期占比 46.04%，未来两年到期债务占比较小。

2、债权人结构分析

| 序号 | 机构类型 | 金额（万元） | 占比 |
|----|--------|--------------|----------------|
| 1 | 债券类 | 888,500.00 | 43.69% |
| 2 | 银行 | 904,986.02 | 44.51% |
| 3 | 非标 | 171,643.96 | 8.44% |
| 4 | 政府专向基金 | 68,300.00 | 3.36% |
| | 合计 | 2,033,429.98 | 100.00% |

公司有息债务中，债券类和银行授信类融资占比高，分别为 43.69%和 44.51%，合计占比 88.20%。公司非标类融资涉及规模较少；整体来看，公司利率较低的融资占比较多，对外融资结构较为合理。

（七）担保情况分析

根据发行人提供的对外担保明细表，截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保余额为 768,336.59 万元，具体担保情况如下：

（八）银行授信情况分析

截至 2022 年 6 月末，公司获得银行等金融机构的授信额度为 1,515,180.00 万元，未使用授信额度为 114,256.50 万元。发行人的贷款和利息到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。

（九）政府的支持

在资本投入方面，2011 年 8 月至 2022 年 6 月末，潍坊高新区国有资产管理局通过发行人股东潍坊高新创业投资控股有限公司分 24 次以货币、实物等形式增加发行人注册资本至 102.32 亿元；在财政补贴方面，最近两年及一期，发行

人确认的影响利润总额的财政补贴分别为 3,584.53 万元、489.14 万元及 703.34 万元。

四、 资信情况

（一）企业信用及涉诉查询情况

经中国人民银行征信系统查询，公司报告期不存在债务违约记录，公司报告期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未还的债务。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。

经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，公司没有被执行信息；无行政处罚及经营异常信息；

被执行人信息查询

被执行人姓名/名称: 山东高创建设投资集团

身份证号码/组织机构代码: 913707006894847290

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: YBc6

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 913707006894847290 山东高创建设投资集团相关的结果。

（二）评级情况

中诚信于 2022 年 6 月 2 日、6 月 19 日、联合资信和东方金诚对其主体信用等级进行评级，评级为 AA+，评级展望为稳定。

（三）反洗钱调查结果

（四）暂停续作客户系统查询

五、 交易对手小结

潍坊高新区是潍坊市贯彻落实创新型国家战略的核心基地。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，在潍坊高新区内旧村改造、基础设施建设以及园区开发等业务方面占据着主导地位。公司外部环境良好，公司业务持续性较好且获得的政府外部支持力度较大，偿债能力较强。目前主体评级为 AA+，评级展望为稳定，整体实力较强。

第三节 标的债券

一、 发行决议和备案情况

发行人已于2022年7月15日取得上海证券交易所出具的《关于对山东高创建设投资集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2022〕1150号）。

二、 本次债券基本条款

1、债券名称：山东高创建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）

2、注册金额：人民币 5 亿元

3、票面金额及发行价格：人民币壹佰元（100 元），按面值发行

4、债券期限：5 年期，（3+2 年）

5、发行金额：本期债券发行金额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）

6、发行日期：待定

7、计息方式：固息

8、增信措施：本期债券不设定增信措施

9、募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿还公司到期的公司债券本金

10、承销商：民生证券股份有限公司、开源证券股份有限公司、中邮证券有限责任公司、平安证券股份有限公司

三、 承销商情况介绍

1、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：民生证券股份有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区浦明路 8 号

法定代表人（代行）：景忠

联系人：闫兵、陈丽影、屈培展

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 D 座 17 层

电话：010-85127781

传真：010-85127940

邮政编码：1000052、股东信息

民生证券股份有限公司成立于 1986 年，注册资本为 114.56 亿元，注册地为上海。公司具备中国证监会批准的证券经纪、证券承销与保荐等全牌照业务资格，是中国成立最早的证券公司之一。公司在北京、上海、深圳、广州、郑州等地设立了 80 余家分支机构，业务范围覆盖全国近 30 个省、直辖市及自治区；公司控股并管理着四家子公司：民生期货有限公司、民生股权投资基金管理有限公司、民生证券投资有限公司和民生基金管理有限公司。

根据中国证券业协会公开的证券公司业绩排名情况，2021-2019 年，民生证券公司债券主承销佣金收入在参与排名 97 家证券公司中，分别排名 44 位、34 位、55 位，债券主承销佣金收入为 11976 万元、22659 万元、7130 万元；同期，地方政府债券实际中标金额 60.05 亿元、107.9 亿元、131.85 亿元，排名分别为 27 位、11 位、9 位。无承销债券违约情况。

2、联席主承销商

(1) 名称：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：张嘉磊

联系地址：北京市西城区西直门外大街 18 号金贸大厦 C2 座 905 开源证券

电话：010-58549989

传真：010-58549959

邮政编码：100044

开源证券股份有限公司成立于 1994 年 2 月，注册资本 46.14 亿元。总部位于陕西省西安市，在北京、上海、深圳设立三大区域管理中心。下设 88 家分支机构，下辖长安期货、开源思创、深圳开源、前海开源等 6 家控、参股子公司。目前已完成证券、基金、期货、私募股权投资等多业态金融控股布局，是拥有全业务牌照的全国性、综合性、创新型券商。2021 年，公司综合实力进一步提升，在新三板、北交所、债券、研究等业务细分领域进一步夯实发展优势，专业能力、服务质量、风控水平广受认可。公司实现全方位跨越式发展，营业收入、利润总额增长率达到 172%、321%，行业排名由 93 名、96 名提升至 40 名、48 名。2021 年 12 月，公司完成第八次增资扩股，总资产 382 亿元、净资产 160 亿元。

根据中国证券业协会公开的证券公司业绩排名情况，2021-2019 年，开源证券公司债券主承销佣金收入在参与排名 97 家证券公司中，分别排名 17 位、10 位、11 位；债券主承销佣金收入为 42824 万元、65293 万元、47514 万元。同期，地方政府债券实际中标金额 17.31 亿元、8.4 亿元、2.3 亿元，排名分别为 52 位、57 位、58 位，无承销债券违约情况。

(2) 名称：中邮证券有限责任公司

住所：陕西省西安市唐延路 5 号（陕西邮政信息大厦 9-11 层）

法定代表人：郭成林

联系人：孙建立、陈海遥

联系地址：北京市东城区珠市口东大街 17 号

电话：010-67017788

传真：010-67017788-9696

邮政编码：100050

中邮证券有限责任公司于 2002 年 9 月经中国证券监督管理委员会批准设立，公司注册资本 50.6 亿元人民币，是中国邮政集团有限公司与西安投资控股有限公司共同设立的证券类金融企业，其中邮政集团实际持股 90.54%。公司经营范围包括：证券经纪；证券投资咨询；证券投资基金销售；代理销售金融产品；证券资产管理；证券自营；证券承销与保荐；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。

根据中国证券业协会公开的证券公司业绩排名情况，2021-2019 年，中邮证券公司债券主承销佣金收入在参与排名 97 家证券公司中，分别排名 65 位、52 位、77 位；债券主承销佣金收入为 4409 万元、9415 万元、1995 万元。无承销债券违约情况。

(3) 名称：平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：宗承渊

联系地址：北京市西城区金融街 9 号金融街中心北楼 16 层

电话：010-56800276

传真：010-66299589

邮政编码：100037

平安证券股份有限公司是中国平安保险（集团）股份有限公司旗下重要成员，前身为 1991 年 8 月创立的平安保险证券业务部，目前拥有平安财智投资管理有限公司、平安期货有限公司、中国平安证券（香港）有限公司、平安磐海资本有限责任公司共四家子公司。截至 2021 年 12 月 31 日，平安证券注册资本为 138 亿元，净资产 425.77 亿元，总资产 2533.68 亿元。2021 年营业收入 164.49 亿元，年净利润 38.29 亿元，年纳税额 36.79 亿元。

根据中国证券业协会公开的证券公司业绩排名情况，2021-2019 年，平安证券公司债券主承销佣金收入在参与排名 97 家证券公司中，分别排名 10 位、6 位、6 位；债券主承销佣金收入为 68161 万元、83515 万元、82310 万元；同期，

地方政府债券实际中标金额 68.37 亿元、54.6 亿元、7.9 亿元，排名分别为 25 位、26 位、42 位，无承销债券违约情况

第三节 资金用途分析

信托计划所募集资金用于投资购买山东高创建设投资集团有限公司发行的山东高创建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（简称“标的债券”）。

第四节 交易方案

一、 信托要素

- **信托名称：**金谷·国兴 115 号集合资金信托计划（以下简称“本信托”）；
- **信托类型：**主动管理类；
- **产品类型：**固定收益类
- **风险等级：**R2
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国金谷国际信托有限责任公司（以下简称“金谷信托”）；
- **交易对手：**山东高创建设投资集团有限公司（简称“山东高创”或“发行人”）
- **信托规模：**信托总规模不超过【5】亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **信托期限：**信托计划期限为不超过 36 个月，信托计划分期设立。各期期限不超过 36 个月；
- **资金用途：**二级市场投资购买山东高创建设投资集团有限公司发行的山东高创建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（简称“标的债券”）及认购信托业保障基金；
- **投资收益率：**不低于 6.6%/年（具体以合同约定为准）；

- **付息安排：**标的债券付息日以及债券到期之日；
- **受益人业绩比较基准：**受益人业绩比较基准 6.2%/年（不含税），具体以合同约定为准；
- **保管银行：**本项目保管行为招商银行北京分行，保管费【0.005】%/年，具体以合同约定为准；
- **信托报酬：**信托报酬率【0.1】%/年（不含税）。
- **信托利益来源：**本信托计划通过山东高创支付债券利息获取投资收益，债券满三年通过行使回售选择权实现退出；
- **信托利益分配方式：**自各期信托计划成立日起每自然年度收到标的债券付息起 10 个工作日之内分配一次信托利益、支付一次信托费用。本信托存续期间、期限届满或提前终止时，受托人在扣除相关税费、保管费、信托报酬等信托费用后向受益人分配信托利益；
- **信托业保障基金：**由信托财产承担承担，按照信托计划规模的 1%由受托人以信托财产扣缴；
- **增值税及相关税费：**印花税（若有）双方各自按责承担，第三方等中介机构费用由信托财产承担，受托人因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费由信托财产承担。
- **发行方式：**本项目为自主发行。
- **征信录入：**本项目交易对手不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。

二、 交易方案及交易结构图

（一）交易方案

合作方式：债券投资

合作期限：信托总期限不超过【36】个月

交易流程：

1、投入：

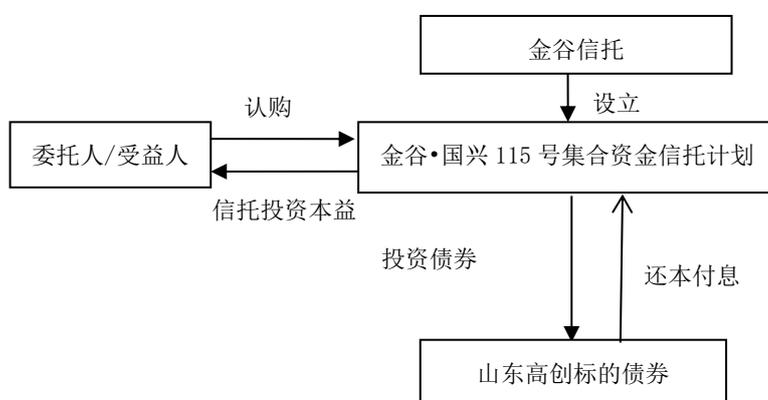
将募集资金划转至发行人账户；

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

2、退出：

在信托计划存续期间，发行人定期支付利息，到期支付本金和最后一期利息，实现退出。

（二）信托交易结构图



三、 尽调记录

第五节 项目风险评估及控制措施

一、 项目风险评估

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

1、市场风险

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及发行人、担保人经营情况产生影响，从而影响标的资产价值；市场利率波动可能影响信托收益水平。

2、政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

3、流动性风险

本信托计划项下信托财产变现主要依赖发行人日常营运收入，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

4、操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

5、其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。

二、 项目风险控制措施

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）（如选择否，请说明原因）

不强制办理。

5、资金监管（是否）

无。

6、其它措施

无。

第六节 风险资本及收益测算

一、 风险资本计提

集合资金风险资本计提系数为 0.5%，信托规模 50,000 万元测算，风险计提资本 250 万元。

二、 收益预测

本信托的信托报酬【0.1】%/年，按信托金额【5】亿计算，如各期不提前终止，则在信托期限内每年可获得固定信托报酬不低于【50】万元。

第七节 期间管理工作方案

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与运营管理总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：

主要职责：掌控信托资金的使用情况；定期跟踪交易对手经营和财务情况；定期走访交易对手企业，收集其财务报表，了解其财务状况、经营状况、销售情况等，了解是否有重大事项发生；按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

2、项目外派管理人员：（如无请写明无）

3、委托第三方管理：无。

二、 期间管理工作安排

1、管理资料的搜集与分析

掌握信托资金的使用情况，确认其用途是否符合规定，向交易对手收取资金用途相应用款依据。按季度收集交易对手财务报表原件，以对比的方式掌握其财务状况、经营情况的变化。

2、资金监管

详见风控措施。

3、抵（质）押物监测

不涉及。

4、现场检查

按季度走访交易对手了解其生产经营状况情况及是否有重大事项发生。

5、项目到期前管理

本信托到期前 30 日，走访企业，了解企业及项目建设情况、盈利情况、现金流情况，落实资金来源情况；了解对赌义务加入方为本信托履行代偿能力变动情况。

6、外派人员管理

无。

7、委托第三方管理

无。

8、信息披露

按季度披露信托资金管理报告、信托资金运用及收益情况以及其他重大临时信息。

第八节 部门意见及建议

1、本信托项目属于投资类业务，交易结构、产品设计符合监管规定，本信托产品所涉各方主体资质合法；

2、潍坊市整体符合我司区域准入要求，整体经济发展水平位居山东省前列，目前公司有多单业务存续。潍坊市高新区为 1992 年批准设立的国家级高新区，面积 110 平方公里、人口 29.6 万，综合考核在 169 个国家高新区中居第 22 位、在全省 160 个开发区中居第 4 位、全省高新区中居第 2 位，是潍坊市重点打造的高新技术产业引领区，区域内有潍柴动力、歌尔股份等 5 家上市公司，区域制造业、高新技术产业基础雄厚。截至 2021 年底，按 GDP 规模口径，潍坊高新区位列潍坊各区县第四；按一般公共预算收入口径，潍坊高新区位列潍坊各区县第二。区域财政收入质量较高，近三年税收收入占一般公共预算收入比例持续高于 90%；区域财政自给程度为潍坊市各区县最高，近三年财政自给率持续高于 170%；区域负债率和债务率均为潍坊市各区县最低，近两年负债率分别为 6.36%、7.2%；债务率分别为 24.40%、29.94%。整体看潍坊市高新区财政经济状况较好，排名潍坊市各区县前列，符合公司准入要求，且公司存量项目较少。2022 年上半年潍坊高新区一般公共预算收入 39.5 亿元，总量全市第 2，高于全市 3.9% 增速。其中，税收收入 32.84 亿元，占一般公共预算收入比重为 83.14%。一般公共预算支出 12.19 亿元。财政自给率为 324.03%。

潍坊高新区是潍坊市贯彻落实创新型国家战略的核心基地。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，在潍坊高新区内旧村改造、基础设施建设以及园区开发等业务方面占据着主导地位。公司外部环境良好，公司业务持续性较好且获得的政府外部支持力度较大，偿债能力较强。目前主体评级为 AA+，评级展望为稳定，整体实力较强。

综上所述，本项目切实可行，建议公司实施。