2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司 城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书摘要

发 行 人:潍坊滨海投资发展有限公司

牵头主承销商:招商证券股份有限公司　　联席主承销商:西部证券股份有限公司

(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准募集说明书,发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人相关负责人声明

发行人法定代表人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照有关法律、法规的要求,已对本期债券募集说明书的真实性、准确性和完整性进行了充分核查。

四、投资提示

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

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

债券依法发行后,发行人经营变化引致的投资风险,投资者自行负责。

五、其他重大事项或风险提示

凡认购、受让并持有本期债券的投资者,均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》,接受《债权代理协议》之权利及义务安排。

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

投资者若对募集说明书存在任何疑问,应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

债券名称:2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券(简称"18潍滨专项债01")。

发行总额:人民币10亿元。

债券期限:7年期,第3至7年分别偿还本期债券本金的20%。

债券利率:本期债券为7年期固定利率债券,票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日一年期上海银行同业拆分利率(Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和票面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,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

还本付息方式:本期债券在存续期限内每年付息一次,并设提前偿还本金条款,在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%。最后五年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

发行方式: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中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行。

发行对象: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结算有限责任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)。

信用等级:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA+,本期债券的信用等级为AA+。

担保情况:本期债券无担保。

债权代理人:齐鲁银行股份有限公司济南双龙支行

监管银行:齐鲁银行股份有限公司济南双龙支行

释　义

在募集说明书中,除非上下文另有规定,下列词汇具有以下含义:

发行人、公司:指潍坊滨海投资发展有限公司。

本期债券:指总额为人民币10亿元的2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券。

本次发行:指本期债券的发行。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》。

债权代理协议:指《2017年潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则:指《2017年潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券持有人会议规则》。

牵头主承销商/簿记管理人/招商证券:指招商证券股份有限公司。

联席主承销商:指西部证券股份有限公司

承销团:指由主承销商为本次发行组织的,由主承销商及分销商组成的承销团。

债权代理人/监管银行:指齐鲁银行股份有限公司济南双龙支行。

债券持有人:指持有2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券的投资者。

余额包销:指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担相应的发行风险,即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

法定节假日或休息日:指中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)。

工作日:指每周一至周五,法定节假日除外。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

证券登记机构:指中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")。

元:指人民币元。

第一条　债券发行依据

一、本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]356号文件批准公开发行。

二、本期债券业经山东省发展和改革委员会鲁发改财金[2017]785号文件批准转报国家发改委。

三、本期债券业经出资人潍坊市城市建设发展投资集团有限公司、潍坊市投资集团有限公司及潍坊滨城投资开发有限公司《关于同意潍坊滨海投资发展有限公司申请发行不超过30亿元企业债券的决议》文件批准本期债券发行。

四、2016年12月1日,发行人董事会召开了董事会会议,同意本期债券发行。

第二条　本期债券发行的有关机构

一、发行人:潍坊滨海投资发展有限公司
住所:山东省潍坊市滨海经济开发区新海路与海港路交汇处滨海投资办公楼
法定代表人:白玉东　联系人:王海旭
联系电话:0536-7573617　传真:0536-7573612　邮政编码:261100
二、承销团
(一)牵头主承销商/簿记管理人:招商证券股份有限公司
住所:深圳市福田区福华一路111号
法定代表人:霍达　联系人:潘军、卢小桃、董尧
联系地址:北京市西城区金融大街甲9号金融街中心7层
联系电话:010-57601916　传真:010-57601990　邮政编码:100033
(二)联席主承销商:西部证券股份有限公司
住所:西安市新城区东新街319号8幢10000室
法定代表人:徐朝晖　联系人:胡健、滕晶、李晶、栾振晓、周倩
联系地址:上海市浦东新区浦东南路500号国家开发银行大厦25楼
联系电话:021-68886973　传真:021-68886976　邮政编码:200120
(三)分销商:
1、东海证券股份有限公司
住所:江苏常州延陵西路23号投资广场18层
法定代表人:赵俊　联系人:高芳
联系地址:上海市浦东新区东方路1928号东海大厦3楼
联系电话:021-20333395　传真:021-50498839　邮政编码:200125
2、中信建投证券股份有限公司
住所:北京市朝阳区安立路66号4号楼
法定代表人:王常青　联系人:郭志强
联系地址:北京市东城区朝阳内大街188号
联系电话:010-85156432　传真:010-65608445　邮政编码:100010
三、托管机构:
(一)中央国债登记结算有限责任公司
住所:北京市西城区金融大街10号
法定代表人:水汝庆　联系人:李皓、毕远哲
联系地址:北京市西城区金融大街10号楼
联系电话:010-88170733　传真:010-66061875　邮政编码:100033
四、审计机构:中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
法定代表人:张增刚　联系人:赵旭东
联系地址:北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
联系电话:010-67085873　传真:010-67084147　邮政编码:100062
五、信用评级机构:中证鹏元资信评估股份有限公司
住所:深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼
法定代表人:张剑文　联系人:王硕、赵娜
联系地址:北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦8层
联系电话:010-66216006　传真:010-66212002　邮政编码:100005
六、发行人律师:山东求是和信律师事务所
住所:潍坊市高新区胜利东街195号求是大厦15楼
法定代表人:马东宁
经办律师:孟令华
联系地址:潍坊市高新区胜利东街195号求是大厦15楼
电话:0536-2080736　传真:0536-2080798　邮政编码:261061
七、债权代理人/监管银行:齐鲁银行股份有限公司济南双龙支行
营业场所:济南市市中区郎茂山路28号
负责人:张波　联系人:赵景峰
联系地址:济南市市中区郎茂山路28号
联系电话:0536-82739734　传真:0536-82739734　邮政编码:250000

第三条　发行概要

一、发行人:潍坊滨海投资发展有限公司。

二、债券名称:2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券(简称"18潍滨专项债01")。

三、发行总额:人民币10亿元。

四、债券期限:7年期,第3至7年分别偿还本期债券本金的20%。

五、票面利率:本期债券为7年期固定利率债券,票面利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前5个工作日一年期上海银行间同业拆放利率(Shibor)的算术平均数(四舍五入保留两位小数)。本期债券的最终基本利差和票面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,在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

六、发行方式: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中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行。

七、发行对象: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结算有限责任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)。

八、发行价格:本期债券面值100元,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。

九、债券形式及托管方式:本期债券采用实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分,在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

十、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2018年12月19日(T-1日)。

十一、发行首日:本期债券发行期限的第1日(T日),即2018年12月20日。

十二、发行期限:本期债券的发行期限为3个工作日,自发行首日至2018年12月24日止。

十三、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的12月20日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限:自2018年12月20日至2025年12月19日。

十五、还本付息方式:本期债券在存续期限内每年付息一次,并设提前偿还本金条款,在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%。最后五年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日:2019年至2025年每年的12月20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、兑付日:2021年至2025年每年的12月20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)。

十八、本息兑付方式:通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

十九、承销方式:承销团余额包销。

二十、承销团成员:主承销商为招商证券股份有限公司,联席主承销商为西部证券股份有限公司,分销商为东海证券股份有限公司和中信建投证券股份有限公司。

二十一、信用等级:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AA+,本期债券的信用等级为AA+。

二十二、债券担保:本期债券无担保。

二十三、上市安排:本期债券发行结束后,发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示:本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定,由投资者自行承担。

第四条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式,投资者认购的本期债券在债券托管机构登记托管。

二、通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下:

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

三、投资者办理认购手续时,不需缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

四、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分,具体发行网点见附表一。

第六条　认购人承诺

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

一、接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

二、接受发行人与债权代理人签署的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》;

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

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

五、本期债券的债权代理人依照有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

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

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议;

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

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

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

(五)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务。

第七条　债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,第3至第7年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2019年至2025年每年的12月20日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;已上市或交易流通债券利息的支付通过相关证券登记机构和其他有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金的兑付

(一)本期债券在债券存续期的第3至第7个计息年度末分别偿还债券本金的20%。每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取到人民币分位,小于分的金额四舍五入)。本金兑付日为2021年至2025年每年的12月20日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;已上市或交易流通债券本金的兑付通过相关证券登记机构和其他有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在有关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

(一)企业名称:潍坊滨海投资发展有限公司

(二)住所:潍坊滨海经济开发区新海路与海港路交汇处滨海投资办公楼

(三)法定代表人:白玉东

(四)注册资本:人民币壹亿元整

(五)成立日期:2005年8月18日

(六)企业性质:有限责任公司(国有独资)

(七)经营范围:对城市基础设施建设投资,建设资金的投资与管理,农业综合开发、农业基础设施开发(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);房地产开发及商品房销售(凭有效资质进行经营)。

截至2017年12月31日,发行人资产总额663.55亿元,净资产364.53亿元,2017年发行人营业收入47.46亿元,净利润9.63亿元,经营性净现金流-64.91亿元,现金及现金等价物增加值0.65亿元。

二、发行人历史沿革

为开发潍坊"三北"沿海地区,充分发挥沿海地区的土地优势和资源优势,响应潍坊市委、市政府经济战略北移的重大决策,经市政府批准,2005年8月18日,潍坊滨海投资发展有限公司成立,注册资本:1,000万元,其中潍坊市国有资产经营投资公司以货币出资500万元,潍坊市投资集团有限公司以货币出资500万元。

2005年10月19日,根据公司股东会决议,以货币增资5,500万元,公司注册资本由1,000万元增加至6,500万元。其中潍坊市国有资产经营投资公司以货币增资3,000万元,潍坊市投资集团有限公司以货币增资2,500万元。

2005年10月26日,根据公司股东会决议,以货币增资3,500万元,公司注册资本由6,500万元增加至10,000万元。其中潍坊市国有资产经营投资公司以货币增资1,500万元,潍坊滨城投资开发有限公司以货币出资2,000万元。

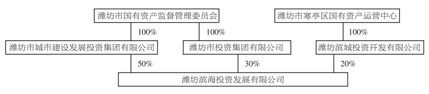
2016年9月,根据《潍坊市市级政府投融资体制改革方案》(潍办发[2013]21号)和《潍坊市市级投资集团公司优化重组实施方案》(潍办发[2015]50号),将潍坊市国有资产经营投资公司整体组建为潍坊市城市建设发展投资集团有限公司,潍坊市国资委履行出资人职责。潍坊市国有资产经营投资公司投资的控股及参股公司的股东名称变更为潍坊市城市建设发展投资集团有限公司。

截至2017年12月31日,公司股东出资结构为潍坊市城市建设发展投资集团有限公司出资5,000万元、潍坊市投资集团有限公司出资3,000万元、潍坊滨城投资开发有限公司出资2,000万元,分别持有公司股份50%、30%和20%。其中潍坊市城市建设发展投资集团有限公司是潍坊市国资委的全资公司。注册资本:壹亿元。法人代表:白玉东。经查验,公司自设立至今通过了历次工商年检。发行人自成立以来,未出现根据法律、法规和规范性文件以及《公司章程》规定需要终止的情形。

三、股东情况

截至2017年12月31日,公司注册资本为10,000万元。公司股东出资结构为潍坊市城市建设发展投资集团有限公司出资5,000万元、潍坊市投资集团有限公司出资3,000万元、潍坊滨城投资开发有限公司出资2,000万元,分别持有公司股份50%、30%和20%。公司控股股东为潍坊市城市建设发展投资集团有限公司,实际控制人为潍坊市国资委。

图8-1:发行人股权结构图



四、公司治理和组织结构

发行人公司治理和组织结构见本期债券募集说明书。

五、发行人控股和参股公司情况

发行人控股和参股公司情况见本期债券募集说明书。

六、发行人执行董事、监事及高级管理人员

发行人董事、监事及高管人员情况见本期债券募集说明书。

第九条　发行人业务情况

公司作为滨海开发区重要的基础设施建设主体,近年来主要负责滨海开发区内包括市政道路、桥涵、雨污水管线、水系建设、绿化景观建设等基础设施建设和沿海防潮大堤建设,并利用政府赋予的各项经营权、实施滨海开发区的整理配套建设工作,有效的改善了滨海开发区内投资环境,支持了区综合发展和市政建设。

一、发行人主营业务情况

近三年公司收入主要来自土地整理、道路建设、房地产开发、沿海防护堤、河道治理及管网以及其他业务等板块。各业务板块的营业收入、成本、毛利润情况如下表所示:

表9-1:公司营业收入、成本、毛利润结构情况(单位:万元、%)

项目/时间		2017年		2016年		2015年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	土地整理	220,392.33	46.44	193,433.22	51.00	161,449.89	51.11
	道路建设	190,538.15	40.15	138,559.28	36.53	73,691.44	23.33
	房地产开发	1,921.63	0.40	165.34	0.04	8,632.00	2.73
	沿海防护堤	8,773.97	1.85	5,825.11	1.54	30,939.45	9.79
	河道治理及管网	13,704.99	2.89	9,871.00	2.60	31,076.33	9.84
	其他业务	39,229.29	8.27	31,406.69	8.28	10,107.28	3.20
	合计	**474,560.36**	**100.00**	**379,260.64**	**100.00**	**315,896.39**	**100.00**
主营业务成本	土地整理	195,762.20	49.31	174,718.10	55.07	145,071.54	52.14
	道路建设	170,609.75	42.97	123,816.65	39.03	65,755.75	23.63
	房地产开发	1,499.91	0.38	154.13	0.05	7,715.45	2.77
	沿海防护堤	7,830.77	1.97	5,239.69	1.65	27,768.16	9.98
	河道治理及管网	12,164.55	3.06	8,860.21	2.79	28,142.72	10.11
	其他业务	9,160.11	2.31	4,449.97	1.40	3,783.80	1.36
	合计	**397,027.28**	**100.00**	**317,238.76**	**100.00**	**278,237.42**	**100.00**
毛利润	土地整理	24,630.13	31.77	18,715.12	30.18	16,378.35	43.49
	道路建设	19,928.40	25.70	14,742.63	23.77	7,935.69	21.07
	房地产开发	421.72	0.54	11.21	0.02	916.55	2.43
	沿海防护堤	943.20	1.22	585.42	0.94	3,171.29	8.42
	河道治理及管网	1,540.44	1.99	1,010.79	1.63	2,933.61	7.79
	其他业务	30,069.18	38.78	26,956.72	43.46	6,323.48	16.79
	合计	**77,533.07**	**100.00**	**62,021.88**	**100.00**	**37,658.97**	**100.00**
毛利润率	土地整理	11.18		9.68		10.14	
	道路建设	10.46		10.64		10.77	
	房地产开发	21.95		6.78		10.62	
	沿海防护堤	10.75		10.05		10.25	
	河道治理及管网	11.24		10.24		9.44	
	其他业务	76.65		85.83		62.56	
	合计	**16.34**		**16.35**		**11.92**	

二、发行人主营业务经营模式

(一)土地整理业务

公司的土地整理业务采取BT协议模式。2008年4月,公司与山东潍坊滨海经济开发区管理委员会签订滨海开发区土地整理开发投资建设与转让(BT)合作协议书,协议约定,开发区管委会授权公司作为投资主体,公司按照滨海开发区土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途等对土地状况进行改造,在整理完成达到出让条件后移交给开发区管委会,开发区管委会以政府回购方式向公司支付回购款。开发区管委会支付的回购款包括公司前期取得的土地成本和整理支出之和再加5%-15%的利润,2017年开发区管委会支付土地回购款增加导致当年公司实现土地整理收入22.04亿元,同比增加13.94%,同期实现毛利率11.18%。公司的土地整理支出成本包括土地出让金、契税、前期费用和利息成本等。

公司土地整理收入的财务处理流程是:公司以招拍挂的方式从管委会取得土地,并办理土地使用权证,取得土地时需缴纳出让金、契税及各类费用等,公司将缴纳的出让金、契税及各类费用等,借方计入"存货-土地储备成本",贷方"银行存款"。公司整理过程中,将前期费用和利息成本等,借方计入"存货-土地储备成本",贷方"现金或银行存款"。整理好土地后,公司与滨海国土局签订土地回购协议书,将土地移交给管委会,管委会支付回购款时,公司确认为收入,借方计入"银行存款",贷方"主营业务收入-土地整理收入",同时结转成本,借方计入"主营业务成本-土地整理成本",贷方"存货-土地储备成本"。公司的土地整理支出成本包括项目前期费用、工程勘察费用、工程设计费用、工程施工费用、工程管理费用、拆迁补偿费、融资中支付的利息成本等。

公司的土地整理业务始于2009年,2015-2017年实现业务收入分别为16.14亿元、19.34亿元和22.04亿元。管委会每年回收土地整理面积受总体规划的影响较大,因此公司土地整理业务收入呈现出较大的波动性。由于受当地政策影响,年末潍坊滨海投资发展有限公司土地整理完全按照潍坊滨海经济开发区土地利用总体规划、城市规划、土地整理专项规划实行土地整理;土地回购由滨海区以财政支付方式回购,回购计划完全由省委、省政府,市委、市政府和滨海区管委会招商引资入驻企业为依据;回款按照由潍坊滨海经济开发区财政每年列入本级财政预算,严格按照指定数额及期限支付。

表9-2:近三年发行人土地整理收入情况表(单位:万元)

年度	土地整理收入	土地整理成本
2015年	161,449.89	145,071.54
2016年	193,433.22	174,718.10
2017年	220,392.33	195,762.20
合计	**575,275.44**	**515,551.84**

随着滨海经济开发区不断发展,土地市场日益成熟,该公司土地整理业务进一步拓展。2014年,公司在滨海开发区通过市场招拍挂购入718.56万平方米土地,支付土地出让金21.81亿元,公司拟将购入土地进行七通一平进一步熟化后,进行土地出让。目前,公司已与滨海区管委会达成初步协议,公司完成自由土地七通一平后,管委会根据每年的落地投资企业的购地申请向公司回购土地,该类土地出让仍然遵从公司与管委会签订的代建协议约定。2015年,公司全年购地21幅,占地面积约2,300.725万平方米。

截至2017年末,该公司拥有土地储备4,938.11万平方米,年内新增土地面积445.67万平方米;当年管委会回购土地面积约511.31万平方米。公司土地整理业务收入规模受管委会土地总体规划及开发区的招商引资情况影响较大,存在较大的波动性。发行人近三年土地上市情况如下:

表9-3:发行人近三年土地上市情况明细表(单位:平方米、万元、万元/平方米)

年份	土地证号	土地性质	上市面积	成交总价	成交单价
2015	潍国用(2010)第G029号	工业用地	7,066,628.00	161,449.89	0.03
2016	潍国用(2008)第G051号	工业用地	7,960,920.00	193,433.22	0.02
2017	潍国用(2007)第C217号	商业用地	57,625.00	2,921.17	0.05
2017	潍国用(2008)第C055号	城镇住宅	177,565.00	7,650.59	0.04
2017	潍国用(2007)第C181号	商业用地	46,843.00	2,204.38	0.05
2017	潍国用(2009)第G023号	批发零售	25,897.00	1,333.70	0.05
2017	潍国用(2009)第G083号	商务金融	225,057.00	10,672.26	0.05
2017	潍国用(2009)第G085号	商务金融	279,900.00	13,272.92	0.05
2017	潍国用(2009)第G088号	商务金融	47,874.00	2,465.51	0.05
2017	潍国用(2009)第G226号	批发零售	276,503.00	13,111.84	0.05
2017	潍国用(2009)第G228号	批发零售	329,408.00	15,620.60	0.05
2017	潍国用(2009)第G209号	批发零售	311,112.00	14,753.00	0.05
2017	潍国用(2009)第G214号	批发零售	419,765.00	22,288.75	0.05
2017	潍国用(2010)第G118号	商务金融	135,405.00	6,973.36	0.05
2017	潍国用(2009)第G079号	商务金融	37,425.00	1,987.20	0.05
2017	潍国用(2008)第G050号	工业用地	652,634.00	16,414.68	0.03
2017	潍国用(2009)第G225号	批发零售	297,052.00	14,086.28	0.05
2017	潍国用(2009)第G087号	商务金融	6,526.00	336.09	0.05
2017	潍国用(2011)第G082号	商务金融	149,192.00	6,411.15	0.04
2017	潍国用(2011)第G081号	商务金融	147,937.00	6,357.21	0.04
2017	潍国用(2011)第G080号	商务金融	149,331.00	6,417.12	0.04
2017	潍国用(2010)第G168号	城镇住宅	59,596.00	2,560.99	0.04
2017	潍国用(2010)第G167号	城镇住宅	50,341.00	2,163.28	0.04
2017	潍国用(2010)第G169号	城镇住宅	53,296.00	2,290.26	0.04
2017	潍国用(2012)第G026号	城镇住宅	147,000.00	5,859.04	0.04
2017	潍国用(2011)第G219号	城镇住宅	147,000.00	5,859.04	0.04
2017	潍国用(2011)第G115号	城镇住宅	147,000.00	5,859.04	0.04
2017	潍国用(2011)第G113号	城镇住宅	147,000.00	5,859.04	0.04
2017	潍国用(2011)第G111号	城镇住宅	147,000.00	5,859.04	0.04
2017	潍国用(2011)第G112号	城镇住宅	147,000.00	5,859.04	0.04
2017	潍国用(2011)第G124号	城镇住宅	146,667.00	5,845.77	0.04
2017	潍国用(2011)第G073号	商务金融	148,188.00	7,100.00	0.05
	总计			**575,275.44**	

(二)道路建设

公司的道路业务采取BT协议模式。2008年4月,公司与山东潍坊滨海经济开发区管理委员会签订有基础设施工程投资建设与转让(BT)合作协议书,协议约定由公司自行筹集资金支付工程建设资金,开发区管委会按照工程完工进度,依据建设成本加成5%-15%的利润,扣除税费后以财政拨款的形式拨付给公司。工程建设成本主要包括道路建设费用、项目前期费用和拆迁费用等。

公司作为建设单位,施工主体主要是取得施工资质的市政工程施工单位,例如:潍坊市市政工程有限公司、潍坊昌达建设集团等。开发计划依据是潍坊滨海经济开发区每年的重点项目建设投资计划以及滨海区"十二五"期间交通基础设施建设规划。回款计划在项目建设过程中,滨海区财政按照工程完工进度,依据建设成本加成相应利润后支付给发行人。

道路建设收入的财务处理流程是:公司按照实际招投标建设进度建设,支付的工程建设款,包括道路建设费用、项目前期费用、拆迁费用等,计入借方"在建工程-项目区道路建设",贷方"银行存款",管委会按完工进度拨款后,公司确认收入,计入借方"银行存款"贷方"主营业务收入-项目区道路建设",同时结转成本,借方"主营业务成本-项目区道路建设",贷方"在建工程-项目区道路建设"。

公司2015-2017年道路建设投入分别为6.58亿元、12.38亿元和17.06亿元,2015-2017年分别实现道路建设收入7.37亿元、13.86亿元和19.05亿元。

表9-4:截至2017年末公司道路建设业务基本情况(单位:亿元)

建设内容	项目进度	总投资额	截至2017年底已完成投资	总回购款	截至2017年底已回款金额
新海大街、海惠路、渤海大街、海河路等开发区区内道路	正在建设	179.28	155.21	195.86	98.36

(三)房地产开发

公司房地产开发业务始于2008年,2010年开始产生收入。公司房地产开发业务主要是为开发区内企业或学校提供配套服务,如蓝领公寓、教师公寓等,部分房屋售价由开发区管委会限定,公司在该业务板块盈利空间较小,房地产收入占公司总收入的比例也较小,2015年占总收入的2.73%,2016年占总收入的0.04%,2017年占0.40%。截至2017年末,公司在建的房地产项目有三个,为位于潍坊滨海经济技术开发区的潍坊滨海职工家园项目、海安项目和滨发商务中心,其中滨海职工家园已接近尾盘销售。

(四)沿海防护堤

公司的沿海防护堤业务采取BT协议模式。2008年4月,公司与山东潍坊滨海经济开发区管理委员会签订有基础设施工程投资建设与转让(BT)合作协议书,协议约定由公司自行筹集资金支付工程建设资金,开发区管委会按照工程完工进度,依据建设成本加成5%-15%的利润,扣除税费后以财政拨款的形式拨付给公司工程进度款,公司按照规划建设行政部门批准的道路等基础设施建设工程施工图纸实施工程建设,开发区管委会按照年度基础设施建设计划,公司按照实际招投标建设进度建设。工程建设成本主要包括工程建设费用、项目前期费用等。

沿海防护堤建设收入的财务处理流程是:公司按照实际招投标建设进度建设,支付的工程建设款,包括工程建设费用、项目前期费用等,计入借方"在建工程-沿海防护堤",贷方"银行存款";管委会按完工进度拨款后,公司确认收入,计入借方"银行存款"贷方"主营业务收入-沿海防护堤",同时结转成本,借方"主营业务成本-沿海防护堤",贷方"在建工程-沿海防护堤"。

截至2017年末,发行人沿海防护堤业务主要为开发区北部沿海建设全长31.34KM沿海防护堤项目。沿海防护堤总投资金额61.56亿元,已投资32.79亿元,2017-2020年计划分别投资3亿元、2.5亿元及2.3亿元。

表9-5:截至2017年末发行人沿海防护堤业务表(单位:亿元)

项目名称	项目建设内容	总投资	已投金额	总回购款	已收回购款
沿海防护堤	开发区北部沿海建设全长31.34KM	61.56	32.79	68.24	23.80

(五)河道治理及管网

公司的河道治理及管网业务采取BT协议模式。2008年4月,公司与山东潍坊滨海经济开发区管理委员会签订有基础设施工程投资建设与转让(BT)合作协议书,协议约定由公司自行筹集资金支付工程建设资金,开发区管委会按照工程完工进度,依据建设成本加成5%-15%的利润,扣除税费后以财政拨款的形式拨付给公司工程进度款,公司按照规划建设行政部门批准的道路等基础设施建设工程施工图纸实施工程建设,开发区管委会按照年度基础设施建设计划,公司按照实际招投标建设进度建设。工程建设成本主要包括工程建设费用、项目前期费用等。

河道治理及管网建设收入的财务处理流程是:公司按照实际招投标建设进度建设,支付的工程建设款,包括工程建设费用、项目前期费用等,计入借方"在建工程-河道治理及管网",贷方"银行存款";管委会按完工进度拨款后,公司确认收入,计入借方"银行存款",贷方"主营业务收入-河道治理及管网",同时结转成本,借方"主营业务成本-河道治理及管网",贷方"在建工程-河道治理及管网"。

截至2017年末,发行人河道治理及管网业务主要为治理滨海开发区内白浪河、弥河以及建设区内进水排水管道项目。该项目预计总投资57.41亿元,已投资49.65亿元。

表9-6:截至2017年末发行人河道治理及管网业务表(单位:亿元)

项目名称	项目建设内容	总投资	已投金额	总回购款	已收回购款
河道治理及管网	治理滨海开发区内白浪河、弥河以及建设区内进水排水管道项目	57.41	49.65	64.87	17.16

(六)其他业务

公司涉足管网维护、餐饮、物业和广告等业务。目前有经营活动的子公司为潍坊滨海蓝海水务发展有限公司、潍坊滨海阳光会所管理有限公司和潍坊滨海海宁物业服务有限公司。

蓝海水务公司主要负责滨海经济开发区的地下管网维护并收取使用机构一定的维护费。2015-2017年管网维护费收入分别为10,000万元、30,000万元和36,000万元。阳光会所公司2010年开始营业,主要经营餐饮业务,经营场所为滨海开发区的滨海阳光会所。海宁物业为职工家园提供物业管理服务。阳光会所公司和海宁物业目前尚处于初始经营期,规模很小,2015-2017年两家公司共实现营业收入56.5万元、111.87万元和160.82万元,2015年亏损272.70万元、2016年亏损453.33万元、2017年亏损646.63万元,亏损的原因为公司营业时间较短,目前销售收入较小,前期投入较大所致。

三、发行人所在行业情况和竞争优势

(一)我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市赖以生存和发展的重要基础条件,是城市经济不可缺少的重要组成部分。在国民经济发展和城市建设现代化的进程中,随着城市规模的不断扩大,城市各项功能的不断强化以及城市居民对生活质量要求的不断提高,作为城市社会经济活动载体的城市基础设施建设的作用正日益受到人们的重视,加深对城市基础设施特点和作用的认识,建设并管理好城市基础设施,对促进城市经济稳定健康地发展,对城市功能、质量的提高和城市现代化建设具有特别重要的意义。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能,其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点,资金投入量大,建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业,大部分具有政府投资性质。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进,城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化的趋势,不但行业内企业的经营实力和经济效益不断提高,而且该行业已经吸引了越来越多的非国有投资资金。

对于我国城市基础设施建设的目标和前景规划,国家"十二五"规划中明确指出:"优化城市化布局和形态,加强城镇化管理,不断提升城镇化的质量和水平。在东部地区逐步打造更具国际竞争力的城市群,在中西部有条件的地区培育壮大若干城市群。科学规划城市群内各城市功能定位和产业布局,缓解特大城市中心城区压力,强化中小城市产业功能,增强小城镇公共服务和居住功能,推进大中小城市基础设施一体化建设和网络化发展。积极挖掘现有中小城市发展潜力,优先发展区位优势明显、资源环境承载能力较强的中小城市。有重点地发展小城镇,把有条件的东部地区中心镇、中西部地区县城和重要边境口岸逐步发展成为中小城市。"由此可见在"十二五"期间,城市基础建设仍然是国家重点关注和扶持的领域之一,而城市基础设施建设行业本身覆盖了道路交通、河道治理、水利建设、环境治理等诸多与民生息息相关的领域也必然成为我国区域布局和城市化发展的重要行业。

"十三五"规划提出,未来五年"加快构建以陆桥通道、沿长江通道为横轴,以沿海、京哈京广、包昆通道为纵轴,大中小城市和小城镇合理分布、协调发展的"两横三纵"城市化战略格局。弱化城镇化率增速指标,转而加强人口城镇化的建设"。党的"十八大"报告指出要加快推进城镇化进程,城镇化率每年大约提高1个百分点,预计到2020年城镇化率将超过60%。因此可以预测,城市基础设施建设作为城镇化进程的基础配套,将是未来5年我国城市建设的重点,这将大大带动城市建设以及相关的城建资源性资产开发业务的需求。因此,城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务,面临更大的发展空间。

目前,我国的城市基础设施水平还比较低,具体表现为:大城市交通拥挤、环境和噪声污染严重、水资源短缺等;中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。近十多年来,我国基础设施的总量已有了很大改善,取得了阶段性的成果。北京、上海、天津是中国城市基础设施水平较高的城市,但城市基础设施水平与国外一些大城市相比,仍然存在着较大差距。我国的城市基础设施相对落后是我国城市面临的紧迫问题,随着城市化进程的推进和经济的快速增长,我国城市基础设施的规模将不断扩大,发展速度不断加快。总体来看,城市基础设施行业面临较好的发展空间和发展机遇。

(二)土地开发行业现状和前景

土地开发整理,指由政府委托企业按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标等要求,对一定区域范围内的城市国有土地(毛地)或乡村集体土地(生地)进行统一的征地、拆迁、安置、补偿,并进行适当的市政配套设施建设,使该区域范围内的土地达到"三通一平"、"五通一平"或"七通一平"的建设条件(熟地),再对熟地进行有偿出让或转让的过程。自1984年起,政府先在一些城市划定区域,在该区域内集中力量建设完善的基础设施,创建符合国际水准的投资环境以吸引外资,并制定了相应的优惠政策,进行土地开发及出让。

土地开发整理是房地产的产业链最前端的环节,是土地出让和进行房地产、公共设施建设的基础,因土地的稀缺性和我国居民对房地产和公共设施需求不断增长的双重作用,土地开发整理具有需求稳定、收益稳定的特点。近年来,随着我国城镇化进程的加快,土地管理制度的改革和发展,国家对土地开发整理的政策将越来越完善,在政策完善过程中,存在对现有土地开发整理模式进一步改进的必要性与可能与风险。同时,随着城市化进程的不断加快、工业生产增长以及新兴产业崛起,我国面临的城市建设用地短缺问题日益严峻。根据国土资源部《2016年中国国土资源公报》,2016年,国有建设用地供应51.80万公顷,同比减少2.9%。其中,工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等用地供应面积分别为12.08万公顷、3.46万公顷、7.29万公顷和28.97万公顷,同比分别下降3.2%、6.9%、11.7%和增长0.2%。四类用地分别占国有建设用地供应总量的23.3%、14.1%、6.7%和55.9%。预计未来10-20年,我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求,城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势,土地开发整理行业也将保持稳定的增长态势。

(三)潍坊市经济

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

近年来,潍坊的基础设施建设日益完善。境内有青银、潍莱、荣乌等多条高速公路和胶济、胶新、大莱龙、益羊、青临五条铁路,公路通车里程达2.3万公里,被列为国家公路交通运输主枢纽城市。长深高速、潍日高速,德大铁路、黄大铁路、潍日铁路、潍坊城际铁路、朐沂铁路正在规划建设。潍坊港是国家一类开放口岸,货物吞吐量突破1500万吨。潍坊机场已开通至北京、上海、广州、厦门、海口等多条航线,是全国四大航空器件维修中心之一。山东省航空货运枢纽机场搬迁列入国家黄河三角洲高效生态经济区发展规划。随着沿海防护堤、疏港公路、潍坊港万吨级码头等一批重大项目投入使用,基础设施的支撑条件进一步改善,基础设施建设需求进一步加大。

得益于良好的政策环境及不断改善的投资环境,潍坊市聚集了潍柴重机、江淮汽车、鲁重数控等多家大型企业,区域经济得到快速发展,财政实力不断增强,综合经济实力不断提升。2017年经济总量和公共预算财政收入均位列山东省各地级市第四位。2017年,潍坊市地区生产总值为5,858.6亿元,同比增长率为7%,增速逐年放缓。其中,一、二、三产业增加值分别为493.28亿元、2,671.32亿元和2,694.03亿元,分别同比增长3.5%、5.8%和8.9%,第三产业发展相对较快,产业结构更趋合理。2017年,潍坊市公共预算财政收入完成539.1亿元。

潍坊市计划在"十二五"期间重点打造汽车、装备制造、新能源等9个千亿级产业链,形成9个产业基地,建设20个特色工业园区,推进80个投资过10亿元的重点项目,培育40家主营业务收入过48亿元的企业集团。同时加快推进滨海开发区的先进制造业产业园和生态化工产业园建设,形成长链条、大配套能力,打造较强竞争力的高端制造业高地和全国最具特色的化工产业示范基地。

(四)潍坊滨海经济技术开发区情况

潍坊滨海经济技术开发区位于潍坊市北部,成立于1995年8月,2010年4月正式获批为国家级经济技术开发区。开发区陆域面积677平方公里,人口10万,是全国最大的生态海洋化工生产和出口创汇基地,先后被评为"国家科技兴贸创新基地"、"全国科技兴海示范区"、"国家生态工业示范园区"、"山东省科学发展园区和循环经济示范区"。

潍坊滨海经济技术开发区交通便捷,地理位置优越,作为环渤海"C"字型"金项链"的重要节点,地处环渤海经济圈的咽喉地带,与日、韩隔海相望,紧靠天津,距北京仅有5小时车程,距世界风筝都潍坊市中心城区20公里,与济南、青岛及半岛城市群形成了2小时城市圈,是山东半岛城市群和胶东半岛制造业基地的几何中心,也是青岛、烟台、日照三大港口的交汇腹地。益羊铁路直达区内,德烟铁路横贯东西;公路干线四通八达,潍日高速和荣乌高速在这里交汇,青岛、济南和潍坊机场可直飞世界各地。

开发区基础设施完善,投资环境优良。区内水、电、汽供应充足,主电网供电能力60万千瓦,日供汽8万吨,日供淡水25万方;建有两处公共污水处理厂,日处理污水8万吨,峡山到滨海供水管线和森达美第二净水厂已开工建设。区内拥有国家一类开放口岸潍坊森达美港,年吞吐能力达1,200万吨,三个万吨级泊位、三个两万吨级泊位正在抓紧建设,德大、黄大等七条铁路将在区内交汇,黄潍输油管线年内投入使用。拥有企业技术中心、生产力促进中心、博士后工作站等3家国家级和9家省级科研机构,企业建设研发中心享受国家科技兴贸创新基地优惠政策和对口资金支持。商业金融服务便捷,医疗机构配套,教育文化娱乐设施齐全。

潍坊滨海经济技术开发区着力培育六大高效生态产业集群:装备制造业,依托潍柴滨海产业园和上海同捷汽车超级平台产业园等一批重大产业项目建设,打造环渤海地区具有竞争力的装备制造业基地;石化产业,加快弘润滨海工业园、中海油石化一体化项目建设,目前黄潍输油管线铺设和储油罐区建设正抓紧进行,弘润石化400万方储油罐区年内建成220万方;临港物流业,加快总投资150亿元的达美物流、交通物流、海工物流等33个物流项目建设,打造黄河三角洲区域港口物流中心;绿色能源产业,投资15亿元的华能风电一期已经并网发电,总投资320亿元的国电风电项目40万千瓦岸基风电正加快建设,140万千瓦海基风电正在规划论证,近期启动5平方公里光伏发电园建设;高端服务业,大力发展金融业,星级酒店、医疗、教育、影视等高端服务业务,力争用5年时间,在滨海水城150平方公里的区域内建设100个高端服务业项目;生态海洋化工,加快总投资160亿元的新和成药业等75个生态海洋化工项目建设,建设全国最大的生态海洋化工生产基地。

"十一五"期末,全区地区生产总值比2005年增长3.4倍,年均增长27.7%;工业总产值比2005年增长3倍多,年均增长32%;进出口总额比2005年增长3倍以上,年均增长28.1%;地方财政收入年均增长34.8%。各项指标的增速都位于潍坊市各区县平均数之上。开发区合成纯碱生产规模和市场占有率居世界首位,原盐、溴素等8类产品产量居全国首位。据统计,2011年度滨海区实现财政总收入33.51亿元,同比增长45.65%;全区地方级可支配财力达到62.09亿元。根据《潍坊滨海经济技术开发区国民经济和社会发展第十二个五年规划》,"十二五"期间滨海区GDP增速目标为30.00%以上,到2015年,开发区地区生产总值达到470亿元以上,人均生产总值达到15万元以上;地方财政收入和社会消费品零售总额分别达到54亿元和23亿元,年均增长分别达到35%和25%以上。目前,已有中国海洋石油总公司、马来西亚森达美集团、韩国东洋化学、以色列化工集团等10多家世界500强企业和中国国电集团、潍柴控股集团、弘润石化等200多家国内外知名企业落户。目前,在建5,000万元以上的项目308个,其中过亿元的216个,过10亿元的30个,过百亿元的6个,项目协议总投资1,800多亿元。随着入驻企业数量不断增加,新建项目不断投产,滨海开发区总体经济实力及财政实力得到不断增强。2017年全年实现地区生产总值(GDP)321.76亿元,可比增长7.7%。其中第一产业增加值5.54亿元,可比增长4.2%;第二产业增加值256.25亿元,可比增长8.2%;第三产业增加值59.97亿元,可比增长5.9%。随着滨海区经济的快速发展,滨海区财政收入增长迅速,财政实力不断增强。

(五)发行人行业地位和竞争优势

发行人的行业地位和竞争优势见本期债券募集说明书。

第十条　发行人财务情况

一、发行人2015-2017年经审计的主要财务数据与指标

本部分所引用的历史财务数据来源于发行人2015-2017年经审计的财务报告。中喜会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人2015-2017年的资产负债表、利润表以及现金流量表进行了审计,并出具了"中喜审字[2018]第0927号"审计报告。在上述审计报告中,中喜会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2015-2017年的财务报告出具了标准无保留意见的审计意见。财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数可能出现差异,该等差异系由四舍五入造成,并不影响投资者对公司信息的正常使用。

投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人完整的经审计的财务报告、注释以及募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

表10-1:发行人近三年合并资产负债表(单位:元)

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产			
货币资金	10,024,549,027.13	11,066,931,585.44	12,158,199,834.07
交易性金融资产	–	–	–
应收票据	150,000.00	–	–
应收账款	687,950.00	–	–
预付款项	219,212,338.40	–	–
应收利息	–	–	–
应收股利	–	–	–
其他应收款	2,698,916,602.00	1,686,154,942.87	1,899,710,528.16
存货	41,825,285,277.16	32,736,468,807.20	25,539,251,827.76
一年内到期的非流动资产	–	–	–
其他流动资产	–	–	–
流动资产合计	**54,768,801,194.69**	**45,489,555,335.51**	**39,597,162,189.99**
非流动资产			
可供出售金融资产	857,485,000.00	239,000,000.00	239,000,000.00
持有至到期投资	–	–	–
长期应收款	–	–	–
长期股权投资	505,383,993.71	191,666,605.88	174,878,898.86
投资性房地产	–	–	–
固定资产	1,999,322,372.25	1,903,115,437.89	969,802,291.62
在建工程	8,224,293,756.29	8,099,846,691.23	7,892,062,572.87
工程物资	–	–	–
固定资产清理	–	–	–
合并价差	–	–	–
油气资产	–	–	–
无形资产	–	–	–
开发支出	–	–	–
商誉	196,559.37	196,559.37	196,559.37
长期待摊费用	–	–	–
递延所得税资产	–	–	–
其他非流动资产	–	–	–
非流动资产合计	**11,586,681,681.62**	**10,433,825,294.37**	**9,275,940,322.72**
资产总计	**66,355,482,876.31**	**55,923,380,629.88**	**48,873,102,512.71**
流动负债			
短期借款	375,000,000.00	150,000,000.00	250,000,000.00
交易性金融负债	–	–	–
应付票据	472,400,000.00	1,312,700,000.00	2,168,820,000.00
应付账款	1,846,705,273.20	1,957,795,688.89	2,431,229,812.05
预收款项	42,000,382.60	11,559,124.00	12,087,814.00
应付职工薪酬	–	–	–
应交税费	217,961.05	-803,936.96	-2,169,923.76
应付利息	148,864,622.22	128,252,100.00	52,565,333.33
应付股利	–	–	–
其他应付款	2,891,096,216.80	3,399,149,677.89	440,708,302.49
一年内到期的非流动负债	5,333,818,227.28	1,540,585,072.16	2,464,418,336.29
其他流动负债	–	–	–
应付短期融资券	–	–	–
流动负债合计	11,110,102,683.15	8,499,237,725.98	7,817,659,674.40
非流动负债			
长期借款	10,636,681,700.00	11,779,000,000.00	13,427,247,732.16
应付债券	5,240,000,000.00	4,520,000,000.00	3,000,000,000.00
长期应付款	2,915,269,538.99	2,697,903,575.44	1,802,254,921.36
专项应付款	–	–	–
预计负债	–	–	–
递延所得税负债	–	–	–
其他非流动负债	–	–	–
非流动负债合计	**18,791,951,238.99**	**18,996,903,575.44**	**18,229,502,653.52**
负债合计	**29,902,053,922.14**	**27,496,141,301.42**	**26,047,162,327.92**
所有者权益			
实收资本	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	500,000,000.00	–	–
其中:优先股	–	–	–
永续债	500,000,000.00	–	–
资本公积	29,622,019,302.91	23,149,082,165.48	18,332,265,176.37
减:库存股	–	–	–
盈余公积	60,088,387.45	60,088,387.45	60,088,387.45
未分配利润	6,038,111,231.66	5,075,353,248.8	4,290,871,094.25
外币报表折算差额	–	–	–
归属于母公司所有者权益合计	**36,320,218,922.02**	**28,384,523,801.74**	**22,783,224,658.07**
少数股东权益	133,210,032.15	42,715,526.72	42,715,526.72
所有者权益合计	**36,453,428,954.17**	**28,427,239,328.46**	**22,825,940,184.79**
负债和所有者权益总计	**66,355,482,876.31**	**55,923,380,629.88**	**48,873,102,512.71**

表10-2:发行人近三年合并利润及利润分配表(单位:元)

项目	2017年	2016年	2015年
一、营业收入	**4,745,603,583.16**	**3,792,606,439.09**	**3,158,963,943.70**
减:营业成本	3,970,272,839.98	3,172,387,570.91	2,782,374,225.52
营业税金及附加	620,328.60	2,961,989.56	6,219,705.31
加:其他业务利润	–	–	–
减:销售费用	–	–	–
管理费用	18,277,906.97	11,983,725.29	14,626,530.35
财务费用	16,339,237.02	12,653,542.82	13,893,962.36
资产减值损失	–	–	–
加:公允价值变动收益	–	–	–
投资收益	24,433,187.51	20,205,830.87	-13,074,864.49
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	24,237,162.49	20,205,830.87	-13,072,901.90
资产处置收益	-4,540.04	–	–
二、营业利润	**764,521,918.06**	**612,825,441.38**	**328,774,655.67**
加:营业外收入	198,783,564.14	171,804,539.17	346,959,447.51
减:营业外支出	3,390.13	35,552.70	159,864.35
其中:非流动资产处置损失	–	–	–
三、利润总额	**963,302,092.07**	**784,594,427.85**	**675,574,238.83**
减:所得税费用	–	112,273.29	7,865.80
四、净利润	**963,302,092.07**	**784,482,154.56**	**675,566,373.03**
其中:被合并方在合并前实现的净利润	–	–	–
少数股东损益	-179,143.90	–	-213,842.81
归属于母公司所有者的净利润	963,481,235.97	784,482,154.56	675,780,215.84

表10-3:发行人近三年合并现金流量表(单位:元)

项目	2017年	2016年	2015年
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	4,778,678,173.43	3,792,857,637.29	3,129,956,434.70
收到的税费返还	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	200,864,393.73	4,283,996,761.09	349,281,601.16
经营活动现金流入小计	4,979,542,567.16	8,076,854,398.38	3,479,238,035.86
购买商品、接受劳务支付的现金	10,969,412,640.75	8,866,117,911.01	3,199,456,989.68
支付给职工以及为职工支付的现金	10,018,153.43	7,985,450.59	7,614,961.62
支付的各项税费	3,128,137.42	3,425,196.50	7,141,856.88
支付其他与经营活动有关的现金	487,584,310.45	821,357,329.43	5,450,887.55
经营活动现金流出小计	11,470,143,242.05	9,698,885,887.53	3,219,664,695.73
经营活动产生的现金流量净额	**-6,490,600,674.89**	**-1,622,031,489.15**	**259,573,340.13**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	–	–	–
取得投资收益收到的现金	196,025.02	3,418,123.85	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,750.00	4,730.00	56,308.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	89,638,853.95
收到其他与投资活动有关的现金	10,063,816.02	–	–
投资活动现金流入小计	10,262,591.04	3,422,853.85	89,695,162.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,281,413,737.40	2,629,735,833.78	1,552,196,525.43
投资支付的现金	917,485,000.00	–	50,000,000.00
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	883,964,885.27	319,000,000.00	200,000,000.00–
投资活动现金流出小计	3,082,863,622.67	2,948,735,833.78	1,802,196,525.43
投资活动产生的现金流量净额	**-3,072,601,031.63**	**-2,945,312,979.93**	**-1,712,501,362.72**
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	6,334,115,537.43	4,991,962,830.94	4,975,616,500.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	–	–	–
发行债券收到的现金	400,000,000.00	1,700,000,000.00	–
取得借款收到的现金	5,915,211,700.00	4,699,000,000.00	12,023,700,178.52
收到其他与筹资活动有关的现金	4,443,500,000.00	3,132,000,000.00	–
筹资活动现金流入小计	17,092,827,237.43	14,522,962,830.94	16,999,316,678.52
偿还债务支付的现金	3,633,056,072.16	6,860,037,660.00	5,474,744,149.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,226,126,636.25	1,387,954,268.28	1,214,779,201.91
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	2,605,825,380.81	2,854,894,682.21	1,630,000,000.00
筹资活动现金流出小计	7,465,008,089.22	11,102,886,610.49	8,319,523,351.12
筹资活动产生的现金流量净额	**9,627,819,148.21**	**3,420,076,220.45**	**8,679,793,327.40**
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	**64,617,441.69**	**-1,147,268,248.63**	**7,226,865,304.81**
加:期初现金及现金等价物余额	9,180,931,585.44	10,328,199,834.07	3,101,334,529.26
六、期末现金及现金等价物余额	**9,245,549,027.13**	**9,180,931,585.44**	**10,328,199,834.07**

二、发行人财务状况分析

(一)偿债能力分析

发行人2015-2017年偿债指标如下:

表10-4:发行人近三年偿债指标

项目	2017年度	2016年度	2015年度
资产负债率(%)	45.06	49.17	53.30
流动比率(倍)	4.93	5.35	5.07
速动比率(倍)	1.17	1.50	1.80
现金比率(倍)	0.90	1.30	1.55
EBIT(亿元)	9.81	7.97	6.74
EBITDA(亿元)	10.53	8.34	7.29
EBITDA利息保障倍数(倍)	0.88	0.63	0.70

2015-2017年末,发行人资产负债率分别为53.30%、49.17%和45.06%,呈持续下降的状态,主要原因是发行人需要通过外部融资补足主营业务的资金缺口。

2015-2017年末,发行人的流动比率分别为5.07倍、5.35倍和4.93倍,速动比率为1.80倍、1.50倍和1.17倍,现金比率分别为1.55倍、1.30倍和0.90倍。发行人的流动比率基本保持稳定,速动比率和现金比率呈下降趋势,这是因为发行人为了大力发展土地整理业务,以流动资金大量获取可出让土地,同时通过调整了债务结构,使得流动负债有所增加。

2015-2017年度,发行人的EBIT分别为6.74亿元、7.97亿元和9.81,发行人EBITDA分别为7.29亿元、8.34亿元和10.53亿元。发行人的息税前利润(EBIT)和折旧摊销前利润(EBITDA)维持在较高水平,说明公司对债务的保障能力较强。

2015-2017年度,EBITDA利息保障倍数分别为0.70、0.63和0.88,发行人EBITDA利息保障倍数指标较稳定,且波动上升,说明公司对债务的保障能力较强。

(二)营运能力分析

发行人2015-2017年营运能力指标如下:

表10-5:发行人近三年营运能力指标

项目	2017年度	2016年度	2015年度
总资产周转率(次)	0.08	0.07	0.07
存货周转率(次)	0.11	0.11	0.11
应收账款周转率(次)	13,796.36	–	632.96

公司总资产周转率一直保持在较低的水平,2015-2017年分别为0.07、0.07和0.08,主要是由于基础设施建设企业的特点,主营业务收入较低,销售回款较慢所致。公司存货周转率保持在较低的水平,2015-2017年分别为0.11、0.11和0.11,主要原因为近年来公司大量工程开工,导致营业成本增加所致。应收账款周转率良好,且在同行业中保持较高水平,2015年为632.96,2016年应收账款周转率无法计算的主要原因是2015年应收账款和2016年应收账款为0所致,2017年的应收账款周转率为13,796.36,主要原因是2016年末应收账款为0且2017年应收账款余额较小所致。

(三)盈利能力分析

表10-6:发行人2015-2017年盈利能力情况表(单位:万元)

项目	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	474,560.36	379,260.64	315,896.39
营业成本	397,027.28	317,238.76	278,237.42
投资收益	2,443.32	2,020.58	-1,307.49
营业利润	76,452.19	61,282.54	32,877.47
营业外收入	19,878.36	17,180.45	34,695.94
营业外支出	0.34	3.56	15.99
利润总额	96,330.21	78,459.44	67,557.42
净利润	96,330.21	78,448.22	67,556.64
营业毛利率(%)	16.34	16.35	11.92
销售净利率(%)	20.30	20.68	21.39
净资产收益率(%)	2.97	3.06	3.39
总资产收益率(%)	1.58	1.50	1.60

2015年,公司营业收入315,896.39万元,较2014年减少20,260.58万元,降幅为6.03%,主要由于公司2015年道路建设和沿海防护堤收入减少所致。2016年,公司营业收入为379,260.64万元,较2015年增加63,364.25万元,增幅为20.06%,主要原因为土地整理收入和道路建设收入增长所致。2017年公司营业收入为474,560.36万元,较2016年增加95,299.72万元,增幅为25.13%,这是由于2017年公司的各项业务收入均有所增长,其中主要增长来源为土地整理和道路建设业务板块。

2015年,公司营业成本278,237.42万元,较2014年末减少12,450.76万元,降幅为4.28%,主要为道路建设、沿海防护堤和河道治理及管网等业务成本减少所致。2016年,公司营业成本为317,238.76万元,较2015年增加39,001.34万元,增幅为14.02%,主要由于公司土地整理成本和项目道路建设成本增加所致。2017年,公司营业成本为397,027.28万元,较2016年增加79,788.53万元,增幅为25.15%,各项业务成本均有所增加,主要增长来源于土地整理和道路建设业务。

2015年,公司营业外收入为34,695.94万元,较2014年增加3,760.60万元,主要是财政对公司的财政补贴增加所致。2016年,公司营业外收入为17,180.45万元,占营业收入的比例为4.53%,较2015年减少17,515.49万元,主要是因为财政补贴减少所致。2017年,公司营业外收入为19,878.36万元,占营业收入的比例为4.19%,较2017年增加2,697.90万元,主要原因为财政补贴收入增加所致。

2015年,公司营业外支出为15.99万元,同比增加15.97万元,公司的营业外支出主要为处置非流动资产损失和交通事故赔偿,然而营业外支出总体在营业收入中占比极少。2016年,公司营业外支出为3.56万元,较2015年减少12.43万元,主要是因为2016年公司没有交通事故赔偿支出。2017年公司营业外支出为0.34万元,同比减少3.22万元,这是由公司当年的处置非流动资产损失和滞纳金罚款支出金额进一步减少所致。

2015年,公司利润总额为67,557.42万元,净利润为67,556.64万元。2016年,公司利润总额为78,459.44万元,净利润为78,448.22万元。2017年,公司利润总额为96,330.21万元,净利润为96,330.21万元。

2015年-2017年,公司净资产收益率分别为3.39%、3.06%和2.97%;总资产收益率分别为1.60%、1.50%和1.58%,稳定在合理的区间范围内。

总体看来,公司盈利能力符合基础设施建设行业特点。随着我国经济,特别是区域经济的高速发展,公司的主营业务收入将继续稳步提升,盈利能力也将持续提高。

(四)现金流量分析

表10-7:发行人2015-2017年现金流情况(单位:万元)

项目	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量			–
现金流入小计	497,954.26	807,685.44	347,923.80
现金流出小计	1,147,014.32	969,888.59	321,966.47
经营活动现金流量净额	-649,060.07	-162,203.15	25,957.33
投资活动产生的现金流量			–
现金流入小计	1,026.26	342.29	8,969.52
现金流出小计	308,286.36	294,873.58	180,219.65
投资活动现金流量净额	-307,260.10	-294,531.30	-171,250.14
筹资活动产生的现金流量			–
现金流入小计	1,709,282.72	1,452,296.28	1,699,931.67
现金流出小计	746,500.81	1,110,288.66	831,952.34
筹资活动现金流量净额	962,781.91	342,007.62	867,979.33
现金及现金等价物净增加额	6,461.74	-114,726.82	722,686.53

公司的经营性现金流净流量较弱。2015年公司经营性现金流净流量为25,957.33万元,较2014年末增加15,156.68万元,增幅为140.33%;2016年公司经营性现金净流量为-162,203.15万元,较2015年末减少188,160.48万元,降幅为724.88%;2017年公司经营性现金净流量为-649,060.07万元,较2016年减少486,856.92万元,降幅为300.15%。

经营活动现金流入方面,2015年为347,923.80万元,2016年为807,685.44万元,2017年为497,954.26万元。2016年公司销售商品提供劳务收入现金流较2015年增加了66,290.12万元,主要原因为该年度收到更多的销售回款增加所致。2017年公司销售商品提供劳务收入现金流较2016年进一步增加了98,582.05万元。2015年公司收到的其他与经营活动有关的现金为34,928.16万元,较2014年减少111,075.99万元,主要原因为与外部往来单位的资金往来大幅减少所致;2016年公司收到的其他与经营活动有关的现金为428,399.68万元,较2015年增加了393,471.52万元,主要系与外部往来单位的资金往来大幅增加所致。2017年公司收到的其他与经营活动有关的现金为20,086.44万元,较2016年减少了408,313.24万元,这是由公司与其他往来单位的资金往来大幅减少所致。

经营活动现金流出方面,2015-2017年分别为321,966.47万元、969,888.59万元和1,147,014.32万元。近三年公司购买商品、接受劳务支付的现金呈逐年上升趋势,2015-2017年分别为319,945.70万元、886,611.79万元和1,096,941.26万元,主要为需付款的工程款及购置土地款。2015年,公司支付的其他与经营活动有关的现金为545.09万元,较2014年大幅下降,主要原因是2015年度发行人未发生与外部单位的资金往来支出。2016年,公司支付的其他与经营活动有关的现金为82,135.73万元,较2015年大幅上涨,主要原因是2016年度发行人与外部单位资金往来支出增加。同时,受2016年公司缴纳大量土地购置款影响,2016年公司经营活动现金流量呈净流出状态。2017年,公司支付的其他与经营活动有关的现金为48,758.43万元,较2016年大幅下降,主要系与其他往来单位的资金支出大幅减少所致。

2015-2017年,公司投资活动产生的现金流量净额分别为-171,250.14万元、-294,531.30万元和-307,260.10。投资活动现金流入方面,2015-2017年,公司投资活动现金流入分别为8,969.52万元、342.29万元和1,026.26万元。2015年较2014年变化较大的原因为子公司的股权转让所致。2016年无处置子公司及其他营业单位的现金流入,因此在2016年投资活动现金流入较2015年大幅下降。2017年公司的投资活动现金流入较2016年大幅增加,主要系公司取得子公司收到的现金额较大所致。投资活动现金流出方面,2015-2017年,分别为180,219.65万元、294,873.58万元和308,286.36万元,主要为公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

筹资活动现金流方面,2015-2017年,筹资活动现金流入分别为1,699,931.67万元、1,452,296.28万元和1,709283.72万元。其中2015年取得借款收到的现金为1,202,370.02万元;2016年取得借款收到的现金为469,900.00万元;2017年取得借款收到的现金为591,521.17万元。2016年和2017年公司收到其他与筹资活动有关的现金数额较大,主要为收到的融资租赁款和收到的到期承兑保证金。筹资活动现金流出方面,2015-2017年偿还债务支付的现金分别为547,474.41万元、686,003.77万元和363,305.61万元。此外,公司每年支付其他与筹资活动有关的现金也构成了较大一部分的现金流出,主要包括支付的融资租赁款及费用、支付的承兑保证金、支付融资租赁保证金以及支付到期承兑汇票款。

总体上,随着发行人投资和建设规模的不断扩大,筹资活动提供了相匹配的现金流量,发行人现金流量结构合理,有足够的现金流量保证新增债务的偿还。

三、资产负债结构分析

(一)资产状况分析

表10-8:公司资产构成情况表(单位:万元)

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,002,454.90	15.11%	1,106,693.16	19.79%	1,215,819.98	24.88%
应收票据	15.00	0.00%	–	–	–	–
应收账款	68.80	0.00%	–	–	–	–
预付款项	21,921.23	0.33%	–	–	–	–
其他应收款	269,891.66	4.07%	168,615.49	3.02%	189,971.05	3.89%
存货	4,182,528.53	63.03%	3,273,646.88	58.54%	2,553,925.18	52.26%
流动资产合计	**5,476,880.12**	**82.54%**	**4,548,955.53**	**81.34%**	**3,959,716.22**	**81.02%**
可供出售的金融资产	85,748.50	1.29%	23,900.00	0.43%	23,900.00	0.49%
长期股权投资	50,538.40	0.76%	19,166.66	0.34%	17,487.89	0.36%
固定资产	199,932.24	3.01%	190,311.54	3.40%	96,980.23	1.98%
在建工程	822,429.38	12.39%	809,984.67	14.48%	789,206.26	16.15%
无形资产	–	–	–	–	–	–
商誉	19.66	0.00%	19.66	0.00%	19.66	0.00%
长期待摊费用	–	–	–	–	–	–
非流动资产合计	**1,158,668.17**	**17.46%**	**1,043,382.53**	**18.66%**	**927,594.03**	**18.98%**
资产总计	**6,635,548.29**	**100.00%**	**5,592,338.06**	**100.00%**	**4,887,310.25**	**100.00%**

截至2017年12月31日,公司资产总额为6,635,548.29万元,比2016年末增加18.65%,其中流动资产5,476,880.12万元,占资产总额的82.54%。非流动资产1,158,668.17万元,占资产总额的17.46%;其中固定资产199,932.24万元,占资产总额的3.01%;长期股权投资50,538.40万元,占资产总额的0.76%;在建工程822,429.38万元,占资产总额的12.39%。公司资产构成比较稳定,资产构成主要以货币资金、其他应收款、存货、固定资产和在建工程为主。

1、货币资金

截至2015年12月31日,公司货币资金为1,215,819.98万元,占资产总额比率为24.88%,较2014年末增加了905,686.58万元,增幅为292.03%,主要系多家银行增加授信额度引起账面资金沉淀所致。截至2016年12月31日,公司货币资金为1,106,693.16万元,占资产总额比率为19.79%,较2015年末减少了109,850万元,降幅为8.98%,主要系公司短期借款减少导致账面资金沉淀减少。截至2017年12月31日,公司货币资金为1,002,454.90万元,占资产总额比率为15.11%,较2016年末减少了104,238.26万元,降幅为9.42%,主要系公司短期借款减少导致账面资金沉淀减少。

2、其他应收款

截至2015年12月31日,其他应收款为189,971.05万元,占资产总额的比率为3.89%,较2014年12月31日减少10.00%,主要系公司与滨海开发区财政局、潍坊滨海新城公有经营管理有限公司等单位的往来款减少所致。截至2016年12月31日,其他应收款为168,615.49万元,占资产总额比率为3.02%,较2015年减少了21,355.56万元,降幅为11.24%,主要原因为公司与滨海旅游、潍坊市国有资产经营投资公司等单位的往来款减少所致。截至2017年12月31日,其他应收款为269,891.66万元,占资产总额比率为4.07%,较2016年增加了101,276.17万元,增幅为60.06%,主要原因为公司与山东胜伟控股股份有限公司和潍坊滨海城建设集团有限公司等单位的借款增加所致。

3、存货

公司存货主要为开发成本、房地产开发产品和土地储备成本,其中土地储备成本占比较大。截至2015年12月31日,公司存货金额为2,553,925.18万元,占资产总额的52.26%,较2014年末增加了9.60%,主要是因为开发成本、土地储备增加所致。截至2016年12月31日,公司的存货金额为3,273,646.88万元,占公司资产总额的58.54%,较2015年增加了719,721.70万元,增幅为28.18%,增幅比2015年有所增加,主要是因为土地储备增加所致。截至2017年12月31日,公司的存货金额为4,182,528.53万元,占公司资产总额的63.03%,较2015年增加了908,881.65万元,增幅为27.76%,主要是因为土地储备增加所致。

4、固定资产

公司的固定资产为公司销售商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用期限超过一年的房屋、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等有形资产。截至2015年12月31日,公司固定资产为96,980.23万元,占资产总额比率为1.98%,比2014年末增加96,174.02万元,主要原因为增加构筑物所致。截至2016年12月31日,公司固定资产为190,311.54万元,占资产总额比率为3.40%,较2015年末增加93,331.31万元,增幅为96.24%,主要原因系构筑物和其他设备增加所致。截至2017年12月31日,公司固定资产为199,932.24万元,占资产总额比率为3.01%,较2016年末增加9,620.70万元,增幅为5.06%,主要原因系构筑物增加所致。

5、在建工程

截至2015年12月31日,公司在建工程为789,206.26万元,占资产总额比率为16.15%,较2014年12月31日增加124,427.61万元,增幅为18.72%,主要由于道路建设投入增加所致。截至2016年12月31日,公司在建工程为809,984.67万元,占资产总额比率为14.48%,较2015年12月31日增加20,778.41万元,增幅为2.63%,主要由于公司项目区道路建设投入增加所致。截至2017年12月31日,公司在建工程为822,429.38万元,占资产总额比率为12.39%,较2016年12月31日增加12,444.71万元,增幅为1.54%,主要由于河道治理及管网业务投入增加、以及新增滨发商务中心和绿海林业办公楼项目投入所致。

(二)负债状况分析

表10-9:公司负债构成情况表(单位:万元)

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	37,500.00	1.25%	15,000.00	0.55%	25,000.00	0.96%
应付票据	47,240.00	1.58%	131,270.00	4.77%	216,882.00	8.33%
应付账款	184,670.53	6.18%	195,779.57	7.12%	243,122.98	9.33%
预收款项	4,200.04	0.14%	1,155.91	0.04%	1,208.78	0.05%
其他应付款	289,109.62	9.67%	339,914.97	12.36%	44,070.83	1.69%
应交税费	21.80	0.00%	-80.39	0.00%	-216.99	-0.01%
应付利息	14,886.46	0.50%	12,825.21	0.47%	5,256.53	0.20%
一年内到期的非流动负债	533,381.82	17.84%	154,058.51	5.60%	246,441.83	9.46%
流动负债合计	**1,111,010.27**	**37.15%**	**849,923.77**	**30.91%**	**781,765.97**	**30.01%**
长期借款	1,063,668.17	35.57%	1,177,900.00	42.84%	1,342,724.77	51.55%
应付债券	524,000.00	17.52%	452,000.00	16.44%	300,000	11.52%
长期应付款	291,526.95	9.75%	269,790.36	9.81%	180,225.49	6.92%
非流动负债合计	**1,879,195.12**	**62.85%**	**1,899,690.36**	**69.09%**	**1,822,950.27**	**69.99%**
负债合计	**2,990,205.39**	**100.00%**	**2,749,614.13**	**100.00%**	**1,840,259.67**	**100.00%**

截至2017年12月31日,公司负债总额为2,990,205.39万元,流动负债为1,111,010.27万元,占负债总额的37.15%,其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项和其他应付款分别占负债总额的1.25%、1.58%、6.18%、0.14%和9.67%。非流动负债为1,879,195.12万元,占负债总额的62.85%,其中长期借款占负债总额的35.57%。

公司负债金额逐年上升,在2017年占比最高的3项负债是长期借款、一年内到期的非流动负债和应付债券。

1、应付票据

公司应付票据全部为未到期的银行承兑汇票。截至2015年12月31日,公司应付票据为216,882.00万元,占负债总额的8.33%,较2014年末增加125,031.00万元,增幅为136.12%,主要原因是发行人办理部分银行承兑所致。截至2016年12月31日,公司应付票据为131,270.00万元,占负债总额的4.77%,较2015年末减少了85,612.00万元,降幅为39.47%,主要系发行人部分银行承兑汇票到期所致。截至2017年12月31日,公司应付票据为47,240.00万元,占负债总额的1.58%,较2016年末减少了84,030.00万元,降幅为64.01%,主要系发行人部分银行承兑汇票到期所致。

2、应付账款

公司应付账款主要为项目建设工程款,账龄主要在三年以内。截至2017年12月31日,公司应付账款为184,670.53万元,占负债总额的6.18%,较2016年末下降了11,109.04万元,降幅为5.67%,主要是发行人偿还潍坊棕铁投资发展有限公司、中交烟台环保疏浚有限公司等公司工程款。

3、一年内到期的长期负债

截至2015年12月31日,公司一年内到期的非流动负债为246,441.83万元,占负债总额的9.46%,较2014年末减少了29,492.38万元,降幅为10.69%。截至2016年12月31日,公司一年内到期的非流动负债为154,058.51万元,占负债总额的5.60%,较2015年末减少了92,383.32万元,降幅为37.49%。截至2017年12月31日,公司一年内到期的非流动负债为533,381.82万元,占负债总额的17.84%,较2016年末增加了379,323.31万元,增幅为246.22%。

4、长期借款

截至2015年12月31日,公司长期借款1,342,724.77万元,占负债总额的51.55%,较2014年末增加了767,042.34万元,增幅为133.24%。截至2016年12月31日,公司长期借款1,177,900.00万元,占负债总额的42.84%,较2015年末减少了164,824.77万元,降幅为12.28%。截至2017年12月31日,公司长期借款1,063,668.17万元,占负债总额的35.57%,较2016年末减少了114,231.83万元,降幅为9.70%。

5、应付债券

截至2015年底,公司应付债券300,000万元,占负债总额的11.52%,较2014年末无变化。截至2016年末,公司应付债券452,000万元,占负债总额的16.44%,较2015年末增长了152,000万元,增幅50.67%,增幅原因是2016年公司在银行间债券市场发行了两期8亿元和9亿元PPN债券产品。截至2017年末,公司应付债券524,000.00万元,占负债总额的17.52%,较2016年末增加了72,000.00万元,增幅15.93%,增幅原因是2017年公司发行了一期7亿元的PPN产品和一期2亿元的北京银行债权融资计划。

(三)所有者权益状况分析

表10-10:近三年公司所有者权益构成情况表(单位:万元)

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	10,000.00	0.27%	10,000.00	0.35%	10,000.00	0.44%
其他权益工具	50,000.00	1.37%	–	–	–	–
资本公积	2,962,201.93	81.26%	2,314,908.22	81.43%	1,833,226.52	80.31%
盈余公积	6,008.84	0.16%	6,008.84	0.21%	6,008.84	0.26%
未分配利润	603,811.12	16.56%	507,535.32	17.85%	429,087.11	18.80%
外币报表折算差额	–	–	0.00	0.00%	0.00	0.00%
归属于母公司所有者权益合计	**3,632,021.89**	**99.63%**	**2,838,452.38**	**99.85%**	**2,278,322.47**	**99.81%**
少数股东权益	13,321.00	0.37%	4,271.55	0.15%	4,271.55	0.19%
合计	**3,645,342.90**	**100.00%**	**2,842,723.93**	**100.00%**	**2,282,594.02**	**100.00%**

截至2015年12月31日,公司所有者权益为2,282,594.02万元,较2014年增加565,084.68万元,增幅32.90%。根据潍坊滨海经济技术开发区管理委员会2015年出具的《关于拨付潍坊滨海投资发展有限公司资本性投入资金的通知》,管委会决定对发行人及其下属子公司潍坊滨海蓝海水务发展有限公司2015年的置换债务49.76亿元作为政府性资本投入,计入资本公积。

截至2016年12月31日,公司所有者权益为2,842,723.93万元,较2015年增加560,129.91万元,增幅24.54%。根据潍坊滨海经济技术开发区管理委员会2016年12月出具的《关于拨付潍坊滨海投资发展有限公司资本性投入资金的通知》,管委会决定对发行人及其下属子公司潍坊滨海蓝海水务发展有限公司2016年的置换债务49.92亿元作为政府性资本投入,计入资本公积。

截至2017年12月31日,公司所有者权益为3,645,342.90万元,较2016年增加802,618.97万元,增幅28.23%。其中,其他权益工具新增50,000.00万元,是公司于2017年发行了永续债17潍坊滨投MTN001。2017年资本公积较上年增加647,293.71万元,原因为:(1)根据2017年12月29日潍坊滨海经济技术开发区管理委员会潍滨管字[2017]12号文件关于拨付资本性投入资金的通知,拨付给本公司及子公司潍坊滨海蓝海水务发展有限公司2016年的债务置换资金176,722.37万元,作为政府性资本投入。其中:潍坊滨海投资发展有限公司为176,539.11万元;潍坊滨海蓝海水务发展有限公司183.26万元;(2)根据2017年12月29日潍坊滨海经济技术开发区管理委员会潍滨管字[2017]13号文件关于拨付资本性投入资金的通知,拨付给本公司铁路建设资金6,000.00万元,作为政府资本性投入;(3)根据2017年12月29日潍坊滨海经济技术开发区管理委员会潍滨管字[2017]14号文件关于拨付资本性投入资金的通知,拨付给本公司450,689.19万元,作为政府性资本投入;(4)子公司潍坊绿海林业发展有限责任公司资本公积21,919.20万元,按持股比例增加本公司资本公积13,882.16万元。

(四)有息负债明细

为维持公司平稳运营,发行人利用银行贷款、债券发行等多种途径进行融资,使得有息债务规模增加,满足公司项目投资与业务开展的资金需求。截至2017年12月末,公司有息债务余额为244.64亿元,具体明细如下:

表10-11:发行人2017年12月末主要有息债务明细(单位:亿元)

序号	债权人	金额(万元)	利率	期限	抵质押情况
1	浙商银行潍坊分行	22,500.00	5.44%	2017.5.17-2018.5.1	土地使用权
2	天津银行济南分行	10,000.00	5.50%	2017.12.4-2018.11.30	无
3	恒丰银行潍坊分行	5,000.00	5.66%	2017.5.11-2018.7.11	土地使用权
4	民生银行潍坊分行	90,000.00	6.60%	2016.1.26-2018.12.26	土地使用权
5	中海信托股份有限公司	20,000.00	5.90%	2016.11.24-2018.11.23	土地使用权
6	平安信托有限责任公司	140,000.00	7.50%	2015.9.1-2018.8.30	无
7	长安国际信托(齐鲁银行)	60,000.00	5.80%	2016.12.14-2018.12.14	土地使用权
8	厦门国际银行上海分行	27,900.00	5.70%	2016.9.14-2018.9.14	土地使用权
9	交通银行富华路支行	91,000.00	5.39%	2015.12.29-2022.12.28	无
10	交通银行潍坊分行	84,000.00	5.30%	2016.1.11-2023.1.17	土地使用权
11	山东省国际信托有限公司	40,000.00	7.50%	2015.8.19-2019.8.16	土地使用权
12	交银国际信托有限公司	49,998.00	5.50%	2017.5.18-2020.5.17	土地使用权
13	华夏银行青岛分行	150,000.00	7.50%	2015.12.3-2020.12.3	土地使用权
14	光大银行济南分行	130,000.00	6.86%	2015.7.10-2023.7.9	污水管网项下权益和收益;土地使用权
15	西藏信托有限责任公司	50,000.00	7.90%	2015.9.29-2020.9.29	质押:应收财政账项
16	建信投资基金管理有限责任公司	82,500.00	6.66%	2016.11.24-2019.11.29	土地使用权
17	招商银行潍坊分行	11,200.00	6.00%	2016.9.30-2019.1.4	土地使用权
18	兴业银行潍坊支行	20,000.00	6.00%	2016.6.28-2022.6.27	无
19	平安银行潍坊分行	25,000.00	6.00%	2016.8.12-2019.8.12	土地使用权
20	平安银行潍坊分行	40,000.00	基准上浮0.75%	2017.3.24-2020.3.13	土地使用权
21	韩亚银行(中国)有限公司青岛分行	36,000.00	5.70%	2016.12.23-2019.12.23	土地使用权
22	工商银行潍坊分行	54,250.00	5.60%	2016.12.31-2031.12.30	土地使用权
23	光大兴陇信托有限责任公司	10,000.00	5.64%	2017.2.8-2022.2.8	土地使用权
24	光大兴陇信托有限责任公司	25,000.00	5.64%	2017.2.14-2022.2.14	土地使用权
25	云南国际信托有限公司	127,000.00	5.50%	2017.4.17-2022.4.16	无
26	浙商银行潍坊分行	67,000.00	6.00%	2017.9.29-2020.9.27	土地使用权
27	潍坊银行滨海支行	7,899.00	5.50%	2017.3.22-2019.3.21	土地使用权
28	中信银行潍坊分行	19,950.00	基准上浮15.00%	2017.6.12-2019.6.12	土地使用权
29	民生银行潍坊滨海支行	20,000.00	5.85%	2017.9.29-2020.9.29	土地使用权
30	北京银行济南分行营业部	18,000.00	基准上浮15.00%	2017.8.29-2019.8.29	无
31	永丰银行	8,821.17	3.60%	2017.8.24-2020.8.24	无
32	13潍滨投债	84,000.00	6.16%	2013.4.16-2021.4.16	无
33	14潍坊滨投MTN001	180,000.00	7.07%	2014.6.16-2019.6.16	无
34	16潍坊滨投PPN001	80,000.00	4.50%	2016.8.24-2021.8.24	无
35	16潍坊滨投PPN002	90,000.00	4.40%	2016.10.17-2021.10.17	无
36	17潍坊滨投PPN001	70,000.00	6.30%	2017.11.20-2022.11.20	无
37	北京银行济南分行	20,000.00	6.03%	2017.9.11-2019.9.10	无
38	皖江金融租赁股份有限公司	20,654.22	7.21%	2015.10.03-2020.10.03	土地使用权
39	徽银金融租赁有限公司	20,772.16	6.40%	2015.7.29-2020.7.28	土地使用权
40	光大金融租赁股份有限公司	42,339.50	7.02%	2015.12.20-2021.12.20	土地使用权
41	浦银金融租赁股份有限公司	31,403.38	5.50%	2016.2.29-2021.2.29	土地使用权
42	中国外贸金融租赁有限公司	51,794.86	5.80%	2016.4.28-2021.4.10	土地使用权
43	华融金融租赁股份有限公司	15,286.59	6.00%	2013.5.16-2019.5.16	土地使用权
44	交银金融租赁有限责任公司	91,666.67	5.65%	2017.1.9-2023.1.8	土地使用权
45	兴业金融租赁有限责任公司	72,000.00	4.70%	2017.7.7-2022.7.12	土地使用权
46	太平石化金融租赁有限责任公司	8,169.47	5.90%	2016.8.22-2021.8.21	土地使用权
47	太平石化金融租赁有限责任公司	25,300.36	4.85%	2017.6.15-2020.6.15	土地使用权
	总计	**2,446,405.38**			

(五)债务偿还压力测算

表10-12:发行人债务偿还压力测算表(单位:亿元)

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
有息负债当年偿付规模														
其中:银行借款偿还规模	20.58	15.36	16.28	2.25	13.28	22.19	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	5.73
信托计划偿还规模	26.12	6.88	27.33	0.90	16.43									
已发行债券偿还规模	4.42	21.69	3.08	21.03	7.39									
其他债务偿还规模	2.84	14.48	8.59	14.65	7.90	9.18								
本期债券利息偿付规模		0.65	0.65	0.65	0.52	0.39	0.26	0.13						
本期债券本金偿付规模				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00						
合计	**53.96**	**59.06**	**55.93**	**41.48**	**47.52**	**33.76**	**2.56**	**2.43**	**0.3**	**0.3**	**0.3**	**0.3**	**0.3**	**5.73**

(六)对外担保情况

截至2017年12月31日,公司对外担保情况如下:

表10-13:截至2017年12月31日公司对外担保情况(单位:万元)

序号	被担保方	担保金额	担保类型	期限	担保方式	反担保措施
1	潍坊滨海旅游发展集团有限公司	26,000.00	贷款	2014.5.21-2019.1.21	连带责任保证担保	公司有效资产
2	潍坊昌大建设集团有限公司	8,000.00	贷款	2017.7.27-2018.1.27	连带责任保证担保	工程款
3	潍坊东兴建设发展有限公司	50,000.00	贷款	2017.4.26-2019.4.24	连带责任保证担保	无
4	潍坊市投资集团有限公司	40,000.00	贷款	2015.4.7-2018.4.7	土地抵押	无
5	潍坊渤海水产综合开发有限公司	50,000.00	贷款	2015.8.4-2023.8.3	连带责任保证担保	无
6	潍坊滨城投资开发有限公司	19,000.00	贷款	2015.8.6-2020.8.5	连带责任保证担保	无
7	潍坊滨海新城公有资产经营管理有限公司	10,000.00	贷款	2015.8.24.-2020.8.23	连带责任保证担保	公司所有资产
8	潍坊滨城投资开发有限公司	30,000.00	贷款	2016.6.29.-2021.6.29	连带责任保证担保	结算资金
9	潍坊滨城投资开发有限公司	30,000.00	贷款	2016.7.25.-2021.7.25	连带责任保证担保	结算资金
10	潍坊滨海新城公有资产经营管理有限公司	10,000.00	贷款	2016.10.13.-2019.10.11	连带责任保证担保	住宅楼
11	潍坊滨海新城公有资产经营管理有限公司	10,000.00	贷款	2016.11.21.-2019.11.20	连带责任保证担保	住宅楼
12	潍坊滨城建设集团有限公司	67,000.00	贷款	2016.12.29-2028.12.29	连带责任保证担保	工程款
13	潍坊滨城建设集团有限公司	10,000.00	贷款	2017.10.30-2019.10.26	连带责任保证担保	固定资产
14	潍坊市路通工程建设有限公司	2,000.00	贷款	2017.8.25-2018.8.24	连带责任保证担保	工程款
15	潍坊蓝海建设发展投资有限公司	15,000.00	贷款	2017.9.01-2019.8.30	连带责任保证担保	工程款
16	潍坊港集团有限公司	10,000.00	贷款	2017.4.12-2018.6.21	连带责任保证担保	业务楼
17	潍坊市城市建设发展投资集团	50,000.00	贷款	2017.9.06.-2020.9.06	连带责任保证担保	无
	合计	**437,000.00**				

(七)受限资产

截至2018年9月30日,发行人抵押资产全部为土地使用权,账面价值为206.03亿元;受限使用的货币资金为7.79亿元,包括承兑保证金6.44亿元和定期存款3.09亿元。

发行人受限资产具体情况见本期债券募集说明书。

(八)关联方关系及交易

发行人关联方及关联交易情况见本期债券募集说明书。

第十一条　已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的直接债务融资发行情况

表11-1:截至2017年12月31日发行人直接债务融资发行情况表

名称	起息日	期限	发行金额	发行利率	截至2017年12月31日余额
13潍滨投债	2013年4月16日	8年	12亿元	6.16%	8.4亿元
14潍坊滨投MTN001	2014年6月16日	5年	18亿元	7.07%	18亿元
16潍坊滨投PPN001	2016年8月24日	5年	8亿元	4.50%	8亿元
16潍坊滨投PPN002	2016年10月17日	5年	9亿元	4.40%	9亿元
17潍坊滨投PPN001	2017年11月20日	5年	7亿元	6.30%	7亿元
17潍坊滨投MTN001	2017年7月24日	3+N年	5亿元	5.86%	5亿元
合计	—	—	**59亿元**	—	**55.4亿元**

上述直接债务融投资工具的详细情况详见募集说明书。

二、发行人其他融资情况

截至2017年12月31日,发行人其他融资情况如下:

表11-2:截至2017年12月31日发行人其他融资情况表

序号	债权人	金额(万元)	利率	期限	抵质押情况
1	中海信托股份有限公司	20,000.00	5.90%	2016.11.24-2018.11.23	土地使用权
2	平安信托有限责任公司	140,000.00	7.50%	2015.9.1-2018.8.30	无
3	长安国际信托(齐鲁银行)	60,000.00	5.80%	2016.12.14-2018.12.14	土地使用权
4	山东省国际信托有限公司	40,000.00	7.50%	2015.8.19-2019.8.16	土地使用权
5	交银国际信托有限公司	49,998.00	5.50%	2017.5.18-2020.5.17	土地使用权
6	西藏信托有限责任公司	50,000.00	7.90%	2015.9.29-2020.9.29	质押:应收财政账项
7	建信投资基金管理有限责任公司	82,500.00	6.66%	2016.11.24-2019.11.29	土地使用权
8	光大兴陇信托有限责任公司	10,000.00	5.64%	2017.2.8-2022.2.8	土地使用权
9	光大兴陇信托有限责任公司	25,000.00	5.64%	2017.2.14-2022.2.14	土地使用权
10	云南国际信托有限公司	127,000.00	5.50%	2017.4.17-2022.4.16	无
11	皖江金融租赁股份有限公司	20,654.22	7.21%	2015.10.3-2020.10.3	土地使用权
12	徽银金融租赁有限公司	20,772.16	6.40%	2015.7.29-2020.7.28	土地使用权
13	光大金融租赁股份有限公司	42,339.50	7.02%	2015.12.20-2021.12.20	土地使用权
14	浦银金融租赁股份有限公司	31,403.38	5.50%	2016.2.29-2021.2.29	土地使用权
15	中国外贸金融租赁有限公司	51,794.86	5.80%	2016.4.28-2021.4.10	土地使用权
16	华融金融租赁股份有限公司	15,286.59	6.00%	2013.5.16-2019.5.16	土地使用权
17	交银金融租赁有限责任公司	91,666.67	5.65%	2017.1.9-2023.1.8	土地使用权
18	兴业金融租赁有限责任公司	72,000.00	4.70%	2017.7.7-2022.7.12	土地使用权
19	太平石化金融租赁有限责任公司	8,169.47	5.90%	2016.8.22-2021.8.21	土地使用权
20	太平石化金融租赁有限责任公司	25,300.36	4.85%	2017.6.15-2020.6.15	土地使用权
	总计	**983,885.21**			

除上述情况外,截至2017年12月31日,发行人不存在其他已发行未兑付的债券、中票、短融、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种情况,代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况。

第十二条　募集资金用途

一、募集资金投向项目情况

本期债券拟募集资金10亿元,其中6亿元用于潍坊滨海经济开发区城市地下综合管廊建设项目,4亿元用于补充流动资金。具体用途及金额如下表所示:

表12-1:本次募集资金用途情况

序号	募集资金用途	总投资额(亿元)	发行人权益比例	募集资金投资额(亿元)	占项目总投资额比例	本期债券募集资金投资额(亿元)
1	潍坊滨海经济开发区城市地下综合管廊建设项目	44.53	100.00%	18.00	13.47%	6.00
2	补充营运资金	–	–	12.00	–	4.00
	合计	**–**	**–**	**30.00**	**–**	**10.00**

项目已获得的批复情况见下表:

表12-2:项目已获批情况

批文名称	发文机关	印发时间
《关于潍坊潍坊滨海投资发展有限公司潍坊滨海经济技术开发区地下综合管廊建设项目核准的批复》	潍坊滨海经开区经济发展局	2017年4月6日
《固定资产投资项目节能登记表》	潍坊滨海经开区经济发展局	2016年9月12日
《关于潍坊市滨海经济技术开发区城市地下综合管廊建设工程环境影响报告表的批复》	潍坊滨海经开区环保局	2017年2月6日
《说明》	潍坊市规划局滨海区分局	2017年1月22日
《说明》	潍坊市国土资源局滨海区分局	2017年1月11日

项目总投资445,348.23万元,其中资本金135,348.23万元,资本金比例为30.40%,全部为建设单位自筹,满足国发〔2015〕51号关于项目资金比例的要求。

经测算,项目运营期内总收入预计为1,045,744.21万元,运营成本为140,533.68万元,营业税金及附加70,901.40万元,项目净收益为834,309.13万元。项目财务内部收益率6.94%,净现值为316,303.5万元,静态投资回收期28.18年。

该项目拟建设期为2017年4月至2019年3月,建设期限2年。截至2018年11月末,公司正在进行施工图设计、修订以及施工单位招标准备和开工等备工作,项目尚未开工。

二、募集资金使用计划及管理制度

募集资金使用计划及管理制度详见本期债券募集说明书。

第十三条　偿债保证措施

本期债券发行规模为不超过人民币10亿元。发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件,并将同时采取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、自身偿付能力

从短期偿债指标来看,2015-2017年末,发行人的流动比率为5.07倍、5.35倍和4.93倍,速动比率为1.80倍、1.50倍和1.17倍,现金比率分别为1.55倍、1.30倍和0.90倍。发行人流动比率和现金比率近三年有小幅波动,速动比率近三年有小幅下降,主要原因是发行人为了大力发展土地整理业务,以流动资金大量获取可出让土地,同时通过调整了债务结构,使得流动负债有所增加。总体来说,发行人的短期偿债能力仍处于较好的水平,流动资产对流动负债的覆盖能力较强,有良好的抗风险能力。

从长期偿债指标来看,2015-2017年末,发行人的资产负债率分别为53.30%、49.17%和45.06%,近三年呈现下降的趋势,这是由于发行人近年来调整债务结构,通过外部融资补足主营业务的资金缺口。总体来看,在报告期内,发行人的资产负债率和资产负债结构较为合理,有一定的调整财务结构的空间,具有较强的长期偿债能力。

总体来看,发行人具有较好的长、短期偿债能力。随着潍坊滨海经济技术开发区建设的进一步加快,发行人的主营业务规模将稳定增长,盈利能力将不断提升,有利于提高抗风险能力,为本期债券本息偿付提供可靠的保障。

二、项目收益测算

发行人项目收益测算见本期债券募集说明书。

三、发行人偿债计划

发行人具体偿债计划见本期债券募集说明书。

四、本期债券的偿债保障措施

发行人偿债保障措施见本期债券募集说明书。

第十四条　风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时,应认真考虑下述风险因素:

一、与本期债券相关的风险与对策

发行人与本期债券相关的风险与对策见本期债券募集说明书。

二、与发行人相关的风险与对策

与发行人相关的风险及对策见本期债券募集说明书。

三、政策风险与对策

政策风险见本期债券募集说明书。

第十五条　信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"鹏元")综合评定,发行人主体信用等级为AA+,本期债券信用等级为AA+。

一、评级报告内容概要及跟踪

中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称"鹏元")对潍坊滨海投资发展有限公司(以下简称"潍坊滨投"或"公司")本次拟发行总额不超过10亿元城市地下综合管廊建设专项债券(以下简称"本期债券")的评级结果为AA+,该级别反映了本期债券安全性很高,违约风险很低。该等级的评定是考虑到外部环境较好,为公司发展提供了良好基础,公司未来业务收入较有保障,且获得的外部支持力度较大;同时中证鹏元也关注到了公司资产流动性弱、资金支出压力较大、存在一定的或有负债风险等风险因素。

二、优势

(一)外部环境较好,为公司发展提供了良好基础。2017年全国地区生产总值为82.71万亿元,增长率为6.9%,国民经济运行稳中向好;2016年潍坊市实现地区生产总值5,522.70亿元,同比增长8.0%,预计2017年增速仍在8%左右,2017年实现一般预算收入539.12亿元,近三年复合增长率为5.49%,区域经济和财政保持较快增长,为公司发展提供了良好的基础。

(二)未来业务收入较有保障。公司负责滨海开发区内基础设施建设和土地整理等工作,截至2017年末,公司在建基础设施项目的账面金额达82.03亿元,土地储备面积4,938.11万平方米,考虑公司与政府签订回购协议,未来收入较有保障。

(三)公司获得的外部支持力度较大。2015-2017年,当地政府通过资本金注入的方式增加公司资本公积164.41亿元,有效提升了公司的资本实力;财政补贴方面,2015-2017年公司共获得财政补贴7.14亿元,提高了公司的利润水平。

三、关注

(一)公司资产流动性较弱。截至2017年末,公司存货中土地资产面积4,938.11万平方米,账面价值为405.77亿元,占资产总额的61.15%,其中已抵押土地账面价值为209.36亿元,占土地资产账面价值的51.60%,公司资产流动性较弱。

(二)在建项目资金支出压力较大,截至2017年末,公司主要在建基础设施项目尚需投资105.13亿元,后续资金需求较大,面临较大的资金压力。

(三)公司有息债务占比较大,面临一定的偿债压力。截至2017年末,公司有息债务共计244.64亿元,占负债总额的比重为81.81%,随着在建项目的持续推进,公司债务压力将进一步加大。

(四)公司存在一定的或有负债风险。截至2017年末,公司对外担保金额合计43.70亿元,占所有者权益的比重为11.99%,存在一定的或有负债风险。

四、跟踪评级

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度,本评级机构在初次评级结束后,将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级,本评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素,以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中,本评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时,发行主体须向本评级机构提供最新的财务报告及相关资料,本评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

自本次评级报告出具之日起,当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时,发行主体应及时告知本评级机构并提供评级所需相关资料。本评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息,在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。本评级机构将对相关事项进行分析,并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料,本评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级,必要时,可公布信用评级暂时失效或终止评级。

本评级机构将及时在公司网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

五、发行人近三年历史主体评级情况

表15-1:发行人近三年主体评级情况

序号	债务融资工具名称	主体评级	债项评级	评级展望	评级日期	评级机构
1	13潍坊滨投跟踪评级报告	AA	AA	稳定	2015年6月26日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
2	潍坊滨海投资发展有限公司主体长期信用评级报告	AA	AA	稳定	2017年7月21日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
3	17潍坊滨投MTN001	AA+	AA+	稳定	2017年11月16日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
4	18潍坊滨投MTN001	AA+	AA+	稳定	2018年3月5日	联合资信评估有限公司
5	本次潍坊滨投专项债	AA+	AA+	稳定	2017年6月12日	鹏元征信有限公司

六、发行人银行授信情况

截至2018年9月30日,公司共获得银行授信211.44亿元,已使用额度为171.59亿元,未使用额度为39.85亿元。明细如下:

表15-2:截至2018年9月底发行人银行授信情况(单位:亿元)

序号	借款银行	授信总额度	已使用额度	未使用额度
1	光大银行	48.80	18.50	30.30
2	兴业银行股份有限公司	18.00	18.00	0.00
3	北京银行济南分行	5.80	5.80	0.00
4	建设银行	20.00	20.00	0.00
5	华夏银行	17.00	15.00	2.00
6	交通银行	20.00	20.00	0.00
7	民生银行	12.00	12.00	0.00
8	平安银行	7.00	7.00	0.00
9	厦门国际银行	7.60	7.60	0.00
10	民生银行	1.50	1.50	0.00
11	工商银行潍坊分行	6.00	6.00	0.00
12	韩亚银行	4.00	4.00	0.00
13	南京银行	10.00	5.00	5.00
14	潍坊银行	0.80	0.80	0.00
15	浙商银行	10.00	8.95	1.05
16	民生银行	2.00	2.00	0.00
17	恒丰银行	1.00	1.00	0.00
18	华夏银行	2.00	0.80	1.20
19	民生银行	12.00	12.00	0.00
20	蒙银村镇银行	0.14	0.14	0.00
21	中国银行	1.30	1.00	0.30
22	渤海银行	2.00	2.00	0.00
23	恒丰银行	0.50	0.50	0.00
24	民生银行	2.00	2.00	0.00
	合计	**211.44**	**171.59**	**39.85**

七、发行人信用记录

发行人近三年不存在重大违约的情况。

第十六条　投资者保护条款

一、债权代理协议

2017年1月6日,发行人与齐鲁银行股份有限公司济南双龙支行签订了《债权代理协议》,本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券,均视为其同意齐鲁银行股份有限公司济南双龙支行作为本期债券的债权代理人,且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

债权代理协议主要条款见本期债券募集说明书。

二、募集和偿债资金专项账户监管协议

2017年1月6日,发行人与齐鲁银行股份有限公司济南双龙支行签订了《募集和偿债资金专项账户监管协议》,本节仅列示了本期债券之《募集和偿债资金专项账户监管协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《募集和偿债资金专项账户监管协议》全文。

募集和偿债资金专项账户监管协议主要条款见本期债券募集说明书。

三、债券持有人会议规则

2017年1月6日,发行人与齐鲁银行股份有限公司济南双龙支行签订了《债券持有人会议规则》,本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容,投资者在作出相关决策时,请查阅《债券持有人会议规则》全文。

债券持有人会议规则主要内容见本期债券募集说明书。

第十七条　法律意见

发行人聘请山东求是和信律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为:

1、发行人股东已依法定程序作出批准本次发行的决定。根据《公司法》及相关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》的相关规定,上述决定的内容及程序合法有效。发行人股东会授权发行人董事会全权处理本次发行及上市的有关事宜,前述授权范围、程序亦合法有效。唯本次发行尚需依法取得国家发改委的核准。

2、发行人系一家在中国境内注册登记并合法存续的具有法人资格的有限责任公司,具备申请发行企业债券的主体资格。

3、发行人符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《工作通知》及《事项通知》中确定的公开发行公司债券的实质条件。

4、发行人的业务、资产、人员、机构、财务独立于公司股东,具有面向市场自主经营的能力。

5、本期债券募集资金所用项目已取得必要的立项、环评、规划、用地批准手续,募集资金用途合法合规,符合国家产业政策,且符合国家有关固定资产投资项目资本金制度的规定。

6、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》以及《账户及资金监管协议》相关内容符合《管理条例》、《工作通知》以及《事项通知》的相关规定,在重大事实方面不存在因虚假记载、误导性陈述及重大遗漏而可能引致的法律风险,不存在违反《公司法》及发行人《公司章程》规定的情形。

综上所述,本所律师认为:发行人具备发行本期债券的主体资格,并符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《工作通知》以及《事项通知》规定的发行公司债券应当具备的实质条件。发行人并已按照相关法律、法规及规范性文件规定的条件和程序,编制包括《募集说明书》在内的公开发行公司债券申请材料,发行人在《募集说明书》中所引用的本法律意见书内容已经本所审核,不存在因引用本法律意见书内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏情形。本次发行合法合规,不存在实质性的法律障碍,且本次发行业已获得上报公开发行公司债券申请材料之前所必需的批准和授权,待本次发行申请获得国家发改委的核准后,发行人即可实施本期债券的发行。

第十八条　其他应说明事项

一、税务说明

本期债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定,由投资者自行承担。

二、流动性安排

本期债券发行结束后1个月内,发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

三、本次发行相关机构的信用承诺

与本次发行有关的各机构均已按照有关法规、规范性文件的要求签署信用承诺书,承诺本次发行过程中不存在涉嫌违法违规的情形,如违反承诺,将依据有关法律法规和规定承担相应法律责任,并自愿接受惩戒。

第十九条　备查文件

一、文件清单

(一)国家发改委对本期债券公开发行的核准文件

(二)《2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》

(三)发行人2015-2017年经审计的财务报告

(四)本期债券的信用评级报告

(五)本期债券的的法律意见书

(六)本期债券的债权代理协议

(七)本期债券的债券持有人会议规则

(八)本期债券的债券资金账户开立和监管协议

二、查阅地址

(一)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:

1、潍坊滨海投资发展有限公司
联系地址:潍坊滨海经济开发区新海路与海港路交汇处滨海投资办公楼
联系人:王海旭
联系电话:0536-7573617
传真:0536-7573612
邮政编码:261100

2、招商证券股份有限公司
联系地址:北京市西城区金融大街甲9号金融街中心7层
联系人:潘军、卢小桃、董尧
联系电话:010-57601916
传真:010-57601916
邮政编码:100033

3、西部证券股份有限公司
联系地址:上海市浦东新区浦东南路500号国家开发银行大厦25楼
联系人:胡健、李晶、栾振晓
联系电话:021-68886973
传真:021-68886976
邮政编码:200120

(二)投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅募集说明书全文:
http://www.ndrc.gov.cn
http://www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书》的一部分。

(三)如对上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

附表一:2018年第一期潍坊滨海投资发展有限公司城市地下综合管廊建设专项债券发行网点表

序号	承销团成员	发行网点	地址	联系人	电话
1	招商证券股份有限公司▲	债券销售部	北京市西城区金融街甲9号金融街中心北楼7层	孟烨林、刘杨	010-57601920
2	西部证券股份有限公司	固定收益部	上海市浦东新区浦东南路500号国家开发银行大厦25楼	胡健	021-68886972
3	东海证券股份有限公司	债券发行部	上海市浦东新区东方路1928号东海大厦3楼	高芳	021-20333395
4	中信建投证券股份有限公司	债券承销部	北京市东城区朝内大街188号	郭志强	010-85156432